



1. Procedimentos para aprovação de projetos/ alinhamento/alvará de licença para construir-

(Osmar dos Santos, Marília Valent, Gisele de Azevedo, Tereza Federizzi, Rosana Ficagna, Jane Zortéa, Ângela Petrolí, Lisiane Poletto e Jassana Pozza)

Documentos:

A Diretriz Municipal (DM) Urbanística não é obrigatória. Quando da solicitação apenas da DM Ambiental o processo sai da Secretaria do Meio Ambiente direto para a Sec. de Finanças sem passar pelo IPURB.

A) Planta de situação contendo nomes das ruas, gabaritos das mesmas, distância da esquina, terreno na quadra, cotas, indicação de norte. Deverá constar também, se for o caso, a existência de curso de água, bem como a distância existente entre este (curso de água) e o terreno a receber a edificação.

B) Planta de localização contendo cotas, medidas conforme matrícula atualizada, gabarito da (s) via (s) – dimensões dos passeios públicos e pista de rolamento, segundo o seu projeto (da artéria), localização da construção em relação às divisas, indicação do rebaixo do meio fio, indicação da linha de alinhamento, indicação do meio fio existente. Indicação de áreas permeáveis no terreno – em um total mínimo de 20 % da área do lote - bem como suas dimensões e áreas (metragens quadradas) – a exceção das Zonas Comercial Um e Comercial Central. Indicação de vagas de estacionamento quando tiver. Nesta prancha deverá ter um quadro de áreas conforme anexo 1.

C) Plantas baixas contendo cotas, níveis, nomes dos compartimentos e metragem quadrada bem como de cada pavimento da edificação, aberturas com indicação de medidas.

D) Planta de sobreposição de espécies vegetais analisada pela SMMAM, no caso de terrenos ainda arborizados.

E) 2 cortes- 1 longitudinal e 1 transversal com indicação de altura dos muros de divisa. Deverá constar por escrito, demarcado com linha pontilhada: nível natural do terreno divisa (laterais, fundos e meio fio da rua), e a medida do meio fio até a laje de cobertura, e o nível do meio fio da via e a medida até a laje de cobertura.

F) Fachada principal com perfil da rua correto desenhado.

G) Memorial descritivo completo, constando também que nas instalações hidráulicas serão instalados hidrômetros individuais para cada unidade autônoma, conforme legislação municipal, nos projetos de prédios, multifamiliares, comerciais ou mistos.

H) Projeto de efluentes conforme norma NBR 13969 e NBR 7229.

I) Certificado de conformidade expedido pelo Corpo de Bombeiros para comercial, industrial e residencial multifamiliar.

J) Licenciamento Ambiental para as atividades previstas no Decreto 6536 (atividades previstas para licenciamento ambiental)

K) Matrícula atualizada (máximo 6 meses).



- L)** ART's pagas e assinadas pelo responsável técnico e contratante para:
- L.1)** Aprovação de projeto: ART de projeto do arquitetonico e demais projetos apresentados ao IPURB;
 - L.2)** Licença para construção (alvará): ART de execução do projeto arquitetônico e demais projetos apresentados ao IPURB.
- Quando da solicitação seja da Aprovação de Projeto e/ou Licença para Construção as ART's poderão ser apresentadas quando a análise estiver finalizada, sendo que o carimbão só será aplicado quando da entrega das mesmas.
- M)** ART paga de no mínimo 10 itens, (projeto e execução) : projeto arquitetônico, hidrossanitário, fundações, estrutura, elétrico. (quando for apenas aprovação de projeto sem licença para construir só serão cobradas as ART's de projeto: 5 itens)
- N)** Planilha de individualização para multifamiliar conforme NB 12721 para multifamiliar, comercial e / ou mista.
- O)** Estudo de Impacto de Vizinhança- EIV, conforme necessidade (artigo 300 do Plano Diretor), que deve ser encaminhado como um documento único, encadernado ou grampeado na ordem, e com assinatura do proprietário e responsável técnico em todas as folhas. Deve apresentar ART relativa ao EIV.

Observações:

- 1:** Todos os documentos devem ser assinados pelo proprietário e responsável técnico.
- 2:** Em casos de unificação de terrenos, poderão correr 2 processos paralelamente: 1 de unificação e outro de aprovação. Sendo que no de aprovação deverá constar uma cópia do protocolo do processo de unificação. O processo de aprovação poderá ser aprovado sem a matrícula unificada desde que o processo de unificação esteja em andamento e o habite-se só será liberado mediante a apresentação da matrícula unificada.
- 3:** Caso o levantamento topográfico mostre diferenças de medidas entre a matrícula e a situação real, a mesma deverá sofrer correção. Nesses casos também poderão correr 2 processos paralelamente: o de aprovação e o de retificação de matrículas. Neste caso deverá ser apresentado no processo de aprovação:
 - levantamento topográfico por profissional habilitado e com ART do mesmo;
 - planta de localização apresentando desenho do terreno real bem como desenho do terreno da matrícula sobrepostos;
 - ofício assinado tanto pelo profissional responsável pela execução da obra quanto pelo proprietário da obra, se comprometendo que todos os dados fornecidos são verídicos e qualquer discordância nas informações é de total responsabilidade dos mesmos.

Quando o levantamento demonstrar uma divergência entre matrícula e terreno real com mais de 10m² de área, o cálculo de IA sobre a metragem da matrícula será estudado caso a caso.

Para o cálculo dos índices: o IA pode ser calculado pela metragem total do terreno conforme matrícula e a TO deverá ser calculada sobre a metragem do terreno real. Os recuos deverão ser obedecidos conforme o que estabelece o Plano Diretor sobre o terreno real.



Neste caso a aprovação também poderá ser liberada desde que o processo de retificação esteja em andamento e o habite-se só será liberado mediante a apresentação da matrícula retificada.

4: No caso do terreno não estar em nome de quem vai aprovar o projeto, deverá anexar autorização, registrada no Cartório de Títulos Especiais, conforme modelo anexo.

5; Apresentar solicitação de compra de índice se for o caso, através de ofício específico para a finalidade, indicando número de pavimentos a ser adquirido. Deve indicar na fachada e no corte, no projeto arquitetônico, a altura que o projeto atinge sem a compra e com a compra dos pavimentos. Apresentar levantamento planialtimétrico do terreno, também relacionando altura do meio fio, o que será conferido pela topografia do Instituto.

6: No caso de reformas, deverá usar o código de cores constante no Código de Edificações: amarelo a demolir, vermelho a construir e azul para existentes.

7: Para sacadas: deverão ser um corpo avançado na edificação, e poderão receber equipamentos desde que o ambiente correspondente a mesma tenha uma metragem mínima tal que pudesse existir sem a área da sacada em anexo.

8: Conforme artigo 42 do Código de Edificações, não serão admitidas rasuras nos projetos, apenas correções de cotas e pequenos detalhes, que deverão ser feitos em caneta vermelha e assinadas pelo responsável técnico. Menos nas pranchas de situação e localização, essas não deverão ter rasuras em vermelho.

9: É importante conferir as matrículas referentes aos terrenos que serão edificados em relação às informações contidas nas mesmas. Os terrenos sempre estarão situados no zoneamento da rua para a qual fazem frente, indicada na matrícula. No caso de terrenos de esquina ou ainda terrenos que fazem frente para mais de uma rua, ou que tenham profundidade superior a máxima estabelecida pela relação entre testada e profundidade constante no quadro 01 dos anexos da Lei de Parcelamento do Solo Urbano serão estudados caso a caso, observando a vocação do zoneamento e/ou restrição construtiva.

10: Para aprovação de projetos multifamiliares e/ou comercial com mais de uma unidade, as planilhas NBR 12721 poderão ser entregues após a análise do projeto, juntamente com os outros dois jogos de cópias do projeto, bem como as ART's. Mas para isso os projetos deverão conter na prancha de situação ou localização um quadro de áreas com todas informações necessárias para a análise: áreas computáveis e não computáveis parciais e totais, área total construída, e tabela referente ao IA e TO.

11: Conforme decisão nº02/2008-CEARQ-RS, da Câmara Especializada de Arquitetura do CREA-RS, que estabelece resposta quanto à responsabilidade técnica pelos Estudos de Impacto de Vizinhança - EIV, com base na legislação vigente, 'é de responsabilidade do profissional

arquiteto, e dependendo do grau de complexidade, de uma equipe multiprofissional, com coordenação de arquiteto ou arquiteto urbanista'. Apresentar ART do estudo.

12: Quando houver acesso por servidão de passagem, deverá estar averbada na matrícula.



13: Os projetos devem atender à NBR 9050/2004, no que se refere à acessibilidade universal.

14: Planta de situação e localização em 4 vias, restante em 3 vias. O EIV são 2 vias.

15: Quando a sacada for “fechada”, na planta baixa deverá constar “a sacada será fechada com vidro ou material translúcido, com folhas móveis para ventilação”.

16: No caso de escavação com mais de 750,00 m³ de material, deverá ser solicitada a licença ambiental, quando da sua execução, sob pena de embargo da obra. Para aprovação de projeto, deverá ser apresentado um Termo de Compromisso do proprietário estando ciente deste fato.

17: Para a solicitação do licenciamento do projeto da construção, poderá ser apresentado inicialmente um (01) jogo deste (projeto da construção). Posteriormente, por ocasião da emissão do alvará de construção, serão apresentados os outros dois (02) jogos (quando também podem ser entregues as ART's e as tabelas de áreas da NB).

18: Nos projetos de regularização das edificações, respaldados pela Decreto nº 7.085 de 05 de janeiro de 2.010, no “selo” das pranchas deverá constar este dado (número e data deste Decreto).

Aprovação de construção na área rural – Daniela Herter e Teresa Federizzi

A) planta de situação e localização, com amarração que permita a localização nos mapas de zoneamento (anexo 9). Pode completá-la com indicação da localização da propriedade na imagem de satélite Google Earth, se desejar.

B) Plantas baixas completas conforma aprovação na zona urbana item C

C) Planta de sobreposição vegetal conforme na zona urbana item D

D) 2 cortes, não é necessária indicação de nível natural do terreno.

E) Fachada principal

F) Memorial descritivo

G) Projeto de efluentes, licenciamento ambiental, matrícula atualizada, ARTs e certificado do Corpo de Bombeiros como já especificado na zona urbana

H) Para aprovação no Vale dos Vinhedos, deve apresentar estudo mostrando a relação da construção proposta com a linha do horizonte (artigo 167 do Plano Diretor)

I) Quando necessário, será solicitado Estudo de Impacto de Inovações, que é equivalente ao EIV- Estudo de Impacto de vizinhança, cuja metodologia está descrita no Plano Diretor artigos: 246 a 252 e anexo14.

J) Alinhamento do DAER se for o caso.

Observações já especificadas na zona urbana número 1, 2, 3, 4, 6, 8, 9, 11, 12, 13, 14

2. Certidão de Número de prédio (Técnico em Hidrologia Michel Grando)

- Matrícula

- croqui de localização, contendo numeração das casas vizinhas mais próximas



3. Documentos para aprovação de desmembramento/ unificação de lotes (Arquitetas Daniela Herter, Nelly Ceriotti e Marcelo Damazzini)

- 4 vias de mapa/levantamento topográfico
- 4 vias de memorial descritivo com descrição completa dos terrenos originais e resultantes do parcelamento ou unificação
- 1 via ART paga
- 1 via matrícula atualizada- máximo 1 ano
- se houver construções deverão estar aprovadas pelo poder público, caso não haja regularização, efetuar.
- Para unificação de terrenos em zoneamentos diferentes, consultar o IPURB sobre a viabilidade, pois depende da proposta do zoneamento para o local, no Plano Diretor.

4. Certidões de Confrontação (para correção da matrícula) (Arquiteta Neli Ceriotti)

- 1 via de levantamento topográfico com amarração no entorno
- 1 via memorial descritivo com a descrição do terreno original e do terreno com as medidas no local
- 1 via ART
- cópia da matrícula atualizada (máximo 1 ano)

5. Certidão de zoneamento (para licenciamento ambiental) para urbano e rural- Urbano empresas: setor alvarás Marcos; urbano parcelamento e área rural arquiteta Daniela Herter e arquiteto Marcelo Damazzini.

-Se a necessidade é saber zoneamento para fins de construção, deve solicitar DM- Diretrizes municipais. O assunto certidão de zoneamento se refere especificamente às certidões destinadas à licenciamento ambiental.

-Para licenciamento de atividades ou parcelamento: anexar matrícula e planta de situação que indique a exata localização da área, com pontos de referência se for área rural.

Indicar para qual atividade está solicitando a certidão, para verificarmos no zoneamento se é permitida.

6. Habite-se (Engenheiro Léo Cimadon)

- requerimento de solicitação com nome e número do alvará
- inclinação máxima do passeio público: 3% transversal e 18% longitudinal. O passeio deve acompanhar o entorno, não devendo ser mudada sua altura em relação à via, nem devendo ter obstruções sobre o mesmo (rampas de garagem, ajustes para acesso, etc). Deve estar conforme alvará e Capítulo IV do Código de Obras
- em via já pavimentada, deve estar executado o passeio público
- requerer somente após o término da obra
- se a fossa e o filtro ainda não foram vistoriados, deixar abertos
- devem estar colocados corrimões de escada e guarda corpo em sacadas, terraços e similares.



7. Loteamentos (Arquiteta Daniela Herter)

a) Análise de anteprojeto

- Licença prévia ambiental
- Urbanístico
- ART
- matrículas atualizadas (máximo 1 ano)
- levantamento planialtimétrico

b) Aprovação final

Projeto urbanístico com quadro de áreas completo

Memorial descritivo

Perfil longitudinal e transversal das vias

Altimetria

Planta de situação

Marcos alinhamento, nivelamento, ângulos, deflexões, marcação eixo das pistas, locação, etc (plantas de topografia)

Documentos:

Título de propriedade com as mesmas medidas dos mapas, já corretas e unificadas se for o caso

Prova vintenária (donos nos últimos 20 anos- através de matrículas)

Contrato compra e venda conforme padrão-

Cronograma físico-financeiro- máx 2 anos

LI FEPAM/meio ambiente e licença corte árvores se houver, acompanhados dos documentos necessários ao entendimento (laudo de cobertura vegetal, urbanístico carimbado, outros documentos que sejam citados nas licenças)

Certidão negativa de tributos municipais e ônus reais

Outros projetos:

Planta de arborização

RGE- aprovação elétrico e iluminação pública

Projeto rede água- CORSAN

Projeto esgoto doméstico e pluvial e ETE -aprovado prefeitura

Urbanístico em meio digital

OBS- todos estes projetos deverão conter memorial, plantas, ARTs de projeto e execução. No caso de aprovação das concessionárias, devem ter carimbos atualizados

- Deve apresentar EIV quando tiver mais que 50 unidades



c) Diretrizes para regularização de loteamento irregular

- levantamento topográfico com correta amarração ao entorno (concordância com ruas existentes), com indicação de postes, casas, gabarito viário no local
- localização das construções existentes, com nome dos proprietários e telefone
- memorial assinado por responsável com a indicação da infraestrutura existente, calçadas, água, iluminação, energia, etc...)
- levantamento das curvas de nível da área
- ART de levantamento topográfico

8. Certidão de demolição (Arquiteto Marcelo Damazzini)

- Requerimento de solicitação
- Planta de localização do imóvel
- fotos atuais do imóvel
- matrícula em nome do requerente. Caso o requerente não seja o proprietário, anexar título de propriedade, declaração ou procuração.

9. Vistoria de Fossa e Filtro (Engenheiros João Marcelo e Léo Cimadon e estagiária Deise Rizzardo)

Requerimento solicitando vistoria, contendo nome do proprietário número do alvará

10. Condomínios por unidades autônomas/cooperativas

Considera-se parcelamento do solo, para efeitos desta Lei e outras normas urbanísticas municipais, a instituição de condomínios por unidades autônomas constituídos por duas ou mais edificações destinadas à habitação unifamiliar ou coletiva, conforme estabelecido na lei de parcelamento do solo (artigo 10).

Etapas de aprovação:

- 1) aprovação de anteprojeto no setor de urbanismo, com os seguintes documentos: Projeto urbanístico com curvas de nível e amarração ao entorno, ART, Situação/localização e Licença Prévia ambiental, podendo ser solicitados outros documentos técnicos necessários ao entendimento da proposta;
- 2) Com o anteprojeto aprovado deve buscar aprovações de concessionárias (energia elétrica, água), licença ambiental, aprovação do pluvial pelo IPURB e preparar documentação necessária para aprovação.
- 3) Aprovar as construções no IPURB, com os seguintes documentos:
 - anteprojeto aprovado pelo setor de urbanismo
 - documentos padrão para aprovação de construção, contendo também: demarcação de áreas livres de uso comum de 35% da área total da gleba (artigo 44 da lei de parcelamento do solo), demarcação das áreas de jardins e equipamentos de recreação, projeto detalhado de play-ground se houver, demarcação de fechamento e portão de



acesso, definição da pavimentação dos passeios e vias. Infraestrutura necessária que deverá estar contemplada: abertura de vias, colocação de meio-fio, instalação de abastecimento de água potável e energia elétrica, pavimentação, esgoto cloacal e pluvial, rede de energia e de iluminação pública, construção de escadarias e muros de arrimo de necessários - todos os projetos devem ser apresentados.

- Licença ambiental – LI

- aprovação das concessionárias, aprovação da ETE, sendo que deve haver redes separadas de esgoto pluvial e cloacal.

As obras de urbanização e da infraestrutura, além do fechamento, será verificada no habite-se, estando este condicionado à conclusão das mesmas.

Deve constar no alvará a ser fornecido que a manutenção dos equipamentos das redes e equipamentos situados no interior do condomínio é de responsabilidade dos condôminos.

- Toda a solicitação dirigida a esta Prefeitura, deverá ser encaminhada no Protocolo Geral. Este (Protocolo Geral) localiza-se no pavimento térreo do prédio onde funciona a Secretaria Municipal de Finanças (Secretaria da Fazenda), na rua Marechal Deodoro (ao lado do Shopping Center Bento), no horário das 09:30 horas as 16:00 horas – Fone: 3055-7161.

Bento Gonçalves, 01 de junho de 2010