



Prefeitura Municipal de Bom Despacho
Estado de Minas Gerais
Comissão de Análise e Parcelamento do Solo

DIRETRIZES MUNICIPAIS PARA PARCELAMENTO DO SOLO

A presente diretriz é apenas uma síntese para facilitar a elaboração do processo de aprovação do empreendimento, devendo o requerente ser orientado por todas as leis vigentes como: Lei 2.677/2019 (no caso de condomínio), Lei 6.766/1979 e Lei 736/1977. Qualquer dúvida entrar em contato com algum membro da Comissão de Parcelamento do Solo no telefone: (37)3520.1414 ou pelo e-mail: comissao.loteamento@pmbd.mg.gov.br.

INFORMAÇÕES GERAIS			
Nome do empreendimento:			
Nº do Processo:			
Requerente:		CNPJ:	
RT:		CREA/CAU:	
DADOS DO IMÓVEL:			
Localização:		Área Total (m²):	
Latitude	Longitude	Área Parcelada (m²):	

CARACTERIZAÇÃO DA GLEBA

O Município de Bom Despacho-MG, conforme previsão legal do artigo 6º da Lei Federal 6.766/1979, estabelece diretrizes para o parcelamento da área identificada anteriormente, conforme registro e levantamento planialtimétrico apresentados, situada no local denominado _____, no município de Bom Despacho.

A gleba está localizada em área urbana do município, possui acesso ao sistema viário público municipal pela Rua _____, conforme matrícula _____. Deverão ser destacados e identificados no entorno próximo (considerando um raio de um quilômetro) com um **Mapa Urbano do perímetro, conforme levantamento planialtimétrico**.

Sobre a gleba () incide ou () não incide 01 (um) curso d'água, conforme levantamento topográfico apresentado, devendo ser respeitados os impedimentos legais de uso e ocupação, conforme a Lei federal 12.651/2012 e Lei Municipal 1.561/96. Caso incida sobre a Gleba unidade de conservação, esta deverá respeitar as diretrizes da Lei Federal 9.985/2000 e o plano de manejo da unidade.

DIRETRIZES MUNICIPAIS PARA O PARCELAMENTO

Como não há no município Lei de Uso e Ocupação do Solo, não há restrições quanto ao uso das edificações a que se destina o loteamento/condomínio.

As características construtivas do sistema viário deverão ser descritas nos memoriais descritivos do projeto e deverão ser aprovadas pela Prefeitura Municipal.

Deverão ser demarcadas as áreas verdes, as porções do terreno com grande concentração de áreas com declividade superior a 47% e as Áreas de Preservação Permanente (APP) conforme Código Florestal Lei nº 12.651 /2012.



Prefeitura Municipal de Bom Despacho
Estado de Minas Gerais
Comissão de Análise e Parcelamento do Solo

Em atendimento as leis federais e municipais pertinentes, abaixo está o quadro com as áreas mínimas necessárias ao empreendimento:

Quadro de áreas mínimas (Loteamento Residencial Comercial) - Município de Bom Despacho			
Área da gleba (m ²):			
	Porcentagem mínima:	Área mínima:	Observações:
Áreas públicas (m ²):	20%	_____ m ²	Sistema viário
Área Institucional (m ²):	15%	_____ m ²	Área institucional
Quadro de áreas mínimas (Loteamento Industrial – com lotes maiores que 15.000 m ²) - Município de Bom Despacho			
Área da gleba (m ²):			
	Porcentagem mínima:	Área mínima:	Observações:
Áreas públicas (m ²):	10%	_____ m ²	Sistema viário
Área Institucional (m ²):	25%	_____ m ²	Área institucional
Quadro de áreas mínimas (Condomínio de lotes) - Município de Bom Despacho			
Área da gleba (m ²):			
	Porcentagem mínima:	Área mínima:	Observações:
Áreas públicas (m ²):	10%	_____ m ²	Sistema viário
Área Institucional (m ²):	15%	_____ m ²	Área institucional

ANEXOS

I – Checklist de Documentação.

II – Checklist para apresentação de Projetos.



Prefeitura Municipal de Bom Despacho
Estado de Minas Gerais
Comissão de Análise e Parcelamento do Solo

ANEXO I
CHECKLIST DOCUMENTAÇÃO

1º ETAPA (Documentos necessários para abertura do processo):

- Requerimento conforme modelo disponível no sistema pela Prefeitura Municipal;
- Certidão de registro atualizada da matrícula da gleba (emissão de até 180 dias);
- Fotocópia do documento de identidade do proprietário com CPF;
- Certidão negativa de tributos municipais;
- Projeto urbanístico, geométrico e mapa de isodeclividade;
- ART ou RTT referente ao projeto de loteamento;

2º ETAPA (Após pré aprovação do projeto urbanístico e pagamento da taxa, o projeto é tramitado para análise da Secretaria do Meio Ambiente):

- Comprovante de pagamento de taxa referente a solicitação de licença de Parcelamento do Solo.
- Documento de licenciamento ambiental, conforme Deliberação Normativa 217/2017 e 219/2018, em atendimento à Lei Federal 6.938/1981;

3º ETAPA (Após licença ou dispensa ambiental, ocorre a análise dos projetos complementares para posterior emissão de alvará de urbanização):

- Projeto completo conforme os anexos II deste documento;
- ART ou RTT referente aos projetos complementares;
- Laudo geotécnico para parcelamento das áreas com declividade maior que 30%;
- Projeto aprovado pela COPASA de abastecimento d'água e Esgotamento Sanitário;
- Projeto aprovado pela CEMIG de fornecimento de energia elétrica e iluminação pública;
- Cronograma da execução das Obras;
- Orçamento da Obra para elaboração da caução;



Prefeitura Municipal de Bom Despacho
Estado de Minas Gerais
Comissão de Análise e Parcelamento do Solo

ANEXO II
CHECK LIST PROJETO DE PARCELAMENTO

1ª ETAPA (PARA PRÉ APROVAÇÃO DO PROJETO URBANÍSTICO):

- Mapa de Isodeclividade
- Loteamento georreferenciado (Arquivo KML)
- Projeto Urbanístico e Geométrico com selo padrão:

Projeto executivo na escala 1: 1000, contendo:

- A altimetria da gleba, por meio de curvas de nível de metro em metro;
- Planta de Localização (mapa chave) da área do loteamento sobreposta a imagem de satélite.
- A indicação de cursos d'água, nascentes, mananciais, áreas de servidão e não edificáveis, confrontações e divisas da área loteada e orientação;
- A subdivisão da quadra em lotes, com as respectivas dimensões, áreas e numeração;
- O sistema viário com a respectiva hierarquia;
- A demarcação das áreas de preservação permanente com todas as dimensões cotadas;
- Os perfis longitudinais e transversais das vias e logradouros;
- As dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;
- A indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
- Quadro estatístico contendo (quadro de áreas):
 - . área dos lotes;
 - . área de preservação permanente;
 - . área institucional;
 - . área verde;
 - . número de lotes;
 - . área total do terreno.
 - . área do sistema viário;
- Memorial descritivo, contendo:
 - . a descrição de todos os lotes, com suas dimensões e confrontações;
 - . as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções;
 - . a indicação e quantificação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato de registro do parcelamento;
 - . descrição sucinta do loteamento, com suas características e a fixação das zonas de uso predominante



Prefeitura Municipal de Bom Despacho
Estado de Minas Gerais
Comissão de Análise e Parcelamento do Solo

2ª ETAPA – PROJETOS COMPLEMENTARES (APÓS LICENÇA/DISPENSA AMBIENTAL):

Projeto de Terraplenagem, contendo:

- . Seções transversais do terreno indicando a plataforma, off-set, etc., com espaçamento máximo do estaqueamento de 20 (vinte) metros;
- . Indicação das áreas onde ocorrerão cortes e aterros;
- . Indicação dos locais de empréstimo de bota-foras;
- . Cálculo dos volumes;
- . Distribuição dos materiais;
- . Obras e medidas de proteção contra erosão;
- . Memória justificativa, contendo a descrição e justificativa da(s) metodologia(s) utilizada(s), parâmetros assumidos, cálculos elaborados, resultados obtidos e conclusões.

Projeto de Drenagem Pluvial, contendo:

- . Planta planialtimétrica da área, contendo o arruamento e a divisão das bacias, com indicação da vazão nos pontos críticos ao longo dos talvegues e/ou ruas, tanto internas à área quanto em seus extremos a montante a jusante, em escala 1: 1.000;
- . Planta planialtimétrica da área, contendo o plano de escoamento, as vazões calculadas nos pontos mais importantes, o projeto da rede de drenagem a ser construída, com a localização dos dispositivos de drenagem, cotas, declividades, dimensões e demais elementos necessários à construção;
- . Perfis das galerias projetadas com os seus diversos elementos (como dimensões, cotas, etc.) e dos talvegues a serem preservados;
- . Quadro contendo todos os elementos construtivos necessários (declividade, comprimentos, cotas, etc.);
- . Projetos-tipo de todos os dispositivos;
- . Especificações técnicas para a construção dos diversos dispositivos, redes pluviais e galerias projetadas;
- . Memória justificativa, contendo a descrição e justificativa da(s) metodologia(s) utilizada(s), parâmetros assumidos, cálculos elaborados, resultados obtidos e conclusões.

Projeto de Esgotos Sanitários e Abastecimento de Água, contendo:

- Relatório descrevendo o sistema coletor, a destinação final e indicando os pontos de lançamento dos efluentes, assim como suas alternativas; compatibilização com os sistemas de esgotos sanitários existentes e planejados; estimativas de vazões; área disponível para tratamento; alternativas de concepção, de traçado, tecnológicas e construtivas; justificativas quanto à alternativa escolhida e os parâmetros de projeto adotados, sob os aspectos técnicos e ambientais.



Prefeitura Municipal de Bom Despacho
Estado de Minas Gerais
Comissão de Análise e Parcelamento do Solo

. O projeto deverá constar ramais direcionados a testada do terreno de modo a impedir a deterioração da pavimentação asfáltica.

. Documento emitido pela COPASA atestando viabilidade técnica do empreendimento;

. O memorial descritivo do empreendimento contendo, no mínimo, as seguintes informações:

. Concepção, dimensionamento e características técnicas dos elementos do sistema;

. Período de alcance do empreendimento;

. Descrição e cronograma detalhados das etapas de implantação;

. Planilhas de dimensionamento das redes de esgoto, projetos-tipo e desenhos de detalhes construtivos do sistema coletor de esgoto;

. Plantas do projeto com as redes de esgoto projetadas e seus efluentes;

. Perfis do projeto, com as redes de esgoto, projetadas e seus elementos;

. Nos casos de ETE's apresentar os estudos completos de caracterização dos esgotos em termos físico-químicos e biológicos, e em termos de sua quantidade, fontes geradoras e variabilidade sazonal. Os projetos deverão conter os diversos desenhos e plantas dos tanques, dos equipamentos e sua montagem ou implantação, e dos demais detalhes construtivos, para cada unidade da ETE. Os fluxos de escoamento do esgoto e as eventuais recirculações de lodo deverão estar bem indicados em suas características e quantidades/volumes. Toda memória de cálculo de dimensionamento dos diversos dispositivos da ETE deverá ser apresentada em forma de relatório, metodologias, equações, cálculos e resultados;

. Previsão de ampliação do sistema;

. Descrição dos sistemas operacionais, identificando as entidades responsáveis pela operação e manutenção do sistema;

. Apresentação das especificações técnicas para construção dos diversos dispositivos, sejam eles os coletores de esgotos e seus acessórios, os tanques ou unidades componentes da ETE, os equipamentos a serem instalados, as casas de máquinas e operação e demais elementos do sistema.

Observação: Todos os projetos deverão ser apresentados na mesma escala.

Projeto de sinalização viária urbana:

. Sinalização vertical e horizontal.

. Memória justificativa, contendo a descrição e justificativa da(s) metodologia(s) utilizada(s), parâmetros assumidos, quantitativos, cálculos elaborados, resultados obtidos e conclusões.

Projeto de Pavimentação:

. Projeto atendendo as normas vigentes, com memória justificativa, contendo a descrição e justificativa da(s) metodologia(s) utilizada(s), parâmetros assumidos, quantitativos, cálculos elaborados, resultados obtidos e conclusões.



Prefeitura Municipal de Bom Despacho
Estado de Minas Gerais
Comissão de Análise e Parcelamento do Solo

Projeto de Iluminação Pública:

- Projeto completo com memória justificativa, contendo a descrição e justificativa da(s) metodologia(s) utilizada(s), parâmetros assumidos, quantitativos, cálculos elaborados, resultados obtidos e conclusões.

. Documento emitido pela CEMIG atestando viabilidade técnica do empreendimento;

Itens complementares:

. Planilha orçamentária com os custos para implantação da infraestrutura do empreendimento;

. Cronograma Físico com o prazo de execução da implantação da infraestrutura do empreendimento.

Entrega de termo de compromisso assinado pelo loteador conforme exigência do art. 22, da lei 736/77, alterada pela lei 2.644/2018.

Caroline de Oliveira Nunes
Arquiteta e Urbanista

Isa Cristina de Paula
Engenheira Civil

Jenifer Sabino Reis Silva
Engenheira Civil

Paulo Henrique da Silva Correia
Engenheiro Civil

Paulo Lucas Caçado Matos
Fiscal Municipal de Obras