

ESTUDO PRELIMINAR DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

AMOG - ASSOCIAÇÃO DOS MUNICÍPIOS DA ALTA MOGIANA

CORROSIVO

20.00

30.00



TELHAS
CERÂMICA



9.50

23.00

EXISTENTE
2.20

ÁREA DE PERMEABILIDADE
100% DA ÁREA LIVRE
TERRENO (ÁREA BRITADA)

13.50

21.00

MURO EXISTENTE
H = 1.90

2.00

PASSEIO PÚBLICO

VAIRO

RUA ORLANDO

TERÇA METÁLICA

CALHA

PL
E

DIRETRIZES E INFORMAÇÕES

EMBASAMENTO LEGAL:

Legislação Federal: Lei 6.766/79 – Lei 9.785/99 – Lei 13.465/17

Legislação Municipal: Lei 09/2019: Plano Diretor; Lei 10/2019: Uso e Ocupação do Solo; Lei 14/2019: Código de Obras; Lei 10/2019: Perímetro Urbano; Lei 11/2019: Parcelamento de Solo; Lei 13/2019: Sistema Viário.

ÁREA APRESENTADA:

Lote B-1, com 21 metros de frente para a Rua Dr. Orlando Vairo, 30 metros do lado direito de quem olha para a Rua e 23 metros do lado esquerdo de quem de frente olha para a Rua. Inscrição Municipal nº 05.0162.0339.

INFORMAÇÕES GERAIS:

De acordo com a Lei nº 12/2019 – Uso e Ocupação do Solo, a zona a qual o terreno em questão está situado na **Zona Residencial I (ZR1).**

Segue abaixo a caracterização da zona citada, conforme a Lei 12/2019 – Lei de Uso e Ocupação do Solo:

QUANTO A ZONA RESIDENCIAL I (ZR1)

Art. 44. A Zona Residencial I – ZR1 tem como características o uso predominante residencial de média densidade, permitindo indústrias caseiras com área construída de até 200,00m² (duzentos metros quadrados).

Parágrafo único. Os usos permitidos e parâmetros de ocupação do solo na ZR1 estão discriminados no Anexo II – Tabela de Usos do Solo e Anexo III – Tabela de Parâmetros de Ocupação do Solo, parte integrante desta Lei.

Usos permitidos para ZR1 (Anexo II – Tabela de Usos do Solo, Lei 12/2019):

H1: habitação unifamiliar; H2: habitação multifamiliar vertical; H3: habitação unifamiliar em série; C1: comércio local; C2: comércio geral de nível primário; C3: comércio geral de nível secundário; S1: serviço local; S2: serviço geral de nível primário; I1: indústria caseira; E1: equipamento comunitário local; E2: equipamento comunitário incômodo e E3: equipamento comunitário de impacto.

Parâmetros para Uso e Ocupação do Solo da ZR1 (Anexo III – Tabela de Parâmetros para Uso e Ocupação do Solo, Lei 12/2019):

Tamanho de lote mínimo = 200 m²

Testada mínima = 10 m

Gabarito máximo = 10 pavimentos

Coefficiente de aproveitamento mínimo = 0,25

Coefficiente de aproveitamento máximo = 3,00

Taxa de Ocupação máxima = 80 %

Taxa de Permeabilidade mínima = 10 %

Recuo mínimo frontal mínimo = 1,50 m

Recuo mínimo lateral = 1,50 m; 2,00 m; 2,50 m; 3,00 m

QUANTO AOS RECUOS DE ACORDO COM USO E OCUPAÇÃO DO SOLO (LEI 12/2019):

Art. 35. Os recuos frontais mínimos estabelecidos para as edificações no Município, serão de:

I - 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para todas as novas vias e para todas as vias existentes para construções exclusivamente residenciais;

II - 15,00m (quinze metros) a partir do eixo das estradas vicinais;

III - O equivalente à faixa de domínio determinada pelo DNIT ou pelo DER, nos casos de terrenos adjacentes às rodovias federais e estaduais, respectivamente.

§1º Os lotes com mais de uma testada voltada para logradouros públicos, ou seja, mais de uma frente, deverão obedecer ao recuo frontal em todas as testadas de frente.

§2º Em lotes de esquina que tenham, no máximo, 300,00m² (trezentos metros quadrados), as edificações poderão ter apenas um recuo frontal mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

§3º Em loteamentos antigos, cujos lotes forem inferiores a 200,00m² (duzentos metros quadrados) não será exigido o recuo frontal de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

§4º Serão permitidos avanços em relação ao recuo frontal mínimo quando:

I - Constituírem marquises em atividade comercial;

II - Constituírem molduras ou motivos arquitetônicos com até 25cm (vinte e cinco centímetros);

III - Estiverem, no mínimo, 3,00m (três metros) acima de qualquer ponto do solo;

IV - Não constituírem área de piso;

V - Não superiores a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de largura.

§5º A construção de marquises será regida pelo Código de Obras Municipal.

§6º Na Zona Residencial I (ZR1) o recuo mínimo frontal será de 1,50m (três metros), observando as demais exigências.

§7º No caso de esquinas com área do terreno superior a 300,00m² (trezentos metros quadrados), deverá ser obedecido ao recuo frontal de 3,00m (três metros) para uma testada e, para outra testada, de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros).

Art. 36. Os recuos mínimos laterais e de fundos estabelecidos para as construções no Município serão de:

I - Edificações com 1 (um) ou 2 (dois) pavimentos: 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

II - Edificações com 3 (três) ou 4 (quatro) pavimentos: 2,00m (dois metros);

III - Edificações com 5 (cinco) ou 6 (seis) pavimentos: 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);

IV - Edificações com 7 (sete) ou mais pavimentos: 3,00m (três metros);

§1º Será permitida a construção de edículas.

§2º Será permitido o escalonamento dos recuos da edificação.

Art. 37. Será permitido que edificações de até 2 (dois) pavimentos possam ser construídas junto às divisas laterais e de fundos em lotes com testadas de até 15,00m (quinze metros), desde que obedçam aos demais afastamentos mínimos.

Art. 38. Será permitido que edificações de até 2 (dois) pavimentos possam ser construídas junto a uma das divisas laterais e de fundos em lotes com testadas de até 20,00m (vinte metros), desde que obedçam aos demais afastamentos mínimos.

Art. 39. Será permitido que edificações de até 3 (três) pavimentos, incluindo o pavimento térreo, possam ser construídas junto a uma das divisas laterais, em lotes com testadas de até 15,00m (quinze metros), desde que obedçam aos demais recuos mínimos.

QUANTO À ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO DE COM CÓDIGO DE OBRAS (LEI 14/2019):

Art. 119. As edificações deverão possuir aberturas para iluminação e ventilação naturais dos compartimentos, considerando sua utilização e permanência, bem como as premissas de conforto térmico e acústico, obedecidas normas específicas, além de exigências e ressalvas deste Código.

Art. 120. É vedada a abertura de janelas, vãos para iluminação e ventilação, construção de cirado, terraço ou varanda sobre as divisas do lote, ou a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) ou ainda perpendiculares a menos de 0,75m (setenta e cinco centímetros).

Parágrafo único. As disposições deste artigo não abrangem as aberturas para luz ou ventilação, não maiores de 0,10m (dez centímetros) de largura por 0,20m (vinte centímetros) de comprimento e construídas a mais de 2,00m (dois metros) de altura de cada piso.

Art. 121. É permitida a ventilação indireta por meio de dutos ou induzida mecanicamente, desde que atendidas as seguintes condições:

I - Através de dutos de exaustão horizontal;

II - Através de meios mecânicos dimensionados de acordo com as normas técnicas brasileiras;

III - Através de duto de exaustão vertical;

§1º A adoção de meios mecânicos para ventilação deverá ser dimensionada de forma a garantir a renovação do ar do compartimento ventilado mecanicamente, de acordo com as normas técnicas brasileiras.

§2º As instalações geradoras de gases, vapores e partículas em suspensão deverão ter sistema de exaustão mecânica, sem prejuízo de outras normas legais pertinentes à higiene e segurança do trabalho.

Art. 122 Em compartimentos destinados a atividades especiais, que pela sua natureza não possam dispor de aberturas para o exterior, são admitidas iluminação e ventilação por meios artificiais, dimensionadas segundo as normas técnicas brasileiras e aprovadas pelo órgão competente para posterior licenciamento da Prefeitura.

Parágrafo único. A depender da natureza da atividade desenvolvida no compartimento, sempre que possível se deve prover a renovação do ar interno, com adequada tomada de ar externo.

QUANTO AO PRISMA DE VENTILAÇÃO DE COM CÓDIGO DE OBRAS (LEI 14/2019):

Art. 123. São condições gerais que os prismas utilizados como meio de ventilação e iluminação de compartimentos devem conter:

I - Parte superior aberta e desimpedida de qualquer vedação opaca que impeça a iluminação natural ou as condições de ventilação permanente, admitida proteção das chuvas por meio de domus com respiração ou outra solução com material incolor e transparente, mantidos os índices de trocas de ar adequado e de iluminação natural dos compartimentos para ele voltados;

II - Faces verticais e seções horizontais mantidas em toda a extensão de sua altura, admitindo-se o escalonamento e recuo progressivo a cada pavimento no sentido do crescimento da área de abertura em sua parte superior.

Art. 124. A utilização de Prismas de Ventilação e Iluminação (PVI) nas edificações deverá atender aos seguintes critérios e parâmetros para o seu dimensionamento:

I - Edificações com até 3 (três) pavimentos e 9,50m (nove metros e meio) de altura, excetuados elementos da cobertura:

a) Área mínima de 4,50m² (quatro metros e cinquenta decímetros quadrados), com dimensão mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

II - Edificações com 4 (quatro) ou mais pavimentos e maiores que 9,50m (nove metros e meio) de altura, excetuados elementos da cobertura:

a) Área mínima de 12,00m² (doze metros quadrados), com dimensão mínima de 3,00m (três metros).

Parágrafo único. Os parâmetros de dimensionamento de prismas previstos nesta Seção poderão ser revistos, desde que os parâmetros propostos pelo interessado apresentem estudo específico de ventilação e iluminação naturais, elaborado por responsável técnico habilitado, que comprove o atendimento às condições de eficiência, conforme determinado em norma técnica brasileira.

QUANTO AS CALÇADAS DE ACORDO COM CÓDIGO DE OBRAS (LEI 14/2019):

Art. 99. Em todos os lotes, edificados ou não, que façam frente para logradouros públicos com guias, sarjetas e pavimentação, será obrigatória a execução de calçada em conformidade com este Código, com a Lei Municipal do Sistema Viário e com a legislação vigente referente à acessibilidade, especificamente a NBR 9050:2015 da ABNT, considerando:

I - O piso do passeio deverá ser de material resistente e antiderrapante;

II - O uso deste tipo de passeio passa a ser obrigatório para toda a área urbana do Município;

III - Os acessos de veículos deverão ser previstos nos projetos arquitetônicos, desviando de árvores, postes e equipamentos existentes;

IV - Nos locais onde toda a largura das calçadas é pavimentada, fica expressamente proibido meio-fio em torno das árvores, e o quadro em torno delas deverá ser de 1,00x1,00m (um metro por um metro);

V - O nível da calçada deverá ser o mesmo do meio-fio com declive mínimo de 1,00% (um por cento);

VI - As árvores já existentes nos passeios, que não aquelas definidas pelo Município, poderão ser mantidas desde que não interfiram na faixa livre para circulação (passeio);

VII - As calçadas deverão sempre manter a continuidade de alinhamento de um vizinho para outro;

VIII - Toda a calçada a ser refeita deverá também obedecer a esta norma;

IX - Todas as calçadas deverão possuir rampas de acesso junto às faixas de pedestres, construídas com material e dimensões estabelecidas pela NBR 9.050/2015 da ABNT, de forma a permitir a acessibilidade de Pessoas com Deficiência;

X - Para qualquer outra situação não enquadrada nos itens acima, consultar a Comissão Técnica do Plano Diretor;

§1º As calçadas deverão ter largura mínima de 3,00m (três metros), contendo:

I - Faixa de serviço: destinada a acomodar o mobiliário urbano, a arborização urbana e os postes de iluminação ou sinalização, com largura mínima de 0,80m (oitenta centímetros);

II - Faixa livre ou passeio: destinada exclusivamente à circulação de pedestres, devendo ser livre de qualquer obstáculo, ser revestida com pavimento de superfície regular e antiderrapante, ter inclinação transversal máxima de 2,00% (dois por cento) em direção à sarjeta, para o escoamento das águas pluviais, ter continuidade entre os lotes e apresentar largura mínima de 1,60m (um metro e sessenta centímetros) e altura livre de 2,10m (dois metros e dez centímetros);

III - Faixa de acesso: consiste no espaço de transição entre a área pública e o lote, com largura mínima de 0,60m (sessenta centímetros), destinada a acomodar rampas de acesso aos lotes limítrofes sob autorização do órgão competente do Município;

§2º As calçadas deverão ser adequadas às Pessoas com Deficiência e Pessoas com Mobilidade Reduzida inclusive com a execução de rampa para Pessoas com Deficiência após o ponto de tangência da curvatura das esquinas, conforme a NBR 9.050/2015 da ABNT;

§3º Nas vias situadas na Zona de Interesse Histórico Central (ZIH), na Zona Corredor de Serviços 1 (ZCS1), Zona Corredor de Serviços 2 (ZCS2), na Zona Corredor de Serviços Histórica (ZCSH) e na Zona de Especial Interesse Urbanístico 1 (ZEIUI), conforme a Lei de Uso e Ocupação do Solo, as calçadas deverão:

I - Ser totalmente revestidas com ladrilho hidráulico;

II - Dispor de faixa de piso tátil, do tipo direcional e de alerta, com largura constante de 0,30m (trinta centímetros) e recuo de 0,40m (quarenta centímetros) em relação ao alinhamento, com cor contrastante à do

piso adjacente, atendendo aos parâmetros de relevo e de instalação previstos na NBR 9.050/2015 da ABNT ou atualizações;

§4º Nas vias situadas nas demais zonas de uso e ocupação do solo:

I - Será estimulada a construção de calçadas ecológicas, onde a faixa de serviço será preferencialmente composta de grama;

II - As calçadas deverão ser revestidas com pavimento de superfície regular e antiderrapante;

QUANTO A IMPERMEABILIZAÇÃO, DRENAGEM E ÁGUAS PLUVIAIS DE ACORDO COM CÓDIGO DE OBRAS (LEI 14/2019):

Art. 132. A coleta das águas pluviais provenientes de coberturas e áreas impermeabilizadas para uso não potável deverá ser executada por intermédio de sistema de reservação, adução e distribuição de maneira independente das instalações de água potável.

Parágrafo único. A disponibilidade de áreas passíveis de impermeabilização dependerá da taxa de permeabilidade dos terrenos, conforme definida na legislação de uso e ocupação do solo urbano.

Art. 134. O proprietário do terreno é responsável pelo controle das águas superficiais e efeitos de erosão ou infiltração, respondendo pelos danos causados aos vizinhos, aos logradouros públicos e à comunidade, pelo assoreamento e poluição de bueiros e de galerias.

Art. 135. As instalações de drenagem de águas pluviais deverão garantir níveis eficientes de funcionalidade, segurança, higiene, conforto, durabilidade e economia.

Art. 136. Em observância ao art. 575 do Código Civil e ao art. 105 do Decreto nº 24.643/1934, as edificações construídas sobre linhas divisórias ou no alinhamento do lote deverão adotar solução para não lançarem água sobre o terreno adjacente ou sobre o logradouro público.

§1º O escoamento das águas pluviais do terreno e das coberturas deverá ser realizado por intermédio de canalização embutida e conectada ao sistema público de drenagem, quando houver, ou embutido sob a calçada até a sarjeta ou até um reservatório de coleta das águas pluviais para uso não potável.

§2º Os lotes em declive somente poderão extravasar as águas para os lotes a jusante, quando não for possível seu encaminhamento para a via pública.

§3º No caso previsto no parágrafo anterior, as obras de canalização das águas ficarão a cargo do interessado, devendo o proprietário do lote a jusante permitir a sua execução, devendo averbar a servidão de passagem de águas pluviais na matrícula do lote.

Art. 137. É proibida a ligação de coletores de águas pluviais à rede de esgotamento sanitário.

Art. 138. A drenagem de águas pluviais poderá ser realizada através da instalação de uma caixa de brita para coleta de águas pluviais, aberta, com paredes em alvenaria, sem laje de fundo, preenchida com brita e dimensões mínimas de 50cm (cinquenta centímetros) de largura, 50cm (cinquenta centímetros) de comprimento e 50cm (cinquenta centímetros) de profundidade.

QUANTO AOS ESTACIONAMENTOS DE ACORDO COM CÓDIGO DE OBRAS (LEI 14/2019):

Art. 146. Nos estacionamentos externos ou internos das edificações de uso público ou de uso coletivo, ou naqueles localizados nas vias públicas, serão reservados, pelo menos, 5% (cinco por cento) do total de vagas para veículos que transportem pessoa com deficiência física ou com mobilidade reduzida e para idosos, de acordo com os parâmetros estabelecidos pela NBR 9050:2015 da ABNT, Lei 10.098, de 9 de dezembro de 2000, e Lei 7.741, de 1º de outubro de 2003, ou legislação que vier a substituí-las.

Art. 147. As áreas internas de estacionamento para veículos, cobertas ou não, terão acesso para a via pública e serão dotadas de vagas com o padrão mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de largura por 5,00m (cinco metros) de comprimento, exceto vagas para pessoas com deficiência, áreas de estacionamento destinadas a outros tipos de veículos que não o de passeio e demais ressalvas desta lei.

§1º A critério do órgão competente pelo licenciamento, o padrão mínimo das vagas poderá ser ampliado em casos específicos de determinado projeto da área de estacionamento, com vistas ao perfeito cumprimento de seus objetivos.

§2º Em estacionamentos localizados no recuo frontal, não será admitido que as vagas de estacionamento avancem sobre a calçada.

Art. 148. Os portões de acesso a garagens, sejam manuais ou de acionamento automático, devem funcionar sem colocar em risco os pedestres.

Parágrafo único. A superfície de varredura do portão não deve invadir a faixa livre de circulação (passeio) da calçada.

Art. 149. A largura mínima da pista de rolamento que dá acesso às vagas será constante ao longo de toda a extensão, de acordo com o ângulo de interseção da vaga com esta, a saber:

I - Ângulo a 30º (trinta graus) – largura mínima de 3,00m (três metros);

II - Ângulo a 45º (quarenta e cinco graus) – largura mínima de 4,00m (quatro metros);

III - Ângulo a 60º (sessenta graus) – largura mínima de 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros);

IV - Ângulo a 90º (noventa graus) - largura mínima de 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros).

Art. 150. As novas edificações, sejam unifamiliares, multifamiliares, comerciais, de uso misto ou institucional, deverão reservar vagas autônomas para estacionamentos de veículos no interior do lote, respeitados os seguintes números mínimos de vagas, de acordo com a edificação:

I - Residência unifamiliar: 1 (uma) vaga;

II - Residência multifamiliar:

a) 1 (uma) vaga para cada 2 (duas) unidades residenciais de 1 (um) dormitório;

b) 1 (uma) vaga por unidade residencial de até 3 (três) dormitórios;

c) 2 (duas) vagas por unidade residencial de 4 (quatro) ou mais dormitórios;

III - Hotéis, albergues ou similares: 1 (uma) vaga para cada 2 (dois) quartos;

IV - Motéis: 1 (uma) vaga por quarto;

V - Comércio e serviço de pequeno e médio porte, lojas de departamento, centros comerciais, supermercados;

agências bancárias, comércio atacadista: 1 (uma) vaga para cada 50,00m² (cinquenta metros quadrados) de área de venda;

VI - Comércio de grande porte (acima de 300m² de área construída): 1 (uma) vaga para cada 50,00m² (cinquenta metros quadrados) de área útil;

VII - Indústrias: 1 (uma) vaga para cada 50,00m² (cinquenta metros quadrados) de área administrativa, mais 1 (uma) vaga para cada 100m² (cem metros quadrados) de área de produção;

VIII - Edificações para fins culturais (auditórios, teatros, cinemas, museus etc.), fins esportivos e recreativos (clubes, ginásios de esportes, estádios etc.) ou fins religiosos (templos, casas de culto, igrejas etc.): 1 (uma) vaga para cada 10 (dez) locais de assentos;

IX - Hospitais, clínicas e casas de saúde: 1 (uma) vaga para cada 25,00m² (vinte e cinco metros quadrados) de área útil;

X - Edificações para fins educacionais: 1 (uma) vaga para cada 50,00m² (cinquenta metros quadrados) destinados a salas de aula;

XI - Demais ocupações: 1 (uma) vaga para cada 100,00m² (cem metros quadrados) de área útil ou conforme especificação do órgão competente do Município;

§1º Será considerada área útil, para efeitos dos cálculos referidos neste artigo, as áreas efetivamente utilizadas pelo público, ficando excluídos depósitos, cozinhas, circulação de serviços e similares.

§2º Serão considerados 12,50m² (doze metros e cinquenta centímetros quadrados) por vaga de estacionamento, com largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

Art. 151. Em todos os estacionamentos devem ser reservadas vagas exclusivas para idosos, vagas exclusivas para Pessoas com Deficiência e vagas exclusivas para Gestantes.

§1º As vagas devem ser identificadas através do símbolo internacional de acesso pintado no solo e sinalização vertical, cuja identificação seja realizada à distância.

§2º As vagas de estacionamento para Pessoas com Deficiência (PCD) deverão localizar-se próximas ao acesso às edificações, com largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) e acrescida de espaço de circulação de 1,20m (um metro e vinte centímetros) demarcada com linha contínua, atendendo o estabelecido pela NBR 9.050/2015 da ABNT, com condições de acessibilidade e segurança entre a vaga e a edificação, na seguinte proporção:

I - Até 25 vagas = 1 (uma) vaga para PCD;

II - De 25 a 50 vagas = 2 (duas) vagas para PCD;

III - De 51 a 75 vagas = 3 (três) vagas para PCD;

IV - De 76 a 100 vagas = 4 (quatro) vagas para PCD;

V - De 101 a 150 vagas = 5 (cinco) vagas para PCD;

VI - De 151 a 200 vagas = 6 (seis) vagas para PCD;

VII - De 201 a 300 vagas = 7 (sete) vagas para PCD.

VIII - Acima de 300 vagas = 7 (sete) vagas para PCD, mais 1 (uma) vaga para cada 100 (cem) vagas ou frações.

§3º Deverá ser reservado 5% (cinco por cento) do total de vagas de estacionamento para idosos.

§4º Deverá ser reservado 2% (dois por cento) do total de vagas de estacionamento para Gestantes.

Art. 152. Os rebaixamentos de guias para acesso de veículos aos lotes deverão se localizar na faixa de serviço das calçadas, respeitando a delimitação da esquina (conforme Lei Municipal do Sistema Viário), e deverão ocupar, no máximo, 50% (cinquenta por cento) da testada do lote.

QUANTO AOS ELEVADORES ACORDO COM CÓDIGO DE OBRAS (LEI 14/2019):

Art. 173. A obrigatoriedade de instalação de elevadores dependerá do número de pavimentos, independentemente de sua natureza, sejam destinados a garagens, lojas, sobrelojas e pilotis, sejam unidades residenciais ou áreas de recreação.

I - Até 4 (quatro) pavimentos, o elevador não é obrigatório, desde que a distância vertical a ser vencida entre o piso térreo e o piso do quarto pavimento não ultrapasse 13,00m (treze metros).

II - A partir de 5 (cinco) pavimentos, é obrigatória a instalação de, no mínimo, 1 (um) elevador adaptado a Pessoas com Deficiência (PCD), conforme NBR 9.050/2015 da ABNT.

§1º As edificações em que a instalação de elevadores não é obrigatória, deverão dispor de especificações técnicas e projeto que facilitem a instalação de um elevador adaptado, devendo os demais elementos de uso comum destes edifícios atender aos requisitos de acessibilidade, sendo:

I - A indicação em planta do local reservado para a instalação do equipamento eletromecânico, devidamente assinada pelo autor do projeto;

II - A indicação da opção pelo tipo de equipamento (elevador, esteira, plataforma ou similar);

III - A indicação das dimensões internas e demais aspectos da cabine do equipamento a ser instalado;

IV - Demais especificações em nota na própria planta, tais como a existência e as medidas de botoeira, espelho, informação de voz, bem como a garantia de responsabilidade técnica de que a estrutura da edificação suporta a implantação do equipamento escolhido.

§2º Na instalação dos elevadores ou qualquer outro equipamento eletromecânico de transporte vertical, deverão ser observados os requisitos previstos nas respectivas normas técnicas brasileiras.

§3º A obrigação de instalação de elevadores em edificações vincula-se à construção de escada de escape, conforme determinações do Corpo de Bombeiros estadual, guardadas as condições de acessibilidade das pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida previstas em norma.

§4º A existência de elevador, mesmo quando não obrigatória, não dispensa a construção de escadas ou rampas.

Art. 174. O dimensionamento dos elevadores deverá respeitar o disposto na NBR NM 313/2007 e na NBR 9.050/2015 da ABNT, respeitando as dimensões mínimas para a cabine de 1,10m (um metro e dez centímetros)

de largura e 1,30m (um metro e trinta centímetros) de profundidade, carga mínima de 525kg (quinhentos e vinte e cinco quilos) e largura livre mínima da porta de 0,80m (oitenta centímetros).

QUANTO ÁREA DE RECREAÇÃO EM EDIFICAÇÕES MULTIFAMILIARES DE ACORDO COM A LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO (LEI 12/2019):

Art. 74. Em todo edifício de uso residencial multifamiliar ou conjunto residencial com quatro ou mais unidades de habitação será exigida uma área de recreação equipada, a qual deverá obedecer aos seguintes requisitos mínimos:

I - Área de 6,00m² (seis metros quadrados) por unidade de moradia;

II - Localização em área contínua, preferencialmente no térreo, devidamente isolada das vias de tráfego, locais de acesso e estacionamentos;

III - Não ocupar a área destinada ao recuo de frente do terreno.

QUANTO AO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV) DE ACORDO COM O PLANO DIRETOR (LEI 09/2019):

Deve-se observar os Artigos 105, 106, 107, 108, 109 e 110 da lei referida acima. O que determina a necessidade do EIV está especificada no art. 107:

Art. 107. A instalação, a ampliação ou o funcionamento dos empreendimentos de impacto de vizinhança ficam sujeitos a licenciamento específico, a cargo do Poder Público Municipal, ouvidos os órgãos e conselhos municipais das áreas afins.

§1º São impactantes os empreendimentos públicos ou privados que venham sobrecarregar a capacidade da infraestrutura urbana, o sistema viário ou aqueles que possam oferecer risco à segurança, à saúde ou à vida das pessoas e provocar danos ao ambiente natural ou construído.

§2º São considerados empreendimentos de impacto de vizinhança:

I - Projetos exclusivamente residenciais com área construída superior a 4.000,00m² (quatro mil metros quadrados) ou com mais de 30(trinta) unidades de habitação.

II - Aqueles com capacidade de aglomeração ou de uso educacional que reúnem mais de 300 (trezentas) pessoas simultaneamente;

III - Estabelecimentos de uso misto ou institucional com área construída superior a 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados);

IV - Estabelecimentos de uso comercial ou de serviço específico com área construída superior a 1.000,00m² (mil metros quadrados).

V - Os estabelecimentos industriais com área construída igual ou superior a 1.500m² (mil e quinhentos metros quadrados);

VI - Os postos de serviços para veículos automotores;

VII - Torres de telecomunicação;

VIII - Atividades de extração mineral (de qualquer porte);

IX - Outras atividades potencialmente geradoras de grandes modificações no espaço urbano

CONCLUSÃO:

Para a aprovação de projetos de edifícios na zona descrita, os parâmetros urbanísticos deverão ser atendidos em sua totalidade conforme a legislação urbana vigente.

Essas orientações não são terminativas, não eliminam e nem dispensam vistoria no local, nem tampouco excluem demais especificações contidas nas legislações que disciplinam a matéria.

Guaxupé, 19 de fevereiro de 2025



Denner Moraes Rocha Fernandes

Engenheiro Civil – CREA:

Diretora de Licenciamento de Obras

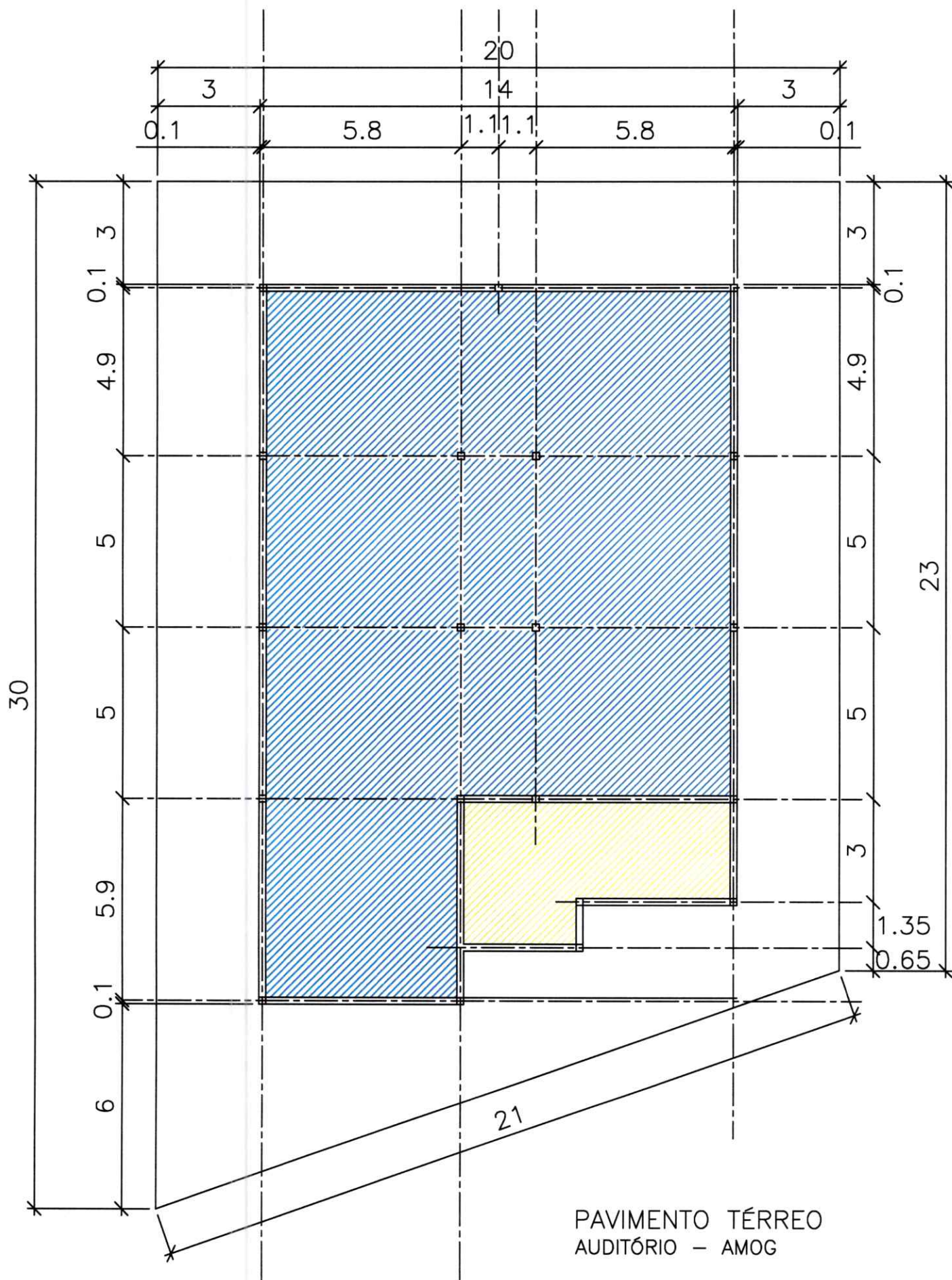


Ana Luísa Ribeiro M. Reis

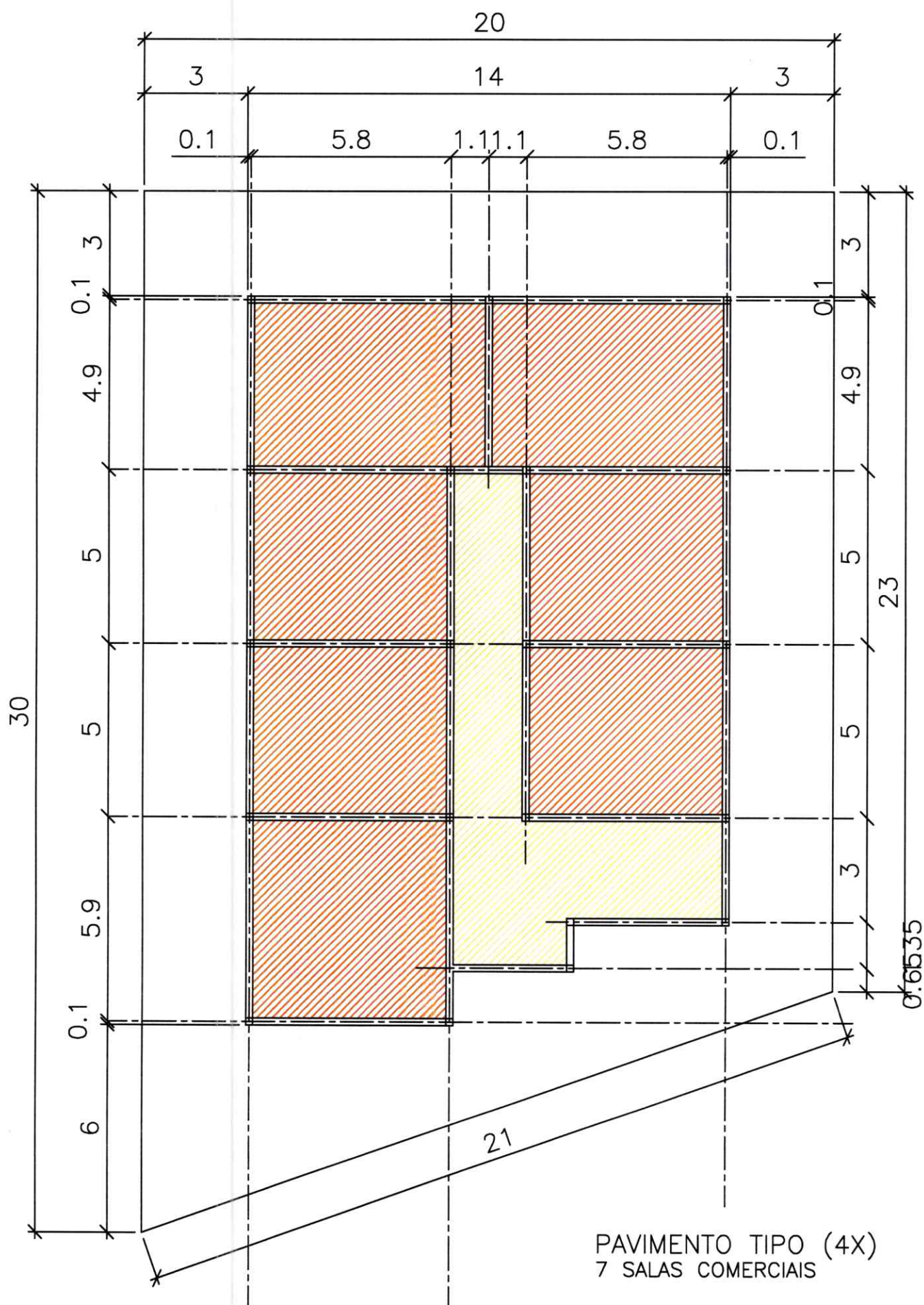
Arquiteta e Urbanista – CAU: A255822-0

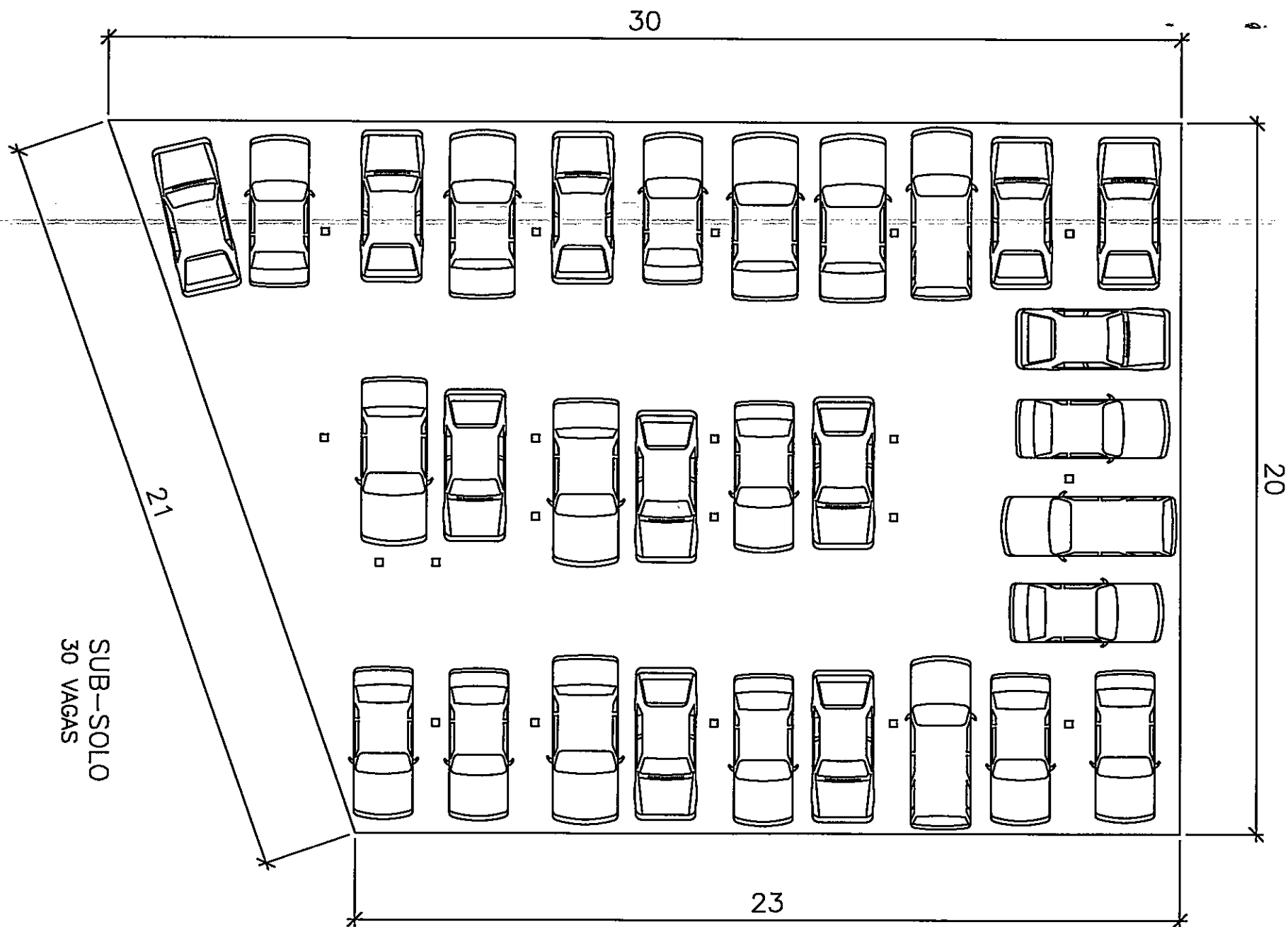
Coordenadora de Aprovação de Projetos

ZONA RESIDENCIAL (ZR1)



PAVIMENTO TÉRREO
AUDITÓRIO - AMOG





(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Fevereiro/2025

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Fevereiro/2025**. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

VALORES EM R\$/m²**PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS**

PADRÃO BAIXO		PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
R-1	2.344,84	R-1	2.811,35	R-1	3.499,97
PP-4	2.215,75	PP-4	2.675,76	R-8	2.846,10
R-8	2.097,04	R-8	2.327,00	R-16	2.949,31
PIS	1.609,52	R-16	2.256,22		

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
CAL-8	2.692,38	CAL-8	2.914,80
CSL-8	2.287,07	CSL-8	2.514,38
CSL-16	3.052,88	CSL-16	3.356,98

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	2.401,40
GI	1.233,37

Número Índice: Projeto-padrão R8-N (Fevereiro/2025)

Número índice: 346,275 (Base Fev/2007 = 100)
Variação Global: 0,19%

VIABILIDADE POR INCORPORAÇÃO À PREÇO DE CUSTO
AMOG - GUAXUPÉ - MG

VGV

Quantidade Apto.	M²/Médio	Valor M²/ Médio	Valor Unitário/Médio	VGV Total
28	30,00	R\$ 5.500,00	R\$ 165.000,00	R\$ 4.620.000,00
AUDITÓRIO	210,00	R\$ 5.500,00	R\$ 1.155.000,00	R\$ 1.155.000,00
TOTAL DO VGV BRUTO				R\$ 5.775.000,00
Permuta / Proprietário		20,00%		R\$ 1.155.000,00
TOTAL DO VGV - SEM PERMUTA			R\$	4.620.000,00

Custo do Empreendimento

Área Construída	Padrão (CUB-Sinduscon-MG)	Valor M2	Total
Auditório 230,00	CAL-8	R\$ 2.692,38	R\$ 619.247,40
Andares Tipo 920,00	CSL-8	R\$ 2.287,07	R\$ 2.104.104,40
Sub-solos 430,00	R 1 - B	R\$ 1.800,00	R\$ 774.000,00
Total Custo da Construção			R\$ 3.497.351,80
Vendas		6,00%	R\$ 277.200,00
Incorporação / Taxas / CEF /		4,50%	R\$ 207.900,00
Imposto Com Patrimônio de Afetação		4,00%	R\$ 184.800,00
Projetos Executivos		4,50%	R\$ 157.380,83
MKT		3,00%	R\$ 138.600,00
Contigencimento		2,00%	R\$ 69.947,04
Despesas Gerais		24,00%	R\$ 1.035.827,87
Custo Total do Empreendimento			R\$ 4.533.179,67
Resultado Total		1,88%	R\$ 86.820,33