

ROTEIRO PARA REFORMA E AMPLIAÇÃO
Perímetro urbano

1 – INFORMAÇÕES BÁSICAS

PROCEDIMENTOS

O Proprietário do imóvel ou Responsável Técnico pelo projeto deverá protocolar na Secretaria Municipal de Patrimônio e Desenvolvimento Urbano (SMPDU) o pedido de **INFORMAÇÃO BÁSICA**. Este documento será fornecido num prazo de até 20 (vinte) dias úteis a contar da data do pedido, juntamente com a Informação Básica emitida pelo IPHAN, e conterá as informações necessárias à apresentação do Levantamento Arquitetônico e do Projeto de Reforma, conforme leis e normas municipais. Se houver necessidade, poderá ser marcada uma entrevista para esclarecimentos com o proprietário, o responsável técnico e um arquiteto ou engenheiro da SMPDU.

O documento de Informação Básica tem validade de 30 dias a contar de sua emissão.

DOCUMENTAÇÃO E INFORMAÇÕES EXIGIDAS

- Croquis e/ou descrição da localização do terreno;
- Documento de propriedade do imóvel – 2 cópias xerox;
- Preenchimento do formulário de requerimento na SMPDU.

2 – APRESENTAÇÃO DO LEVANTAMENTO ARQUITETÔNICO E DO PROJETO PARA ANÁLISE

PROCEDIMENTOS

O Responsável Técnico pelo projeto/proprietário deverá levar e protocolar o Levantamento Arquitetônico e o Projeto de Reforma na Secretaria Municipal de Patrimônio e Desenvolvimento Urbano (SMPDU).

O Levantamento Arquitetônico e o Projeto serão analisados e conferidos pelo profissional habilitado da SMPDU e do IPHAN, no prazo de 20 (vinte) dias úteis a contar da data de entrada dos mesmos. Havendo necessidade de correções e modificações, o proprietário será contactado e receberá um Ofício de Correções, o qual deverá ser repassado ao responsável técnico.

Não havendo necessidade de modificações e correções, passar-se-á a etapa seguinte.

DOCUMENTAÇÃO E INFORMAÇÕES EXIGIDAS

1) 2 (dois) jogos completos do Levantamento Arquitetônico, assinados pelo Proprietário e Responsável Técnico contendo:

- **Planta de localização (situação) do imóvel** contendo arruamento principal e adjacentes, indicação hachurada da implantação da edificação, indicação dos lotes vizinhos laterais e de fundos, indicação da existência de edificações e respectivos usos, ou lote vago, e indicação de norte verdadeiro. **Escala – 1:500 ou 1:1000**
- **Planta de implantação (locação)** contendo limites do terreno com suas cotas exatas e posição de meios-fios; curvas de nível e indicação de vegetação de porte existente; orientação do lote em relação ao norte verdadeiro; delimitação da edificação no terreno, devidamente cotada e hachurada; indicação da área de ocupação; área construída, área pavimentada (hachurada) e área permeável (hachurada); apresentar quadro com essas áreas; indicação do escoamento das águas pluviais e sua saída do terreno. **Escala – 1:100 ou 1:200**
- **Plantas baixas dos diversos pavimentos** com cotas detalhadas, inclusive de nível e indicação das áreas de cada ambiente, projeção da cobertura, sistemas de abertura dos vãos (quadro de esquadrias), indicação das áreas de cada pavimento junto do título da planta e dos usos de cada ambiente; colocar cotas das diagonais dos cômodos. **Escala – 1:50**

- **Seções ou cortes longitudinais e transversais:** no mínimo um de cada, com indicação obrigatória do perfil do terreno incluindo a representação de muro, passeio e rua; cotar todas as alturas, inclusive até a cumeeira; indicar as cotas de nível e os ambientes representados. **Escala - 1:50**
- **Elevação de todas as fachadas vistas**, com indicação das cotas de nível e representação do perfil do logradouro. **Escala – 1:50**
- **Desenho do gradil**, devidamente cotado e com representação do perfil do logradouro. **Escala – 1:100**
- **Planta de cobertura** com indicação da inclinação da cobertura e sua direção, tipo de telha a ser utilizada, representação tracejada da projeção da edificação, devidamente cotada e beirais cotados. **Escala – 1:100 ou 1:200**
- Indicação nas plantas do sistema construtivo existente, com legenda definida.

2) 2 (dois) jogos completos do Projeto de Reforma assinado pelo Proprietário e Responsável Técnico contendo:

- **Levantamento topográfico** contendo a delimitação do terreno precisamente cotada, a representação das curvas de nível com a indicação das respectivas cotas, representação do passeio e logradouro com indicação da existência dos equipamentos públicos existentes, representação da vegetação de grande porte existente e a presença de outros elementos naturais (cursos de água, nascentes, afloramentos rochosos, etc). Deve conter também um corte longitudinal e um transversal do terreno.
- **Laudos Geotécnicos:** conforme exigido na Informação Básica;
- **Demais plantas e desenhos acima citados** com suas respectivas exigências, referentes ao Projeto de Reforma;
- Indicação na implantação, das áreas de ocupação existentes e as a construir, com hachuras diferenciadas;
- Indicação diferenciada de construções existentes, a demolir e a construir, em legenda, de acordo com a norma:
 - paredes da edificação existentes a serem mantidas – em linhas contínuas;
 - paredes da edificação a demolir – em linhas tracejadas;
 - paredes a construir – em linhas contínuas e preenchidas em cinza ou hachuradas em 45°.

3) Cópia digital do Projeto;

4) O projeto deverá ser apresentado em formatos padronizados, preferencialmente **A1 ou A2**, e dentro das normas de representação gráfica da ABNT. Todas as pranchas devem apresentar carimbos padronizados, numeração, data e devem ser devidamente assinadas

PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO PRETO

pelo proprietário e pelo responsável técnico. O modelo (arquivo digital) deve ser solicitado nesta Secretaria;

3 – APROVAÇÃO DO PROJETO PARA EMISSÃO DE ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO

PROCEDIMENTOS

O **Responsável Técnico pelo projeto** deverá levar e protocolar o Levantamento Arquitetônico e o Projeto na Secretaria Municipal de Patrimônio e Desenvolvimento Urbano (SMPDU), com as correções finais exigidas, se for o caso, acompanhado das demais documentações exigidas.

DOCUMENTAÇÃO E INFORMAÇÕES EXIGIDAS

- **4 Jogos de cópias do Levantamento Arquitetônico e do Projeto corrigidos e assinados pelo Proprietário e Responsável Técnico;**
- **2 cópias da ART do levantamento arquitetônico quitada junto ao CREA;**
- **2 cópias da ART do projeto arquitetônico quitada junto ao CREA;**
- **2 cópias da ART do projeto estrutural, no caso de edificações com mais de 3 pavimentos, quitada junto ao CREA;**
- **2 cópias da carteira profissional do CREA do RT;**
- **2 cópias do Comprovante de pagamento do ISSQN do RT (Responsável Técnico), junto a Prefeitura Municipal de Ouro Preto;**
- **2 cópias da Guia de IPTU quitada junto a PMOP;**
- **1 cópia do Comprovante de pagamento da taxa de expediente.**

No caso de edificações consideradas excepcionais e/ou tombadas isoladamente, além dos desenhos citados acima, serão exigidos detalhamentos, desenhos e documentos específicos, indicados pelo IPHAN, que serão informados nas fases 1 e ou 2. Para estes casos, todos documentos deverão ser entregues em 2 (duas) vias.

Na última etapa, o Projeto recebe o carimbo de aprovação da Prefeitura Municipal de Ouro Preto (PMOP) e do IPHAN e o Proprietário é comunicado para retirar na SMPDU a Declaração da Receita, cujo pagamento deverá ser efetuado na Secretaria da Fazenda da PMOP. Uma das vias recebidas deverá ser devolvida quitada na SMPDU para retirada do **ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO**, com validade de 18 meses a contar da data de sua emissão e de 2 (duas) cópias aprovadas do Levantamento Arquitetônico e do Projeto, uma das quais deverá permanecer permanentemente na obra.

Quando a obra estiver concluída, dever-se-á dar entrada ao pedido de HABITE-SE, documento que comprova a regularidade do imóvel e certifica que a obra foi executada conforme o projeto aprovado.