



PREFEITURA MUNICIPAL DE BENTO GONÇALVES

INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO

IPURB

**ORIENTAÇÃO PARA ELABORAÇÃO E SOLICITAÇÃO DE LICENCIAMENTO DE CONSTRUÇÃO
RESIDENCIA MULTIFAMILIAR**

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

- a) prédios residenciais verticais;
- b) condomínios por unidade autônoma, residências unifamiliares agrupadas, geminadas ou em série (cooperativas habitacionais);
- c) condomínios por unidade autônoma.

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 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 do Art. 108.

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.

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

Obs.: Edificações com até 02 pavimentos/7,00m de altura são isentas de recuo de fundos 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 de fundos deve ser observado no Anexo 04, conforme a zona e número de pavimentos.

Obs.: 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
PERM. 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 ou desmembramento de lotes deve-se verificar a viabilidade 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, além do requerente divergir do proprietário.

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.

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

Solicitação de compra de índice (ZC1, ZR1 e ZR3 Mista)

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.

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, divergência de cotas com matrícula, incidência 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
FACHADAS	<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
	<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 representação 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

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

Fora da projeção da edificação.

GUARITA

Mesma altura do muro (2,10m).

SUBESTAÇÃO DE ENERGIA

Permitido.

ESCADA

Descoberta, para acesso ao segundo pavimento apenas.

LIXEIRAS

Conforme Lei Complementar nº 165 de janeiro de 2011, no lote, junto ao alinhamento.

CAIXA DE CORREIOS

Conforme Lei Complementar nº 148 de outubro de 2009, na testada do imóvel.

HIDROMETROS INDIVIDUAIS

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

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

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		
---	--	--

RESIDENCIAL

ZC1,ZCC E ZR1

1(uma) vaga para cada 120,00m² de área construída computável, observando o limite inferior de uma vaga para cada unidade habitacional, permitindo-se uma vaga para cada duas unidades com área privativa de 35,00 m² cada.

MULTIFAMILIAR

ZEIS2	<input type="checkbox"/>	Empreendimentos com até 50 unidades. 1 vaga para cada unidade, permitindo-se 75% das vagas para cada unidade, com área privativa máxima de 35,00m ² . Empreendimentos com mais de 50 unidades. 75% das unidades habitacionais.
DEMAIS ZONAS	<input type="checkbox"/>	1 (uma) vaga para cada 150,00m ² de área construída computável, observando o limite inferior de uma vaga para cada unidade habitacional, permitindo-se uma vaga para cada duas unidades com área privativa de 35,00m ² cada.
PREDIO MISTO (RESIDENCIAL/COMERCIAL)	ZC1 E ZCC	<input type="checkbox"/> Para residências: 1(uma) vaga para cada 120,00 m ² de área construída computável, observando o limite inferior de uma vaga para cada unidade habitacional, permitindo-se uma vaga para cada duas unidades com área privativa de 35,00 m ² cada. Para comércio: 1 (uma) vaga para cada 70,00 m ² de área construída computável + 1 (uma) vaga para cada 100,00m ² de área construída computável, observando o limite inferior de 2 vagas para cada unidade.
ZR1	<input type="checkbox"/>	Para residências: 1(uma) vaga para cada 120,00 m ² de área construída computável, observando o limite inferior de uma vaga para cada unidade habitacional, permitindo-se uma vaga para cada duas unidades com área privativa de 35,00 m ² cada. Para comércio: 1 (uma) vaga para cada 70,00 m ² de área construída computável observando o limite inferior de uma vaga para cada unidade.
DEMAIS ZONAS	<input type="checkbox"/>	Para residências: 1 (uma) vaga para cada 150,00 m ² de área construída computável, observando o limite inferior de uma vaga para cada unidade habitacional, permitindo-se uma vaga para cada duas unidades com área privativa de 35,00 m ² cada. Para comércio: 1 (uma) vaga para cada 70,00 m ² de área construída computável observando o limite inferior de uma vaga para cada unidade.
DIMENSÕES MÍNIMAS	<input type="checkbox"/>	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 BEIRAS - 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

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

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 Mínimo de 1,20m de largura, ou conforme NBR 9077 E NBR 9050 de acordo com o comprimento.

ESCADAS 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
---------------	-------------------	----------------------

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 translucido.

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