



PREFEITURA MUNICIPAL DE BENTO GONÇALVES

INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO

IPURB

ROTEIRO PARA ESTUDO E ANÁLISE DE QUALIDADE ESPACIAL LC 200/2018

Art. 143 a 154 e ANEXO 9.3. PR. PARÂMETROS DE AVALIAÇÃO DE QUALIDADE ESPACIAL

PROCESSO:

ASSUNTO:

REQUERENTE:

RESPONSÁVEL TÉCNICO:

ENDEREÇO:

ZONEAMENTO:

ATIVIDADE PROPOSTA:

Ao Protocolo IPURB:

De modo a possibilitar a análise do estudo apresentado, solicita-se que sejam observadas as situações assinaladas abaixo.

DOCUMENTAÇÃO:

- Matrícula, número Habite-se, Alvará de Construção ou processo de aprovação/regularização
Obs.:

ITENS DE ANÁLISE:

A análise realizada pelo responsável técnico do requerente deverá ser fundamentada em dissertação técnica e iconográfica, submetida ao IPURB para avaliação, o qual deverá elaborar relatório a ser encaminhado ao COMPLAN, para parecer final.

Descrição do empreendimento

- Descrição do empreendimento e da atividade (especificar o uso pretendido, quantidade de unidades, quantidade de pavimentos, quantidade de vagas de estacionamento quando propostas, etc.)
- Anteprojeto/Projeto (Plantas baixas do arquitetônico, situação e localização, implantação), indicando as situações/elementos que serão relevantes ao projeto, conforme apontadas na avaliação da qualidade espacial abaixo.**

Obs.:

I - Inserção

a) Proteção do lugar

Obs.: A identificação dos elementos de identidade e diversidade local será feita mediante consulta a pesquisas e inventários mantidos pelo SPG e já aprovados pelo COMPLAN ou COMPHAC, dentro de suas competências.

- Paisagem natural** (Situação neutra = 0 - quando não há interferência e/ou há melhoria ou preservação nos elementos existentes e identificados no entorno e relacionados no estudo, como arborização ou vegetação nativa, áreas de preservação, edificações históricas, elementos da paisagem natural, etc.)
- Edificações e espaços públicos** (Situação neutra = 0 - quando não há interferência ou demanda por espaços públicos/Situação positiva = 2 - quando há complementação e benfeitoria e/ou melhoria em construção ou espaço público por parte da edificação proposta)
- Vistas e percursos** (Situação neutra = 0 - quando não há interferência em vistas dos elementos existentes e identificados no entorno e relacionados no estudo, como edificações e lugares públicos de valor paisagístico, histórico, arquitetônico e urbanístico ou que contribuam para a diversidade de paisagem e atividades urbanas ou elementos da paisagem natural/Situação positiva = 2 - quando há proposição de eixo visual e/ou percurso por parte da edificação proposta de modo a preservar e valorizar os elementos relevantes citados)
- Patrimônio** (Situação neutra = 0 - quando não há interferência e/ou há melhoria e benfeitoria ou preservação nos elementos de interesse existentes e identificados no entorno e relacionados no estudo, como elementos da paisagem e/ou arquitetônicos/urbanísticos de interesse histórico)
- Mix de edificações e usos** (Situação neutra = 0 - quando não há interferência ou há similaridade com os usos e tipologias de edificações existentes no entorno/Situação positiva = 2 - quando há complementação e diversificação da oferta de usos e tipologias por parte da situação proposta que contribua para a dinâmica do espaço público/entorno em diferentes períodos do dia ou da semana)

II - Volumetria

a) Altura

- Harmonia** (Situação neutra = 0 - média da quantidade de pavimentos verificados nas edificações pre-existentes na quadra ou na vizinhança mais 2 pavimentos e/ou altura da edificação igual a largura do logradouro + recuos/Situação negativa = -2 - quanto a edificação estiver acima da media mais 2 pavimentos e/ou altura da edificação maior que a largura total do logradouro, sendo exceções quando houver incorporação de área publica ou contribuir para a identidade do lugar)
- Sombreamento** (Situação neutra = 0 - quando há sombreamento mínimo ou variavel em função do periodo do dia)

b) Ocupação do lote

- Área Livre** (Situação neutra = 0 - ocupação conforme padrão espacial, atendendo permeabilidade do solo/Situação positiva = 2 - ocupação inferior ao parão espacial, atendendo permeabilidade do solo e áreas de uso coletivo/convivencia - exceções: quando a área de convivencia for incorporada ao interior da edificação e houver proposição de artificios de retenção temporaria de águas)
- Privacidade** (Situação neutra = 0 - afastamentos mínimos observados, excetuando-se os casos isentos/Situação positiva = 2 - afastamentos maiores que os minimos observados)

III - Posição

a) Recuo de frente

- Alinhamento** (Situação neutra = 0 - continuidade no alinhamento dado pelos anteparos, como muros e grades na testada do lote, quando atende o padrão espacial e o alinhamento fornecido/Situação positiva = 2 - alinhamento seguido pelas edificações, com alargamento e execução de passeio em caso de gabarito viario previsto)
- Relação com a rua** (Situação neutra = 0 - edificação e logradouro separados por área aberta privada transparente, com presença de cercas de grades, telas ou vidros/Situação positiva = 2 - edificação justaposta ao espaço publico (nos casos previstos) e/ou com alargamento do passeio e tratamento adequado para terreos comerciais.

b) Recuo de Fundos

- Sol Ventilação** (Situação neutra = 0 - afastamentos mínimos observados pelo padrão espacial, excetuando-se os casos isentos/Situação positiva = 2 - afastamentos maiores que os minimos observados)
- Privacidade** (Situação neutra = 0 - afastamentos mínimos observados pelo padrão espacial, excetuando-se os casos isentos/Situação positiva = 2 - afastamentos maiores que os minimos observados)

c) Afastamentos laterais

- Continuidade fachadas** (Situação neutra = 0 - sem afastamentos laterais na existencia de edificações já construidas junto a divisa ou sem continuidade na existencia de edificações afastadas da divisa conforme parametros do zoneamento/Situação positiva = 2 - continuidade observada, com edificações junto as divisas, conforme parametros do zoneamento)
- Continuidade terreo** (Situação neutra = 0 - sem afastamentos laterais para uso comercial, de modo a manter a continuidade com edificações já construidas junto a divisa ou sem continuidade quando houver edificações afastadas conforme parametros do zoneamento/Situação positiva = 2 - continuidade observada, com edificações junto as divisas, conforme parametros do zoneamento)

IV - Complementos

a) Estacionamentos

- Quantidade e posição** (Situação neutra = 0 - quantidade de vagas compativel com a área privativa e uso da edificação, com acesso único ou entrada e saída/Situação negativa = -2 - quantidade excessiva de vagas com mais de uma entrada e saída para via de grande fluxo de veiculos ou conforme hierarquia viaria do Plano de Mobilidade)

b) Acessos veiculares

- Menor quantidade** (Situação neutra = 0 - dois acessos de veiculos (entrada e/ou saída)/Situação negativa = -2 - mais de dois acessos acessos, fragmentação do meio fio)
- Melhor posição** (Situação neutra = 0 - acesso único ou entrada e saída/Situação negativa = -2 - mais de uma entrada e saída ou fragmentação do meio fio junto a via de grande fluxo de veiculos ou conforme hierarquia viaria do Plano de Mobilidade)

c) Muros e grades

- Menor uso** (Situação neutra = 0 - uso de anteparos translucidos/transparentes ou cercas/grades junto ao alinhamento/Situação negativa = -2 - uso de muro ou elemento de vedação opaco em toda a testada)
- Obstrução e incomodo** (Situação neutra = 0 - uso de anteparos translucidos/transparentes ou cercas/grades junto ao alinhamento/Situação negativa = -2 - uso de muro ou elemento de vedação opaco em toda a testada)

d) Itens de conforto

- Marquises, arborização** (Situação neutra = 0 - manutenção do elementos existentes/Situação positiva = 2 - proposição de marquises, toldos, arborização no passeio publico ou ajardinamento)

e) Passeios

- Incorporação de área** (Situação neutra = 0 - passeio previsto pelo gabarito viario/Situação positiva = 2 - alargamento do passeio, com utilização deste espaço adicional para uso de lazer/convivencia entre o espaço publico e o privado)
- Continuidade** (Situação neutra = 0 - continuidade do passeio e pavimentação, sem desniveis/Situação negativa = -2 - tratamento inadequado e descontinuidade)
- Acessibilidade** (Situação neutra = 0 - passeio proposto com acessibilidade/Situação negativa = -2 - passeio não contempla acessibilidade)

V - Pavimentos Terreos

a) Uso

- Atividades publicas/coletivas** (Situação positiva = 2 - utilização dos pavimentos terreos para uso publico (comercial/serviços) ou atividades coletivas (uso condominial, área de convivencia)/Situação negativa - sem uso ou com estacionamento/garagem)

b) Relação com a rua

- Livre acesso** (Situação positiva = 2 - acesso sem obstrução as edificações, quando usos comerciais)

c) Vedações

- Privacidade** (Situação neutra = 0 - obstrução parcial (muros) entre o passeio publico e o espaço privado/Situação positiva = 2 - existencia de cercas ou elemento que permita a visualização/Situação negativa = -2 - existencia de muro ou vedação total entre o espaço publico e o privado)