



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E PLANEJAMENTO URBANO

CEP: 35.420-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

## ORIENTAÇÃO PARA ANÁLISE DE PROJETO DE LOTEAMENTO NO MUNICÍPIO DE MARIANA

Todas as obras localizadas no município de Mariana deverão ser devidamente licenciadas pela Prefeitura.

O projeto de loteamento deve ser apresentado para análise da Secretaria de Obras e Gestão Urbana visando concessão de Alvará de Urbanização com a finalidade de implantação do loteamento/execução das obras de urbanização.

A análise de Loteamentos ocorre sob a Lei Federal 6.766/1979, Lei Federal 12.651/2012, Instrução Normativa 001/2015 (IPHAN), Lei Estadual 20.922/2013, Lei Estadual 14.309/2002, Decreto Estadual 21.224/1981, Decreto Estadual 39.585/1998, Decreto Estadual 44.646/2007, Decreto Estadual 44.768/2008, Deliberação Normativa COPAM N° 58/2002, Lei Complementar Municipal 016/2004, Lei Complementar Municipal 143/2014, Lei Municipal 2.920/2014, Lei Complementar Municipal 168/2017 entre outras.

Sugere-se que antes da aquisição de um imóvel para abertura de loteamento, o empreendedor faça uma Consulta Prévia para analisar a viabilidade do empreendimento.

### PROCEDIMENTOS

#### 1ª ETAPA - CONSULTA PRÉVIA

O Proprietário ou Responsável Técnico deve solicitar **Consulta Prévia** junto à Subsecretaria de Engenharia e Arquitetura. Na Consulta serão prestados mais esclarecimentos acerca da legislação e orientação própria ao imóvel em questão. O processo deverá ser aberto no nome do proprietário da gleba e protocolado junto ao setor de Documentação e Arquivo desta prefeitura (tel: 31 3557-9022).

De posse de informações sobre o imóvel e do objetivo a se executar, orientamos agendar reunião com o setor responsável da Prefeitura pelo telefone (31) 3557-9064, para demais esclarecimentos.

Para solicitação de Consulta Prévia é necessário apresentar o máximo de informações para facilitar a compreensão do objetivo pretendido:

- 1- Cópia da Certidão de Inteiro Teor emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis com data inferior a 30 dias do protocolo.
- 2- Planta baixa da gleba a ser loteada georreferenciada em coordenadas UTM, com todos os confrontantes, inserida na malha viária do entorno, com curvas de nível de metro em metro (isodeclividade).
- 3- Mapa de declividades com diferenciação de inclinações: 0 a 10%, >10% a 20%, >20% a 30%, >30% a 47%, >47%. Favor utilizar sistema de cores para identificação, observando que as curvas de nível estejam visíveis.
- 4- Planta baixa da gleba a ser loteada, georreferenciada em coordenadas UTM, com marcações diferenciadas das faixas de domínio de vias (ferrovias, rodovias, gasodutos, dutovias, etc), faixas de servidão (redes de alta tensão, sistema de abastecimento d'água e/ou esgotamento sanitário), áreas de preservação permanente, áreas *non aedificandi*, locação de recursos hídricos (caixas dos cursos d'água, lagoas, reservatórios artificiais ou não), áreas de várzea alagáveis, áreas de brejo, remanescentes florestais indicando o tipo de vegetação ali encontrada, projeção de edificações



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E PLANEJAMENTO URBANO

CEP: 35.420-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

existentes com indicação de uso atual, indicação de ruínas ou outra estrutura arquitetônica com interesse de preservação, outras áreas com limitações legais. Favor representar a indicação dos limites de Áreas de Preservação Ambiental (rio e lagoas), indicação de faixas de domínio de ferrovias, rodovias, gasodutos, sob linhas de alta tensão, etc. (deve-se consultar os órgãos responsáveis como: DNIT, DER-MG, CEMIG, GASMIG, etc., indicação das massas vegetadas, indicar área alagável da várzea (que pode ser maior que a APP). Favor hachurar e não colorir as áreas solicitadas.

- 5- Carta de Interesse, descrevendo o objetivo da aprovação e as características principais do parcelamento a ser proposto (modelo em anexo).
- 6- Relatório fotográfico da gleba para melhor compreensão da localização, do entorno, da vegetação, da declividade, etc, destacando os itens apresentados nos itens solicitados nas plantas.
- 7- Fotoinserção com Localização Geográfica em tamanho maior e sem hachura colorida (apenas os contornos para melhor visualização e análise). Pode-se utilizar imagem do Google Earth®.
- 8- Observação:
  - a) Todas as plantas devem indicar o entorno com locação de estradas vicinais de acesso, indicar a qual rua/ponte vai se conectar ao novo parcelamento.
  - b) Todas as plantas/mapas devem ser georreferenciadas.

Após análise do projeto será emitido o **Parecer da Análise**. O requerente deve buscá-lo na Divisão de Documentação e Arquivo (serviço de Protocolo), encaminhando-a ao Responsável Técnico.

Este processo será analisado por diferentes órgãos internos da prefeitura e SECIR (Secretaria de Cidades e de Integração Regional - antiga SEDRU) e no decorrer do processo poderão ser solicitadas mais informações e/ou documentos ao requerente.

A proposta de parcelamento deverá ser analisada pela SECIR, conforme Decreto Estadual nº 21.224, de 25 de fevereiro de 1981, que define o Município de Mariana como “área de proteção especial, para fins de preservação, do patrimônio cultural, histórico e paisagístico”.

O parecer do analista ao final do processo poderá ser:

**Passível de Urbanização** – Quando a gleba é passível de parcelamento pela legislação. Serão fornecidas diretrizes para a elaboração do projeto de parcelamento assim como toda a documentação necessária para a abertura do Processo de Aprovação de Loteamento.

**Passível de Urbanização com Condicionantes** – Quando a gleba é passível de parcelamento pela legislação com ressalvas. Serão fornecidas diretrizes para a elaboração do projeto de parcelamento, com as condicionantes para que o loteamento seja viável urbanisticamente e legalmente, assim como toda a documentação necessária para a abertura do Processo de Aprovação de Loteamento.

**Indeferido** – Quando a gleba **não** é passível de parcelamento por não atender à legislação, sendo a urbanização da área inviável por fatores técnicos, ambientais, urbanos e ou/sociais.

Se houver necessidade poderá ser marcada reunião com o analista da Prefeitura que emitiu a Resposta da Análise. Favor fazer agendamento pelo e-mail **analisedeprojetospm@gmail.com** ou pelo telefone **(31) 3557-9064**.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E PLANEJAMENTO URBANO

CEP: 35.420-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

## 2ª ETAPA - SUBMISSÃO À ANÁLISE

O **Proprietário do imóvel ou Responsável Técnico pelo projeto** arquitetônico deverá requerer pedido de análise de projeto junto aos órgãos responsáveis no setor de Documentação e Arquivo (Protocolo) da Prefeitura de Mariana.

Para análise de projetos junto à Prefeitura de Mariana é necessária a apresentação do anteprojeto urbanístico juntamente com os demais **documentos listados abaixo**:

- **Certidão Negativa** de tributos municipais do Requerente;
- Fotocópia da Identidade do proprietário; no caso de pessoa jurídica, fotocópia do **contrato social** e de suas alterações;
- **ART/RRT** do projeto emitida pelo Responsável Técnico devidamente quitado;
- Comprovante de quitação da **anuidade do CREA/CAU** do Responsável Técnico;
- **ISSQN** do Responsável Técnico quitado.
- **Levantamento Planialtimétrico**, conforme orientações relacionadas à frente.
- **Projeto Urbanístico Básico**, conforme orientações relacionadas à frente.
- **Memorial Descritivo do Projeto Urbanístico** contendo:
  - Descrição sucinta do loteamento com suas características e fixação da zona ou zonas de uso predominante.
  - Descrição das áreas públicas que passarão ao domínio do Município, com todas as dimensões, confrontantes e área total.
  - Enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos já existentes no loteamento e adjacências.
  - Condições urbanísticas do loteamento e limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas.
    - Quadro descritivo de quadras e lotes de acordo com modelo anexo (Quadro 01 anexo).
    - Quadro descritivo do sistema viário de acordo com modelo anexo (Quadro 02 anexo).
    - Descrição dos serviços de infraestrutura que farão parte do empreendimento.
- **EIV** (Estudo de Impacto de Vizinhança) **e/ou EIA/RIMA** (Estudo de Impacto Ambiental/Relatório de Impacto Ambiental), conforme o caso.

O projeto será analisado por arquitetos e engenheiros do setor responsável pela análise, considerando a legislação vigente, as características do empreendimento e local a ser implantado. Em procedimento interno o projeto será levado à análise de outros setores da Prefeitura, como SAAE e Secretaria de Meio Ambiente, dentre outras.

Após análise do projeto será emitido **Parecer da Análise**. O requerente deve buscá-lo na Divisão de Documentação e Arquivo (serviço de Protocolo), encaminhando-a ao Responsável Técnico.

O parecer do analista poderá ser:

**Passível de Aprovação** – Quando o projeto atende à legislação e está apto a ser aprovado. Assim, será informado pela Resposta da Análise sobre a documentação que deverá ser protocolada para prosseguir a aprovação.

**Indeferido** – O projeto não atende à legislação. Serão detalhados na Resposta da Análise os parâmetros legais que não foram atendidos. O Responsável Técnico deverá fazer modificações no projeto de modo a



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E PLANEJAMENTO URBANO

CEP: 35.420-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

possibilitar a aprovação. Após as mudanças, novo jogo de pranchas deverá ser protocolado para nova análise.

Se houver necessidade poderá ser marcada reunião com o analista da Prefeitura que emitiu a Resposta da Análise. Favor fazer agendamento pelo e-mail [analisedeprojetospm@gmail.com](mailto:analisedeprojetospm@gmail.com) ou pelo telefone (31) 3557-9064.

## 3ª ETAPA – PROSSEGUIMENTO DA ANÁLISE

Quando o projeto do loteamento for Passível de Aprovação, após análise na primeira etapa, será solicitada a apresentação de projetos complementares abaixo relacionados para análise:

- **Projeto de Terraplanagem**, conforme orientações relacionadas à frente.
- **Memorial Descritivo do Projeto de Terraplanagem** contendo:
  - Determinação da inclinação dos taludes de corte e aterro.
  - Caracterização do tipo de solo.
- **Projeto de Drenagem**, conforme orientações relacionadas à frente;
- **Projeto de Redes de Água Potável**, com captação, tratamento, reserva e distribuição;
- **Projeto de Redes de Esgoto Sanitário**, com captação, tratamento e lançamento;
- **Laudo geológico e geotécnico**;
- **ART dos projetos e Laudo**
- **Cronograma de Execução de Obras**, conforme orientações relacionadas à frente, de acordo com o passível de aprovação analisado em Memorial Descritivo na fase anterior.
- **Ofício da CEMIG** indicando possibilidade de ligação da rede do loteamento a sua rede

O projeto será analisado por arquitetos e engenheiros dos setores responsáveis pela análise, considerando a legislação vigente, as características do empreendimento e local a ser implantado. Em procedimento interno o projeto será levado à análise de outros setores da Prefeitura, como SAAE e Secretaria de Meio Ambiente, dentre outras.

Após análise do projeto será emitido **Parecer da Análise**. O requerente deve buscá-lo na Divisão de Documentação e Arquivo, encaminhando-a ao Responsável Técnico.

O parecer do analista poderá ser **Passível de Aprovação ou Indeferido**, conforme indicações realizadas no final da Fase Anterior.

Se houver necessidade poderá ser marcada reunião com o analista da Prefeitura que emitiu a Resposta da Análise. Favor fazer agendamento pelo e-mail [analisedeprojetospm@gmail.com](mailto:analisedeprojetospm@gmail.com) ou pelo telefone (31) 3557-9064.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E PLANEJAMENTO URBANO  
CEP: 35.420-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

## 4ª ETAPA – APROVAÇÃO DO PROJETO

Quando o projeto do loteamento for Passível de Aprovação, após análise nas duas primeiras etapas, serão elaborados os documentos relativos ao caucionamento de lotes referentes à execução das obras de infraestrutura, conforme escolha do órgão responsável de análise.

Nesta etapa, caso o loteamento trate de condomínio horizontal fechado, será realizada a formalização de acordo entre o proprietário e o município para que a parte interessada assumam a responsabilidade pela manutenção da infraestrutura a ser implantada.

Outros documentos sobre a formalização de acordos, etc., podem ser executadas nessa etapa.

Serão solicitadas correções gráficas nos projetos. Estando passível de aprovação, agora também graficamente, será solicitada a apresentação de 5 (cinco) vias do projeto para aprovação final.

Será liberada **Certidão de Aprovação**, que não autoriza execução de obras.

## 5ª ETAPA – AUTORIZAÇÕES AMBIENTAIS EXTRA MUNICÍPIO

De posse da Certidão de Aprovação o requerente deve solicitar à Superintendência Regional de Regularização Ambiental (SUPRAM) autorização para desmate e alteração do uso do solo, dentre outras autorizações referentes a questões ambientais em seus respectivos órgãos de aprovação.

## 6ª ETAPA – AUTORIZAÇÃO PARA EXECUÇÃO DA OBRA

Entregar à Prefeitura 5 cópias das Licenças ambientais obtida na 5ª etapa, acompanhado das cópias já aprovadas do projeto.

Será liberado **Alvará de Construção**, que autoriza a execução de obras e registro em Cartório de Imóveis, e as pranchas carimbadas.

## DOCUMENTAÇÃO OFICIAL A SER EMITIDA AO FINAL DA APROVAÇÃO

Na última etapa, o Projeto recebe o carimbo de aprovação da Prefeitura Municipal Mariana. O Requerente é comunicado para retirar no setor de protocolo o **Alvará de Construção**, com a finalidade Urbanização com validade de 4 (quatro) anos, acompanhado da cópia do **projeto devidamente carimbado e assinado**. Ambos os documentos deverão permanecer na obra enquanto esta durar com a finalidade de atender à fiscalização municipal quando solicitados.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E PLANEJAMENTO URBANO  
CEP: 35.420-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

## COMPROMISSOS DO LOTEADOR APÓS APROVAÇÃO

Deverá ser entregue à Prefeitura cópia da documentação acerca da abertura do Registro do Loteamento, incluindo a matrícula dos lotes institucionais. Do registro do loteamento deve constar que houve imóveis dados em garantia para execução da infraestrutura e indicação do prazo de execução das obras.

Durante a duração das obras, deverá ser mantida na entrada do empreendimento **placa de obra** ou similar, constando o: nome do loteamento como aprovado, nome do proprietário, número do processo de aprovação e do Alvará de Construção, número de lotes e zoneamento, número da licença ambiental; além das placas dos Responsáveis Técnicos pela elaboração dos projetos e execução das obras.

Quando a obra estiver concluída, deverá ser solicitada **Baixa de Construção** que comprova a regularidade da obra, autoriza o proprietário a utilizá-la e certifica que a obra foi executada conforme o projeto aprovado.

O Parecer da vistoria de Baixa será realizado pelas Secretarias de Obras e Desenvolvimento Urbano, Meio Ambiente, SAAE e/ou outra quando houver necessidade.

Alterações no projeto aprovado devem ser aprovadas. Somente serão aprovadas edificações no loteamento após a sua Baixa.

Após o relatório de viabilidade favorável, será liberado o Termo de Descaucionamento elaborado pela Prefeitura sobre o empreendimento.

## INFORMAÇÕES OBRIGATÓRIAS NO DESENHO TÉCNICO DO PROJETO

- **Levantamento Planialtimétrico** (mesma escala do Projeto Urbanístico, em sistema de coordenadas UTM e com delimitação e confrontantes compatíveis com a descrição da Certidão de Registro do imóvel) contendo:
  - Curvas de nível de metro em metro e indicação de norte.
  - Delimitação do sistema viário existente circundando o imóvel.
  - Indicação das linhas de drenagem natural, cursos d'água, vegetação de porte e locação dos afloramentos rochosos.
  - Locação de construções existentes, se houver.
  - Marcação diferenciada das áreas com declividade entre 1% e 10%, 10% e 20%, 20% e 30%, 30% e 47% e acima de 47%.
- **Projeto Urbanístico**
  - **Planta de localização** em sistema de coordenadas UTM, com delimitação da área em análise e indicação do perímetro urbano, em escala de 1:25000.
  - **Projeto Urbanístico** em sistema de coordenadas UTM, com delimitação exata, indicação de confrontantes e:
    - Curvas de nível de metro em metro e indicação de norte.
    - Lotes e quadras numerados e cotados.
    - Sistema de vias com todas as dimensões cotadas, com estaqueamento de 20 em 20 metros.
    - Delimitação e indicação das áreas verdes, áreas de lazer, de equipamentos urbanos e comunitários, de áreas de preservação e de áreas não-edificáveis.
    - Indicação das vias adjacentes que se articulam com o arruamento proposto.
    - Indicação das faixas de domínio sob as linhas de alta tensão e de rodovias/ferrovias.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E PLANEJAMENTO URBANO

CEP: 35.420-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

- Indicação dos cursos d'água, nascentes e áreas alagadiças.
- Carimbo Padrão da Prefeitura Municipal de Mariana

- **Projeto de Terraplenagem**

- Projeto na mesma escala do Projeto Urbanístico e em sistema de coordenadas UTM, com curvas de nível de metro em metro e indicação de norte.
- Indicação dos lotes e sistema viário proposto com estaqueamento das vias a cada 20m e cota do eixo da pista em cada estaca.
- Perfis longitudinais (greides) de todas as vias em escala 1:1000 na horizontal e 1:100 na vertical, contendo o estaqueamento com o número da estaca, o traçado do terreno original e da via projetada.
- Perfis transversais de todos os tipos de vias em escala 1:100 (horizontal e vertical), contendo o traçado da faixa de rolamento, dos passeios e demais elementos com as respectivas cotas.
- Traçado dos taludes de corte e aterro projetados para a execução das vias (planta de terraplenagem).
- **Escala 1/100 ou 1/200**

- **Projeto de Drenagem e Estudos Hidrológicos**

- Determinação das vazões do projeto, a indicação dos dispositivos de drenagem a serem projetados, bem como dimensionamento.
- Projeto na mesma escala do Projeto Urbanístico e em sistema de coordenadas UTM, com curvas de nível de metro em metro e indicação de norte.
- Indicação dos lotes e sistema viário proposto.
- Divisão das sub-bacias utilizadas para cálculo de vazão.
- Indicação do sentido de escoamento das águas pluviais proposto.
- Indicação das estruturas de captação, transporte e disposição final, com detalhamento das dimensões, declividade longitudinal e profundidade.
- **Escala da Planta: 1/1000, Escala dos Perfis Horizontais 1/1000 ou 1/2000, Escala dos Perfis Verticais 1/100 ou 1/200.**

- **Projeto de Água Potável**

- Indicar local da captação: Local, tipo de poço, laudo de estudo da qualidade da água, capacidade do poço, vazão de captação, etc. Caso a água seja captada do sistema de abastecimento municipal, favor apresentar parecer técnico favorável à viabilidade e relatório da capacidade do serviço público servir o empreendimento.
- **Escala da Planta: 1/1000, Escala dos Perfis Horizontais 1/1000 ou 1/2000, Escala dos Perfis Verticais 1/100 ou 1/200**

- **Projeto de Redes de Esgoto**

- Indicar captação que atenda todos os lotes. Indicar solução de captação para os lotes em declive em relação ao nível da rua. Indicar solução de tratamento com detalhamento de ETE (tipo, capacidade, manutenção). Indicar local do lançamento do resíduo gerado pós tratamento. Caso o esgoto seja lançado na rede municipal, favor apresentar parecer técnico favorável à viabilidade e relatório da capacidade do serviço público servir o empreendimento.
- **Escala da Planta: 1/1000, Escala dos Perfis Horizontais 1/1000 ou 1/2000, Escala dos Perfis Verticais 1/100 ou 1/200**



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E PLANEJAMENTO URBANO

CEP: 35.420-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

- **Cronograma de Execução de Obras** (Previsão máxima de 2 (dois) anos):
  - Execução de Desmatamento e Limpeza;
  - Execução de Terraplanagem;
  - Execução de Meio Fio;
  - Execução de Rede de Drenagem Pluvial;
  - Execução de Sarjetas e Bocas de Lobo;
  - Execução de Rede de Esgotamento Sanitário;
  - Execução de Rede de Abastecimento de Água Potável;
  - Execução de ETE (quando for o caso);
  - Execução de Pavimentação Viária
  - Execução de obras viárias de acesso ao loteamento (quando for o caso);
  - Execução de Rede Elétrica;
  - Execução de Paisagismo e Limpeza.
  - Execução de Cercamento das Áreas Verdes
  - Etc.

## ORIENTAÇÕES PARA ELABORAÇÃO DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV

### O que é?

O Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança – EIV é um dos instrumentos de política urbana previstos no Estatuto da Cidade (Lei 10.257, de 10 de julho de 2001).

Foi previsto no Capítulo II – Dos Instrumentos da Política Urbana – Seção I – Dos instrumentos em geral, inciso VI estudo prévio de impacto ambiental (EIA) e estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV).

Foi melhor esclarecido na Seção XII – Do estudo de impacto de vizinhança, nos artigos 36, 37 e 38, como veremos a seguir.

### Quais são os empreendimentos ou atividades que necessitam da elaboração do EIV?

A Seção XII, Lei 10.257/2011 nos esclarece:

Art. 36. Lei Municipal definirá os empreendimentos e atividades privados ou públicos em área urbana que dependerão de elaboração de estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público municipal.”

Lei 014/2004, Plano Diretor de Mariana:

**Art. 193.** O estudo de impacto de vizinhança a que se refere o parágrafo 2o do artigo anterior deverá avaliar além dos efeitos gerais para o meio ambiente urbano da implantação do uso, o seguinte:

I – impacto sobre a vida local;

II – nível de adensamento populacional;

III – impacto sobre os equipamentos urbanos e comunitários;

IV – valorização imobiliária decorrente da implantação da atividade;

V – impacto sobre a ventilação e a iluminação das áreas e das edificações do entorno;

VI – impacto sobre paisagem urbana e patrimônio natural e cultural;

VII – impacto social sobre o comércio local;

VIII – quantidade de trabalhos diretos e indiretos gerados pelo empreendimento.

**Parágrafo único.** O estudo de impacto de vizinhança deverá indicar formas de Neutralização ou redução dos impactos provocados pela instalação do uso.

### Como deve ser executado o EIV?

Lei 10.257/2011

Art. 37. O EIV será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do Empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:





# PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E PLANEJAMENTO URBANO

CEP: 35.420-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

- Adensamento populacional;
- Equipamentos urbanos e comunitários;
- Uso e ocupação do solo;
- Valorização imobiliária;
- Geração de tráfego e demanda por transporte público;
- Ventilação e iluminação;
- Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

**Parágrafo único.** Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão competente do Poder Público municipal, por qualquer interessado

O EIV também deve ser realizado de forma objetiva, sem subjetividades que possam levar a “interpretações” que beneficiem o interesse privado a despeito do interesse da coletividade.

## A elaboração do EIV substitui o Estudo de Impacto Ambiental?

Lei 10.257/2011

Art. 38. A elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação de Estudo prévio de Impacto Ambiental (EIA), requerida nos termos da legislação ambiental.

Os estudos são complementares e tratam de assuntos distintos. Um se refere às questões afetas à flora, fauna, qualidade da água, do ar, emissão de poluentes, emissão de ruídos, preservação do ecossistema. O outro é voltado às questões do meio urbano, densidades demográficas, transporte e infraestrutura, equipamentos urbanos e comunitários necessários ao bom atendimento das necessidades da população direta e indiretamente afetada pelos empreendimentos e atividades que se implantam nas cidades, suas implicações e decorrências no ambiente construído, buscando a melhoria da qualidade de vida urbana e o desenvolvimento do sistema que dá sustentabilidade ao ambiente urbano.

Um estudo complementa o outro, portanto, na maioria das situações é preciso que ambos sejam realizados.

## Em que casos devem ser feitos Estudos de Impacto de Vizinhança?

Lei 014/2004, Plano Diretor de Mariana:

**Art. 192.** Os usos classificados com o parâmetro de incomodidade dois, de acordo com a Tabela de Parâmetros de Incomodidade, Anexo IX, desta Lei, deverão instalar-se na Área de Diversificação Econômica, respeitado o Código de Obras do Município.

**§ 1º** Os usos a que se refere o caput deste artigo poderão excepcionalmente instalar-se na Zona de Interesse de Adequação Ambiental do Distrito Sede, nas sedes dos polos de desenvolvimento socioeconômico e nos eixos turísticos, desde que o benefício social auferido pela atividade justifique a sua instalação.

**§ 2º** A instalação dos usos a que se refere o caput deste artigo em outras zonas ou áreas da Zona de Interesse de Adequação Ambiental do Distrito Sede, nas sedes dos polos de desenvolvimento socioeconômico e nos eixos turísticos dependerá da realização de estudo de impacto de vizinhança e operação urbana consorciada.

**§ 3º** O estudo de impacto de vizinhança deverá objeto de aprovação pela sociedade civil em audiência pública para que possa ser instalado.

Aplicação:

- Loteamentos / parcelamento do solo em geral
- Conjuntos Residenciais, incluso os condomínios
- Shopping Centers / Supermercados
- Indústrias
- Universidades / Escolas
- Sistemas de Transporte (carga e passageiros)
- Depósitos (atacadistas, de indústrias, comercio, abastecimento em geral)
- Equipamentos urbanos (infraestrutura: água, esgotos, energia, etc)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E PLANEJAMENTO URBANO  
CEP: 35.420-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

- Equipamentos Comunitários (segurança, saúde, abastecimento, cultura, educação, administração, cemitérios, institucional em geral).

O EIV deve ter uma abrangência total, sendo que nos empreendimentos e/ou atividades de uso residencial de pequena envergadura, até 4.000 m<sup>2</sup> de área construída ou 100 UH de 40,00 m<sup>2</sup>, o EIV deve ser feito de forma simplificada para não onerar o custo das habitações).

TODAS as ações promovidas pelo Poder Público e que, de alguma forma impliquem em alterações ou reflexos no meio urbano, devam ser objeto de EIV, para garantir a defesa do interesse coletivo.

**Além do que determina o Estatuto da Cidade, quais são os temas que devem ser abordados em um Estudo de Impacto de Vizinhança?**

Os estudos devem verificar os seguintes impactos a serem aferidos:

- Impacto Econômico
- Impacto Social
- Impacto Urbanístico
- Impacto na Infraestrutura
- Impacto no Meio Ambiente Urbano

**Obs.:** Para mais esclarecimentos, solicitação de modelos de documentos disponibilizados pela Secretaria Adjunta de Desenvolvimento Urbano e agendamento de reuniões com analistas, favor entrar em contato pelo e-mail [analisedeprojetospm@gmail.com](mailto:analisedeprojetospm@gmail.com) ou telefone **(31) 3557-9064**.

Roteiro Atualizado em **Dezembro de 2018** – Secretaria de Obras e Gestão Urbana





# PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E PLANEJAMENTO URBANO  
CEP: 35.420-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

## MODELO DE CARTA DE INTENÇÕES PARA LOTEAMENTO

À Secretaria de Desenvolvimento Urbano,

Venho por meio deste, solicitar consulta prévia acerca da viabilidade para implantação do empreendimento conforme características abaixo:

Nome Fantasia Proposto para Loteamento:	
Nome do requerente - Proprietário do Terreno/Gleba:	
CPF ou CNPJ:	
Endereço:	
Nome do requerente – Loteador (Incorporador, Construtor, Outro)	
CPF ou CNPJ:	
Endereço:	
Matrícula da Gleba no C.R.I.:	
Área da Gleba:	Área a ser Parcelada:
Endereço/Localização da Gleba:	

Localização Atual Legalmente: ( ) Área Rural ( ) Área Urbana
Registrado como Imóvel: ( ) Urbano ( ) Rural
Tipo de Análise: ( ) Parcelamento Novo ( ) Regularização de Parcelamento ( ) Regularização com Ampliação de Parcelamento
Tipo de Loteamento Pretendido: ( ) aberto ( ) condomínio fechado ( ) misto
Uso Pretendido: ( ) residencial ( ) comercial ( ) residencial e comercial ( ) industrial ( ) outro Qual?
Característica: ( ) chacreamento ( ) urbano tradicional ( ) urbano popular ( ) parque industrial/tecnológico ( ) outro Qual?
Quantidade Aproximada de Lotes a ser Proposto:
Área Aproximada do Menor Lote a ser Proposto:
Área Aproximada do Maior Lote a ser Proposto:
Existe Curso d'água ou Nascente no Imóvel: ( ) sim ( ) não
Fica junto à Rodovia, Ferrovia, Gasoduto ou outra via com faixa de domínio ou servidão: ( ) sim ( ) não
Existe linha de transmissão de energia de alta tensão no interior da gleba: ( ) sim ( ) não
Existem ruínas ou imóvel com interesse cultural na gleba: ( ) sim ( ) não
A Declividade do Terreno Varia Entre:
Tipos de vegetação encontradas na gleba:

Observações extras (pode usar o espaço que for necessário)
--

Assinatura do Requerente