

Processo nº:

Data:

Requerente:

**1ª ANÁLISE DE PROJETO ARQUITETÔNICO REFERENTE A
EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR**

01	CONSIDERAÇÕES INICIAIS
	Uso requerido confere com uso permitido na Consulta de Viabilidade e com o uso especificado no projeto;
	O projeto contém a indicação do uso de acordo com a classificação estabelecida pelo Plano Diretor Participativo em vigor (selo do projeto).
	Em casos de imóveis localizados próximos à corpos hídricos, locar o referido corpo hídrico com dimensões, se for o caso, e respectivos afastamentos;
	Em casos de imóveis localizados às margens de rodovias estaduais e federais, locar faixa de domínio e faixa <i>non aedificandi</i> com dimensões;
	Em casos de imóveis localizados em área de marinha locar a linha da preamar média de 1831 bem como os limites dos terrenos de marinha (33 metros a partir da preamar);
Itens essenciais para o prosseguimento da análise.	

02	REPRESENTAÇÃO GRÁFICA DOS PROJETOS ARQUITETÔNICOS - GERAL
	Há Planta de Situação; Planta de Locação; Plantas Baixas de todos os pavimentos, da cobertura e do reservatório; Corte Transversal e Longitudinal; Fachada Frontal; Quadro de Áreas; Quadro de Esquadrias; Máscaras de Áreas de cada um dos pavimentos e Máscara contendo a projeção total da edificação no terreno (taxa de ocupação);
	Planta de Situação com informações completas sobre localização do terreno, contendo a representação gráfica do lote, vias de acesso, lotes vizinhos identificados e orientação solar;
	Planta de Locação compreende o projeto como um todo. Apresentada juntamente à planta baixa do térreo, contém as dimensões do terreno, edificações, projeções superiores com medidas, níveis, passeio público, afastamentos, muros com indicação de altura, tipos de piso externos com respectivas áreas individuais;
	Plantas Baixas de todos os pavimentos incluindo o nome dos compartimentos, layout, áreas, níveis e cotas internas e externas com sucinta especificação de materiais;
	Planta Baixa da cobertura contém projeções pavimento inferior com medidas do beiral, níveis, cotas e sucinta especificação de materiais;
	Planta Baixa do reservatório contém níveis e cotas com sucinta especificação de materiais; <i>A planta do reservatório poderá ser representada conjuntamente com a planta de cobertura quando admissível, desde que sejam incluídas as informações acerca do reservatório.</i>
	Os projetos apresentados contêm informações quanto aos revestimentos de piso e parede de todas as áreas molhadas;
	Os projetos apresentados contêm o projeto da respectiva calçada fronteira, com indicação de cotas, faixas, níveis, materiais, arborização e mobiliário urbano, conforme a legislação vigente;
	Os projetos apresentados contêm a informação acerca dos elementos sanitários externos à edificação (fossas sépticas, filtros anaeróbios, cisternas, reservatório de captação de água da chuva, etc.);

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PARTICIPATIVA

	<p>A referência de nível é a mesma em todo o projeto conforme indicado abaixo:</p> <p>a) terrenos planos localizados em arruamento planos: o passeio frontal ao terreno deverá ser representado como o nível 0,00m do projeto;</p> <p>b) terrenos com desnível localizados em arruamentos planos: o nível 0,00m será analisado caso a caso, a partir da apresentação do perfil do terreno.</p> <p>c) terrenos localizados em arruamentos com desnível: o nível 0,00m será representado pelo nível médio do passeio frontal ao terreno. Neste caso, deverão ser informados os níveis do passeio em frente a cada um dos acessos de pedestres e de veículos.</p>
	É considerado como pavimento térreo o pavimento mais próximo do nível da rua;
	Cortes transversal e longitudinal contêm o nome dos compartimentos, níveis e cotas de altura, o lote como um todo e o passeio defronte ao lote;
	Fachadas (mínimo frontal) contêm sucinta representação da vista externa da edificação;
	Os cortes e fachadas são apresentados em nº suficiente para um perfeito entendimento do projeto e convenientemente cotados, com a representação do perfil natural do terreno e dos níveis das edificações;
	Quadro de Áreas apresentado conforme padrões estipulados no Anexo I da Resolução 001/2020 – SEPLAN e localizado no canto superior direito da primeira prancha do projeto;
	Quadro de Esquadrias é único de referência para as esquadrias, não sendo utilizada a mesma referência para diferentes esquadrias do projeto; contém referência, tipo, material, peitoril, dimensões das esquadrias e está localizado no canto superior direito de todas as pranchas em que há plantas baixas.
	Máscaras de Áreas de cada um dos pavimentos contêm o perímetro externo de cada pavimento da edificação, cotas gerais do projeto e a indicação de áreas construídas e vazios;
	Máscara de Área da projeção total da edificação no terreno (taxa de ocupação) contêm o perímetro externo, cotas gerais do projeto e a indicação de áreas computáveis e não computáveis para este cálculo;
Itens essenciais para o prosseguimento da análise.	

03	QUADRO DE ÁREAS E PARÂMETROS URBANÍSTICOS
	Área do terreno corresponde com a área da matrícula;
	Áreas construídas estão separadas por edificação, pavimento, reservatório e total e correspondem com as máscaras de áreas e demais informações do projeto apresentado;
	Área total permeável corresponde com as informações do projeto apresentado;
	Número de vagas para veículos corresponde com as informações do projeto apresentado;
	Gabarito adotado corresponde com as informações do projeto apresentado e com as legislações vigentes;
	Índice de aproveitamento adotado corresponde com as máscaras de áreas, legislações vigentes e demais informações do projeto apresentado;
	Taxa de Ocupação adotada corresponde com as máscaras de áreas, legislações vigentes e demais informações do projeto apresentado;
	Taxa de Permeabilidade adotada corresponde com as informações do projeto e cálculo da área permeável apresentado e com as legislações vigentes;
	Afastamento frontal, lateral e fundos conforme viabilidade;

<p>Em terrenos com mais de uma edificação é respeitado o afastamento mínimo entre elas conforme determinado abaixo, sendo o mínimo de 3,00 m:</p> <p>a) 1/3 da medida da altura quando o afastamento mínimo lateral e fundos do zoneamento é de 1/6 da altura;</p> <p>b) 1/4 da medida da altura quando o afastamento mínimo lateral e fundos do zoneamento é de 1/8 da altura.</p>

04	ITENS EXTERNOS E/OU RELACIONADOS À VIZINHANÇA
	Altura dos muros atendem o mínimo de 1,50 m e máximo 1,80 m (frontal) / 2,50 m (lateral e fundos) fora de condomínio e máximo 1,80 m dentro de condomínio;
	Lixeira com acesso livre pela rua, dimensionada (0,125 m ³ para cada 200 m ² de área construída), exceto quando em vias internas de condomínio;
	Caixa de correspondências com acesso livre pela rua, exceto quando em vias internas de condomínio;
	Acesso de pedestres (plano ou com rampa máx. 10% ou escada conforme Blondel);
	Máximo 2 acessos para entrada e saída demarcados por rebaixo com largura mín. de 3,00 m, exceto em vias condominiais;
	Piscinas contém afastamento mínimo de 0,50 m (faixa de manutenção) em relação ao lote vizinho;
	Nas divisas de lotes não há o uso de elementos vazados e tijolos de vidro para fins de ventilação e iluminação;
	Quando edificação isolada, nas divisas de lotes as aberturas estão localizadas a pelo menos 1,50 m de distância do lote vizinho;
	Quando edificações utilizando extremas, nas paredes perpendiculares às divisas há uma distância mínima de 0,75 m da abertura ou um anteparo visual de altura mínima de 2,20 m e com 0,75 m de comprimento ao longo da divisa;
	Quando edificações utilizando extremas as sacadas, terraços, varandas, garagens e ambientes similares, localizadas a menos de 1,50 m das divisas, contém anteparo visual de altura mínima de 2,20 m que não possibilite visão direta do lote vizinho;
	Poços ou reentrâncias para ventilação/iluminação de compartimentos de permanência prolongada devem permitir a inscrição no plano do piso de um círculo de 2,00 m.

05	CALÇADA EM FRENTE AO LOTE – quando for o caso
	Nos casos de unidades em condomínio com acesso por vias internas, a calçada corresponde com o projeto urbanístico aprovado;
	Calçada representada no projeto corresponde com as informações do Alinhamento de Muro (topografia) e Parecer da Fiscalização;
	Calçada contém inclinação transversal de até 3% e inclinação longitudinal acompanhando a inclinação da via;
	Rebaixo do meio-fio para acesso de veículos respeita a fórmula $C=1,5 \times A$ conforme o Manual Calçada Legal, exceto em vias condominiais;
	Quando houver faixa de pedestres ou vaga PCD na via, há rebaixo do meio-fio conforme o Manual Calçada Legal;
	Quando não há referência edificada há uma faixa de piso tátil direcional na cor preta conforme o Manual Calçada Legal;

	Quando há obstáculos suspensos com altura entre 0,60 e 2,10 m (Orelhão, lixeiras suspensas, placas baixas, postes inclinados) estes contêm sinalização com piso alerta na cor preta;
	Os pisos do passeio (faixa livre) contêm superfície regular, firme, estável, não-trepidante;
	Quando há mobiliário urbano e/ou vegetação, estes estão localizados na faixa de serviço.

06	ASPECTOS GERAIS DO PROJETO
	Sacadas sobre até metade dos afastamentos, a pelo menos 1,50 m das divisas;
	Guarda-corpo: altura mínima de 1,10 m;
	Dimensões dos degraus da escada: altura máxima (a) 18 cm; comprimento mínimo (b) 27 cm;
	Escada dimensionada pela Fórmula de Blondel ($63 \text{ cm} \leq 2a + b \leq 64 \text{ cm}$);
	Largura mínima da escada 0,60 m;

07	ESTACIONAMENTOS/GARAGENS:
	Estacionamento: mínimo uma vaga por unidade;
	Dimensões mínimas da vaga: 2,50 m x 5,00 m;
	Inclinação das rampas: máximo 20 % em reta, ou 10% em curva;
	Sem comunicação direta com compartimentos de permanência prolongada;
	Possui ventilação permanente;
	Vão de entrada/acesso: mínimo 2,40 m;

Legenda: **A** – Atende | **N** – Não Atende | **D** – Desnecessário