



# PREFEITURA MUNICIPAL DE BENTO GONÇALVES

INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO

# IPURB

## ORIENTAÇÃO PARA ELABORAÇÃO E SOLICITAÇÃO DE LICENCIAMENTO DE CONSTRUÇÃO RESIDÊNCIA UNIFAMILIAR (UMA ECONOMIA POR LOTE)

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

a) Residências unifamiliares isoladas.

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, SITIOS DE LAZER, 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 m<sup>2</sup>.

Informar a área não computavel da edificação no IA conforme disposto no Art. 125, em m<sup>2</sup>.

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.: Projção horizontal máxima da edificação sobre o terreno remanescente.

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.

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

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.

ZEHU, ZPM1 e 2: 2,00m.

ZEIS: Conforme parametro do Art. 105.

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 LATERAIS  Informar conforme Anexo 04, de acordo com o zoneamento disposto  
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.  
Edificações de madeira devem obrigatoriamente distanciar 1,50m das divisas laterais.

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

RECUO DE FUNDOS  Informar conforme Anexo 04, de acordo com o zoneamento disposto.  
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.  
Edificações de madeira devem obrigatoriamente distanciar 1,50m da divisa.  
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 PERM.  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.

PISO TATIL  Para ZC1, ZCC e Corredor Gastronômico.  
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 Titulos 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 e Hidrossanitário).
	Memorial Descritivo da edificação.
	Certidão ou autorização de demolição, caso exista edificação no lote.
	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
--------	------------	---------------

<b>ELEMENTOS MÍNIMOS DE REPRESENTAÇÃO NO PROJETO</b>		
--	--	--

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
	<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	
CORTES	<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
	<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)
FACHADAS	<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
--------	------------	---------------

<b>MUROS - LEI COMPLEMENTAR Nº 06 DE JULHO DE 1996</b>
--

MURO FRONTAL  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.

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		
---	--	--

DIMENSÕES MÍNIMAS  2,40mx4,50m  
Obs.: Não abrigatório.

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.

<b>Atende</b>	<b>Não Atende</b>	<b>Não se Aplica</b>
---------------	-------------------	----------------------

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.

<b>Atende</b>	<b>Não Atende</b>	<b>Não se Aplica</b>
---------------	-------------------	----------------------

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.

<b>Atende</b>	<b>Não Atende</b>	<b>Não se Aplica</b>
---------------	-------------------	----------------------

Bento Gonçalves, ..... de ..... de .....

\_\_\_\_\_  
Responsável Técnico do Projeto