

NORMAS DE CONSTRUÇÃO E PROCEDIMENTOS

1. PROJETANDO no Lagoa do Passo

O projeto no Condomínio Lagoa do Passo deve obedecer as Normas Municipais, a Convenção e este Regulamento do Condomínio Lagoa do Passo:

- a) LEGISLAÇÃO MUNICIPAL: Lei 3902/06 – Plano Diretor, Lei 1645/78, Código de Obras;
- b) ÁGUA E ESGOTO: Padrão CORSAN;
- c) ENERGIA ELÉTRICA: Padrão CEEE;

1.1 - Diretrizes Lagoa do Passo:

Planta Individual do Terreno

Áreas e Uso

Afastamentos

Alturas

Cercas e proteções divisórias

Piscinas

Conexões e Esperas

Energia, Telefonia

Materiais de acabamento

Acessos de veículos

Reservatório de água

2. APROVANDO no Lagoa do Passo

Antes de enviar projeto para aprovação na prefeitura, o mesmo deve ser encaminhado para aprovação do Condomínio Lagoa do Passo para análise prévia, que terá prazo de 15 dias para análise do projeto. Tal etapa tem como objetivo garantir as características do empreendimento.

1.2 - Deve ser encaminhado:

1.2.1 - Projeto de arquitetura:

planta de situação e de localização;

quadro de áreas;

plantas baixas dos pavimentos;

cortes longitudinal e transversal com respectivos perfis naturais do terreno;

fachadas;

cotas do terreno natural e da residência pronta; e

estimativa de carga elétrica instalada.

1.2.2 - Projeto Hidrosanitário: observar, para o esgoto, norma de transição até a conclusão da ETE;

1.2.3 - Projeto Elétrico.

Após a aprovação do Condomínio, o processo terá prosseguimento na Prefeitura Municipal, onde devem ser observados os seguintes procedimentos (normalmente com responsabilidade do profissional técnico contratado para o projeto/construção):

- a) Solicitação do comprovante de alinhamento do terreno a ser emitida pela prefeitura ou topógrafo;
- b) Obtenção de Declaração Municipal – DM;
- c) Inscrição do responsável técnico pela obra através do preenchimento do Pedido de Inscrição Municipal;

1.2.4 - Documentação necessária para aprovação:

- entrega do Requerimento Padrão;
- ficha de Informação Cadastral preenchida e assinada pelo proprietário e autor do projeto;
- cópia do comprovante de alinhamento do terreno;
- cópia da matrícula do terreno no Registro de Imóveis;
- DM;
- comprovante da inscrição municipal do responsável técnico;

1.2.5 - ART de projeto e/ou execução para:

- construção de residência unifamiliar;
- instalações hidrossanitárias;
- instalações elétricas;
- fundações; e
- estrutura.

1.2.6 - Projeto Arquitetônico:

- planta de situação;
- planta de localização;
- quadro de áreas;
- plantas baixas dos pavimentos;

- cortes longitudinal e transversal com respectivos perfis naturais do terreno; e
- fachadas.

1.2.7 - Projeto hidrossanitário:

- tubulação primária e secundária de esgoto cloacal e pluvial;
- caixas de inspeção;
- tanque séptico;
- poço absorvente (sumidouro); e
- rede de abastecimento de água.
-

Uma vez iniciado o processo, a Prefeitura poderá pedir alterações nos projetos, onde o profissional contratado deverá rerepresentar a mesma relação de plantas com as alterações. Quando estiver tudo de acordo, a Prefeitura solicitará mais três jogos de cópias para anexar ao processo.

3. CONSTRUINDO no Lagoa do Passo

Alguns cuidados devem ser tomados:

Sol: verificar orientação solar específica do terreno adquirido para projetar beirais e dimensões das aberturas.

Vento: abaixo seguem os ventos predominantes que devem ser levados em conta na hora de projetar aberturas e telhados:

- entre agosto e janeiro: vento Nordeste constante;
- entre junho e agosto: Vento Sul e Sudeste, não constante, mas com rajadas fortes;
- entre abril e maio: rajadas eventuais vindas do mar;
- devido às mudanças climáticas em relação a ventos deve ser observado tipo, posição e inclinação de telhados.

Chuvas: chuvas de média intensidade sopradas por ventos Nordeste e Sul.

Maresia: levar em conta alguns fatores no projeto para minimizar os efeitos da maresia:

Ventilação cruzada.

Boa insolação nos ambientes durante todo o ano.

Paredes externas duplas.

Uso de impermeabilizantes nas argamassas e rejuntas.

Uso de materiais que protejam a parte interna da umidade e possibilitem que o vapor saia da casa.

Sistemas de aquecimento e calefação, como lareiras.
Evitar armários com fundos sobrepostos às paredes

Após receber a licença da prefeitura, a construção deverá seguir os passos abaixo:

Apresentar ao Condomínio:

- carta informando início de obra e nome das empresas contratadas;
- ART junto ao CREA informando profissional contratado que responderá pela obra;
- cópia dos projetos arquitetônicos e hidrossanitário aprovados pela prefeitura;
- cópia do projeto elétrico; e
- relação dos nomes e RGs dos funcionários que trabalharão na obra.

4. Normas internas do condomínio para considerar alturas das edificações residenciais:

- 4.1- são admitidos até 2 pavimentos para cada edificação residencial. A altura máxima a ser ocupada pelo somatório destes pavimentos será 6,50m, medidos entre o piso do pavimento térreo e o forro ou face inferior da laje de cobertura do ultimo pavimento.
- 4.2 - a altura máxima dos planos verticais das fachadas das residências, incluindo eventuais platibandas, será 7,50m a contar do piso do pavimento térreo;
- 4.3 - o piso do pavimento térreo deverá estar, no mínimo, a 50cm e, no máximo, a 60cm acima do nível do eixo da rua no centro do alinhamento de frente;
- 4.4 - a volumetria resultante do projeto da residência (e seu telhado, se houver) deverá estar inserida dentro dos limites de uma figura tridimensional conformada pelos seguintes padrões:
 - 4.4.1 - planos verticais de fachada (frontal, laterais e fundos) localizados sobre as linhas limites dos afastamentos mínimos, com altura de 7,50m medidos a partir do nível do piso do pavimento térreo;
 - 4.4.2 - planos inclinados de cobertura estabelecidos por ângulos de 30° em relação ao plano horizontal perpendicular aos planos

de fachada, gerados em direção ao centro da edificação residencial a partir do limite superior dos planos de fachada;

4.4.3 - Em qualquer hipótese, as cumeeiras dos telhados terão altura máxima de 10,00m medidos a partir do piso do pavimento térreo.

- 4.5 - se a cobertura da edificação residencial for constituída de terraços ou elementos planos horizontais, as platibandas ou guarda-corpos não podem ultrapassar o limite das alturas máximas dos planos verticais das fachadas, cuja medida é 7,50m.
- 4.6 - sótãos devem estar localizados integralmente sob telhados, não podendo ser previstos quaisquer compartimentos ou pavimentos, em caráter equivalente, sob terraços ou coberturas planas.
- 4.7 - o volume ocupado pelo reservatório não será considerado no limite de altura da edificação, com capacidade mínima de 1.000 litros.
- 4.8 - para quaisquer casos de construção, a área máxima de ocupação e de construção não poderá ultrapassar os limites estabelecidos na legislação municipal e na convenção de condomínio.
- 4.9 - dentro das unidades autônomas, as construções, além de obedecerem às determinações constantes no Código de Obras do município de Osório, deverão obedecer ainda, as seguintes disposições:
 - 4.9.1 - Manter um recuo de frente, livre de qualquer muro, de no mínimo 4m (quatro metros). Na linha de edificação será permitido fechamento com muro de no máximo 0,60m (sessenta centímetros) com elemento vazado, no sentido de manter características próprias de paisagismo e urbanização do condomínio;
 - 4.9.2 - Manter um afastamento das divisas de no mínimo 3m (três metros) com muro de no máximo 0,60m (sessenta centímetros), e de até 1,80m (um metro e oitenta centímetros) com elemento vazado, até a linha da edificação;
 - 4.9.3 - A Taxa de Ocupação de cada PUP será de 50% e o Índice de Aproveitamento = 1;
 - 4.9.4 - As projeções de sacadas, beirais, ou estruturas em balanço poderão avançar no máximo até 1 metro do recuo, incluindo as platibandas;

- 4.9.5 - As áreas de afastamentos (laterais, frente e fundos), não poderão ser pavimentadas, devendo ser ajardinadas, com exceção dos acessos principais e veículos;
- 4.9.6 - As cercas vivas a serem construídas, para delimitar a área das unidades autônomas, não poderão exceder altura de 1,80m (um metro e oitenta centímetros);
- 4.9.7 - As piscinas devem ser afastadas do alinhamento do lote no mínimo 0,80 centímetros, sendo permitido a colocação nos recuos de jardim;
- 4.9.8 - Os pluviais serão recolhidos e jogados na sarjeta;
- 4.9.9 - As entradas de energia respeitarão as normas da CEEE e adotadas pelo condomínio, por via subterrânea e fixado em pilar de altura padrão, em madeira ou concreto, no ponto indicado na planta individual dos lotes;
- 4.9.10 - A construção do passeio na frente das unidades autônomas será executada pelos proprietários destes, obedecendo a um projeto padrão, e conforme planta aprovada pelo Condomínio;

5. Canteiro de Obras:

- 5.1 - Tapumes: obrigatórios em todas as divisas do terreno, com altura padrão de 2,20m. Devem ser feitos de compensado de madeira, chapa de osb, todos em cor branca ou verde;
- 5.2 - Banheiro da obra: deve ser construído a no mínimo 2m das divisas do terreno e vinculado a uma pequena fossa séptica;
- 5.3 - Água: instalação deve ser solicitada diretamente à CORSAN. Poços artesianos necessitam de licenciamento prévio junto a FEPAM;
- 5.4 - Energia: instalação deve ser solicitada diretamente à CEEE;
- 5.5 - Limpeza: entulhos devem ser armazenados em containeres individuais por obra, dentro do limite do tapume. É proibida a colocação do entulho nos lotes vizinhos e na via pública, assim como não poderá ser queimado;
- 5.6 - Placas de identificação profissional: padrão CREA, tendo no máximo 1,80 x 1,00m.

6. Transporte de materiais:

- 6.1 - Entrada: somente no horário de trabalho e pelo acesso de serviço;

6.2 - Depósito: exclusivamente nos terrenos e estes já cercados pelos tapumes;

6.3 - Veículos: não podem permanecer durante noites ou finais de semana no Condomínio;

6.4 - Tráfego: limite de 20 km/h e carga total máxima de 4t.

7. Ajardinamento:

7.1 - O nível do ajardinamento deverá estar no Máximo a 0,50 m (cinquenta centímetros) acima do eixo da rua. Serão permitidos desníveis na parte interna do lote. Entretanto o nível do lote não poderá ultrapassar o nível médio do alinhamento do lote na testada principal, numa faixa perimetral de no mínimo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas laterais e de 4,00 m (quatro metros) na divisa de fundos;

7.2 - O acesso de veículos aos lotes não poderá ultrapassar a 30% (trinta por cento) da testada do lote;

7.3 - Não é permitida a pavimentação das áreas de recuo de frente, exceto quando se trate do acesso de veículos e do acesso de pedestres;

7.4 - As áreas livres do lote serão tratadas paisagisticamente, tendo em vista uma unidade de tratamento do empreendimento.

8. Piscinas:

8.1 - É permitida a edificação de piscinas nos recuos laterais e de fundos, com afastamento mínimo de 0,80m da divisa;

8.2 - É vedada a edificação de piscinas no recuo da frente.

9. Funcionários:

9.1 - Conduta profissional, evitando a balbúrdia;

9.2 - Carros e motos estacionados junto ao meio-fio, e bicicletas dentro dos tapumes;

9.3 - Deverá ser apresentado junto a administração do Condomínio lista contendo identificação dos funcionários e alvará de folha corrida dos mesmos.

