



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 OBRA NOVA NO MUNICÍPIO DE MARIANA EM IMÓVEL LOCALIZADO DENTRO DO PERÍMETRO TOMBADO E PROXIMIDADES

Todas as obras localizadas no interior do perímetro tombado e próximo a bens tombados em nível federal no município de Mariana deverão ser devidamente autorizadas pela Prefeitura e pelo IPHAN.

O projeto arquitetônico deve ser apresentado para análise dos dois órgãos visando aprovação destes e concessão de Alvará de Construção com as seguintes finalidades:

- Demolição total com Obra Nova (demolição total de edificação existente seguida de projeto inicial)
- Obra Nova (Projeto inicial em lote vago)

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. O IPHAN fará sua análise de modo a preservar as características e harmonia do conjunto tombado, segundo parâmetros específicos deste órgão.

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 e/ou ao IPHAN. Será emitido um parecer onde serão prestados mais esclarecimentos acerca da legislação e orientação própria ao imóvel em questão. Este procedimento é indicado para casos em que o terreno não se encaixe dentro dos padrões de parcelamento do solo do município, para empreendimentos de grande impacto urbanístico, usos não especificados na legislação municipal vigente ou que possuam alto grau de periculosidade.

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. O contato com o IPHAN é feito pelo telefone (31) 3557-1455.

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA

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

vigente e as características da edificação. Em casos específicos o projeto será levado à análise de outros setores em procedimento interno. Paralelamente os arquitetos do IPHAN também realizarão sua análise quanto aos parâmetros regulados pela Portaria 420 de 2010.

O sistema de **protocolo compartilhado** Prefeitura e IPHAN busca reduzir o tempo de andamento do processo. O requerente receberá a resposta dos dois órgãos juntas, via Documentação e Arquivo da Prefeitura. Assim, as correções a serem realizadas no projeto, deverão atender as solicitações dos dois pareceres.

Se houver necessidade poderá ser marcada reunião com o analista da Prefeitura que emitiu a Resposta da Análise pelo telefone **(31) 3557-9064**. Também poderá ser marcada reunião com o analista do **IPHAN** que emitiu a Resposta da Análise, se necessário, pelo telefone **(31) 3557-1455**.

DOCUMENTAÇÃO EXIGIDA

Para análise de projetos junto à Prefeitura de Mariana e IPHAN é necessária a apresentação dos seguintes documentos:

- Certidão de Registro do Imóvel atualizada (data inferior a 90 dias da abertura do processo) **É em duas vias (para análise do IPHAN)**;
- Cópia de Documento do Proprietário (RG, CPF e comprovante de residência do proprietário atualizado) **É em duas vias (para análise do IPHAN)**;
- Projeto Arquitetônico, acompanhado de uma cópia do arquivo em AutoCAD (extensão .dwg), gravado em CD, para conferência do projeto **É em duas vias (para análise do IPHAN)**;
- 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) **É em duas vias (para análise do IPHAN)**;
- 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 e as cópias do IPHAN serão encaminhadas pela Prefeitura para este órgão. 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.

De acordo com a Lei Estadual nº14.130/2001 e Decreto Estadual nº46.595/2014, toda edificação destinada



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA

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

ao uso coletivo deve ser regularizada junto ao Corpo de Bombeiros Militar de Minas Gerais CBMMG. Sendo assim, informamos que a partir do ano de 2018 será exigido como pré-requisito para obtenção do Alvará de Construção e Habite-se, o AVCB - Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB). Esta regularização visa garantir à população a segurança mínima contra incêndio e pânico nas edificações de uso comercial em nosso município.+

Em locais considerados de risco ou em projetos que causem impacto ambiental ou urbano, os órgãos responsáveis pela análise poderão exigir projetos complementares, com anotação do responsável técnico.

Movimentações de terra que gerem muros de arrimos com altura superior a 4,00m deverão ser acompanhadas de projeto estrutural do sistema de contenção e ART que assegure a estabilidade dos terrenos lindeiros. É estimulada a manutenção do perfil natural do terreno preservando a harmonia do conjunto urbano e evitando movimentação de terra e possível instabilidade do solo. Faz-se necessária a indicação de espécies vegetais de pequeno/médio porte nas áreas permeáveis.

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 devem 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.
- **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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA

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

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.

- **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 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E PLANEJAMENTO URBANO

CEP: 35.420-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

DOCUMENTAÇÃO OFICIAL A SER EMITIDA

Na última etapa, o Projeto recebe o carimbo de aprovação do IPHAN e 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 **projeto devidamente carimbadas e assinadas**. Ambos os documentos deverão permanecer na obra com a finalidade de atender à fiscalização municipal quando solicitados e terão validade de 4 (quatro) anos.

Quando a obra estiver concluída, deverá ser solicitado **Habite-se**, documento de Baixa de Construção que comprova a regularidade da edificação, autoriza o proprietário a utilizá-la e certifica que a obra foi executada conforme o projeto aprovado. Em caso de alterações no projeto aprovado, deverá ser aberto novo processo para que o projeto seja reaprovaado.

OBSERVAÇÃO SOBRE O CONJUNTO TOMBADO

Informamos que imóveis localizados no perímetro de tombamento **somente arquitetos** são considerados responsáveis técnicos por projeto e execução de intervenção no patrimônio histórico cultural e artístico, arquitetônico, urbanístico, paisagístico, monumentos, práticas de projeto e soluções tecnológicas para reutilização, reabilitação, reconstrução, preservação, conservação, restauro e valorização de edificações, conjuntos e cidades, segundo a Resolução nº 51 de julho de 2013 do CAU/BR. Assim, só serão analisados projetos assinados por Arquitetos e Urbanistas.

A análise de projeto será realizada pela prefeitura baseada na Lei Complementar 016/2004, alterada pela Lei Complementar 26/2005, 143/2014 e demais Leis em vigência. As edificações localizadas dentro da poligonal tombada e em suas proximidades devem atender à **regulamentação própria da área** e seguir as orientações do IPHAN, não sobrepondo à legislação urbanística municipal.

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** ou telefone **(31) 3557-9064**.

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