

COMDESP - Desdobro

Discussão sobre Desdobro e Parâmetros Correlatos

Coeficientes Mínimos e Parâmetros dos Compartimentos Residenciais

Abril, 2022
Curvelo/MG

Proposta de alteração: Coeficiente Mínimos

Alteração do coeficiente mínimo dos seguintes zoneamentos:

ZAP, ZEIS, ZAC.

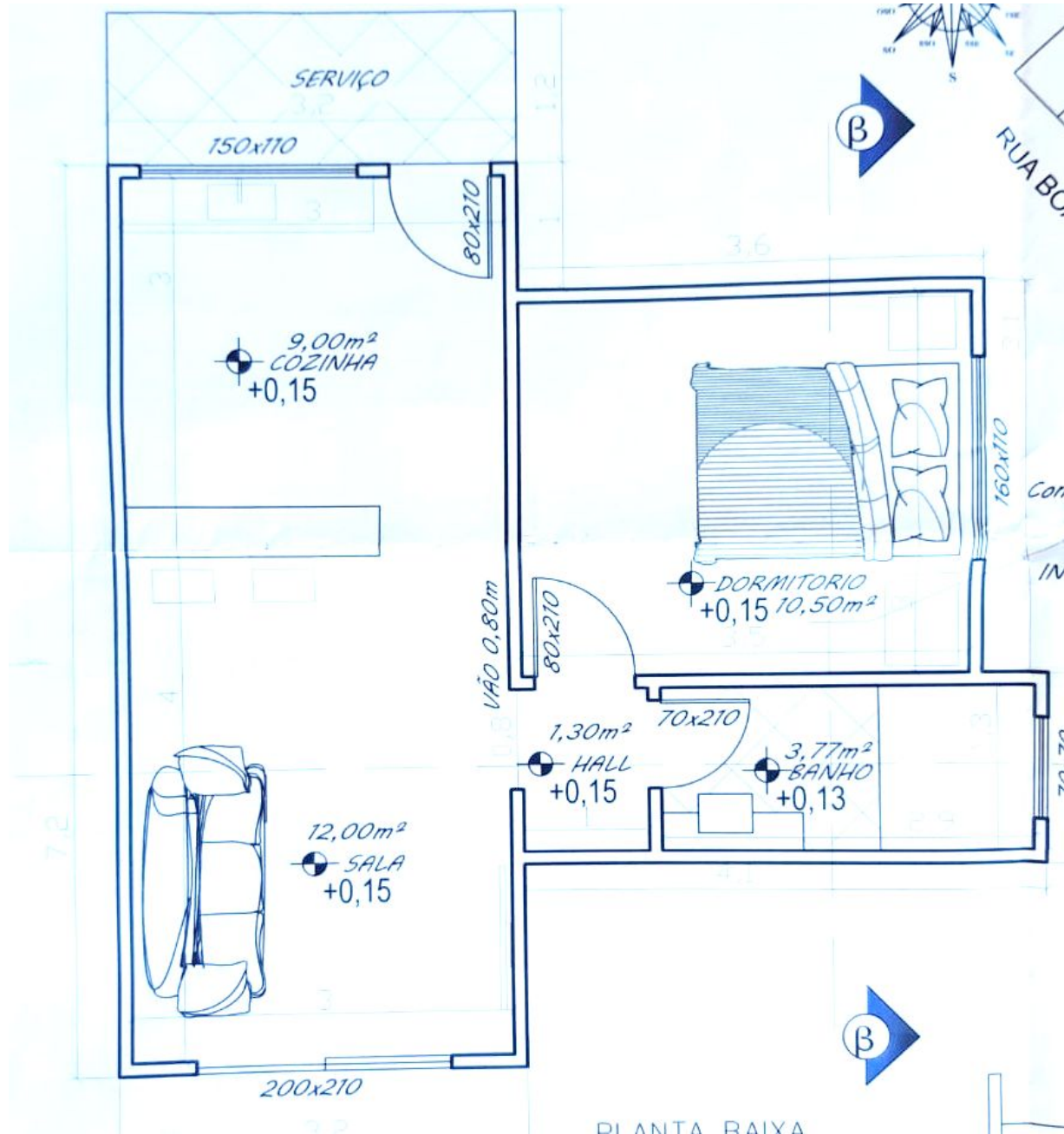
Coeficiente mínimo nestas áreas atualmente, conforme Anexo XIII da Lei Complementar Municipal 135/2019: 0.3, para ZAP e ZAC. ZEIS não há coeficiente mínimo.

Coeficiente Mínimo Proposto: 0.2

ZAP	Residencial, comercial, serviços, institucional, misto e industrial de baixo impacto e sem incômodo.	360 m ²	200 m	10% em terreno natural	Mínimo: 0,3 Básico: 1,0 Máximo: 3,6 mediante: (a) outorga onerosa do direito de construir e/ou (b) transferência do direito de construir e/ou (c) bônus de coeficiente de aproveitamento por boas práticas	80%	12m (regra geral) 15m (lotes de esquina)	Parcelamento, Edificação e Utilização compulsórios/IPTU progressivo/Desapropriação. Outorga Onerosa do Direito de Construir Transferência do Direito de Construir: receptora de UTDC. Operação Urbana Consorciada
ZAC	Residencial, comercial, serviços, institucional, misto e industrial de baixo impacto e sem incômodo.	230 m ²	200 m	20% em terreno natural	Básico: 1,0 Máximo: 2,0 aplicável apenas para lotes com área igual ou superior à 360 m ² , mediante: (a) outorga onerosa do direito de construir e/ou (b) transferência do direito de construir e/ou (c) bônus de coeficiente de aproveitamento por boas práticas	70%	11m (lote igual ou superior a 230m ²) 12m (lote igual ou superior a 360m ²)	Outorga Onerosa de Alteração de Uso, sendo que não se aplica nos trechos gravados como ADE Verticalização ou ADE BR 135. Outorga Onerosa do Direito de Construir, apenas para lotes com área igual ou superior a 360m ² . Transferência do Direito de Construir: receptora de UTDC (para lotes com área igual ou superior a 360m ²)
ZEIS II	Residencial, comercial, serviços, institucional e misto.	180 m ²	200 m	10% em terreno natural	Básico: 1,0 Máximo: 3,6 (utilização gratuita com isenção do pagamento de outorga, bem como das contrapartidas)	80%	10m	Direito de Preempção Operação Urbana Consorciada

Alguns Casos de Recursos

Processo	Recurso	Parecer
Recurso: 10.911/2022	Contra o Coeficiente de ocupação, imóvel localiza-se numa ZAP, e o coeficiente 0.3. Coeficiente de ocupação 0.2 do projeto.	Concedeu-se o Coeficiente de Ocupação do Projeto 0.2, por se tratar um projeto de que faz parte de um programa governamental: “Casa Verde e Amarela”.
Recurso: 12.713/2022	Contra o Coeficiente de ocupação, imóvel localiza-se numa ZA, e o coeficiente 0.3. Coeficiente de ocupação 0.23 do projeto.	Concedeu-se o Coeficiente de Ocupação do Projeto 0.2, por se tratar um projeto de que faz parte de um programa governamental: “Casa Verde e Amarela”.



- Area do Lote: 200 m²
- Area de Construção: 40.35 m²
- CA exigido pela Legislação Atual: 0.30
- CA Empreendimento: 0.21

ANEXO II-A

(a que se refere o art. 127 desta Lei)

**PARÂMETROS RELATIVOS AOS COMPARTIMENTOS DAS EDIFICAÇÕES RESIDENCIAIS UNIFAMILIARES
DE INTERESSE SOCIAL**

Compartimentos	Área mínima (m²)	Dimensão mínima (m)	Área mínima do vão de iluminação e ventilação em relação à área do piso do compartimento	Pé direito mínimo (m)	Largura mínima dos vãos de acesso (m)	Observação
Estar	6,00	2,00	1/6 ou 1/5 ¹	2,70	0,70 ²	¹ - quando o compartimento estiver sendo iluminado através de varanda.
						² -- a largura mínima de um dos vãos de acesso externo deverá ser de 0,80m.
Dormitórios	6,00	2,00	1/6 ou 1/5 ¹	2,70	0,70	¹ - quando o compartimento estiver sendo iluminado através de varanda.
Manuseio de alimentos	4,00	1,50	1/8 ou 1/6 ¹	2,70	0,70 ²	¹ - quando o compartimento estiver sendo iluminado através da área de serviço ou varanda. ² - a largura mínima de um dos vãos de acesso externo deverá ser de 0,80m.
Área de serviço *	2,00	1,20	1/8 ou 1/6 ¹	2,70	0,80	* - pode ser conjugada com a cozinha desde que haja parede divisória de altura mínima =1,20m. ¹ - quando o compartimento estiver sendo iluminado através de varanda.

Parâmetros Compartimentos	Área mínima (m²)	Dimensão mínima (m)	Área mínima do vão de iluminação e ventilação em relação à área do piso do compartimento	Pé direito mínimo (m)	Largura mínima dos vãos de acesso (m)	Observação
Instalação sanitária*	2,20	1,00	1/8 ou 1/6 ¹	2,70	0,60	* - a instalação sanitária principal deverá fazer parte do corpo da edificação. ¹ - quando o compartimento estiver sendo iluminado através da área de serviço ou varanda.
Circulação	–	0,90	1/8 ¹	2,70	0,80	¹ – o vão de iluminação / ventilação poderá ser dispensado, exceto quando o comprimento exceder a 10,0 metros.
Rampa	–	0,90	–	2,40 ¹	0,80	¹ – pé-direito mínimo em relação a qualquer elemento construtivo. - deverão ser observadas as normas técnicas específicas na execução das rampas.
Escada	–	0,90	–	2,70 ¹	0,80	¹ – havendo passagem sob escada, PD mín.= 2,10m.
Abrigo de veículos	12,5	2,5	1/10	2,40 ¹	2,50	¹ – pé-direito mínimo em relação a qualquer elemento construtivo.

ANEXO II

(a que se refere o art. 127 desta Lei)

PARÂMETROS RELATIVOS AOS COMPARTIMENTOS DAS EDIFICAÇÕES DE USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

Compartimentos	Área mínima (m ²)	Dimensão mínima (m)	Área mínima do vão de iluminação e ventilação em relação à área do piso do compartimento	Pé direito mínimo (m)	Largura mínima dos vãos de acesso (m)	Observação
Estar	12,00 ³	2,80	1/6 ou 1/5 ¹	2,70	0,70 ²	<p>¹ - quando o compartimento estiver sendo iluminado através de varanda.</p> <p>² - a largura mínima de um dos vãos de acesso externo deverá ser de 0,80m.</p> <p>³ - a área do estar poderá ser permutada com a do dormitório, desde que permaneça, pelo menos, um dos compartimentos com 12,0m².</p>
Dormitórios	9,00	2,70	1/6 ou 1/5 ¹	2,70	0,70	¹ - quando o compartimento estiver sendo iluminado através de varanda.
Manuseio de alimentos	4,80	1,80	1/8 ou 1/6 ¹	2,70	0,70 ²	<p>¹ - quando o compartimento estiver sendo iluminado através da área de serviço ou varanda.</p> <p>² - a largura mínima de um dos vãos de acesso externo deverá ser de 0,80m.</p>
Área de serviço *	2,40	1,20	1/8 ou 1/6 ¹	2,70	0,80	<p>* - pode ser conjugada com a cozinha desde que haja parede divisória de altura mínima =1,20m.</p> <p>¹ - quando o compartimento estiver sendo iluminado através de varanda.</p>

Compartimentos	Área mínima (m ²)	Dimensão mínima (m)	Área mínima do vão de iluminação e ventilação em relação à área do piso do compartimento	Pé direito mínimo (m)	Largura mínima dos vãos de acesso (m)	Observação
Instalação sanitária*	3,25	1,30	1/8 ou 1/6 ¹	2,70	0,60	* - a instalação sanitária principal deverá fazer parte do corpo da edificação. ¹ - quando o compartimento estiver sendo iluminado através da área de serviço ou varanda.
lavabo	1,5	1,0	*	2,70	0,60	* - é permitida ventilação mecânica e iluminação artificial.
Circulação	-	0,90	1/8 ¹	2,70	0,80	¹ - o vão de iluminação / ventilação poderá ser dispensado, exceto quando o comprimento exceder a 10,0 metros.
Rampa	-	0,90	-	2,40 ¹	0,80	¹ - pé-direito mínimo em relação a qualquer elemento construtivo. - deverão ser observadas as normas técnicas específicas na execução das rampas.
Escada	-	0,90	-	2,70 ¹	0,80	¹ - havendo passagem sob escada, PD mín.= 2,10m.
Abrigo de veículos	12,5	2,5	1/10	2,40 ¹	2,50	¹ - pé-direito mínimo em relação a qualquer elemento construtivo.

ANEXO III

(a que se refere o art. 127 desta Lei)

PARÂMETROS RELATIVOS AOS COMPARTIMENTOS DAS UNIDADES PRIVATIVAS DAS EDIFICAÇÕES DE USO RESIDENCIAL MULTIFAMILIARES

Compartimentos	Área mínima (m ²)	Dimensão mínima (m)	Área mínima do vão de iluminação e ventilação em relação à área do piso do compartimento	Pé direito mínimo (m)	Largura mínima dos vãos de acesso (m)	Observação
Estar	12,00	2,40	1/6 ou 1/5 ¹	2,70 ³	0,70 ²	<p>¹ - quando o compartimento estiver sendo iluminado através de varanda.</p> <p>² - a largura mínima de um dos vãos de acesso externo deverá ser de 0,80m.</p> <p>³ - nas áreas inseridas no perímetro de tombamento e entorno admite-se o pé direito mínimo de 2,60m.</p>
Dormitórios	9,00	2,70	1/6 ou 1/5 ¹	2,70	0,70	<p>¹ - quando o compartimento estiver sendo iluminado através de varanda.</p>
Manuseio de alimentos	4,80	1,80	1/8 ou 1/6 ¹	2,70	0,70 ²	<p>¹ - quando o compartimento estiver sendo iluminado através da área de serviço ou varanda.</p> <p>² - a largura mínima de um dos vãos de acesso externo deverá ser de 0,80m</p>
Área de serviço	2,40	1,20	1/8 ou 1/6 ¹	2,70	0,80	<p>⁴ - pode ser conjugada com a cozinha desde que haja parede divisória de altura mínima 1,20m.</p> <p>¹ - quando o compartimento estiver sendo iluminado através de varanda.</p>

Compartimentos	Área mínima (m ²)	Dimensão mínima (m)	Área mínima do vão de iluminação e ventilação em relação à área do piso do compartimento	Pé direito mínimo (m)	Largura mínima dos vãos de acesso (m)	Observação
Instalação sanitária *	3,25	1,30	1/8 ou 1/6 ¹	2,70	0,60	* - a instalação sanitária principal deverá fazer parte do corpo da edificação. * - é facultada a instalação de lavatório externo à instalação sanitária, ficando este com área mínima de 1,80m ² . ¹ - quando o compartimento estiver sendo iluminado através da área de serviço ou varanda.
Lavabo	1,50	1,00	*	2,70	0,60	* - é permitida ventilação mecânica e iluminação artificial.
Circulação	-	0,90	1/8 ¹	2,70	0,80	¹ - o vão de iluminação / ventilação poderá ser dispensado, exceto quando o comprimento exceder a 10,0 metros.
Rampa	-	0,90	-	2,70	0,80	¹ - pé-direito mínimo em relação a qualquer elemento construtivo. - deverão ser observadas as normas técnicas específicas na execução das rampas.
Escada	-	0,90	-	2,70 ¹	0,80	¹ - havendo passagem sob escada, PD mín.= 2,10m.
Abrigo de veículos	12,50	2,5 x 5,0	1/10	2,40 ¹	2,80	¹ - pé direito mínimo em relação a qualquer elemento construtivo.

Proposta de alteração :

Revogar o **Anexo o II e III** e substituí-los pelo **Anexo II-A** como anexo único aplicável a qualquer construção.

Com a revogação do Anexo II, para análise de projetos, irá valer apenas as normativas descritas no Anexo II-A, para os projetos de uni- e multifamiliar.