



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E PLANEJAMENTO URBANO

CEP: 35.420-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

ORIENTAÇÃO PARA ANÁLISE DE PROJETO ARQUITETÔNICO DE REGULARIZAÇÃO NO MUNICÍPIO DE MARIANA FORA DO PERÍMETRO TOMBADO

Entende-se por regularização de edificação o processo de aprovação do levantamento arquitetônico de edificações que possuam uma das seguintes finalidades:

- Regularização *as built* (como construído);
- Regularização da edificação com reforma sem alteração de área construída;
- Regularização da edificação com acréscimo de área;
- Regularização da edificação com decréscimo de área (demolição parcial);

Todas as obras localizadas no entorno imediato do perímetro tombado e próximo a bens tombados em nível federal no município de Mariana serão encaminhadas ao IPHAN para verificação acerca da necessidade de aprovação deste órgão.

Caso a edificação tenha sido executada **em desacordo com projeto já aprovado, sem a autorização do município** e/ou **em desconformidade com os parâmetros urbanísticos da legislação vigente, até a data de 18 de dezembro de 2015, esta é passível de regularização desde que atendidas todas as condicionantes da Lei 156/2015** que dispõe sobre a Regularização de Parcelamentos do Solo e de Edificações no Município de Mariana e dá outras providências+.

A Prefeitura fará a análise segundo parâmetros urbanísticos e leis que regulam o uso e ocupação do solo do município, Lei 016/2004, suas alterações e demais leis.

Somente será admitido acréscimo de área caso os coeficientes do imóvel não tenham sido extrapolados e o acréscimo deverá atender aos parâmetros urbanísticos vigentes.

O Habite-se somente será expedido após a Baixa de Construção, ou seja, vistoria que comprove que a edificação está executada conforme projeto aprovado.

OBJETIVOS

A regularização da edificação pode ocorrer das seguintes formas:

- **Regularização não onerosa:** ocorre quando a edificação atende plenamente aos parâmetros urbanísticos vigentes ou quando comprovadamente executada anteriormente à data de publicação do Plano Diretor Municipal (Lei 016/2004 de 02 de janeiro de 2004) mesmo em desconformidade



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA

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

com as legislações vigentes e desde que atendidas todas as condicionantes da Lei 156/2015. Caso seja constatado durante a análise do projeto que a edificação não atenda a algum parâmetro, porém seja possível a realização de adequações que atendam às legislações vigentes, estas alterações devem ser propostas pelo Responsável Técnico.

- **Regularização onerosa:** ocorre quando a edificação excede ou não atende a algum parâmetro urbanístico e não seja possível sua adequação. Ao final do processo será calculado o valor a ser pago ao município tendo por base de cálculo o valor do m² disposto pela Planta Básica de Valores vigente no momento da solicitação da regularização.

Durante a análise do processo, poderão ser solicitadas adequações por parte da prefeitura para itens não passíveis de regularização.

A regularização de imóveis localizados em APP é passível de aprovação quando reconhecida a antropização anterior a 22/07/2008, ou a perda da qualidade da função ambiental em decorrência do seu uso, exigida, em todo caso, anuência do órgão ambiental competente.

PROCEDIMENTOS

CONSULTA PRÉVIA

Em qualquer momento o Proprietário ou Responsável Técnico pode solicitar a abertura de processo de **Consulta Prévia** junto à Subsecretaria de Engenharia e Arquitetura. Será emitido um parecer onde serão prestados mais esclarecimentos acerca da legislação e orientação própria ao imóvel em questão.

De posse de informações sobre o imóvel e do objetivo a se executar, basta o requerente proceder a abertura de processo junto ao setor de Documentação e Arquivo (protocolo) nesta Prefeitura. Caso ainda seja necessário algum esclarecimento após a emissão do parecer, o requerente poderá agendar reunião com o setor responsável da Prefeitura pelo telefone (31) 3557-9064.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA

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

SUBMISSÃO À ANÁLISE

O Proprietário do imóvel ou Responsável Técnico pelo projeto arquitetônico deverá requerer abertura de processo de aprovação de projeto junto ao setor de Documentação e Arquivo (Protocolo) da Prefeitura de Mariana. No ato do requerimento, deve ser protocolada toda a documentação listada abaixo.

O projeto será analisado por arquitetos do setor responsável pela análise, considerando a legislação vigente e as características da construção. Em casos específicos o projeto será levado à análise de outros setores em procedimento interno.

Se houver necessidade poderá ser marcada reunião com o analista da Prefeitura que emitiu a Resposta da Análise pelo telefone **(31) 3557-9064**.

DOCUMENTAÇÃO EXIGIDA

Para análise de projetos junto à Prefeitura de Mariana é necessária a apresentação, em uma via, dos seguintes documentos:

- Certidão de Registro do Imóvel atualizada (data inferior a 90 dias da abertura do processo);
- Cópia de Documento do Proprietário (RG, CPF e comprovante de residência do proprietário atualizado);
- Levantamento Arquitetônico, acompanhado de uma cópia do arquivo em AutoCAD (extensão .dwg), gravado em CD, para conferência do projeto;
- Levantamento fotográfico completo da edificação, conforme modelo adotado pela prefeitura (pode ser solicitado pelo e-mail analisedeprojetospm@gmail.com);
- ART ou RRT referente ao projeto quitada e devidamente preenchida e assinada pelo RT e proprietário do imóvel (poderá ser entregue ao final do processo, junto com as cópias finais);
- IPTU do imóvel quitado (ano vigente) ou Certidão Negativa de débito municipal para o Imóvel;
- Certidão de existência de infraestrutura de água e esgoto . SAAE;
- ISSQN do Responsável Técnico quitado, referente ao ano da abertura do processo;
- Cópia da carteira profissional (CREA ou CAU) do Responsável Técnico;

Toda documentação deverá ser entregue no setor de Documentação e Arquivo (protocolo) da Prefeitura no ato de abertura do processo. É importante que no ato do protocolo, o requerente informe o telefone de contato do proprietário e/ou Responsável Técnico para que os mesmos sejam comunicados sobre a emissão do parecer técnico desta secretaria.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA

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

Poderá ser solicitada vistoria a edificação por parte dos analistas para verificar situação atual, consolidação e compreensão do contexto urbano apontado em projeto.

INFORMAÇÕES OBRIGATÓRIAS NO DESENHO TÉCNICO DO PROJETO

- **Localização:** indicação dos logradouros vizinhos (referência) e dos lotes laterais e de fundos com seus respectivos usos (residencial/comercial/misto/lote vago) e indicação de norte.
- **Situação:** deve ser indicado os limites do terreno com suas cotas exatas (conforme medidas perimetrais constantes na Certidão de Inteiro Teor), bem como o passeio/calçada, com cotas da largura e nível; indicar todas as rampas de acesso à edificação, conforme normas técnicas de acessibilidade; as rampas de acessos de veículos junto ao meio-fio deve ocupar apenas 25% da largura da calçada, não constituindo obstáculos à passagem de pedestres e que não ocupe parte da rua/sarjeta impedindo o escoamento da água, já as rampas de acesso de veículos internas ao terreno devem possuir inclinação máxima de 25%; indicar também todas as áreas pavimentadas e permeáveis com valor de área, devidamente hachuradas e cotadas; apresentar cotas de níveis nos vértices do terreno ou as curvas de níveis do terreno; delimitar a projeção da edificação no terreno com hachura, cotas do perímetro e indicação da área de ocupação; indicar cotas de todos os afastamentos perpendiculares ao limite do terreno, bem como acessos de veículos e pedestres, orientação do norte; indicar plantio de vegetação de pequeno/médio porte em pelo menos 50% da área permeável do lote, caso seja exigido pelo zoneamento.
- **Plantas Baixas:** apresentar as plantas de todos os pavimentos com cotas detalhadas, com nível, valor de área, identificação dos ambientes, sistemas de abertura dos vãos (quadro de esquadrias), áreas de cada pavimento junto do título do desenho; representar avanços de pavimentos superiores e a projeção da cobertura imediatamente acima do pavimento representado; hachurar áreas molhadas; indicar altura de todos os guarda-corpos/bancadas/muros de arrimos e divisas. Apresentar o terreno na planta do térreo, com rampas, escadas, acessos de pedestres e veículos, áreas permeáveis e pavimentadas devidamente hachuradas, cotadas, com valor de área e nível; indicar plantio de vegetação de pequeno/médio porte em pelo menos 50% da área permeável do lote, caso seja exigido pelo zoneamento.
- **Cortes:** apresentar no mínimo um corte longitudinal e um transversal que passem pelas áreas molhadas e circulações verticais; indicar perfil natural do terreno incluindo a representação de muro de divisas, passeio e rua, com cotas e níveis; identificação dos ambientes compatíveis com as plantas baixas; cotar todas as alturas, lajes, bancadas, esquadrias, divisórias e coberturas. Cotar a altura máxima da implantação da edificação à cumeeira, ou ponto mais alto da edificação. Indicar



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA

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

cortes e aterros, devidamente hachurados. Indicar locação de caixas d'água e boiler se houver previsão de aquecimento solar de água; os cortes devem representar toda a extensão do terreno, incluindo as divisas (caso o terreno possua grandes dimensões, o corte poderá ser seccionado ou o perfil completo do terreno, tanto o natural quanto o proposto, poderá ser apresentado em escala menor, desde que seja incluído o perfil da edificação).

- **Fachadas:** representar as elevações de todas as fachadas com perfil do terreno, meio-fio e logradouro; indicar materiais de acabamento e cor das paredes e esquadrias.
- **Planta de Cobertura:** apresentar inclinação da cobertura e sua direção, tipo de telha a ser utilizada, representação tracejada da projeção da edificação devidamente cotada, representar chaminés (se for o caso); cotar beirais. Em caso de adoção de sistema de aquecimento solar, indicar locação de placas de captação;
- **Gradil:** Caso a edificação não possua afastamento frontal igual a 0,00m, deverá ser apresentado o desenho do muro, ou gradil, devidamente cotado, com representação do perfil do logradouro e indicação de materiais de acabamento e cor das paredes e esquadrias.
- **Rótulo:** Todas as pranchas devem apresentar o carimbo padrão adotado pela Prefeitura Municipal de Mariana, numeração das pranchas, data do projeto e devem ser devidamente assinadas pelo proprietário e pelo responsável técnico (o carimbo pode ser solicitado pelo e-mail: analisedeprojetospm@gmail.com).
- **Outros:** Em caso de projeto residencial multifamiliar, comercial e/ou misto deverá ser apresentado quadro de áreas de cada unidade.

As plantas, cortes e fachadas devem ser apresentadas preferencialmente em escala 1/75 ou 1/50. Em edificações de grande porte estes desenhos poderão ser apresentados na escala 1/100. Os demais desenhos podem ser apresentados em escalas menores, desde que se façam legíveis e que estejam dentro do padrão ABNT. Favor evitar plotagens em pranchas A0.

DOCUMENTAÇÃO OFICIAL A SER EMITIDA

Na última etapa, o Projeto recebe o carimbo de aprovação da Prefeitura Municipal Mariana.

O Requerente é comunicado a retirar no setor de análise de projetos o **Alvará de Construção**, acompanhado de **duas cópias do levantamento devidamente carimbadas e assinadas**. Em casos de reforma ou alterações da edificação, ambos os documentos deverão permanecer na obra com a finalidade de atender à fiscalização municipal quando solicitados e terão validade de 4 (quatro) anos. O proprietário deverá adequar a edificação de modo a ficar conforme o projeto aprovado.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA

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

Quando a obra estiver concluída, deverá ser solicitado Habite-se, documento de Baixa de Construção que comprova a regularidade do imóvel, autoriza o proprietário a utilizar a edificação e certifica que a obra foi executada conforme o projeto aprovado.

Caso a edificação seja aprovada as built, ou seja, conforme já está executada sem necessidade ou desejo de adequação, o Habite-se poderá ser solicitado logo após a expedição do Alvará de Construção.

Para mais esclarecimentos, solicitação de modelos de documentos disponibilizados pela Subsecretaria de Engenharia e Arquitetura e agendamento de reuniões com analistas, favor entrar em contato pelo e-mail analisedeprojetospm@gmail.com ou telefone **(31) 3557-9064**.

Roteiro Elaborado em **Março de 2017** . Secretaria de Obras e Planejamento Urbano / Subsecretaria de Engenharia e Arquitetura