

RESOLUÇÃO COPLAN Nº 001/2012

O Coordenador do COPLAN/ALTO VALE, no exercício de suas atribuições e, atendendo a deliberação ocorrida na reunião ordinária do dia 07/12/2011, resolve:

Art. 1º Fica aprovado, na forma do Anexo, o check-list de procedimentos padrão para a análise de processos de emissão de alvará de construção e alvará de parcelamento do solo, a ser utilizado pelos Municípios associados.

Art. 2º Esta Resolução entra em vigor na data de sua publicação.

Rio do Sul, 08 de fevereiro de 2012.

Heber Xavier Ferreira
Coordenador do COPLAN/ALTO VALE

Fabiana Meurer
Secretária Geral

ANEXO

CHECK-LIST PARA A ANÁLISE PRÉVIA DE PROCESSOS PROJETO ARQUITETÔNICO

1. DOCUMENTAÇÃO GERAL:

- 1.1. Consulta de Viabilidade deferida;
- 1.2. Cópia atualizada da matrícula imobiliária expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis;
 - a) se o requerente for proprietário por contrato de Compra e Venda, anexar o mesmo registrado no Cartório de Títulos e Documentos;
 - b) se o requerente for usufrutuário, locatário ou familiar, anexar autorização, com firma devidamente reconhecida por tabelião, autorizando a construção ou outro uso pretendido sobre o lote.
- 1.3. A.R.T. de projeto e execução de todos os projetos (Arquitetônico, Hidrossanitário, Estrutural, Elétrico e Preventivo contra Incêndio, quando for o caso);
- 1.4. Alvará de Aprovação do Projeto Preventivo contra Incêndio do Corpo de Bombeiros, exceto para residencial unifamiliar;
- 1.5. Autorização para a construção do DEINFRA – Departamento Estadual de Infraestrutura ou DNIT – Departamento Nacional de Infraestrutura Terrestre, quando necessária;
- 1.6. Licença Ambiental, quando necessária.

2. PROJETO ARQUITETÔNICO

2.1 Verificar se o uso pretendido do projeto e o porte da edificação é adequado ao local, conforme o Zoneamento da área;

2.2. Na **Planta de Localização**:

- observar as dimensões e confrontações do imóvel, verificando a sua compatibilidade com a descrição do imóvel constante no título de propriedade apresentado (matrícula atualizada ou contrato de compra e venda registrado no cartório);
- verificar a amarração do lote à rua mais próxima ou a um ponto de referência;
- verificar a identificação do Norte magnético;
- verificar se os afastamentos da edificação projetada em relação às divisas do imóvel (frontal, laterais e fundos) estão de acordo com o zoneamento onde o lote está inserido;
- verificar a existência de outras edificações no lote e seus respectivos afastamentos;
- verificar a existência de cursos d'água, tubulados ou não, interferentes no imóvel, e se foi respeitado às respectivas faixas sanitárias ou faixas de preservação ao longo das suas margens;
- verificar se o gabarito da rua e do passeio apresentados no projeto são os mesmos exigidos pelo Plano Diretor;
- verificar a localização do sistema de tratamento de esgoto;
- verificar a localização da lixeira e da caixa de correspondência;
- verificar a compatibilidade entre a quantidade e tipo das vagas de estacionamento projetadas e as exigidas pelo Plano Diretor vigente (vide consulta de viabilidade);
- verificar se os espaços livres para as manobras dos veículos estacionados no interior do imóvel são compatíveis com as especificações legais;
- verificar se os rebaixos de meio fio projetados para permitir a acessibilidade de veículos ao interior do imóvel são compatíveis com as especificações legais.

2.3. Na **Planta Baixa** de cada pavimento não repetido:

- verificar as dimensões e áreas de todos os compartimentos e se estas atendem aos limites mínimos estabelecidos pelo Código de Obras e especificações de Normas Técnicas da ABNT;
- verificar as dimensões dos vãos de iluminação e ventilação dos compartimentos projetados da edificação, lembrando que para os compartimentos considerados como de permanência prolongada, conforme classificação do Código de Obras, as aberturas deverão possuir comunicação direta com o exterior;
- conferir se as dimensões internas e externas totais da obra correspondem às áreas apresentadas;
- verificar as indicações de cotas de pisos (níveis);
- verificar as larguras mínimas dos corredores e circulações, conforme o uso da edificação especificado pelo Código de Obras e Edificações;
- verificar se as especificações das escadas atendem as definidas pelo Código de Obras e Edificações e as Normas do Corpo dos Bombeiros;
- verificar se a largura e a inclinação das rampas de pedestres e de acesso de veículos são compatíveis com especificações legais;
- nas edificações residenciais unifamiliares, conferir a previsão de abrigo de gás no lado externo da edificação, conforme padrão estabelecido pela Norma de Segurança Contra Incêndio do Corpo de Bombeiros;
- observar a existência de marquises, balanços e saliências, e caso existam se atendem as especificações do Código de Obras e Edificações;
- nas edificações de uso comum ou de uso público observar a utilização de piso antiderrapante;
- verificar se as dimensões das vagas para o estacionamento e se os espaços livres para as manobras dos veículos atendem as exigências legais;
- verificar as condições de acessibilidade para portadores de mobilidade reduzida ao interior da edificação e se todos os pavimentos projetados com atendimento ao público atendem as exigências da Norma Técnica da ABNT vigente;
- verificar se as dimensões e os equipamentos dos banheiros destinados a portadores de deficiência física atendem as especificações da Norma Técnica da ABNT;
- verificar especificações especiais contidas no Código de Obras e Edificações, conforme a classificação do uso pretendido (Residencial Multifamiliar, Comércio e Serviços, Industrial, Locais de Reunião, Postos de Abastecimento de Veículos, Oficinas Mecânicas, Estabelecimentos de Hospedagem, Estabelecimentos de Alimentação, Estabelecimentos de Saúde, Estabelecimentos Escolares, etc).

2.4. Na **Planta de Cobertura**:

- verificar os caimentos e materiais utilizados para a cobertura da edificação;
- observar se as águas pluviais provenientes das coberturas estão sendo esgotadas dentro dos limites do lote;

2.5. Nos **Cortes** Longitudinais e Transversais:

- verificar a identificação dos ambientes e a sua compatibilidade com as informações contidas na planta baixa e planta de cobertura;
- observar se o pé-direito projetado atende a altura mínima definida pelo Código de Obras e Edificações;
- verificar a altura das janelas e peitoris, altura dos degraus de escadas, variação de níveis da edificação e o perfil da cobertura;
- verificar o tipo de forro utilizado;
- verificar se as chaminés de qualquer espécie estejam respeitando a legislação vigente;
- verificar o tipo de impermeabilização (revestimento) utilizada nas áreas úmidas;
- verificar a altura de muros, quando necessário.

2.6. Nas **Fachadas**:

- verificar a compatibilidade das informações contidas na fachada com as informações constantes da planta baixa, cortes e planta de cobertura.

2.7 No **Quadro de Áreas**:

- verificar se as áreas ocupadas pelas edificações existentes e projetadas, atendem aos parâmetros máximos estabelecidos na Tabela de Índices Urbanísticos do Plano Diretor, quanto a taxa de ocupação, áreas impermeabilizadas, coeficiente de aproveitamento e número de pavimentos (vide consulta de viabilidade) e se as medidas apresentadas no quadro são efetivamente as constantes no projeto.

CHECK-LIST PARA A ANÁLISE PRÉVIA DE PROCESSOS PROJETO HIDROSSANITÁRIO

3.1. Instalações Hidráulicas e Sanitárias

- observar se os reservatórios de água estão dimensionados de acordo com a estimativa de consumo mínimo de água por edificação, conforme sua utilização;
- observar se as águas provenientes das pias de cozinhas, copas e churrasqueiras antes de serem esgotadas, passam por uma caixa de gordura;
- verificar a localização do sistema séptico dentro do lote;

3.2. Sistema de Tratamento de Esgoto

- verificar na memória de cálculo e no detalhamento do sistema de tratamento de esgoto (fossa séptica, filtro anaeróbio, sumidouro (se for o caso) se as dimensões projetadas atendem as exigências da NBR 7.229/1993 e a NBR 13.969/1997;
- verificar se o dimensionamento da caixa de gordura atende a NBR 8160/1999.

CHECK-LIST PARA A ANÁLISE PRÉVIA DE PROCESSOS DESMEMBRAMENTOS

1. DOCUMENTAÇÃO GERAL:

- 1.1. Consulta de Viabilidade deferida;
- 1.2. Cópia atualizada da matrícula imobiliária do imóvel, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, com relação cronológica dos títulos devidamente transcritos na forma da legislação federal;
- 1.3. Memorial Descritivo do Desmembramento;
- 1.4. Anotação de Responsabilidade Técnica (A.R.T.) (original) do parcelamento;
- 1.5. Certidão negativa do imóvel objeto do parcelamento.

2. PROJETO DE DESMEMBRAMENTO

Na Planta do Imóvel a parcelar observar:

- observar as dimensões e confrontações do terreno, verificando a sua compatibilidade com a descrição do imóvel constante no título de propriedade apresentado (matrícula atualizada);
- verificar a localização do imóvel a ser parcelado dentro do perímetro urbano, indicando pontos de amarração ou de referência;
- verificar se as dimensões (testada, profundidade, área) pretendidas para a área a ser parcelada, estão de acordo com o zoneamento onde o imóvel está inserido (vide consulta de viabilidade);
- verificar a altimetria e ângulos internos do lote (observar a declividade máxima de 30%);
- verificar a existência de edificações no imóvel a parcelar e se seus respectivos afastamentos (laterais e fundos) estão de acordo o zoneamento onde o imóvel está inserido;
- verificar a existência de cursos d'água, tubulados ou não, nascentes ou mananciais interferentes no imóvel, e se foi demarcado às respectivas faixas sanitárias ou faixas de preservação permanente ao longo das suas margens;
- verificar a indicação de demais faixas não edificáveis existentes, devidamente cotadas, conforme estabelecidas pela legislação vigente (faixa de domínio de rodovias, linhas de transmissão de energia de alta tensão, etc);
- verificar se o gabarito da rua e do passeio apresentados no projeto são os mesmos exigidos pelo Plano Diretor.

CHECK-LIST PARA A ANÁLISE PRÉVIA DE PROCESSOS LOTEAMENTOS

1. DOCUMENTAÇÃO GERAL:

- 1.1. Consulta de Viabilidade deferida;
- 1.2. Cópia atualizada da matrícula imobiliária do imóvel, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, com relação cronológica dos títulos devidamente transcritos na forma da legislação federal;
- 1.3. Memorial Descritivo do Loteamento;
- 1.4. Anotação de Responsabilidade Técnica (A.R.T.) (original) do parcelamento e dos projetos complementares;
- 1.5. Certidão negativa de tributos municipais;
- 1.6. Cronograma de Execução das obras;
- 1.7. Exemplar do contrato-padrão de promessa de venda, de cessão ou de promessa de cessão, do qual constarão obrigatoriamente as indicações previstas pela legislação federal de parcelamento do solo;
- 1.8. Licença Ambiental emitida pelo órgão ambiental pertinente;
- 1.9. Termos de Doação das áreas públicas;
- 1.10. Termo de Compromisso de execução do loteamento;
- 1.11. Projeto da rede de distribuição de água, com indicação da fonte de abastecimento, aprovado pela concessionária do serviço;
- 1.12. Projeto da rede de energia particular e de iluminação pública, aprovado pela concessionária do serviço;
- 1.13. Projeto da rede de escoamento das águas pluviais, dimensionada conforme cálculo de vazão do trecho ou bacia contribuinte e aprovado pela concessionária do serviço;
- 1.14. Projetos de obras de arte necessárias (pontes, pontilhões, muros de arrimo, entre outras do gênero), quando for o caso;
- 1.15. Projeto de pavimentação com os cálculos respectivos e classe dos materiais a serem empregados, reaterro e compactação dos passeios, quando exigido por legislação específica;
- 1.16. Projeto da rede coletora de esgoto, quando exigido por legislação específica;
- 1.17. Projeto dos passeios, quando exigido por legislação específica.

2. PROJETO DE LOTEAMENTO

2.1. Na Planta do Imóvel a parcelar:

- observar as dimensões e confrontações do terreno, verificando a sua compatibilidade com a descrição do imóvel constante no título de propriedade apresentado (matrícula atualizada);
- verificar a localização do imóvel a ser parcelado dentro do perímetro urbano, indicando pontos de amarração ou de referência;
- verificar se as dimensões (testada, profundidade, área) pretendidas para a área a ser parcelada, estão de acordo com o zoneamento onde o imóvel está inserido (vide consulta de viabilidade);
- verificar a altimetria e ângulos internos dos lotes, (observar a declividade máxima de 30%), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;
- verificar a existência de edificações no imóvel a parcelar e se seus respectivos afastamentos (laterais e fundos) estão de acordo o zoneamento onde o imóvel está inserido;
- verificar a existência de cursos d'água, tubulados ou não, nascentes ou mananciais interferentes no imóvel, e se foi demarcado às respectivas faixas sanitárias ou faixas de preservação permanente ao longo das suas margens;
- verificar a indicação de demais faixas não edificáveis existentes, devidamente cotadas, conforme estabelecidas pela legislação vigente (faixa de domínio de rodovias, linhas de transmissão de energia de alta tensão, etc);
- verificar se o gabarito e a inclinação projetados para as ruas e passeios são os mesmos exigidos pelo Plano Diretor;

- verificar os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças públicas;
- verificar a localização e o percentual das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato de registro do loteamento;
- verificar se o projeto da rede de escoamento das águas pluviais foi dimensionado conforme cálculo de vazão do trecho ou bacia contribuinte, e se atende a todos os lotes.