



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E PLANEJAMENTO URBANO

CEP: 35.420-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

INFORMAÇÃO BÁSICA OBRA

Subsecretaria de Engenharia e Arquitetura

Endereço:	Data:
Parâmetros de Ocupação do Solo	Lei Complementar 016/2004, de 02/01/2004, republicada conforme alterações da Lei Complementar 143/2014, de 04/11/2014 e outras.

AA – Área de Adensamento

Art. 127. A Área de Adensamento é a porção do território da Zona de Controle Urbanístico localizada na região do principal acesso à cidade pela Rodovia BR356, caracterizada pela utilização intensa para o comércio e a prestação de serviço de maior porte, pela presença de muitos lotes vagos em condições de ocupação e cuja forma de parcelamento diferencia-se do restante da Zona de Interesse de Adequação Ambiental do Distrito Sede por apresentar lotes em dimensões superiores ao tamanho médio dos lotes existentes.

OBSERVAR O PARÂMETRO EM RELAÇÃO AO TAMANHO DO LOTE EM QUESTÃO	TAMANHO DE LOTE (m ²)				
	<=250	250 < x < 286*	286<= x <= 600	600 < x < 700*	>=700
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA DO LOTE – TO	80%	200m² (máximo)	70%	420m² (máximo)	60%
TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA DO LOTE – TP	10%	15%		20%	
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO** - CA	2,0				
GABARITO (máx)	15,00m***				
QUOTA DE UNIDADES HABITACIONAIS – Q.U.H. (m²/un)	90				

* Valores Intermediários de lotes tem área máxima de ocupação.

** Observar Art. 2005 e 205A da Lei Complementar 016/2004, com alterações da Lei Complementar 143/2014.

*** Altura máxima das edificações não devem ultrapassar 15,00m de altura, a ser mensurado da cota de implantação do piso mais inferior, até a superfície superior da laje de cobertura do último pavimento, ou forra da cobertura, destacando-se o telhado.

AFASTAMENTOS

(distância da volumetria edificada em relação à divisa do lote)

FRONTAL	5,00m**** (mínimo)	FUNDOS	–	LATERAIS	Até 6,00m de Altura***** – 1,50m (mín.) 6,00m a 12,00m de Altura***** – 1,80m (mín.) Acima de 12,00m de Altura ***** – 2,10m (mín.)
----------------	-----------------------	---------------	---	-----------------	---

**** As margens das rodovias, respeitar a faixa de domínio e marginal da rodovia. Consultar o DER-MG ou DNIT, quando for o caso.

***** O afastamento lateral mínimo é calculado em referência à quantidade de pavimentos com uso habitacional. Assim, se houver pavimento(s) com uso habitacional abaixo do nível da rua, este(s) também será usado como referência para cálculo do afastamento lateral, limitada a edificação ao gabarito máximo. É permitido escalonamento lateral.

PARCELAMENTO DO SOLO

LOTE MÍNIMO	360m ²	TESTADA MÍNIMA	12m
--------------------	-------------------	-----------------------	-----

NOTAS A SEREM OBSERVADAS EM PROJETO

- Cabe ao responsável técnico, o conhecimento da íntegra das leis mencionadas;
- As pranchas deverão apresentar rótulo/carimbo padrão da Prefeitura de Mariana, que pode ser solicitado pelo e-mail: analiseprojetospm@gmail.com;
- A instalação do uso residencial multifamiliar fica condicionada à reserva de área para estacionamento de veículos, interna ao lote, que contemple uma vaga por unidade habitacional;
- Conforme Código Civil, Art. 1.301. É defeso abrir janelas, ou fazer eirado, terraço ou varanda, a menos de 1,5m do terreno vizinho. As janelas cuja visão não incida sobre a linha divisória, bem como as perpendiculares, não poderão ser abertas a menos 0,75m;
- Apresentar iluminação e ventilação direta nos cômodos; sendo recomendado mínimo 1/6 da área de piso para os cômodos de longa permanência e 1/8 para os de curta permanência;
- O pé direito dos ambientes devem ser compatíveis ao uso, respeitando a dimensão das estruturas das edificações de modo a manter livre e seguro o espaço ao trânsito de pessoas;
- Recomenda-se que rampas de acesso de veículos tenham declividade máxima de 25%;
- Faz-se necessário para aprovação de projetos a apresentação de Certidão do Cartório de Registro de Imóveis que comprove a propriedade deste, com data inferior a 30 dias do protocolo;
- Edificações novas comerciais, institucionais e edifícios multifamiliares devem atender a NBR 9050, referente à acessibilidade. Atenção especial à largura mínima de circulação horizontal, vertical de acesso comum, largura livre de calçada, oferta de banheiros acessíveis em edificações de uso comercial, institucional ou misto de uso coletivo, acessibilidade em todos os níveis de piso (rampa, elevador, ou plataforma elevatória). Em edificações multifamiliares, privadas, as áreas comuns devem ser acessíveis. Em caso de regularização, normas de acessibilidade são especificadas na NRB 9050;
- De acordo com a Lei federal 10.257 de 2001, Estatuto da Cidade, a calçada é um elemento obrigatório, como parte da infraestrutura urbana. Segundo a NBR 9050 o valor da faixa livre mínimo admissível é de 1,20 m, devendo ser livre de interferências. Cabem ao proprietário a execução e manutenção do passeio;
- Imóveis concluídos, até dia 18 de dezembro de 2015, poderão ser analisados pela Lei 156/2015 que define as condições e procedimentos para a regularização de edificações e parcelamento do solo em Mariana;
- Não são passíveis de edificação terrenos localizados em áreas *non aedificandi*, ou seja, áreas de risco natural, geológico, ou de Proteção Permanente – APP, assim como faixas de domínio ou servidão de rodovias, ferrovias, dutovias e linhas de transmissão de energia;
- Devem ser respeitadas as APP, segundo Lei Federal 12.651/2012. Respeitar faixas de domínio ao longo de Rodovias e/ou ferrovias federais e/ou estaduais, além do afastamento frontal pela Lei Complementar Municipal 143/2014. Os limites da faixa de domínio variam de rodovia para rodovia. Para mais informações sobre os limites, consultar o órgão responsável (DNIT/ DER).
- Todas as pranchas devem apresentar carimbos padronizados e devem ser devidamente assinadas pelo proprietário e pelo Responsável Técnico. O modelo (arquivo digital) pode ser solicitado pelo e-mail: analiseprojetospm@gmail.com.