

Clube Náutico Taquaritinga

NORMAS PARA APROVAÇÃO DE **PROJETO E CONSTRUÇÃO RESIDENCIAL**

CAPITULO I **DA CONSTRUÇÃO**

Art. 1º – Nenhuma construção, ampliação ou reforma de residência poderá ser iniciada sem projetos e especificações previamente aprovados pela Comissão de Aprovação de Projetos e Construção - CAPEC.

§ 1º - A Comissão de Aprovação de Projetos e Construção, doravante será designada apenas de CAPEC.

§ 2º- As normas aqui mencionadas deverão estar de acordo com o código de obras do município de Taquaritinga.

§ 3º - A CAPEC será composta por 01 (um) profissional legalmente habilitado, inscrito no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia do Estado de São Paulo (CREA-SP) e na Prefeitura Municipal de Taquaritinga.

§ 4º : Para realizar a fiscalização das obras o clube contratará o profissional que passa a fazer parte da CAPEC, com remuneração específica conforme tabela em vigor.

§ 5º : A CAPEC poderá ser reformulada a qualquer momento, a criterio da Diretoria Executiva, podendo a cada gestão, permanecer o mesmo profissional para um novo mandato.

§ 6º - Nenhum membro da CAPEC poderá aprovar e/ou fiscalizar e pôr o “DE ACORDO” em projetos por ele elaborado, ou elaborado por profissional que mantenha vínculo profissional ou familiar.

Art. 2º – Nenhuma construção nova ou reformada poderá ser habitada sem o correspondente “DE ACORDO” pelo profissional da CAPEC que fiscalizou.

Parágrafo Único: Para a expedição do “DE ACORDO”, a fiscalização do clube realizará vistoria, previamente estabelecida, para verificar se o projeto foi executado conforme aprovado e dará o aval para que possa ser expedido o competente “DE ACORDO”.

Art. 3º – Se o profissional da CAPEC identificar em algum momento, que na construção, ampliação ou reforma, esta havendo a inobservância das disposições dessas normas, comunicará a secretaria do clube, por notificação escrita, que solicitará ao proprietário da obra sua imediata paralisação e sua adequação ao projeto aprovado.

Parágrafo unico: Caso o proprietário não acate a solicitação efetuada pelo clube, receberá as sanções estabelecidas no Estatuto Social, e o responsável técnico pela obra ficará proibido de realizar novas obras no clube.

Art. 4º – Os profissionais que serão responsáveis técnicos pelas obras no clube deverão se cadastrar na secretaria, mediante apresentação da carteira profissional, quitação da anuidade do CREA-SP e Certidão de Cadastro e Regularidade na Prefeitura Municipal de sua cidade de atuação. (poderá ser substituída pela apresentação do carnê de pagamento do ISS).

Parágrafo único: Deverão ser apresentados os documentos solicitados (cópias xerográficas), que ficarão em poder do clube; até a expedição do “DE ACORDO” das obras sob sua responsabilidade.

Art. 5º – Os projetos para aprovação pela CAPEC deverão compreender as seguintes partes:

I – Planta baixa de todos os pavimentos, com indicação do uso de cada compartimento;

II – Cortes, no mínimo, um transversal e um longitudinal. Poderão ser solicitados novos cortes pela CAPEC, para melhor compreensão do projeto;

III – Elevação das fachadas frontal e uma das laterais (quando se tratar de lote de esquina) do prédio;

IV – Planta de locação, indicando a posição do prédio a ser construído em relação às divisas do lote e a outras benfeitorias nele existente e sua orientação magnética;

V – Perfis longitudinal e transversal do terreno, tomado como referência de nível, o nível do eixo da rua, que será fornecido pelo clube;

VI – Desenho do gradil (se houver);

VII – Memorial descritivo do processo de execução e dos materiais empregados na construção da obra, do sistema de abastecimento de água potável e do destino dos efluentes sanitários;

VIII – Anotação de responsabilidade técnica (ART) e de locação do terreno fornecida pelo profissional responsável, devidamente quitada, mostrando claramente o responsável pela elaboração do projeto, pela direção técnica da obra e pela locação do terreno; e execução(quando se tratar de empresa construtora)

IX – Planta da cobertura mostrando o caminhamento das águas;

X – Indicar em planta o esquema do encaminhamento do efluentes sanitários dentro do lote (rede, caixas de inspeção, caixas de gordura, fossa séptica, poço absorvente, etc.

XI – Locar os aparelhos fixos no banheiro, lavabo, cozinha, área de serviço e lavanderia;

XII – Locar medidor de energia elétrica e cavalete de água;

XIII – Indicar entrada e saída de autos para rebaixamento de guias;

XIV – Em caso de habitação com pavimento superior, esboçar detalhe da escada – escala 1:20;

Art. 6º – As peças gráficas obedecerão às seguintes escalas: 1:50 ou 1:100 para plantas baixas, cortes e elevações e 1:200 para perfis do terreno, gradil e planta de locação.

§ 1º - O uso de escalas nos desenhos não dispensam o emprego de cotas para indicar as dimensões dos compartimentos, pés-direitos e posições das linhas divisórias.

§ 2º : Os projetos de reforma, ampliação e reconstrução serão apresentados com:

I – Tinta azul, as partes a serem mantidas;

II – Tinta vermelha, as partes a construir;

III - Tinta amarela, as partes a demolir.

Art. 7º – Todas as peças gráficas – plantas, memoriais descritivos e ART do projeto – deverão ter, em todas as vias:

I – Assinatura do associado proprietário do empreendimento ou seu representante legal;

II – Assinatura do autor do projeto arquitetônico e do responsável pela direção técnica da obra, que podem ser o mesmo profissional.

III – O número de registro profissional do CREA-SP e o número da ART referente à obra;

IV – O número do registro do associado e dados da localização do imóvel, onde será construída a obra.

Ex:

rua, quadra, número, referência, etc.

Art. 8º – Para a aprovação do projeto e construção junto à CAPEC, o associado proprietário deverá apresentar os seguintes documentos:

I – Requerimento solicitando a aprovação do projeto e construção;

II – Cópia xerográfica e original da anotação de responsabilidade técnica (ART);

III – Procuração, com firma reconhecida, quando se tratar de representante legal;

IV – Três (03) jogos do projeto e memoriais;

V – Guia de recolhimento para a aprovação;

VI – Comprovante de regularidade (ISSQN) na Prefeitura Municipal de sua cidade de atuação.

§ 1º : O projeto deverá ser apresentado em três (03) vias, com a identificação do associado proprietário, número da matrícula na capa e contendo:

I – Pasta Comissão de Aprovação de Projetos e Construção:

- Requerimento solicitando a aprovação do projeto e construção;
- Cópia xerográfica da ART;
- Procuração;
- Guias de recolhimento quitadas;
- Um (01) jogo do projeto e memorial.

II – Pasta Fiscalização:

- Requerimento solicitando a aprovação do projeto;
- Original da ART;
- Procuração;
- Guias de recolhimento quitadas;
- Um (01) jogo do projeto e memorial.

III – Pasta Associado:

- Requerimento solicitando a aprovação do projeto;
- Original da ART;
- Procuração;
- Guias de recolhimento quitadas;

- Um (01) jogo do projeto e memorial.
- § 2º : A CAPEC poderá determinar correções ou retificações no projeto, bem como exigir informações, esclarecimentos e documentações, sempre que necessário, para o cumprimento destas normas.
- § 3º : Para aprovação, a documentação exigida dará entrada na secretaria do clube, para que a CAPEC, no prazo de 10 (dez) dias a contar da data de seu recebimento, analise o projeto, que deverá ser retirado no mesmo local.

CAPÍTULO II DAS NORMAS ESPECÍFICAS DE EDIFICAÇÃO E HABITAÇÕES UNIFAMILIARES

Art. 9º - Dimensões mínimas dos compartimentos:

Todas as habitações deverão dispor de pelo menos 01 (um) dormitório, com no mínimo de 12 (doze) metros quadrados, 01 (uma) sala, 01 (uma) cozinha e 01 (um) compartimento sanitário.

Art. 10 – As construções deverão apresentar área construída mínima de 60 (sessenta) metros quadrados.

Art. 11 – Compartimentos sanitários:

- a) Todos os compartimentos sanitários deverão possuir, no mínimo, 01 (um) lavatório, 01 (um) vaso sanitário e 01 (uma) área para banho com chuveiro.
- b) Os lavabos somente deverão possuir 01 (um) lavatório e 01 (um) vaso sanitário.
- c) Os banheiros não poderão ter acesso direto à cozinha, para isso deverá ser executado, antecâmara.

Art. 12 – Nas habitações que não disponham de quartos de empregada – os depósitos, despensas, adegas, despejos, rouparias e similares – somente poderão ter:

I – Área igual ou superior à 6,00 (seis) m² e dimensão mínima de 2,50 metros, devendo neste caso atender às normas de insolação, ventilação e iluminação aplicáveis aos dormitórios.

Art. 13 – As larguras dos corredores e escadas internas não poderão ser inferiores a 90 (noventa) cm.

1º - Os degraus das escadas, com piso (P) e espelhos (E), deverão atender à seguinte relação: Piso(P) mínimo de 25 cm e espelho (E) máximo de 20 (vinte) cm.

§ 2º - A largura mínima das escadas, tipo caracol, destinadas a acesso de jiraus, adegas, mezaninos e outras situações similares, será de raio igual a 60 (sessenta) cm.

CAPÍTULO III DO PÉ DIREITO

Art. 14 – O pé-direito mínimo de compartimentos da habitação será de 2,70 metros, exceto para as adegas situadas abaixo do nível da rua, que poderão ser reduzidos para 2,50 metros.

CAPÍTULO IV DOS RECUOS E MUROS DIVISÓRIOS

Art. 15 – Os recuos mínimos obrigatórios da habitação em relação às divisas do lote serão as seguintes:

I – Na frente – Somente após a área não edificante - 6,00 (seis) metros;

II – Nos fundos – 1,50 (um e meio) metro, quando houver abertura iluminante;

III – Nas laterais – 1,50 (um e meio) metro.

Art. 16 – Poderá haver construção no fundo e na lateral do terreno, desde que seu comprimento máximo, nas laterais do terreno, não exceda 06 (seis) metros;

Art. 17 – O lote poderá ser fechado em suas divisas com muros de alvenaria, gradil de madeira ou cerca viva de arbustos.

§ 1º - Os fechamentos laterais e nos fundos deverão ter a altura máxima de 1,00 (um) metro.

§ 2º - O fechamento na área não edificante, nas suas duas laterais e na frontal (divisa com o passeio público) serão de no máximo 0,60 m.

§ 3º - Na hipótese de haver a necessidade técnica de construção de muro de arrimo, as medidas anteriormente mencionadas poderão ser alteradas, prevalecendo os critérios de segurança, devendo sua construção ser indicada no projeto.

§ 4 – Somente quando se tratar de unificação de 2(dois) títulos fundadores do mesmo titular, em um dos lotes poderá ser executado muro de divisa frontal, de no máximo 1(um) metro de altura, (na divisa com área não edificante), respeitadas as normas laterais de 1(um) metro máximo de altura nas laterais.

CAPÍTULO V DAS ÁGUAS PLUVIAIS

Art. 18 – É obrigatório o escoamento das águas pluviais do lote para a rua da frente do lote, exceto para os lotes de esquina. Nestes lotes será facultado o escoamento para a rua lateral do lote.

I - Os abrigos para autos, sempre que colocados nas divisas dos lotes, serão providos de calhas e condutores para escoamento das águas pluviais, exceto aqueles cuja disposição do telhado oriente as águas pluviais para o seu próprio lote.

II - As águas pluviais provenientes do lote edificado deverão ser canalizadas até as sarjetas, passando sempre por baixo do passeio público.

CAPÍTULO VI DOS ABRIGOS PARA AUTOS E VARANDAS

Art. 19 - Os abrigos para autos, ou varandas, poderão ter profundidade máxima de 6,00 (seis) metros e poderão se estender até as duas laterais de divisas do lote.

§ 1º - As varandas quando localizadas nas laterais e/ou na parte posterior do prédio deverão obedecer aos recuos exigidos para as laterais do terreno;.

§ 2º – O pé direito das varandas e abrigos para autos deverá ser no mínimo 2,50 (dois e meio) metros;

Art. 20 – O abrigo para autos e/ou varandas, quando construído em uma das divisas, deverá ser fechado, não sendo permitida a abertura de vão para o terreno vizinho.

Art. 21 – Somente será permitida uma entrada de autos rebaixada por terreno, não podendo ser construída sobre a fossa asséptica.

CAPÍTULO VII DA OCUPAÇÃO DO LOTE

Art. 22 – As edificações poderão ter no máximo 02 (dois) pavimentos, térreo e superior, obedecendo às normas de recuos mínimos obrigatórios estabelecidos no artigo 15 da presente normas.

Parágrafo único – Quando o espaço da cobertura for utilizado para qualquer atividade (inclusive mezanino), será considerado como segundo pavimento.

Art. 23 – A taxa de ocupação máxima do lote será a mesma tanto para o pavimento térreo como para o pavimento superior, desde que obedeçam os recuos obrigatórios estabelecidos no artigo 15 dessas normas.

CAPÍTULO VIII DAS LIGAÇÕES

Art. 24 – As ligações externas de energia elétrica, telefone, água e similares serão construídas, obrigatoriamente, conforme as normas das concessionárias locais, onde os medidores deverão ficar, junto ao alinhamento frontal da área não edificante com o passeio público, sendo que o poste de entrada de energia deve ser conforme determina as normas da CPFL.

Art. 25 – As tubulações que farão as ligações entre os medidores de entrada e os pontos de distribuição internos das edificações e que passam pelo recuo de 06 (seis) metros (da área não edificante), serão obrigatoriamente subterrâneas.

Art. 26 – O sistema de abastecimento de água será administrado pelo clube, sempre dentro das normas estabelecidas no Estatuto Social; energia elétrica, iluminação das ruas e praças serão administradas pela CPFL conforme suas normas técnicas, em conformidade com o Estatuto Social do clube.

CAPÍTULO IX ESPECIFICAÇÕES CONSTRUTIVAS GERAIS

Art. 27 – As cozinhas, banheiros e lavabos terão obrigatoriamente piso impermeável e paredes revestidas de material impermeável de no mínimo 1,50m de altura.

Art. 28 – Os compartimentos sanitários (wc) não poderão comunicar-se diretamente com nenhum compartimento da edificação, devendo existir entre eles uma antecâmara, corredor ou similar, exceto para os dormitórios.

Art. 29 – A copa, quando houver, deverá ser passagem obrigatória entre a cozinha e os demais compartimentos da habitação, exceto para a área de serviços, despensas e lavanderias.

Art. 30 – As rampas para acesso aos abrigos de autos, quando necessárias, deverão ser construídas para dentro dos limites do lote.

CAPÍTULO X DA INSOLAÇÃO, VENTILAÇÃO E ILUMINAÇÃO

Art. 31 – Para fins de iluminação e ventilação natural, todo compartimento deverá dispor de abertura, comunicando-se diretamente com o exterior.

§ 1º - Excetuam-se os corredores de uso interno e adegas.

§ 2º - Para efeito de insolação e iluminação, as dimensões dos espaços livres, em planta, serão contadas entre as projeções das saliências, exceto na fachada voltada para o quadrante norte.

Art. 32 – Consideram-se suficientes para insolação, iluminação e ventilação de quaisquer compartimentos, em prédio de um pavimento, mais mezanino:

I – Espaços livres fechados com área não inferior a 06 (seis) metros² e dimensão mínima de 02 (dois) metros;

II – Espaços livres abertos nas duas extremidades ou em uma delas (corredores), de largura não inferior a 01,50 (um e meio) metro, quer seja junto as divisas do lote, quer quando entre corpos edificados no mesmo lote.

Art. 33 – A área iluminante dos compartimentos de uma habitação deverá corresponder no mínimo a 1/8 (um oitavo) da área do piso, com o mínimo de 60 (sessenta) cm².

Art. 34 – A área de ventilação natural deverá ser em qualquer caso, no mínimo, a metade da superfície de iluminação natural.

Art. 35 – Não serão considerados insolados ou iluminados os compartimentos cuja profundidade a partir da abertura iluminante for maior que 03 (três) vezes seu pé-direito, incluída na profundidade a projeção das saliências ou outras coberturas.

Parágrafo único: Também não serão considerados insolados ou iluminados os compartimentos que tiverem suas aberturas iluminantes voltadas para a parede de outro compartimento ou parede na divisa, mesmo que tenha as laterais adjacentes abertas.

Art. 36 – Em casos especiais poderão ser aceitas ventilação e iluminação artificiais em substituição as naturais, desde que comprovada sua necessidade e atendidas às normas da ABNT.

§ 1º - Para o subsolo, a CAPEC poderá exigir a ventilação artificial ou demonstração técnica de suficiência da ventilação natural.

§ 2º - Poderão ser aceitas alternativas ao atendimento das exigências dos artigos anteriores, referentes à insolação, iluminação e ventilação natural, com demonstração técnica de sua eficiência, na forma que for estabelecida em normas técnicas especiais.

CAPÍTULO XI DAS INSTALAÇÕES HIDRO SANITARIAS

Art. 37 – Toda a edificação deverá ser abastecida de água potável em quantidade suficiente ao fim que de destina e possuir reservatórios para atender ao consumo durante 24 (vinte e quatro) horas e dotada de dispositivos e instalações adequados destinados a receber e conduzir os despejos sanitários.

Art. 38 – A capacidade mínima da reserva da caixa d’água (elevada) para cada edificação será de 1000 (mil) litros.

Parágrafo único: Fica proibida a construção de qualquer tipo de reservatório de água subterrâneo, bem como piscinas e similares.

Art. 39 – Os dispositivos e instalações adequados a receber e conduzir os despejos sanitários ficarão assim determinados:

I – Ramal principal do coletor de esgoto: Deverá ser em PVC soldável e diâmetro não inferior a 100 (cem) milímetros e provido de dispositivo de inspeção;

II – Dispositivo de inspeção: São caixas feitas de concreto, alvenaria ou similar, com a finalidade de inspeção ou desobstrução de uma canalização, devendo possuir tampa de material resistente, facilmente removível e que permita perfeita vedação, fundo liso e impermeável de modo a assegurar rápido escoamento e evitar a formação de depósitos e estar a uma profundidade máxima de 100 (cem) cm.

III – Caixa de gordura: Destinada à retenção de gorduras.

IV – Tubo ventilador: Canalização ascendente destinada a permitir o acesso do ar atmosférico ao interior das canalizações e a saída de gases dessas canalizações, tendo uma extremidade aberta, situada acima da cobertura da edificação e a outra ligada ao ramal principal de coletor de esgoto.

V – Fossas sépticas: Dispositivo enterrado, estanque, projetado e construído para receber esgotos domésticos, separar os sólidos dos líquidos, digerir parcialmente a matéria orgânica, armazenar sólido e descarregar o efluente líquido para destinação final. As fossas serão do tipo Fossa Séptica Biológica com Filtro Anaeróbio.

VI – Sumidouros: Dispositivo enterrado, projetado e construído para receber o efluente líquido das fossas sépticas e infiltrá-los no solo sob pressão hidrostática dos efluentes acumulados.

Art. 40 – Para projeto e construção de fossas sépticas e sumidouros deverão ser observadas as normas estabelecidas na NBR 7229/93 e 13969/97.

Art. 41 – As fossas sépticas deverão estar localizadas dentro do lote e em lugar de fácil acesso para sua manutenção e limpeza.

Art. 42 – Os sumidouros e fossas sépticas deverão estar localizados na área não edificante, devendo possuir tampa com material resistente o suficiente para permitir a manutenção da área pelo maquinário do clube.

Art. 43 – As fossas sépticas deverão ser do tipo Séptica Biológica com filtro Anaeróbio e ter capacidade mínima de reservação de 1500 (um mil e quinhentos) litros e providas de dispositivos de inspeção e manutenção.

CAPÍTULO – XII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITORIAS

Art. 44 – Uma vez apresentado o projeto para aprovação com toda a documentação exigida, permitir-se-ão correções nas cópias já entregues.

Art. 45 – É obrigatório à colocação de lixeira de calçada na frente da residência, para facilitar a retirada do lixo pelos funcionários do clube.

Art. 46 - É proibido o descarte de entulhos e demais restos de obra na frente da residência ou nos lotes vizinhos da construção. Para essa finalidade é obrigatório à instalação de caçambas coletooras.

Art. 47 – É expressamente proibido o trabalho de pedreiros ou quaisquer profissionais que provoquem barulho na obra aos sábados, domingos e feriados.

Art. 48 - A penalidade pelo não cumprimento do estabelecido na presente normas será a interdição do modulo residencial e aplicação das sanções determinadas no Estatuto Social.

Art 49 – Unificação – Poderá ser feito unificação de 02 lotes, desde que:

01 – Os lotes (títulos) sejam do mesmo proprietário,

02 – O proprietário declare, por escrito, que não poderá executar o desdobro dos mesmos, e que, não poderá mais vendê-los individualmente.

Taquaritinga, 25 de setembro de 2019.

DE ACORDO:

Comissão de elaboração das Normas para Aprovação de Projeto e Construção Residencial.

Osvaldo Pedrassolli (Relator)

Pedro Augusto Desiderá

Adalberto Luiz Vincenzi

INTRODUÇÃO

Conforme artigo 15, § 2º e § 3º, do Estatuto Social, fica constituída a **COMISSÃO PERMANENTE DE FISCALIZAÇÃO DE OBRAS, NORMAS E PROCEDIMENTOS, DA ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL “PASSAROS E FLORES”** cuja competência, entre outras, é de fiscalizar o fiel cumprimento das Normas para Aprovação de Projeto e Construção Residencial.

Documento aprovado em reunião ordinária do Conselho Deliberativo, realizada em 09/12/2019. Valido a partir desta data, por tempo indeterminado, até a realização de uma nova reformulação.

Adriano Furlani
Presidente do Conselho Deliberativo