



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

Diego César Machado Oliveira
Engenheiro Civil

Gustavo de Moura Marques
Engenheiro Civil

Jenifer Sabino Reis Silva
Engenheira Civil

Paulo Henrique da Silva Correia
Engenheiro Civil

Paulo Lucas Cançado Matos
Fiscal Municipal de Obras