

ANEXO XII – Manual Técnico

Este Manual contém as orientações técnicas a serem observadas na elaboração do Projeto de Implantação e do Projeto de Arquitetura para obtenção da Licença Urbanística e Certidão de Regularidade (Convencional e Automática).

1. SELO

Os selos das pranchas do projeto de implantação, do projeto de arquitetura e do projeto completo (arquitetura e implantação) deverão seguir fielmente o modelo constante no Anexo XIV e conter as seguintes informações:

- 1.1** Título (Projeto de Implantação, Projeto de Arquitetura ou Projeto Completo).
- 1.2** Substituição do processo nº _____ (se for o caso, indicar abaixo do título no caso de processo substitutivo).
- 1.3** Assunto (ex.: “Projeto para construção de um(a) _____”; “Projeto para regularização de um(a) _____”; “Projeto para regularização da ampliação de um(a) _____”; “Projeto para ampliação de um(a) _____”; “Projeto para adequação de um(a) _____ para um(a) _____”; “Projeto para adequação de um(a) _____ para um(a) _____ e regularização de sua ampliação”; “Projeto para adequação de parte um(a) _____ para um(a) _____”; etc.).
- 1.4** Dados do requerente (nome completo, RG, CPF ou CNPJ quando pessoa jurídica).
- 1.5** Endereço do imóvel (nome do(s) logradouro(s), quadra, lote(s), nome do loteamento, cidade, estado e inscrição imobiliária).
- 1.6** Zoneamento.
- 1.7** Planta de Situação sem escala contendo a indicação do lote, do norte e de, no mínimo, 03 (três) logradouros.
- 1.8** Nota “Declaramos conhecimento de que a aprovação deste projeto não implica em reconhecimento, por parte da Prefeitura Municipal de Jacareí, do direito do requerente sobre a posse ou propriedade do imóvel.” (indicar acima da assinatura do requerente).
- 1.9** Assinatura do requerente (indicar o nome completo, o CPF e o RG abaixo da assinatura. Para o caso de pessoa jurídica, indicar os dados do responsável que está assinando.).
- 1.10** Assinatura do autor do projeto e do responsável técnico (indicar, abaixo de cada assinatura, o título do profissional, o nome completo, o nº do CREA/CAU, Inscrição Municipal, ART/RRT, e-mail, telefone e celular).
- 1.11** Quadro de áreas contendo: a área do terreno (real e escritura, se for o caso); a metragem quadrada das áreas construídas separadas por pavimento e por usos/tipo de construção, a área total construída, a área da piscina (se houver, deverá ser indicada ao final do quadro de áreas, não sendo computada na área total e nos índices), o coeficiente de aproveitamento, a taxa de ocupação e a taxa de permeabilidade.

2. PROJETO DE IMPLANTAÇÃO

O Projeto de Implantação será composto da representação da implantação de cada pavimento da edificação e da planta de cobertura, todos inseridos no terreno, seguindo fielmente o modelo constante no Anexo XVI desta Resolução e as seguintes orientações:

- 2.1** Utilizar a escala **1:200** nos desenhos. Outra escala será autorizada **mediante justificativa**.
- 2.2** O desenho da implantação dos pavimentos será constituído essencialmente das linhas de contorno da projeção de cada pavimento das edificações, e as dos limites do terreno.
- 2.3** Nos vértices do lote deverão ser indicadas as cotas de nível naturais do terreno com relação ao ponto médio da guia do passeio público. Quando o terreno tiver mais de uma testada, utilizar o passeio mais baixo como referência.
- 2.4** Nos terrenos mais acidentados, a sua topografia poderá ser demonstrada através de curvas de nível ou perfis longitudinal e transversal, mantendo o passeio público como referência das cotas.
- 2.5** Todo o perímetro do lote deverá ser cotado conforme descrição constante na Certidão de Matrícula do imóvel.
- 2.6** Caso as medidas do terreno não coincidirem com as da Certidão de Matrícula, deverão ser indicadas as dimensões reais (R) e as dimensões conforme escritura (E), observando-se o disposto no artigo 10 do Decreto que “estabelece diretrizes e procedimentos para licenciamentos e dá outras providências”. Neste caso a apresentação da Certidão de Matrícula é obrigatória no processo.
- 2.7** Os passeios de toda(s) a(s) testada(s) deverão ser representados e à frente se seus alinhamentos deverá (ão) ser indicado o(s) nome(s) do(s) respectivo(s) logradouro(s) e sua cota de nível.
- 2.8** O rebaixamento da(s) guia(s) no(s) local(is) de acesso de veículos deverão ser representados nos imóveis que possuírem vagas de estacionamento.
- 2.9** As linhas do perímetro da edificação serão graficamente mais espessas que as das cotas e linhas auxiliares, de forma a não se confundirem.
- 2.10** Cada pavimento da edificação deverá ser representado dentro do terreno e conter a respectiva cota de nível e as cotas dos recuos em relação às divisas do lote.
- 2.11** Todos os pavimentos da edificação deverão ser cotados e apresentar dados geométricos suficientes para permitirem o cálculo de suas áreas.
- 2.12** A memória de cálculo das áreas poderá ser apresentada dentro do próprio desenho ou à parte, conforme modelo (Anexo XVIII) e deverá demonstrar a combinação de todos os cálculos feitos para obtenção do resultado.
- 2.13** O(s) acesso(s) das edificações que possuam mais de uma testada e/ou mais de uma unidade autônoma que não configure condomínio deverá(ão) ser indicado(s) no desenho para possibilitar o fornecimento do(s) emplacamento(s).

2.14 A área permeável deverá ser representada e devidamente cotada para permitir seu cálculo. Caso seja utilizado piso permeável (drenante) deverá ser indicada a porcentagem permeável e apresentado o laudo emitido pelo fabricante atestando a informação.

2.15 Se a edificação for dotada de dispositivo de retenção de águas pluviais, este deverá ser devidamente locado e dimensionado no pavimento em que se situa, e os cálculos de sua vazão serão demonstrados na prancha.

2.16 Se a edificação for dotada de sistema séptico composto de Fossa Séptica, Filtro Anaeróbico e Sumidouro, seus tanques deverão estar locados com cotas de amarração em relação à edificação e aos limites do terreno.

2.17 Deverá ser adotado o uso de hachuras e legendas de forma a identificar as áreas demarcadas (ex.: garagem, varanda, sacada, abrigo desmontável, área permeável etc.), os usos, quando houver mais de um no terreno (ex.: residência, comércio 1, comércio 2, área comum, estacionamento, etc.), as áreas regulares (ex.: existente com habite-se nº _____, existente conforme projeto aprovado nº _____, existente averbada na matrícula nº _____, etc.), as áreas a construir, a regularizar, a adequar, etc.

2.18 As vagas de estacionamento deverão ser indicadas, cotadas e numeradas.

2.19 Caso a edificação possua mais de um bloco ou unidade autônoma, a utilização da nomenclatura de blocos ou unidades deverá ser entendida respectivamente como a quantidade de prédios isolados em um único terreno e o total de usos autônomos diferentes de cada bloco. A área de cada unidade autônoma (área privativa) e das áreas comuns deverão ser indicadas no quadro de áreas ou em quadro inserido na prancha.

2.20 A planta de cobertura deverá ser representada dentro do terreno e conter o sentido do cimento e sua inclinação.

2.21 As notas aplicáveis ao projeto, conforme anexo XIII desta Resolução, deverão ser indicadas na prancha.

2.22 Todos os textos e cotas contidos no projeto deverão estar em tamanho legível, conforme NBR-ABNT 6492.

2.23 Os casos omissos serão decididos pela Administração Pública Municipal.

3. PROJETO DE ARQUITETURA

O Projeto de Arquitetura será composto da representação da planta baixa de todos os pavimentos, no mínimo dois cortes (transversal e longitudinal), no mínimo uma fachada e planta de cobertura, seguindo fielmente o modelo constante no Anexo XV desta Resolução e as seguintes orientações:

3.1 Utilizar a escala **1:100** nos desenhos. Outra escala será autorizada mediante justificativa.

3.2 A planta baixa dos pavimentos deverá ser representada conforme normas técnicas vigentes (em especial NBR-ABNT 6492) e deverá conter, no mínimo, dimensões internas, identificação e área de todos os ambientes, layout das áreas molhadas, dimensões de todas as esquadrias, que poderão ser apresentadas em quadro à parte, numeração dos degraus das escadas e o sentido de subida ou descida, cotas dos recuos

em relação a todas as divisas do lote, projeção dos pavimentos situados acima, cotas de nível dos pavimentos, muros de divisa, demarcação das linhas de corte, etc.

3.3 Todos os pavimentos deverão ser representados dentro do lote, ou, caso não seja possível, será obrigatória a apresentação de justificativa.

3.4 Nos vértices do lote deverão ser indicadas as cotas de nível naturais do terreno com relação ao ponto médio da guia do passeio público. Quando o terreno tiver mais de uma testada, utilizar o passeio mais baixo como referência.

3.5 Nos terrenos mais acidentados, a sua topografia poderá ser demonstrada através de curvas de nível ou perfis longitudinal e transversal, mantendo o passeio público como referência das cotas.

3.6 Todo o perímetro do lote deverá ser cotado conforme descrição constante na Certidão de Matrícula do imóvel.

3.7 Caso as medidas do terreno não coincidirem com as da Certidão de Matrícula, deverão ser indicadas as dimensões reais (R) e as dimensões conforme escritura (E), observando-se o disposto no artigo 10 do Decreto que “estabelece diretrizes e procedimentos para licenciamentos e dá outras providências”. Neste caso a apresentação da Certidão de Matrícula é obrigatória no processo.

3.8 Os passeios de toda(s) a(s) testada(s) deverão ser representados e à frente se seus alinhamentos deverá ser indicado o(s) nome(s) do(s) respectivo(s) logradouro(s) e sua cota de nível.

3.9 O rebaixamento da(s) guia(s) no(s) local(is) de acesso de veículos deverão ser representados e detalhados nos imóveis que possuírem vagas de estacionamento.

3.10 O acesso das edificações que possuam mais de uma testada e/ou mais de uma unidade autônoma que não configure condomínio deverá ser indicado no desenho para possibilitar o fornecimento do(s) emplacamento(s).

3.11 A área permeável deverá ser representada e devidamente cotada para permitir seu cálculo. Caso seja utilizado piso permeável (drenante) deverá ser indicada a porcentagem permeável e apresentado o laudo emitido pelo fabricante atestando a informação.

3.12 Se a edificação for dotada de dispositivo de retenção de águas pluviais, este deverá ser devidamente locado e dimensionado no pavimento em que se situa, e os cálculos de sua vazão serão demonstrados na prancha.

3.13 Se a edificação for dotada de sistema séptico composto de Fossa Séptica, Filtro Anaeróbico e Sumidouro, seus tanques deverão estar locados com cotas de amarração em relação à edificação e aos limites do terreno.

3.14 As vagas de estacionamento deverão ser indicadas, cotadas e numeradas.

3.15 Caso a edificação possua mais de um bloco ou unidade autônoma, a utilização da nomenclatura de blocos ou unidades deverá ser entendida respectivamente como a quantidade de prédios isolados em um

único terreno e o total de usos autônomos diferentes de cada bloco. A área de cada unidade autônoma (área privativa) e das áreas comuns deverão ser indicadas no quadro de áreas ou em quadro inserido na prancha.

3.16 A planta de cobertura deverá ser representada dentro do terreno ou, caso não seja possível, será obrigatória a apresentação de justificativa, e conter o tipo de cobertura, o sentido do cimento e sua inclinação.

3.17 As notas aplicáveis ao projeto, conforme anexo XIII desta Resolução, deverão ser indicadas na prancha.

3.18 Todos os textos e cotas contidos no projeto deverão estar em tamanho legível, conforme NBR-ABNT 6492.

3.19 Os casos omissos serão decididos pela Administração Pública Municipal.

4. PROJETO COMPLETO

O Projeto Completo será composto de Projeto de Implantação e Projeto de Arquitetura conforme itens 1 e 2 deste Manual, devendo seguir fielmente o modelo constante no Anexo XVII desta Resolução (inclusive as notas específicas para este caso) e terá a finalidade única de Licenciamento Automático.