

CARTILHA DE APROVAÇÃO DE PROJETOS ARQUITETÔNICOS



TEM DÚVIDAS? VEM COM A GENTE!

JULHO - 2023

ESTUDE!

Ainda não conhece a legislação urbanística do Município? Tire algumas horas para se familiarizar com as nossas leis. Se seu projeto atender a todos os dispositivos legais, ele será aprovado sem necessidade de nenhuma correção. As leis podem ser encontradas na página da Secretaria de Planejamento, na seção "Serviços". Para projetos arquitetônicos, checar:

- Lei de Uso e Ocupação do Solo (LC 376/2007)
- Código de Obras (LC 604/2019)
- Decreto 6420/2020

DICA: mantenha em local de fácil acesso os anexos da lei para consulta (quadro de parâmetros, quadro de vagas, etc.)

VAI COMEÇAR UM PROJETO?

Primeiramente, solicite a Ficha de Consulta Prévia no seguinte link: <http://www.uberaba.mg.gov.br/consultaPrevia>. A FCP é um documento solicitado de forma online e gratuita que contém informações essenciais para iniciar o seu projeto, tais como:

- Zona;
- Macrozona;
- Taxa de ocupação máxima;
- Taxa de permeabilidade mínima;
- Afastamentos mínimos;
- Número máximo de pavimentos;
- Coeficiente de aproveitamento.



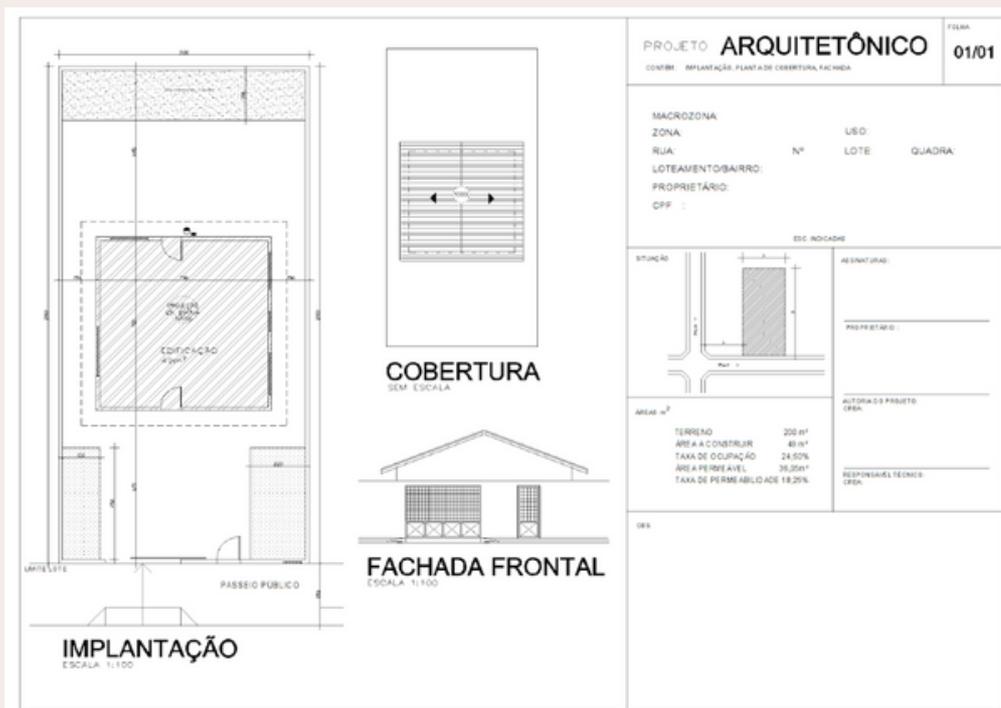
O PROJETO ARQUITETÔNICO

O projeto a ser aprovado pela Prefeitura deve conter no mínimo as seguintes peças gráficas, com indicação de escala:

- Planta de situação com as cotas do lote e de amarração, conforme matrícula de registro e vias confrontantes;
- Implantação ou planta baixa, indicando todos os afastamentos, áreas permeáveis, vagas de estacionamento, fechamento, acessos e representação do passeio;
- Corte, caso a edificação possua mais de 2 pavimentos;
- Elevações voltadas para vias públicas;
- Planta de cobertura.

Os itens acima são uma referência mínima, você pode apresentar todos os desenhos que considerar necessários.

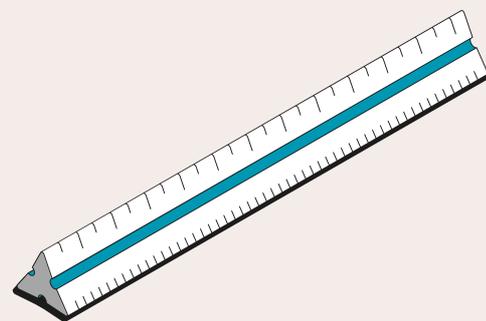
O analista poderá exigir representações adicionais, para análise de todos os parâmetros e compreensão do projeto.



O QUADRO DE ÁREAS

O quadro de áreas é item essencial do projeto e pode constar tanto no carimbo quanto na prancha do projeto, contendo minimamente:

- Área do lote;
- Área total edificada (de acordo com o tipo de projeto informar a área independente de cada unidade, de cada pavimento, de garagem coberta, do corpo principal da edificação, etc.);
- Áreas complementares descobertas (quadras, piscinas);
- Taxa de ocupação do projeto;
- Taxa de permeabilidade do projeto;
- Coeficiente de aproveitamento do projeto.



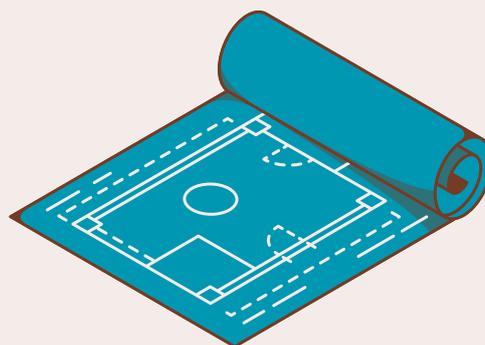
O CARIMBO

O carimbo deve possuir a altura máxima de uma folha A4 e conter pelo menos:

- Numeração da folha com indicação do número total de pranchas;
- Descrição do conteúdo da prancha;
- Localização do imóvel (endereço, número, loteamento, quadra, lote);
- Identificador do imóvel conforme cadastro imobiliário;
- Zona e macrozona;
- Uso;
- Identificação e assinatura do solicitante;
- Identificação e assinatura do autor do projeto;
- Identificação e assinatura do RT de execução do projeto;
- Espaço para carimbos de aprovação da Prefeitura.

VOCÊ SABIA?

- A dimensão mínima de uma **vaga** de carro padrão no Município é de 2,30 x 5,00 m, caso implantadas a 90 graus;
- Em **comércios**, 20% das vagas podem ser destinadas a motocicletas, da dimensão de 1,00 x 2,00m;
- As áreas cobertas por **beirais** de até 1,00m de largura não são computadas na taxa de ocupação nem na área construída;
- **Sacadas** e varandas devem distar pelo menos 2,00m das divisas do lote;
- Pode ser construída **guarita** no afastamento frontal, desde que esta possua área de até 10m²;



- **Garagens** e rampas cobertas também podem ocupar o afastamento frontal;
- **Beirais** devem distar pelo menos 0,70m das divisas do lote;
- **Marquises** podem se projetar sobre até 1/3 da largura do passeio e sempre devem deixar 1,20m livre a contar do meio-fio;
- Iniciar a obra sem alvará acarreta em **multa** ao proprietário, e se a obra não atende à legislação, pode acarretar em multa adicional ao engenheiro e proprietário e embargo da obra;
- O **acesso de veículos** nunca pode ser feito pela curva de concordância de vias (esquinas);

SOLICITAÇÃO DO ALVARÁ

Os documentos necessários para solicitação do alvará podem ser consultados na página da PMU, na aba "Serviços", "Abertura/ Consulta de Processos", "Check List para Abertura de Processos".



Após reunida a documentação, deve-se comparecer ao Dpto. de Protocolo no Centro Administrativo da PMU para conferência da documentação e abertura do processo. Neste momento, você receberá o **número de protocolo** do seu processo, através do qual será possível acompanhar a tramitação em "Consulta Tramitação de Processos".

O processo de "Licença para Construir" deve ser protocolado em nome do proprietário do imóvel ou pessoa que com este tenha firmado contrato de compra e venda ou equivalente.

Caso decidam alterar o projeto aprovado, deverá ser protocolado o pedido de "Substituição de Projeto" e, caso o profissional deixe de ser o RT de execução da obra, ela deve ser paralisada até que outro profissional assuma, sendo obrigatório o protocolo do processo de "Transferência de Resp. Técnica".



AINDA TEM DÚVIDAS? ENTRE EM CONTATO!

Mande um e-mail para dapapspmu@gmail.com
ou ligue para 3318-0581 / 3318-0390