

1. DOCUMENTAÇÃO

1.1. DOCUMENTAÇÃO DO PROPRIETÁRIO

1.2. DOCUMENTAÇÃO DO RESPONSÁVEL TÉCNICO

1.3. DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

1.4. ANUÊNCIAS DE OUTROS DEPARTAMENTOS E CONCESSIONÁRIAS

2. ANÁLISE DO PROJETO LEGAL DE ARQUITETURA – PLA

2.1. ÍNDICES URBANÍSTICOS - LEI 1216/2004 – PDUA

2.2. PROJETO LEGAL DE ARQUITETURA - LEI 2946/2016

2.2.1. Planta de situação

2.2.2. Planta de localização

2.2.3. Volumetria, áreas e dimensões

2.2.4. Planilha

2.2.5. Memorial descritivo

2.3. ESTRUTURA TÉCNICA DO CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES

2.3.1. Afastamentos

2.3.2. Elementos em projeção

2.3.3. Acessibilidade

2.3.4. Demais elementos dos condomínios residenciais

2.3.5. Condições de forma

2.3.6. Condições de ventilação e iluminação natural

2.3.7. Quantificação de sanitários

2.3.8. Condições de estacionamento

ANÁLISE DO PROTOCOLO:

1. DOCUMENTAÇÃO

1.1. DOCUMENTAÇÃO DO PROPRIETÁRIO

DOCUMENTO DE IDENTIDADE DO PROPRIETÁRIO

NA ABERTURA DE PROTOCOLO PRESENCIALMENTE

- quando feito pelo próprio requerente, deve ser apresentado documento de identificação original

- quando feito por terceiro, deve ser apresentado documento de identificação original ou cópia autenticada, acompanhado de autorização expressa do proprietário reconhecida em cartório.

NA ABERTURA DE PROTOCOLO DIGITAL

- o documento deve ser escaneado, anexado ao processo. O documento original ou cópia autenticada deverá ser apresentado em meio físico até o final do processo, caso o documento não tenha certificação digital

* nos casos em que o requerente é pessoa jurídica: apresentar o Contrato Social e cópia documento de identificação do administrador da empresa

* nos casos de projeto em condomínio: apresentar anuência do síndico ou incorporador nas pranchas, cópia da ata da assembleia que o elegeu síndico e documento identificação do mesmo

1.2. DOCUMENTAÇÃO DO RESPONSÁVEL TÉCNICO

ART/RRT DE PROJETO

APROVANDO: anexar ART / RRT do projeto arquitetônico

APROVANDO E LICENCIANDO: anexar ART/RRT projetos complementares: fundações, estruturas, instalações hidrossanitárias e instalações elétricas (e outros, se necessário)

	<p>REGULARIZANDO:</p> <ul style="list-style-type: none"> - SE ENG: anexar ART de regularização anunciando, no mínimo, os 5 projetos - SE ARQ: anexar RRT de laudo técnico e vistoria anunciando, no mínimo, os 5 projetos, no campo “observações”.
ART/RRT DE EXECUÇÃO	- ART / RRT de execução de todos os projetos deverá ser apresentado na etapa Licença/Alvará para Construir
INSCRIÇÃO MUNICIPAL ATIVA	<p>O responsável técnico deve estar cadastrado no município.</p> <ul style="list-style-type: none"> - se o responsável técnico autônomo possui <u>Alvará de trabalho no município</u>, já está “cadastrado” - se o responsável técnico é comprovadamente <u>vinculado a uma empresa</u>, e esta tiver Alvará de Funcionamento no município, está isento do cadastro - se o responsável técnico autônomo possui <u>Alvará de trabalho em outro município</u> deverá pagar taxa de ISS específica, execução ou reforma. A guia e o comprovante pagamento da taxa devem ser anexados ao protocolo até o final do processo. Deve constar no campo observações da guia, o nome do requerente/proprietário e endereço da obra. - se o responsável técnico não possui <u>nenhum Alvará</u>, acesse o portal novohamburgo.atende.net > abertura de protocolo > Assunto: SEMFAZ - ISSQN > Subassunto: AUTÔNOMO - ABERTURA DE INSCRIÇÃO MUNICIPAL - WEB
	- no caso de aumento, anexar autorização do profissional anterior anuindo alterações no seu projeto
1.3. DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL	
MATRÍCULA DO REGISTRO DE IMÓVEIS	<ul style="list-style-type: none"> - documento tem validade de 90 dias após sua emissão - documento deve conter a totalidade do terreno apresentado no projeto - quando utilizado mais de um terreno, as matrículas devem ser fusionadas - quando o proprietário do projeto não é o proprietário do imóvel, deve ser apresentada autorização, para a aprovação do projeto legal de arquitetura e a licença para construir - contrato de compra e venda, com os mesmos critérios de identificação de assinatura, vale como autorização - salvo especificidades do próprio contrato
1.4. ANUÊNCIAS DE OUTROS DEPARTAMENTOS E CONCESSIONÁRIAS	
ALINHAMENTO	<ul style="list-style-type: none"> - qualquer obra nova, ampliação ou regularização deve ser acompanhada de Alinhamento deferido previamente pelo Setor de Cartografia - poderá ser solicitado o mesmo documento para os processos de alteração/substituição de projeto ou licença para reforma - no caso de terrenos com frente para as rodovias, deverá ser apresentado Alinhamento deferido pelo DNIT ou EGR
DEP	- atestado de conformidade técnica e versão digital do projeto de retenção pluvial aprovado pela DEP devem ser apresentados na etapa Licença para Construir
COMUSA	- certidão de conformidade técnica e versão digital do projeto hidrossanitário aprovado pela COMUSA devem ser apresentados na etapa Licença para Construir

	- quando for Regularização pela LC 3214/2019 apresentar a Declaração de Operação e Manutenção das Instalações Hidrossanitárias
DIRETRIZ URBANÍSTICA - DUE	- obrigatório, quando previsto no PDUA, ou opcional, quando do interesse do requerente, o documento deve ser solicitado previamente e apresentado na etapa de Aprovação do PLA.
DIRETRIZ ESPECÍFICA - DE	- quando do interesse do requerente, o documento deve ser solicitado previamente e apresentado na etapa de Aprovação do Projeto Legal de Arquitetura.
SEMAM	- obrigatórios nos casos previstos pela Legislação Ambiental: - a LP- Licença Prévia deve ser apresentada na etapa Aprovação de Projeto Legal de Arquitetura - a LI – Licença de Instalação deve ser apresentada na etapa Licença para Construir
DITRAN	- nos casos de projetos com DUE – Diretriz Urbanística Especial ou em empreendimentos com vagas de estacionamentos cujos acessos, embarques e desembarques interfiram do trânsito local, poderá ser solicitada anuência da DITRAN – Diretoria de Trânsito - o requerente ou responsável deve se dirigir diretamente a Diretoria de Trânsito (aprovação de projeto de trânsito) e apresentar via de projeto carimbado à SEDUH
ENERGIA ELÉTRICA	- poderá ser solicitada a anuência prévia da concessionária de energia local, nos casos de empreendimentos de grande porte
DECEA	- no protocolo de “alinhamento para construção” se verifica se o lote se encontra na área de entorno - projetos em terrenos próximos ao aeródromo são passíveis de anuência prévia do DECEA - quando obrigatório, o documento deve ser apresentado na etapa Aprovação de Projeto Legal de Arquitetura
DNIT/EGR	- no caso de terrenos com frente para as rodovias, deverá ser apresentado Alinhamento deferido pelo DNIT ou EGR e autorização para acesso, quando anunciado no mesmo documento
IPHAN / IPHAE / CPCN	- em terrenos dentro dos limites definidos pelos Institutos ou intervenções em terrenos com edificações com interesse de preservação, a anuência prévia deve ser apresentada nas etapas Aprovação de Projeto Legal de Arquitetura (obras novas) ou Licença para Reforma (reformas) - apresentar DUE e prancha carimbada pela Comissão do Patrimônio Cultural e Natural (CPCN) para aprovação;
METROPLAN	- nos casos definidos pela Diretriz Urbanística, o processo deve passar por anuência da Metroplan, na etapa de aprovação do projeto
2. ANÁLISE DO PROJETO LEGAL DE ARQUITETURA - PLA	
2.1. ÍNDICES URBANÍSTICOS - LEI 1216/2004 - PDUA	
USO	- o(s) uso(s) da edificação deve ser definido em projeto e anunciado no selo da prancha, na planilha de áreas do regime urbanístico e no memorial descritivo / laudo de regularização
MATERIAL	- planilha de áreas do regime urbanístico deve informar material da

	edificação – madeira, alvenaria, metal, misto - quando materiais diferentes, a planilha de áreas deve informar separadamente, a área correspondente a cada material
ÁREA DO TERRENO	- planilha de áreas do regime urbanístico deve informar a área do terreno conforme as medidas que constam na matrícula do Registro de Imóveis; - SE NO LOCAL O TERRENO FOR MENOR: planilha de áreas do regime urbanístico deve informar a área do terreno conforme o menor polígono formado pela sobreposição de todas as informações referentes ao terreno: medidas que constam na Matrícula do Registro de Imóveis, medidas encontradas no local e medidas cadastradas na Prefeitura. - SE NO LOCAL O TERRENO FOR MAIOR e quiser fazer uso dos índices construtivos, é necessário retificar a matrícula previamente. - SE O TERRENO FOR ATINGIDO POR ÁREA NÃO EDIFICANTE: planilha de áreas do regime urbanístico deve informar a área do terreno conforme as medidas do terreno remanescente, ou seja, a área futura do lote, pós alargamento viário
TAXA DE OCUPAÇÃO	- planilha de áreas do regime urbanístico deve informar a Taxa de Ocupação permitida pelo PDUA de acordo com a área total (do menor polígono) do lote e a projetada – em metros quadrados
ÍNDICE DE APROVEITAMENTO	- planilha de áreas do regime urbanístico deve informar Índice de Aproveitamento permitido pelo PDUA de acordo com a área total (de matrícula) do lote e o projetado – em metros quadrados - as áreas descobertas não devem ser incluídas no IA projetado
PERMEABILIDADE DO SOLO	- planilha de áreas do regime urbanístico deve informar a área mínima permeável / vegetada prevista pela legislação de acordo com a área remanescente e a projetada – em metros quadrados
ALTURA	- planilha de áreas do regime urbanístico deve informar o limite de altura previsto pelo PDUA e o projetado – em metros lineares
RECUO DE AJARDINAMENTO	- planilha de áreas do regime urbanístico deve informar o recuo de ajardinamento obrigatório previsto pelo PDUA e o projetado – em metros lineares

2.2. PROJETO LEGAL DE ARQUITETURA - LEI 2946/2016

2.2.1. Planta de situação

a) dimensões do terreno e afastamento da esquina conforme matrícula do registro de imóveis e conforme local quando divergentes;	
b) posição na quadra ou no condomínio;	
c) orientação magnética ou geográfica;	
d) número do lote, da quadra e nome do loteamento ou número da unidade autônoma e nome do condomínio;	- número do lote e da quadra, bem como o nome do loteamento são obrigatórios apenas nos casos em que a via pública para a qual o terreno faz frente ainda não possui nome oficial averbado na matrícula do Registro de Imóveis

	- projetos de unidades autônomas dentro de condomínios devem ser encaminhados como ALTERAÇÃO / SUBSTITUIÇÃO DE PROJETO ARQUITETÔNICO
e) vegetação de porte ou protegida por Lei existente no lote, no passeio e próximo ao lote;	
f) redes de esgoto pluvial, cloacal ou mista, existentes no lote ou próximo ao lote;	- esta informação se refere às redes existentes dentro do lote ou próximo a este, que criem áreas não edificantes no terreno (não se trata das redes de abastecimento ou esgotamento públicos que passem em frente ao terreno)
g) corpo hídrico natural (curso d'água, banhado e/ou nascente) existentes no lote ou próximo ao lote	- quando existentes, devem ser posicionados e cotado seu afastamento (do eixo ou da borda) à divisa, gerando área não edificante no terreno – conforme PDUA
h) linhas de transmissão de energia elétrica junta e próximas ao lote.	- esta informação se refere às redes existentes que passam sobre o lote ou próximo a este, que criem áreas não edificantes no terreno (não se trata das redes de abastecimentos que passem em frente, na via pública)
i) aeródromo	- deve ser informado se o terreno se encontra próximo ao aeródromo, conforme diretrizes do DECEA
2.2.2. Planta de localização	
a) curvas de nível, de metro em metro, da topografia original do terreno;	- na maioria dos casos não há necessidade de levantamento topográfico oficial, bastam as informações disponíveis do SigNH ou levantamento visual do local
b) cotas altimétricas com indicação das Referências de Nível (RN`s) utilizadas;	- devem ser informadas as cotas de nível dos pontos extremos do terreno, bem como dos planos horizontais projetados; - a diferença entre topografia original e os planos projetados demonstra a necessidade de elementos de contenção (muros, taludes, peitoris, etc) que devem ser informados no projeto
c) acessos e rampas de pedestres e de veículos no passeio e no terreno;	- devem atender inclinações máximas permitidas pela lei municipal e pela NBR 9050 - devem ser executadas dentro do terreno - apenas o rebaixo do meio-fio é permitido dentro do passeio público - o passeio deve seguir a inclinação longitudinal da via
e) restrições técnico-administrativas devidamente identificadas e cotadas;	- Exemplo: recuo viário projetado, áreas não edificantes, APP- Área de Preservação Permanente etc
f) tipo de pavimentação do passeio público;	- deve ser de material firme e antiderrapante - deve ser contínuo em toda a testada do terreno - execução é obrigatória – com exceção das vias públicas que ainda não possuem meio-fio implantado
q) equipamentos urbanos do passeio público, tais como postes, hidrantes, paradas de ônibus, vegetação e outros;	- observar casos em que é necessário o piso tátil - informar tipo e largura da área pavimentada - posicionar equipamentos urbanos (lixeira, postes, bocas de lobo, paradas de ônibus, etc) e vegetação existentes - posicionar e dimensionar rebaixos de meio fio para veículos e rebaixos de meio fio PNE junto às esquinas e onde recomendando pela NBR9050

	- indicar cotas de nível
h) recuo de jardim quando obrigatório;	- deve ser vegetado em mínimo 50% - não deve ser ocupado por vagas de estacionamento
i) fechamento do terreno	- demarcar e identificar tipo dos fechamentos do terreno (muros, mureta, cerca, grade, cerca eletrônica, fechamentos com materiais transparentes, etc), bem como suas alturas - quando inexistência de fechamentos informar “sem fechamento” - terrenos de esquina devem preservar a terceira face (chanfro na esquina) - onde tem recuo de jardim obrigatório observar a altura máxima dos muros (frontal e laterais atingidas pelo mesmo) - muro de arrimo - devem ser demarcados e identificados na planta de localização, acompanhados de cotas de nível do terreno, alturas e declividades
j) posição dos medidores de energia e água;	- dentro dos limites do terreno remanescente
k) perímetro do pavimento térreo e/ou da maior projeção, configurando a taxa de ocupação utilizada;	- demarcação do perímetro do pavimento térreo quando este for o único e demarcação da maior perímetro formado pela projeção de todos os pavimentos sobrepostos quando o projeto contemplar mais de um pavimento.
l) projeção de pórticos, marquises e toldos dimensionados;	- observar casos em que gera área a considerar em projeto
m) cotas de recuos e afastamentos das edificações entre elas e às divisas (frente, lateral e fundos);	
n) áreas pavimentadas e permeáveis devidamente dimensionadas;	- demarcar, identificar, especificar material e dimensionar perímetros das áreas pavimentadas permeáveis, vegetadas, circulações de pedestres e veículos, acesso principal - demarcar, identificar e dimensionar as áreas descobertas privativas – quando incluídas na incorporação dos condomínios - identificar a taxa de permeabilidade do material utilizado
o) posicionamento da vegetação de porte a permanecer e projeção de suas copas;	- informar diâmetro da copa e distância do eixo a edificações e divisas
p) elementos de contenção nas divisas;	- incluir ART/RRT dos muros de arrimo/contenção quando acima de 1,20m; - todos os elementos de fundações devem estar dentro do lote;
r) localização e dimensionamento de boxes de estacionamentos;	Todos os boxes (cobertos ou descobertos) de estacionamento: - devem ser registrados no projeto e computarem como área de projeto - devem permitir livre acesso desde a via pública - informar dimensão dos boxes e circulações - não podem projetar a abertura do portão sobre o passeio (de abrir para dentro ou de correr) Indicar as vagas de estacionamento: - se forem <u>cobertas</u> , desenhar em linha tracejada, informar a quantidade, numerá-las e cotá-las - se forem <u>descobertas</u> , desenhar em linha cheia, informar a quantidade,

	numerá-las e cotá-las e somar a demais áreas descobertas e informar área total no selo
2.2.3. Volumetria, áreas e dimensões	
a) planta esquemática de perímetro de cada pavimento (diagrama de áreas), destacando graficamente quando houver, a identificação das unidades privativas e das áreas condominiais; os vazios; as áreas computáveis, não computáveis e descobertas, demarcação das aberturas e vãos abertos no perímetro e a projeção do pavimento superior;	<ul style="list-style-type: none"> - são consideradas aberturas todas as portas, janelas, vãos abertos de sacadas ou avarandados (com ou sem esquadrias) - devem ser demarcadas apenas as aberturas do perímetro externo - aberturas paralelas ou perpendiculares às divisas devem manter afastamento mínimo destas, conforme Código Civil e Código de Edificações e devem ser cotados - quando apresentar mais de uma unidade, demarcar áreas comuns e as portas de acesso a cada unidade - cotar recuos e afastamentos - indicar algeroz nas divisas, platibandas e calhas - os perímetros são a base de cálculo das áreas do projeto: <ul style="list-style-type: none"> * identificar e dimensionar o perímetro que corresponde à Taxa de Ocupação projetada (maior perímetro formado pela sobreposição de todos os pavimentos) * identificar e dimensionar o perímetro do pavimento, de cada unidade privativa, das áreas condominiais, das áreas cobertas computáveis, cobertas não computáveis e descobertas * quando mais de um pavimento, pavimentos sobrepostos, apresentar diagrama separados, por pavimento; * identificar e dimensionar os perímetros das áreas permeáveis pavimentadas e vegetadas
b) corte(s) esquemático(s) indicando os níveis dos pisos e nível do forro acabado do último pavimento, as RN's, a volumetria da edificação, os afastamentos das divisas e os "cones" de afastamentos proporcionais em função da altura (H/6) e o traçado do perfil natural do terreno;	<ul style="list-style-type: none"> - o corte esquemático deve anunciar o terreno inteiro, desde o passeio público até o fundo do lote ou de divisa a divisa - indicar no corte esquemático o PNT (perfil natural do terreno) com a cota de nível do ponto mais alto e mais baixo do mesmo - indicar as cotas de níveis no início e fim das rampas de acesso de pedestres e veículos e o seu comprimento para cálculo da porcentagem das mesmas; - a cota de altura do terreno para cálculo do H/6 deve ser considerada a partir do eixo da testada – média entre cota mais baixa e mais alta
2.2.4. Planilha	
<ul style="list-style-type: none"> - planilha de áreas do projeto deve informar as áreas computáveis, não computáveis e descobertas de cada pavimento e total do projeto, bem como por unidades - quando condomínio de unidades, a planilha de incorporação aos moldes da NBR 12.721 deve ser apresentada na etapa Licença para Construir - identificar usos das áreas condominiais e das áreas descobertas 	
2.2.5. Memorial descritivo	
	<ul style="list-style-type: none"> - além da descrição de todos os materiais, das instalações e das características construtivas da obra, o memorial descritivo – ou laudo de regularização – deve anunciar a composição de ambientes que forma a unidade (ou cada unidade) e as áreas condominiais para fins de comprovação da adequação ao uso proposto e de classificação do padrão da obra - informar requerente, endereço da obra, uso e área - informar os equipamentos de tratamento de esgoto utilizados, que as

	<p>instalações estão de acordo com as normas da ABNT e COMUSA e RGE SUL</p> <ul style="list-style-type: none"> - informar que são atestadas as perfeitas condições de habitabilidade, segurança e estabilidade nas Regularizações, qual o sistema que utiliza e para onde leva os efluentes - especificação da configuração da unidade (composição de ambientes) deve ser descrita no memorial / laudo
2.3. ESTRUTURA TÉCNICA DO CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES	
2.3.1. Afastamentos	
	<p>AFASTAMENTOS LATERAIS E DE FUNDOS</p> <ul style="list-style-type: none"> - atender PDUA (H/6) e Código de Edificações (fórmulas conforme ambientes e espaços de ventilação e/ou material) <p>AFASTAMENTOS FRONTAIS</p> <ul style="list-style-type: none"> - atender PDUA (H/6 e recuo obrigatório de jardim) e Código de Edificações (material) <p>AFASTAMENTOS ENTRE PRÉDIOS</p> <ul style="list-style-type: none"> - atender Código de Edificações (fórmulas conforme ambientes e espaços de ventilação, e/ou material) <p>AFASTAMENTOS PARA EDIFICAÇÕES DE MATERIAL COMBUSTÍVEL OU DE RESISTÊNCIA AO FOGO NÃO COMPROVADA</p> <ul style="list-style-type: none"> - apresentar laudo específico
2.3.2. Elementos em projeção	
Sacadas, terraços, marquises e beirais	<ul style="list-style-type: none"> - sacadas (cobertas) são consideradas área de projeto como as demais e devem ser representadas dentro do perímetro da edificação - terraços e sacadas descobertos na divisa ou menos de 1,50m das divisas deverão conter muro com altura mínima de 1,80m - terraços entre unidades deverão ter muro com altura mínima de 1,80m - marquises com até 1,20m de balanço podem ser desconsideradas como área coberta de projeto; acima de 1,20m de balanço, são consideradas áreas cobertas - beirais dos telhados com até 1,20m de balanço podem ser desconsiderados como área coberta de projeto, quando não tiverem configuração de uso abaixo deles; acima de 1,20m de balanço, são consideradas áreas cobertas
Chaminés	<ul style="list-style-type: none"> - quando junto à divisa não deve possuir abertura para este lado
2.3.3. Acessibilidade	
	<p>RESIDENCIAIS EM CONDOMÍNIO COMERCIAL/SERVIÇOS</p> <ul style="list-style-type: none"> - atender acessibilidade universal, conforme Decreto Federal 5296/2004 e NBR 9050 - cada unidade deve funcionar independentemente das demais - cada unidade deve ter acesso livre – direto da via pública e/ou através

	<p>de ambientes condominiais</p> <ul style="list-style-type: none"> - nenhuma unidade pode ter acesso direto a outra – nenhuma abertura entre elas
2.3.4. Demais elementos dos condomínios residenciais	
	<ul style="list-style-type: none"> - depósito de material de limpeza (depósito + tanque), obrigatório - sanitário de serviço (lavatório, vaso sanitário, box de banho e vestiário), obrigatório - playground, obrigatório para áreas construídas maiores que 500m²
2.3.5. Condições de forma	
	<ul style="list-style-type: none"> - largura e altura mínimas, previstos no Código de Edificações
2.3.6. Condições de ventilação e iluminação natural	
	<ul style="list-style-type: none"> - observar as dimensões mínimas dos espaços de iluminação e ventilação fechados, previstos no Código de Edificações
2.3.7. Quantificação de sanitários	
	<ul style="list-style-type: none"> - um conjunto = lavatório, vaso sanitário, box de banho e vestiário - quantificação e tipo devem ser descritos no memorial / laudo <p>COMERCIAL/SERVIÇOS</p> <ul style="list-style-type: none"> - proporcionalidade prevista na tabela 10.2.3 do CE - sanitários com acessibilidade universal <p>INDUSTRIAL</p> <ul style="list-style-type: none"> - verificar legislação trabalhista vigente para cada atividade - nunca inferior a UM conjunto para CADA sexo
2.3.8. Condições de estacionamento	
	<p>RESIDENCIAIS</p> <ul style="list-style-type: none"> - isento para residências unifamiliares - isento para condomínios com até 10 unidades - condomínios com mais que 10 unidades: 1 vaga por unidade <p>COMERCIAL/SERVIÇOS</p> <ul style="list-style-type: none"> - até 200 m² de área construída total, fica dispensada a existência de vagas de estacionamento. - acima de 200 m² de área construída total, deverá ser considerada 01 vaga de estacionamento para cada 100 m² ou fração excedentes <p>INDUSTRIAL</p> <ul style="list-style-type: none"> - até 500 m² de área construída total, fica dispensada a existência de vagas de estacionamento. - acima de 500 m² de área construída total, deverá ser considerada 01 vaga de estacionamento para cada 150 m² ou fração excedentes.