



ID: 6103464

Documento assinado eletronicamente por CYBELE SILVA WANDERLEY Mat. 964972-7 em 08/06/2024 às 11:09:40.

ESTUDOS DA SEMURB



ID: 6308865

Documento assinado eletronicamente por CUBAINASHERMANDEANALDO0007127 em 27/02/2024 às 13:25:56. ROBERTA PESSOA CAVALCANTE FIREMAN Mat. 966295-2 e em 27/02/2024 às 09:32:42 e SEBASTIANA CHEILA BELARMINO DE MEDONCA Mat. 966369-0 em 27/02/2024 às 09:41:59.

MUNICÍPIO DE
MACEIÓ

SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE E URBANISMO - SEMURB

Av. Fernandes Lima, nº 2335, CEP 57057-450, Farol, Maceió – AL

Tel. 3312-5200, CNPJ 12.200.135/0001-80

Processo	13100.20011/2024	Data de abertura	20/02/2024
Interessado	SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E URBANISMO		
Assunto	ANÁLISE PRÉVIA PARA EDIFICAR		
Local de origem	SEMURB / COORDENAÇÃO GERAL DE ANÁLISE E APROVAÇÃO DE PROJETOS E EMPREENDIMENTOS EDILÍCIOS - CAPE		
Local de destino	SEMURB / COORDENAÇÃO GERAL DE ANÁLISE E APROVAÇÃO DE PROJETOS E EMPREENDIMENTOS EDILÍCIOS - CAPE		
PARECER			
Endereço	Praça dos Palmares, Nº 232.		
Complemento	Terreno sob Matrícula nº9561		
Bairro	Centro.		
Nome do Empreendimento	Edifício Ary Pitombo.		
Zona	ZEP-2 / SPE-1	Uso	Com./Serv.
Corredor de atividades múltiplas	Sim	Corredor de ônibus	Sim
Estágio da obra	-	Análise	Prévia

INFORMAÇÕES LEGAIS:

A análise prévia será regida pelos artigos 533 ao 536 do Código de Urbanismo e Edificações de Maceió e será expedida em forma de parecer técnico e terá validade pelo prazo de 90 (noventa) dias contados da sua expedição.

As conclusões da análise prévia não geram o direito adquirido à aprovação do projeto analisado. As correções de pendências detectadas e informadas pelo parecer técnico final somente poderão ser objeto de reanálise mediante novo pedido de análise prévia ou aprovação de projeto e/ou execução de obra.

INFORMAÇÕES TÉCNICAS:

A análise foi realizada com base nas exigências das legislações a seguir:

- Código de Urbanismo e Edificações de Maceió - Lei Municipal Nº 5.593/2007, e legislações correlatas;
- Normas Técnicas (ABNT):
 - NBR 9050/2015 - Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos;
 - NBR 16.537/2016 - Acessibilidade - Sinalização tátil no piso - Diretrizes para elaboração de projetos e instalação;
 - Guia Prático para Construção e Reforma de Calçadas - Aplicação das Normas NBR 9050/15 e NBR 16.537/16 em Passeios Públicos

INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O PROCESSO:

Trata-se da solicitação de Análise Prévia para Edificar, com objetivo de implantação de um edificio denominado “Edifício Ary Pitombo”, analisado como Comércio/Serviço em terreno/lote situado na Praça dos Palmares, Nº 232, Centro, Maceió/AL.

O imóvel está localizado no bairro do CENTRO, situado na ZEP-02/SPE-01, sendo assim, os autos devem ser encaminhados ao IPLAN no momento da entrada no Alvará de Reforma e Ampliação para análise e

informações cabíveis acerca de impeditivos ou restrições construtivas, de acordo com o Art.372 pela Coordenação de Patrimônio Histórico.

1º QUANTO AOS DOCUMENTOS:

Documentação exigida para aprovação do projeto:

- 1. Certidão de Ônus Reais;
- 2. Levantamento Topográfico do imóvel;
- 3. CND do imóvel;
- 4. ART/RRT e CND do responsável técnico pelo projeto;
- 5. ART/RRT e CND do responsável técnico pela execução;
- 6. ART/RRT e CND do responsável técnico pelo levantamento topográfico;
- 7. Quadro de áreas/planilha de cálculo de áreas (ABNT);
- 8. Laudo do corpo de bombeiros;
- 9. Licença Ambiental Prévia DLA/Sedet;
- 10. Cálculo de tráfego de elevadores (assinado);
- 11. Declaração de viabilidade de água e esgotamento sanitário;
- 12. ART/RRT e CND de soluções técnicas para águas pluviais;
- 13. Declaração de viabilidade de serviços de gás;
- 14. Termo de permissão onerosa de uso para a passarela.
- 15. Habite-se das edificações que terão acesso da passarela;
- 16. Memorial descritivo da passarela (materiais, descrição da estrutura e montagem);

2º QUANTO AO PROJETO ARQUITETÔNICO:

A edificação é composta por uma torre que apresenta subsolo, térreo + 5 pavimentos.

O empreendimento será implantado em um lote sem informação de área do terreno e área total construída de 3.987,14m².

Cada pavimento apresenta:

- Subsolo: arquivo, antecâmara, 3 elevadores, escada, dml e reservatório inferior;
- Térreo apresenta: 7 lojas (sendo 1 e 2 com bwc e depósito, e as demais com wc), grupo de gerador, depósito, circulação de serviço, depósito/dml, wc masc., wc fem., casa de máquinas climatização, hall, acesso público, lavatório masculino e feminino, lobby elevadores, escaninhos, 3 elevadores, escada;
- 1º Pavimento – IPREV: open space, arquivo, t.i, subsecretários, atendimento, recepção, chefia gabinete/secretaria, lobby elevadores, sala secretário, reunião, wc feminino e masculino, dml, copa, casa de máquinas climatização, 3 elevadores, escada;
- 2º Pavimento – ILUMINA: open space, arquivo, t.i, subsecretários, atendimento, recepção, chefia gabinete/secretaria, lobby elevadores, sala secretário, reunião, wc feminino e masculino, dml, copa, casa de máquinas climatização, 3 elevadores, escada;
- 3º Pavimento – ALURB: open space, arquivo, t.i, subsecretários, atendimento, recepção, chefia gabinete/secretaria, lobby elevadores, sala secretário, reunião, wc feminino e masculino, dml, copa, casa de máquinas climatização, 3 elevadores, escada;
- 4º Pavimento – SEMUC, SEMESP, SEC. EXTRAORDINÁRIA DE JUVENTUDE E SEC. DE BEM-ESTAR ANIMAL: open space, arquivo, t.i, semuc, semesp, atendimento, recepção, lobby elevadores, wc feminino e masculino, dml, copa, casa de máquinas climatização, 3 elevadores, escada; secretaria extraordinária de juventude, secretaria extraordinária de bem estar animal;
- 5º Pavimento: 04 auditórios, bwc fem., bwc masc., lobby elevadores, antecâmara, copa, 3 elevadores, escada;

Parâmetros para análise:

PARÂMETROS ZEP-2 / SPE-1 (Com./Serv.)		CONFORME PROJETO
Taxa de Ocupação	80%	(*1)
Altura máxima	4 pavimentos	Está de acordo (Apresenta 5 pavimentos - Averbado em Certidão de Ônus).
Coeficiente de Aproveitamento	3,0	(*1)
Vagas de Estacionamento	1 vaga / 150m² - (*2)	Está de acordo

	(23 vagas, 5% PCD e 5% Idoso). 1 vaga/25m² - Galeria (Anexo III, Quadro 5) – (*3) (10 vagas, 5% PCD e 5% Idoso). 1 vaga / 100m² - Auditório (Anexo III, Quadro 5) – (*4) (4 vagas, 5% PCD e 5% Idoso).	O empreendimento já teve aprovação e se trata de uma reforma interna
Recuos	<u>Recuo Progressivo (UR-5):</u> Frontais: 5,00m Laterais e fundos: Isento	Está de Acordo O empreendimento já teve aprovação e se trata de uma reforma interna
Taxa de Permeabilidade	(Art. 281)	Está de Acordo

- (*1) – Parâmetro a ser informado pela coordenação de cálculo.
(*2) – Cálculo obtido por área construída de aproximadamente = 3.395 m² (Certidão de Ônus).
(*3) – Cálculo obtido por área de loja de aproximadamente = 236 m².
(*4) – Cálculo obtido por área dos auditórios de aproximadamente = 356 m².

- 1. Taxa de Ocupação Máxima:** Este parâmetro será conferido quando houver informação sobre a área do terreno pela coordenação de cálculo;
- 2. Altura máxima:** Está de acordo – Apresenta 5 pavimentos – Averbado na Certidão de Ônus.
- 3. Coeficiente de Aproveitamento:** Este parâmetro será conferido quando houver informação sobre a área do terreno pela coordenação de cálculo;
- 4. Vagas de estacionamento:** A edificação não atende ao número mínimo de vagas de estacionamento exigido para o empreendimento.
- 5. Recuos:** Os recuos já foram aprovados.
- 6. Taxa de permeabilidade:** Está de Acordo – Aprovado anteriormente.

OUTRAS CONSIDERAÇÕES

Lembramos que as soluções arquitetônicas apresentadas no projeto são de inteira responsabilidade do profissional responsável que o subscreve, bem como a acessibilidade interna do empreendimento (Art.319).

Outras pendências/divergências podem ser observadas quando houver abertura de processo de análise de Projeto e Execução de Obras;

Conforme análise técnica realizada, o projeto arquitetônico **possui viabilidade de aprovação**, conforme às exigências do Código de Urbanismo e Edificações e demais normas técnicas supracitadas.

Encaminhamos os autos à DLU para os procedimentos de praxe.

Por: Luciana Dorvillé
Em 26/02/2024



PARECER TÉCNICO

Endereço	Rua do Comércio.		
Bairro	Centro.		
Nome do Empreendimento	Edifício Iaptec.		
Zona	ZEP-2 / SPE-1	Uso	Com./Serv.
Corredor de atividades múltiplas	-	Corredor de ônibus	-
Estágio da obra	-	Análise	Prévia

INFORMAÇÕES TÉCNICAS:

A análise foi realizada com base nas exigências das legislações a seguir:

- Código de Urbanismo e Edificações de Maceió - Lei Municipal N° 5.593/2007, e legislações correlatas;
- Normas Técnicas (ABNT):
 - NBR 9050/2015 - Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos;
 - NBR 16.537/2016 - Acessibilidade - Sinalização tátil no piso - Diretrizes para elaboração de projetos e instalação;
 - Guia Prático para Construção e Reforma de Calçadas - Aplicação das Normas NBR 9050/15 e NBR 16.537/16 em Passeios Públicos

INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O PROCESSO:

Trata-se da solicitação de Análise Prévia para Edificar, com objetivo de implantação de um edificio denominado “Edifício IAPTEC”, analisado como Comércio/Serviço em terreno/lote situado na Rua do Comércio, Centro, Maceió/Al.

O imóvel está localizado no bairro do CENTRO, situado na ZEP-02/SPE-01, sendo assim, os autos durante a análise devem ser encaminhados ao IPLAN para análise e informações cabíveis acerca de impeditivos ou restrições construtivas, de acordo com o Art.372.

1º QUANTO AOS DOCUMENTOS:

Documentação exigida para aprovação do projeto:

1. Certidão de Ônus Reais;
2. Levantamento Topográfico do imóvel;
3. CND do imóvel;
4. ART/RRT e CND do responsável técnico pelo projeto;
5. ART/RRT e CND do responsável técnico pela execução;
6. ART/RRT e CND do responsável técnico pelo levantamento topográfico;
7. Quadro de áreas/planilha de cálculo de áreas (ABNT);
8. Laudo do corpo de bombeiros;
9. Licença Ambiental Prévia DLA/Sedet;
10. Cálculo de tráfego de elevadores (assinado);
11. Declaração de viabilidade de água e esgotamento sanitário;
12. ART/RRT e CND de soluções técnicas para águas pluviais;
13. Declaração de viabilidade de serviços de gás;
14. Termo de permissão onerosa de uso para a passarela.
15. Habite-se das edificações que terão acesso da passarela;
16. Memorial descritivo da passarela (materiais, descrição da estrutura e montagem);
17. EIV se a edificação ultrapassar 15.000,00m² e não tiver aprovação anterior;

2º QUANTO AO PROJETO ARQUITETÔNICO:

A edificação é composta por uma torre que apresenta subsolo, térreo e 5 pavimentos tipo.

O empreendimento será implantado em um lote sem informação de área do terreno e área total construída.

Parâmetros para análise:

PARÂMETROS ZEP-2 / SPE-1 (Com./Serv.)		CONFORME PROJETO
Taxa de Ocupação	80%	(*1)
Altura máxima	4 pavimentos	Não está de acordo (A edificação apresenta 5 pavimentos - apresentar projeto aprovado para conferência de direito adquirido).
Coeficiente de Aproveitamento	3,0	(*1)
Vagas de Estacionamento	1 vaga / 150m ² - (*2) (9 vagas, 5% PCD e 5% Idoso). 1 vaga/25m ² - Galeria (Anexo III, Quadro 5) – (*3) (12 vagas, 5% PCD e 5% Idoso).	Não está de acordo (Apresentar vagas de estacionamento para o empreendimento).
Recuos	<u>Recuo Progressivo (UR-5):</u> Frontais: 5,00m Laterais e fundos: Isento	Não está de Acordo (Não foi possível a conferência dos recuos já que não foi apresentada certidão de ônus com os limites e medidas do terreno, bem como não foi apresentado projeto aprovado anteriormente do edifício para saber os parâmetros passíveis de direito adquirido).
Taxa de Permeabilidade	(Art. 281)	Não está de acordo (*1)

- (*1) – Parâmetro a ser informado pela coordenação de cálculo.
(*2) – Cálculo obtido por área de loja de aproximadamente = 299,60m².
(*3) – Cálculo obtido por área construída de aproximadamente = 1.240 m².

- 1. Taxa de Ocupação Máxima:** Este parâmetro será conferido quando houver informação sobre a área do terreno pela coordenação de cálculo;
- 2. Altura máxima:** Não está de acordo – apresenta 5 pavimentos.
- 3. Coeficiente de Aproveitamento:** Este parâmetro será conferido quando houver informação sobre a área do terreno pela coordenação de cálculo;
- 4. Vagas de estacionamento:** A edificação não atende ao número mínimo de vagas de estacionamento exigido para o empreendimento. Ademais, poderá aumentar a quantidade mínima de vagas exigidas quando todos os ambientes receberem seus usos;
- 5. Recuos:** A edificação não atende aos recuos – apresentar planta do projeto aprovado anteriormente.
- 6. Taxa de permeabilidade:** Área de terreno/lotte não informada.

PENDÊNCIAS DO PROJETO ARQUITETÔNICO:

Gerais:

- Apresentar Certidão de Ônus do imóvel e projeto aprovado anteriormente do edifício para conferência das medidas do terreno, recuos e demais parâmetros com direito adquirido.
- Apresentar Planta de Situação com medidas, ângulos e confrontantes conforme o documento de propriedade e indicando o nome atual e antigo das Ruas.
- Apresentar calçada com cotas e soluções de acessibilidade conforme orientações do Guia Prático (disponível para download no Portal da Semurb na aba “Cidadão”). Lembramos que a calçada é composta de meio-fio, faixa livre, faixa de serviço/permeável, pisos táteis e, se for o caso, rampas para automóveis

e para pedestres. Os pisos táteis direcionais devem constar paralelamente em todo o limite do lote onde não houver muro ou anteparo com pelo menos 0,10m de altura. Nas laterais do acesso de veículos devem constar perpendicularmente 2 peças de piso tátil de alerta.

- Um projeto de reforma/ampliação é composto de três fases: Projeto Original, Projeto de Reforma/Ampliação e Projeto Final. O Projeto de Reforma/Ampliação deve partir do Projeto Original e as convenções de “a construir/a demolir” devem seguir as normas da ABNT (vermelho para construção e amarelo para demolição).
 - Apresentar convenções de reforma de todo o empreendimento;
 - Apresentar Planta do Projeto Aprovado do edifício para que seja analisado como uma reforma. Se houver aprovação será passível de direito adquirido em algumas situações.
- Não foi possível a conferência dos recuos já que não houve apresentação da certidão de ônus para conferir os limites do terreno nem projeto aprovado anteriormente do edifício para conferência dos recuos e demais parâmetros já aprovados;
- Apresentar detalhe (planta) da passarela;
- Apresentar corte da passarela, bem como cotar pé direito e altura máxima da mesma;
 - Pé direito mínimo de 2,50m.
- Indicar localização da caixa de gordura (Lei nº.6961/2019, art.2º);
- Indicar localização e projeção da caixa d'água;
- Apresentar vagas de estacionamento para o empreendimento (conferir tabela de parâmetros da Zona).

Carimbo:

- Indicar endereço e número do empreendimento;
- No carimbo nas pranchas, apresentar nome e CPF do proprietário, bem como nome, CPF e Conselho dos responsáveis técnicos pelo projeto arquitetônico e pela execução da obra. Lembramos que as pranchas devem ser assinadas em caneta azul ou apresentar assinaturas digitais com código de verificação;
 - No caso de Pessoa Jurídica, apresentar nome e CNPJ da empresa, bem como nome e CPF do representante;
- Numerar pranchas;

Coberta:

- Indicar o tipo de cobertura com inclinação e solução de escoamento de águas;
- Indicar cotas gerais do terreno;

Subsolo:

- Indicar área do Hall.
- Indicar o que será implantado no subsolo;
- Cotar escada;
- Indicar inclinação da rampa de acesso;
- Indicar gerador;

Térreo:

- Solução de ventilação em todos os wc's - Conforme art. 320, a ventilação dos WCs poderá ser realizada de forma indireta ou induzida (exaustão mecânica);
- Apresentar rampa de acesso PCD;
- Toda edificação não residencial deve apresentar pelo menos um WC adaptado à PCD com acesso ao público (art.453 § 3º) – apresentar wc adaptado PCD nas lojas;
- Rever abertura da porta da escada;
- Inclinação da rampa de pedestres;
- Indicar medidas gerais do terreno;
- Não pode haver aberturas a menos de 1,50m do lote (art.401);

Pavimentos Tipo:

- Medidas gerais do terreno;
- Solução de ventilação em todos os wc's - Conforme art. 320, a ventilação dos WCs poderá ser realizada de forma indireta ou induzida (exaustão mecânica);
- Conforme art.458, a largura mínima das circulações de uso comum é de 1,20m até o comprimento de

15m e de 1,50m para comprimentos acima de 15m.

Cortes:

- Cotar edificação do nível zero (meio-fio) até o ápice;
- Indicar localização da caixa d'água;
- Conforme art.538 – V, passeio público e rampas devem ser representados em corte;

OUTRAS CONSIDERAÇÕES

Outras pendências/divergências podem ser observadas quando houver abertura de processo de análise de Projeto e Execução de Obras;

Conforme análise técnica realizada, o projeto arquitetônico **não atende** às exigências do Código de Urbanismo e Edificações e demais normas técnicas supracitadas.



MUNICIPIO DE
MACEIÓ
SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE E URBANISMO - SEMURB
Av. Fernandes Lima, nº 2335, CEP 57057-450, Farol, Maceió – AL
Tel. 3312-5200, CNPJ 12.200.135/0001-80

Processo	13100.19996/2024	Data de abertura	20/02/2024
Interessado	SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E URBANIZAÇÃO		
Assunto	ANÁLISE PRÉVIA PARA EDIFICAR		
Local de origem	SEMURB / COORDENAÇÃO GERAL DE ANÁLISE E APROVAÇÃO DE PROJETOS E EMPREENDIMENTOS EDILÍCIOS - CAPE		
Local de destino	SEMURB / COORDENAÇÃO GERAL DE ANÁLISE E APROVAÇÃO DE PROJETOS E EMPREENDIMENTOS EDILÍCIOS - CAPE		
PARECER			
Endereço	Rua do Comercio, nº 20.		
Bairro	Centro		
Nome do Empreendimento	Edifício Iaptec		
Zona	ZEP-2 / SPE-1	Uso	Com./Serv.
Corredor de atividades múltiplas	Sim	Corredor de ônibus	Sim
Estágio da obra	-	Análise	Prévia

INFORMAÇÕES LEGAIS:

A análise prévia será regida pelos artigos 533 ao 536 do Código de Urbanismo e Edificações de Maceió e será expedida em forma de parecer técnico e terá validade pelo prazo de 90 (noventa) dias contados da sua expedição.

As conclusões da análise prévia não geram o direito adquirido à aprovação do projeto analisado. As correções de pendências detectadas e informadas pelo parecer técnico final somente poderão ser objeto de reanálise mediante novo pedido de análise prévia ou aprovação de projeto e/ou execução de obra.

INFORMAÇÕES TÉCNICAS:

A análise foi realizada com base nas exigências das legislações a seguir:

- Código de Urbanismo e Edificações de Maceió - Lei Municipal Nº 5.593/2007, e legislações correlatas;
- Normas Técnicas (ABNT):
 - NBR 9050/2015 - Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos;
 - NBR 16.537/2016 - Acessibilidade - Sinalização tátil no piso - Diretrizes para elaboração de projetos e instalação;
 - Guia Prático para Construção e Reforma de Calçadas - Aplicação das Normas NBR 9050/15 e NBR 16.537/16 em Passeios Públicos

INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O PROCESSO:

Trata-se da solicitação de Análise Prévia para Edificar, com objetivo de implantação de um edificio denominado “Edifício IAPTEC”, analisado como Comércio/Serviço em terreno/lote situado na Rua do Comercio, nº 20, Centro, Maceió/AL.

O imóvel está localizado no bairro do CENTRO, situado na ZEP-02/SPE-01, sendo assim, os autos devem ser encaminhados ao IPLAN no momento da entrada no Alvará de Reforma e Ampliação para análise e informações cabíveis acerca de impeditivos ou restrições construtivas, de acordo com o Art.372 pela

Coordenação de Patrimônio Histórico.

1º QUANTO AOS DOCUMENTOS:

Documentação exigida para aprovação do projeto:

- 1. Certidão de Ônus Reais;
- 2. Levantamento Topográfico do imóvel;
- 3. CND do imóvel;
- 4. ART/RRT e CND do responsável técnico pelo projeto;
- 5. ART/RRT e CND do responsável técnico pela execução;
- 6. ART/RRT e CND do responsável técnico pelo levantamento topográfico;
- 7. Quadro de áreas/planilha de cálculo de áreas (ABNT);
- 8. Laudo do corpo de bombeiros;
- 9. Licença Ambiental Prévia DLA/Sedet;
- 10. Cálculo de tráfego de elevadores (assinado);
- 11. Declaração de viabilidade de água e esgotamento sanitário;
- 12. ART/RRT e CND de soluções técnicas para águas pluviais;
- 13. Declaração de viabilidade de serviços de gás;
- 14. Termo de permissão onerosa de uso para a passarela.
- 15. Habite-se das edificações que terão acesso da passarela;
- 16. Memorial descritivo da passarela (materiais, descrição da estrutura e montagem);

2º QUANTO AO PROJETO ARQUITETÔNICO:

A edificação é composta por uma torre que apresenta subsolo, térreo e 5 pavimentos tipo.

O empreendimento será implantado em um lote sem informação de área do terreno e área total construída de 3.620m².

Cada pavimento apresenta:

- Subsolo: Escada, rampa para acesso de veículos e arquivo.
- Térreo: 04 lojas, escada, 03 elevadores, lobby elevadores, rampa para acesso de veículos ao subsolo, 02 recepções, wc PCD fem., wc PCD masc., 10 salas de atendimento ao público, casa de máquinas, wc masc., wc fem e totem atendimento.
- 1º pav. - SEMSC: Escada, 03 elevadores, recepção, hall de elevadores, chefia de gabinete/secretária, reunião, atendimento 01, wc PCD, casa de máquinas, wc masc., wc fem, subsecretário, secretário, copa/ gourmet, open space e servidor (TI).
- 2º pav. - SEMTUR/SEDCIT: Escada, 03 elevadores, recepção, hall de elevadores, chefia de gabinete/secretária, reunião, atendimento 01, wc PCD, casa de máquinas, wc masc., wc fem, subsecretário, secretário, copa/ gourmet, open space e servidor (TI).
- 3º pav. - SEMHAB: Escada, 03 elevadores, recepção, hall de elevadores, chefia de gabinete/secretária, reunião, atendimento 01, wc PCD, casa de máquinas, wc masc., wc fem, subsecretário, secretário, copa/ gourmet, open space, servidor (TI) e 02 passarelas.
- 4º pav. - SEMAPA/SEMTES: Escada, 03 elevadores, recepção, hall de elevadores, chefia de gabinete/secretária, reunião, atendimento 01, wc PCD, casa de máquinas, wc masc., wc fem, subsecretário, secretário, copa/ gourmet, open space e servidor (TI).
- 5º pav.: Escada, 03 elevadores, recepção, hall de elevadores, reunião, atendimento 01, wc PCD, casa de máquinas, wc masc., wc fem., secretária, vice-prefeito, acessoria, copa/ gourmet, open space e servidor (TI).

Parâmetros para análise:

PARÂMETROS ZEP-2 / SPE-1 (Com./Serv.)		CONFORME PROJETO
Taxa de Ocupação	80%	(*1)
Altura máxima	4 pavimentos	Está de acordo (A edificação apresenta 5 pavimentos – Averbados em Certidão de Ônus).
Coeficiente de Aproveitamento	3,0	(*1)

Vagas de Estacionamento	1 vaga / 150m² - (*2) (23 vagas, 5% PCD e 5% Idoso). 1 vaga/25m² - Galeria (Anexo III, Quadro 5) – (*3) (12 vagas, 5% PCD e 5% Idoso).	Está de acordo (O empreendimento já teve aprovação e se trata de uma reforma interna).
Recuos	<u>Recuo Progressivo (UR-5):</u> Frontais: 5,00m Laterais e fundos: Isento	Está de Acordo (O empreendimento já teve aprovação e se trata de uma reforma interna).
Taxa de Permeabilidade	(Art. 281)	Está de acordo.

- (*1) – Parâmetro a ser informado pela coordenação de cálculo.
(*2) – Cálculo obtido por área de loja de aproximadamente = 299,60m².
(*3) – Cálculo obtido por área construída de aproximadamente = 3.321m².

1. **Taxa de Ocupação Máxima:** Este parâmetro será conferido quando houver informação sobre a área do terreno pela coordenação de cálculo;
2. **Altura máxima:** A edificação apresenta 5 pavimentos – Averbados em Certidão de Ônus.
3. **Coefficiente de Aproveitamento:** Este parâmetro será conferido quando houver informação sobre a área do terreno pela coordenação de cálculo;
4. **Vagas de estacionamento:** Apresentar vagas de estacionamento para o empreendimento;
5. **Recuos:** Não foi possível a conferência dos recuos já que não foi apresentado projeto aprovado anteriormente do edifício para saber os parâmetros passíveis de direito adquirido.
6. **Taxa de permeabilidade:** Está de acordo.

OUTRAS CONSIDERAÇÕES

Lembramos que as soluções arquitetônicas apresentadas no projeto são de inteira responsabilidade do profissional responsável que o subscreve, bem como a acessibilidade interna do empreendimento (Art.319).

Outras pendências/divergências podem ser observadas quando houver abertura de processo de análise de Projeto e Execução de Obras;

Conforme análise técnica realizada, o projeto arquitetônico **possui viabilidade de aprovação**, conforme às exigências do Código de Urbanismo e Edificações e demais normas técnicas supracitadas.

Encaminhamos os autos à DLU para os procedimentos de praxe.

Por: Luciana Dorvillé
Em 26/02/2024

MUNICÍPIO DE
MACEIÓ**SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE E URBANISMO - SEMURB**

Av. Fernandes Lima, nº 2335, CEP 57057-450, Farol, Maceió – AL

Tel. 3312-5200, CNPJ 12.200.135/0001-80

Processo	13100.20003/2024	Data de abertura	20/02/2024
Interessado	SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E URBANIZAÇÃO		
Assunto	ANÁLISE PRÉVIA PARA EDIFICAR		
Local de origem	SEMURB / COORDENAÇÃO GERAL DE ANÁLISE E APROVAÇÃO DE PROJETOS E EMPREENDIMENTOS EDILÍCIOS - CAPE		
Local de destino	SEMURB / COORDENAÇÃO GERAL DE ANÁLISE E APROVAÇÃO DE PROJETOS E EMPREENDIMENTOS EDILÍCIOS - CAPE		
PARECER			
Endereço	Frente: Rua do Comercio, nº 25. Lado direito: Praça Governador Adhemar de Barros; Fundo: Rua Luiz Pontes de Miranda;		
Complemento	Matricula: 9.561 / 2º Rgim ;		
Bairro	Centro.		
Nome do Empreendimento	Edifício Palmares.		
Zona	ZEP-2 / SPE-1	Uso	Com./Serv.
Corredor de atividades múltiplas	Sim	Corredor de ônibus	Sim
Estágio da obra	-	Análise	Prévia

INFORMAÇÕES LEGAIS:

A análise prévia será regida pelos artigos 533 ao 536 do Código de Urbanismo e Edificações de Maceió e será expedida em forma de parecer técnico e terá validade pelo prazo de 90 (noventa) dias contados da sua expedição.

As conclusões da análise prévia não geram o direito adquirido à aprovação do projeto analisado. As correções de pendências detectadas e informadas pelo parecer técnico final somente poderão ser objeto de reanálise mediante novo pedido de análise prévia ou aprovação de projeto e/ou execução de obra.

INFORMAÇÕES TÉCNICAS:

A análise foi realizada com base nas exigências das legislações a seguir:

- Código de Urbanismo e Edificações de Maceió - Lei Municipal N° 5.593/2007, e legislações correlatas;
- Normas Técnicas (ABNT):
 - NBR 9050/2015 - Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos;
 - NBR 16.537/2016 - Acessibilidade - Sinalização tátil no piso - Diretrizes para elaboração de projetos e instalação;
 - Guia Prático para Construção e Reforma de Calçadas - Aplicação das Normas NBR 9050/15 e NBR 16.537/16 em Passeios Públicos

INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O PROCESSO:

Trata-se da solicitação de Análise Prévia para Edificar, com objetivo de implantação de um edificio denominado “Edifício Palmares”, analisado como Comércio/Serviço, em terreno/lote situado na Rua do Comercio, nº 25, Centro, Maceió/AL.

O imóvel está localizado no bairro do CENTRO, situado na ZEP-02/SPE-01, sendo assim, os autos devem ser encaminhados ao IPLAN no momento da entrada no Alvará de Reforma e Ampliação para análise e informações cabíveis acerca de impeditivos ou restrições construtivas, de acordo com o Art.372 pela Coordenação de Patrimônio Histórico.

1º QUANTO AOS DOCUMENTOS:

Documentação exigida para aprovação do projeto:

1. Certidão de Ônus Reais;
2. Levantamento Topográfico do imóvel;
3. CND do imóvel;
4. ART/RRT e CND do responsável técnico pelo projeto;
5. ART/RRT e CND do responsável técnico pela execução;
6. ART/RRT e CND do responsável técnico pelo levantamento topográfico;
7. Quadro de áreas/planilha de cálculo de áreas (ABNT);
8. Laudo do corpo de bombeiros;
9. Licença Ambiental Prévia DLA/Sedet;
10. Cálculo de tráfego de elevadores (assinado);
11. Declaração de viabilidade de água e esgotamento sanitário;
12. ART/RRT e CND de soluções técnicas para águas pluviais;
13. Declaração de viabilidade de serviços de gás;
14. Termo de permissão onerosa de uso para a passarela.
15. Habite-se das edificações que terão acesso da passarela;
16. Memorial descritivo da passarela (materiais, descrição da estrutura e montagem);

2º QUANTO AO PROJETO ARQUITETÔNICO:

A edificação é composta por uma torre que apresenta subsolo, térreo e 14 pavimentos tipo.

O empreendimento será implantado em um lote sem informação de área do terreno e área total construída de 8.615,42 m².

Cada Pavimento apresenta:

- Subsolo: 17 vagas de estacionamento (sendo 1PCD), 7 vagas para motocicletas, escada, 4 elevadores sociais, 1 privativo e 1 de serviço, antecâmara, duto de pressurização, hall elevadores, bomba pressurização, reservatório inferior;
- Térreo: 4 lojas com wc, 2 wc pcd, vestiário feminino e masculino, escaninhos, hall privativo, elevador privativo, sala dos motoristas, escada, 4 elevadores sociais, 1 de serviço, antecâmara, duto de ventilação, hall principal, lobby elevadores;
- 1º Pavimento – ALICC E ARSER: sala secretário, subsecretários, reunião, chefia gabinete/secretaria, open space, 02 atendimentos, lobby elevadores, T.I, casa de máquinas, copa gourmet, 02 wc, e 02 wc pcd, 4 elevadores sociais, elevador privativo, 1 de serviço, antecâmara, duto de ventilação, 02 escadas;
- 2º Pavimento – IPLAN: sala secretário, subsecretários, reunião, chefia gabinete/secretaria, open space, 02 atendimentos, lobby elevadores, T.I, casa de máquinas, copa gourmet, 02 wc, e 02 wc pcd, 4 elevadores sociais, elevador privativo, 1 de serviço, antecâmara, duto de ventilação, 02 escadas;
- 3º Pavimento – SEMINFRA: sala secretário, subsecretários, reunião, chefia gabinete/secretaria, open space, 02 atendimentos, lobby elevadores, T.I, casa de máquinas, copa gourmet, 02 wc, e 02 wc pcd, 4 elevadores sociais, elevador privativo, 1 de serviço, antecâmara, duto de ventilação, 02 escadas;
- 4º Pavimento: terraço garden, atendimento, cozinha, jardim interno, 02 wc pcd, 4 elevadores sociais, elevador privativo, 1 de serviço, antecâmara, duto de ventilação, 02 escadas;
- 5º e 6º Pavimentos – SEMURB: sala secretário, subsecretários, reunião, chefia gabinete/secretaria, open space, 02 atendimentos, lobby elevadores, T.I, casa de máquinas, copa gourmet, 02 wc, e 02 wc pcd, 4 elevadores sociais, elevador privativo, 1 de serviço, antecâmara, duto de ventilação, 02 escadas;
- 7º e 8º Pavimentos – SEMGE: sala secretário, subsecretários, reunião, chefia gabinete/secretaria, open space, 01 atendimento, lobby elevadores, T.I, casa de máquinas, copa gourmet, 02 wc, e 02 wc pcd, 4 elevadores sociais, elevador privativo, 1 de serviço, antecâmara, duto de ventilação, 02 escadas;
- 9º Pavimento – SEMAIME + CGM: sala secretário/reunião, subsecretários, chefia gabinete/secretaria, reunião, open space, 01 atendimento, lobby elevadores, T.I, casa de

- máquinas, copa, gourmet, 02 wc, e 02 wc pcd, 4 elevadores sociais, elevador privativo, 1 de serviço, antecâmara, duto de ventilação, 02 escadas;
- **10º Pavimento – SEGOV:** sala secretário/reunião, subsecretários, chefia gabinete/secretaria, reunião, open space, 01 atendimento, lobby elevadores, T.I, casa de máquinas, copa, gourmet, 02 wc, e 02 wc pcd, 4 elevadores sociais, elevador privativo, 1 de serviço, antecâmara, duto de ventilação, 02 escadas;
 - **11º Pavimento – SECOM:** sala secretário/reunião, subsecretários, chefia gabinete/secretaria, reunião, open space, 02 atendimentoS, lobby elevadores, sala de gravação, T.I, casa de máquinas, copa, gourmet, 02 wc, e 02 wc pcd, 4 elevadores sociais, elevador privativo, 1 de serviço, antecâmara, duto de ventilação, 02 escadas;
 - **12º Pavimento:** sala secretário, subsecretários, reunião, chefia gabinete/secretaria, open space, 02 atendimentos, lobby elevadores, T.I, casa de máquinas, copa gourmet, 02 wc, e 02 wc pcd, 4 elevadores sociais, elevador privativo, 1 de serviço, antecâmara, duto de ventilação, 02 escadas;
 - **13º Pavimento:** sala de reunião executivo, 02 salas de reunião, gabinete executivo, secretaria, sala de estar, espera, atendimento, wc privativo, 02 wc pcd, 2 lavatórios, copa, despensa, lavabo, dml, 4 elevadores sociais, elevador privativo, 1 de serviço, antecâmara, duto de ventilação, 01 escada;
 - **14º Pavimento:** área de convivência, sala de reunião geral, lounge fechado, atendimento gourmet, lobby elevadores, hall de serviço, 02 wc, 4 elevadores sociais, elevador privativo, 1 de serviço, antecâmara, duto de ventilação, 01 escada;

Parâmetros para análise:

PARÂMETROS ZEP-2 / SPE-1 (Com./Serv.)		CONFORME PROJETO
Taxa de Ocupação	80%	(*)
Altura máxima	4 pavimentos	Está de acordo (A edificação apresenta 15 pavimentos – Averbados em Certidão de Ônus).
Coeficiente de Aproveitamento	3,0	(*)
Vagas de Estacionamento	1 vaga / 150m² - (*) (40 vagas, 5% PCD e 5% Idoso). 1 vaga/25m² - Galeria (Anexo III, Quadro 5) – (*) (11 vagas, 5% PCD e 5% Idoso).	Está de acordo O empreendimento já teve aprovação e se trata de uma reforma interna
Recuos	<u>Recuo Progressivo (UR-5):</u> Frontais: 5,00m Laterais e fundos: Isento	Está de Acordo O empreendimento já teve aprovação e se trata de uma reforma interna
Taxa de Permeabilidade	(Art. 281)	Está de acordo

(*) – Parâmetro a ser informado pela coordenação de cálculo.

(*) – Cálculo obtido por área de loja de aproximadamente = 275 m².

(*) – Cálculo obtido por área construída de aproximadamente = 5.897,00 m².

1. **Taxa de Ocupação Máxima:** Este parâmetro será conferido quando houver informação sobre a área do terreno pela coordenação de cálculo;
2. **Altura máxima:** A edificação apresenta 15 pavimentos – Averbados em Certidão de Ônus.
3. **Coeficiente de Aproveitamento:** Este parâmetro será conferido quando houver informação sobre a área do terreno pela coordenação de cálculo;
4. **Vagas de estacionamento:** A edificação não atende ao número mínimo de vagas de estacionamento exigido para o empreendimento.

