



PREFEITURA MUNICIPAL DE BENTO GONÇALVES

INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO

IPURB

ORIENTAÇÃO PARA ELABORAÇÃO E SOLICITAÇÃO DE LICENCIAMENTO DE CONSTRUÇÃO COMÉRCIO E SERVIÇOS VINCULADO A RESIDÊNCIA

CARACTERIZAÇÃO DO USO - ART. 118 DA LEI COMPLEMENTAR Nº 103 DE OUTUBRO DE 2006

Estabelecimentos com área construída computável de até 500,00m², compreendendo:

- a) categorias de comércio de abastecimento, comércio varejista I, serviços profissionais e serviços financeiros, comércio local, serviço local e administrativos;
- b) comércio local: estabelecimento de comércio varejista de artigos destinados a satisfação das necessidades, mais imediatas da população, como: açougue, fruteira, padaria, armazém, bar, café, lancheria, restaurante, congêneres, agência lotérica, papelaria, farmácia, drogaria, tabacaria e revisteiro;
- c) serviço local: estabelecimento destinado à prestação de serviços pessoais e apoio as unidades residenciais, como: salão de beleza, manicure, pedicure, barbearia, massagista, ateliê de costura, fotógrafo, sapateiro, oficinas de utensílios domésticos, lavanderia, escritório, consultório, estúdio profissional, academia de ginástica e dança, escola maternal e jardim de infância, cursos de idiomas;

REQUERENTE:

END. OBRA:

RESP. TECNICO:

ZONEAMENTO - ANEXO 03 LEI COMPLEMENTAR Nº 103 DE OUTUBRO DE 2006

Informar a zona, onde o uso é permitido de acordo com o zoneamento disposto e parametros de cada zona: ZC1, ZCC, ZR1, ZR2, ZR3 MISTA, ZR3 MEDIA, ZEHU, ZPM1 E 2, ZPPVV, ZT e ZEIS2, salvo restrições ambientais conforme o loteamento.

Atende	Não Atende	Não se Aplica
--------	------------	---------------

PARAMETROS DO ZONEAMENTO - LEI COMPLEMENTAR Nº 103 DE OUTUBRO DE 2006

IA PERM/EFETIVO Informar conforme zoneamento disposto.

Informar a área computavel da edificação no IA conforme disposto no Art. 125, em m².

Informar a área não computavel da edificação no IA conforme disposto no Art. 125, em m².

Obs.: Conforme Art. 125 na aplicação do índice de aproveitamento não serão computados: a garagem, as rampas de acesso às garagens, os terraços, sacadas, as vagas de estacionamento descobertas, cobertas e edificadas, bem como a casa de máquinas de elevadores, barriletes e reservatório d'água.

TO PERM/EFETIVO Informar conforme zoneamento disposto, em %.

Obs.: Projeção horizontal máxima da edificação sobre o terreno remanescente.

Em todas as zonas o subsolo, poderá ocupar no máximo 80% (oitenta por cento) do lote, exceto na ZCC e ZC1, onde o subsolo pode ocupar 100% (cem por cento), desde que utilizado como garagem.

ALTURA PERM/EFETIVA Informar conforme zoneamento disposto, em m.

Obs.: Para efeito de cálculo da altura (h), os mesmos serão considerados no eixo vertical da fachada principal, observada no corte do projeto arquitetônico, a partir do piso do pavimento cujo nível esteja mais próximo do nível do meio-fio e/ou logradouro até a laje do ultimo pavimento. Desconsidera-se no calculo da altura os locais destinados à casa de máquinas de elevadores, barriletes, reservatórios superiores.

Em terrenos de esquina ou com frente para duas ou mais vias, o cálculo da altura será considerado no eixo vertical da fachada, observada no corte do projeto arquitetônico, na rua de nível mais baixo.

SUBSOLO Considera-se subsolo os pavimentos imediatamente abaixo do meio fio, observado no eixo da fachada da edificação.

Obs.: Em todas as zonas o subsolo poderá ocupar no máximo 80% (oitenta por cento) do lote, exceto na ZCC e ZC1, onde o subsolo pode ocupar 100% (cem por cento), desde que utilizado como garagem.

RECUO Informar conforme Anexo 04, de acordo com o zoneamento disposto.
FRONTAL

Informar conforme Anexo 06, para edificações localizadas em vias com gabarito inferior a 12m, de acordo com o zoneamento disposto.

Obs.: Para fins de cálculo do recuo frontal o número de pavimentos será considerado no eixo vertical da fachada principal, observada no corte do projeto arquitetônico, a partir do piso do pavimento cujo nível esteja mais próximo do nível do meio-fio e/ou logradouro.

Em terrenos de esquina considera-se uma testada com recuo frontal. A outra testada considera-se como recuo lateral, devendo esta observar o recuo da zona para a qual o lote faz frente, conforme disposto abaixo:

ZC1/ZCC: no alinhamento até 2 pavimentos/7,00m de altura. Após o segundo pavimento, segue recuo lateral do Anexo 04.

ZR1/ZR3MISTA/ZR3MEDIA: até 2 pavimentos/7,00m de altura - 2,00m. Caso a edificação possuir mais de 2 pavimentos/7m de altura o recuo é conforme recuo lateral do Anexo 04.

ZR2: 3,00m.

ZEIS: Conforme parametro dos Art. 105.

ZEHU, ZPM1 e 2: 2,00m.

ZPPVV E ZT: conforme categoria da via, disposto no Anexo 12.

Em terrenos com testada para três vias, serão exigidos recuos frontais para duas destas e um recuo lateral com relação à outra via.

RECUOS Informar conforme Anexo 04, de acordo com o zoneamento disposto
LATERAIS

Obs.: Edificações com até 02 pavimentos/7,00m de altura são isentas de recuo lateral em todas as zonas descritas, caso não haja abertura e não sejam de madeira.

Caso a edificação possuir mais de 2 pavimentos/7m de altura na divisa o recuo lateral deve ser observado no Anexo 04, conforme a zona e número de pavimentos.

Para fins de cálculos de recuos laterais e de fundos o número de pavimentos será considerado no eixo vertical da fachada principal, observada no corte do projeto arquitetônico, correspondente a partir do piso do pavimento cujo nível esteja mais próximo do nível do terreno natural até a laje de forro do ultimo pavimento (considera-se fachada principal, para efeitos de calculo de recuo lateral e fundos, a fachada que se está representando no respectivo corte).

TAXA DE 20% (vinte por cento) da área do terreno em todas as zonas, com exceção da ZCC e ZC1, demonstrada na planta de localização, bem como o tipo de revestimento.

Para ZC1, ZCC e Corredor Gastronômico.
PISO TATIL Obs.: Apresentar Projeto e Memorial Descritivo

Atende	Não Atende	Não se Aplica
--------	------------	---------------

DOCUMENTAÇÃO OBRIGATÓRIA

Matrícula atualizada do terreno, com no máximo 6 meses.

Obs.: Caso as informações da matrícula divergirem do projeto e havendo necessidade de retificação, o requerente deve fazê-lo para a aprovação do projeto.

Em caso de unificação de lotes deve-se verificar a viabilidade de unificação junto ao Urbanismo para a aprovação de projeto.

Autorização ou Declaração de construção em favor do requerente, reconhecida no Cartório de Títulos e Documentos Especiais ou assinatura de todos os proprietários no projeto.

Obs.: Necessária em caso de mais de um proprietário ou regime parcial de comunhão de bens.

ART/RRT de Projeto e Execução pagos (Arquitetônico, Estruturas, Elétrico, Hidrossanitário e PPCI).

Memorial Descritivo da edificação.

Planilha de individualização conforme NBR 12721 acompanhada de ART ou RRT pago (em caso de mais de 01 unidade)

Certidão ou autorização de demolição, caso exista edificação no lote.

Solicitação de compra de índice (ZC1, ZR1 e ZR3 Mista), para prédios comerciais.

Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) acompanhado do respectivo RRT pago caso a edificação possuir área computável superior a 2500m² ou quando solicitado pelo IPURB, conforme Art. 300. Em caso de salas comerciais para locação, poderá ser entregue quando da solicitação de Alvará de Funcionamento da atividade.

Projeto do sistema de tratamento de efluentes, salvo quando o loteamento for atendido por ETE.
 Licença Ambiental (caso solicitado pela SMMAM).

Atende	Não Atende	Não se Aplica
--------	------------	---------------

ELEMENTOS MÍNIMOS DE REPRESENTAÇÃO NO PROJETO

PLANTA DE SITUAÇÃO	<input type="checkbox"/>	Indicação de Norte
	<input type="checkbox"/>	Cotas do terreno conforme matrícula
	<input type="checkbox"/>	Distância da esquina
	<input type="checkbox"/>	Nome e Alinhamento das vias verificado no local pelo técnico responsável
PLANTA DE LOCALIZAÇÃO	<input type="checkbox"/>	Levantamento planimétrico (indicando posição de curso d'água ou APP até terreno a edificar, divergencia de cotas com matrícula, incidencia de alargamento viário, unificação ou desmembramento ou situações que exijam esclarecimento)
	<input type="checkbox"/>	Indicação das linhas de alinhamento e recuos frontal, laterais e fundos (cotadas)
	<input type="checkbox"/>	Indicação do meio fio existente ou previsto, em caso de alargamento viário
	<input type="checkbox"/>	Indicação de rebaixo do meio fio e dimensões do mesmo
	<input type="checkbox"/>	Indicação da área permeável com respectiva área superficial
	<input type="checkbox"/>	Indicação de vagas para estacionamento cotadas
	<input type="checkbox"/>	Indicação de fossa e filtro / sumidouro
	<input type="checkbox"/>	Indicação de lixeira
PLANTAS BAIXAS	<input type="checkbox"/>	Indicação do Norte
	<input type="checkbox"/>	Nomes e áreas dos compartimentos
	<input type="checkbox"/>	Identificação do pavimento com área total construída, bem como computável e não computável por pavimento
	<input type="checkbox"/>	Identificação dos números das economias
	<input type="checkbox"/>	Aberturas e vãos com indicação de medidas
	<input type="checkbox"/>	Indicação de cortes
	<input type="checkbox"/>	Escadas (numeração de degraus, sentido de fluxo e largura mínima)
	<input type="checkbox"/>	Indicação de muros de divisa com altura
CORTES	<input type="checkbox"/>	Cotas (inclusive com relação às divisas do lote)
	<input type="checkbox"/>	Reforma - construir/demolir/existente (legenda padrão)
	<input type="checkbox"/>	Indicação de edificação a construir/demolir/existente
	<input type="checkbox"/>	Identificação dos cortes, conforme planta baixa
	<input type="checkbox"/>	Indicação de muros de divisa com altura
	<input type="checkbox"/>	Altura de peitoris
	<input type="checkbox"/>	Cotas
	<input type="checkbox"/>	Perfis Naturais do Terreno com relação ao nível do meio fio e às divisas informando a orientação das mesmas
FACHADAS	<input type="checkbox"/>	Pontos Médios cotados (do perfis naturais do terreno à face inferior da laje de forro do último pavimento)
	<input type="checkbox"/>	Escadas (altura do vão livre mín. 2,10m)
	<input type="checkbox"/>	Fachadas principais com repretuação do perfil da rua (no caso de esquinas, deve-se apresentar as fachadas voltadas para a via)

Atende	Não Atende	Não se Aplica
--------	------------	---------------

MUROS - LEI COMPLEMENTAR Nº 06 DE JULHO DE 1996

MURO FRONTAL	<input type="checkbox"/>	Altura máxima de 2,10m, devendo 50% da altura permitir a continuidade visual, inclusive na faixa destinada ao recuo frontal, salvo muros de arrimo.
MURO LATERAL	<input type="checkbox"/>	Altura máxima de 2,10m. Na faixa destinada ao recuo frontal aplica-se o disposto acima, salvo muros de arrimo. No restante do terreno pode ser totalmente vedado.

Espaços cobertos com utilização junto a divisa ou a menos de 1,50m desta devem ser vedados até a cobertura, atendendo ao Código Civil Brasileiro.

Espaços descobertos ou terraços com utilização junto a divisa ou a menos de 1,50m desta devem possuir muro com altura mínima de 1,80m.

Atende	Não Atende	Não se Aplica
--------	------------	---------------

ELEMENTOS TOLERADOS NO RECUO FRONTAL/LATERAL		
---	--	--

CENTRAL DE GAS	<input type="checkbox"/>	Fora da projeção da edificação.
GUARITA	<input type="checkbox"/>	Mesma altura do muro (2,10m).
SUBESTAÇÃO DE ENERGIA	<input type="checkbox"/>	Permitido.
ESCADA	<input type="checkbox"/>	Descoberta, para acesso ao segundo pavimento apenas.
LIXEIRAS	<input type="checkbox"/>	Conforme Lei Complementar nº 165 de janeiro de 2011, no lote, junto ao alinhamento.
CAIXA DE CORREIOS	<input type="checkbox"/>	Conforme Lei Complementar nº 148 de outubro de 2009, na testada do imóvel.
HIDROMETROS INDIVIDUAIS	<input type="checkbox"/>	Conforme Lei Complementar nº 149 de outubro de 2009, devendo constar no Memorial Descritivo.

Atende	Não Atende	Não se Aplica
--------	------------	---------------

ACESSO DE VEÍCULOS - LEI COMPLEMENTAR Nº 06 DE JULHO DE 1996		
---	--	--

REBAIXO DE MEIO FIO	<input type="checkbox"/>	3,50mx0,50m conforme Art. 85. Obs.: Mediante justificativa técnica poderá ser licenciado rebaixo com dimensão superior a permitida. Espaçamento mínimo de 5,00m entre rebaixos, salvo ZEIS2, onde é permitido 4,50m.
DISTANCIA DA ESQUINA	<input type="checkbox"/>	Mínimo de 3,00m (três metros) em relação à concordância dos alinhamentos.

Atende	Não Atende	Não se Aplica
--------	------------	---------------

ESTACIONAMENTO - ANEXO 07 DA LEI COMPLEMENTAR Nº 103 DE OUTUBRO DE 2006

COMÉRCIO/SERVIÇO VINCULADO RESIDENCIA	ZC1,ZCC A	<input type="text"/>	01 vaga para cada 100,00m ² de área construída computável (Anexo 07) + 01 vaga para cada 100,00m ² de área construída computável (Art. 26 ou 30), observando o limite inferior de 02 vagas para cada unidade comercial.
	DEMAIS ZONAS	<input type="text"/>	01 vaga para cada 100,00m ² de área construída computável (Anexo 07), observando o limite inferior de 01 vaga para cada unidade comercial.
PRÉDIO COMERCIAL/ SALA COMERCIAL PARA LOCAÇÃO	ZC1 E ZCC	<input type="text"/>	01 vaga para cada 70,00m ² de área construída computável (Anexo 07) + 01 vaga para cada 100,00m ² de área construída computável (Art. 26 ou 30), observando o limite inferior de 02 vagas para cada unidade comercial.
	DEMAIS ZONAS	<input type="text"/>	01 vaga para cada 100,00m ² de área construída computável (Anexo 07), observando o limite inferior de 01 vaga para cada unidade comercial.
DIMENSÕES MÍNIMAS		<input type="text"/>	2,40mx4,50m Obs.: A disposição das vagas para estacionamento deverá permitir movimentação independente para cada veículo. As dimensões das vagas serão consideradas entre as faces de pilares. As vagas descobertas para estacionamento só poderão ocupar 50% (cinquenta por cento) da área livre, garantida pela taxa de ocupação, não permitidas nos recuos frontais. Com exceção das

Atende	Não Atende	Não se Aplica
---------------	-------------------	----------------------

COBERTURA - CALHAS, PLATIBANDAS E BEIRAIS - CODIGO CIVIL BRASILEIRO

PLATIBANDA	Obrigatoria, quando a cobertura ou beiral situar-se na divisa do lote ou distar menos de 0,25m da divisa.
CALHA	Obrigatoria quando a cobertura ou beiral distar menos de 0,75m em relação a divisa do lote.

Atende	Não Atende	Não se Aplica
---------------	-------------------	----------------------

MARQUISE - LEI COMPLEMENTAR Nº 06 DE JULHO DE 1996

Será exigida a construção de marquise em toda a fachada nos edifícios de uso comercial ou misto, cujo pavimento térreo tenha esta destinação, quando construídas no alinhamento predial.	
Obs.: Edificações no alinhamento com altura de até 7,00m estão isentas.	
A projeção da marquise deve manter um afastamento mínimo de 0,50m (cinquenta centímetros).	
Devem permitir passagem livre com altura igual ou superior a 3,00m (três metros).	
Seus elementos estruturais ou decorativos devem ter dimensão máxima de 0,80 m (oitenta centímetros) no sentido vertical.	

Atende	Não Atende	Não se Aplica
---------------	-------------------	----------------------

CIRCULAÇÃO INTERNA - LEI COMPLEMENTAR Nº 06 DE JULHO DE 1996

CORREDOR	<input type="text"/>	Mínimo de 1,20m de largura, ou conforme NBR 9077 E NBR 9050 de acordo com o comprimento.
ESCADAS	<input type="text"/>	Mínimo de 1,20m, devendo-se observar NBR 9077.
Obs.: Conforme NBR 9050 áreas de uso comum devem ser acessíveis.		

Atende	Não Atende	Não se Aplica
---------------	-------------------	----------------------

SANITÁRIOS - LEI COMPLEMENTAR Nº 06 DE JULHO DE 1996	
--	--

Escritório e Congêneres	* um conjunto masculino e um conjunto feminino para cada 150m ² ou fração de área útil de sala * quando privativo de uma economia com até 100m ² um conjunto comum a ambos os sexos.
Lojas, Galerias, Centros Comerciais	* até 100m ² de área de vendas um conjunto comum a ambos os sexos. * acima de 100m ² de área de vendas um conjunto masculino e um conjunto feminino para cada
Locais para refeições e diversões	* para o público: um conjunto masculino e um conjunto feminino para cada 100m ² ou fração de área de salão. * para os funcionários: um conjunto comum a ambos os sexos, com local para chuveiro e vestiário.

Obs.: 01 conjunto corresponde a: 01 lavatório e 01 vaso. Nos sanitários masculinos, 50% dos vasos calculados poderão ser substituídos por mictórios.

Os sanitários devem ser acessíveis conforme NBR 9050.

Atende	Não Atende	Não se Aplica
---------------	-------------------	----------------------

ELEVADORES - LEI COMPLEMENTAR Nº 06 DE JULHO DE 1996	
--	--

As edificações com mais de quatro (04) pavimentos ou com altura igual ou superior a 10 m (dez metros), medida do piso do pavimento térreo até o piso do pavimento mais elevado, deverão ser servidos por elevador, salvo edificações localizados em ZEIS.

Atende	Não Atende	Não se Aplica
---------------	-------------------	----------------------

ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO - LEI COMPLEMENTAR Nº 06 DE JULHO DE 1996	
---	--

Todos os compartimentos deverão ser iluminados e ventilados diretamente para o logradouro ou para áreas de iluminação, exceto os sanitários que poderão ser ventilados mecanicamente.

Obs.: Somente cozinhas, sanitários e despensas poderão ser iluminados e ventilados através de área de serviço.

Atende	Não Atende	Não se Aplica
---------------	-------------------	----------------------

SACADAS - LEI COMPLEMENTAR Nº 103 DE OUTUBRO DE 2006	
--	--

As edificações poderão conter sacadas, caracterizadas como áreas abertas e avançadas (em balanço) em relação ao corpo principal da edificação, em todas as zonas de uso.

Obs.: Deverão possuir no mínimo 2 lados abertos para o exterior, podendo conter somente churrasqueira e pia de apoio e serem fechadas com vidro ou material translúcido.

Podem ter balanço máximo de 2,00m a partir da face externa do prédio, podendo projetar sobre os recuos.

Podem ocupar extensão de 100% das fachadas frontal e de fundos, e até 50% da extensão da fachada lateral.

Devem funcionar de forma independente do compartimento ao qual está anexa.

Atende	Não Atende	Não se Aplica
---------------	-------------------	----------------------

Bento Gonçalves, de de

Responsável Técnico do Projeto