

Ciclo de Oficinas e Debates

Anuência Prévia em Regiões Metropolitanas



Belo Horizonte, junho de 2011

Sumário

1 Introdução	4
2 Parcelamento do solo para fins urbanos	5
2.1 Conceito.....	6
2.2 Natureza da atividade de parcelamento do solo urbano.....	7
2.3 Papel do empreendedor e do poder público.....	8
2.4 Modalidades	9
2.4.1 Desmembramento	9
2.4.2 Loteamento	9
3 Anuência prévia	10
3.1 Marco legal	10
3.2 Anuência prévia para fins de loteamentos.....	10
3.2.1 Etapas	10
3.2.2 A elaboração das diretrizes metropolitanas.....	11
3.2.3 Análise do projeto de loteamento	12
3.2.4 Requisitos	12
3.2.5 O exame do projeto de loteamento e a emissão do selo de anuência prévia	16
3.3 Anuência prévia para fins de desmembramento.....	21
3.3.1 Etapas.....	21
3.3.2 Análise do projeto de desmembramento	22
3.3.3 Requisitos	22
3.3.4 O exame do projeto de desmembramento e a emissão do selo de anuência prévia ..	22
4. Outras tipologias	24
4.1 Regularização fundiária 24.....	24
4.2 Remembramento 25	25
4.3 Desdobro 25	25
5. Referências bibliográficas 26.....	26

1. Introdução

A Lei Delegada nº 180, de 2011, transferiu a competência da emissão de anuência prévia na Região Metropolitana de Belo Horizonte para a Agência RMBH e na Região Metropolitana do Vale do Aço para a Segem. Desde então, vêm sendo observadas dificuldades no trâmite dos processos de parcelamento do solo, especialmente por falta de documentação, informações ou pela elaboração de projetos em desconformidade com a legislação vigente, resultando em maior tempo e energia para a tramitação desses processos até a emissão da anuência prévia.

Nesse contexto, a Secretaria de Estado Extraordinária de Gestão Metropolitana concebeu o projeto “Oficinas para a anuência prévia”, que consiste em edições semanais de capacitação sobre os requisitos exigidos, o fluxo de tramitação e a elaboração de projetos de parcelamento, visando aumentar a assertividade dos documentos e projetos entregues e diminuir significativamente o tempo de tramitação desses processos.

A oficina irá explorar os aspectos técnicos dos processos de anuência prévia, repassando as informações necessárias a cada uma das partes interessadas. Com a possível redução do número de processos de parcelamento que apresentem pendência na documentação e nos projetos, vislumbra-se uma redução no tempo do trâmite geral.

Além disso, as oficinas consistirão também em um espaço de debates acerca das normas vigentes do parcelamento do solo, trazendo subsídios para uma proposta de alteração dessas normas.

2. Parcelamento do solo para fins urbanos

O parcelamento do solo urbano é a atividade que define a base da forma urbana. É por meio dele que o traçado viário, a forma e tamanho das quadras e os lotes, referência para a construção das edificações, são definidos. É impossível falar em planejamento urbano e desenho urbano sem considerar o parcelamento do solo urbano. Exemplo disso é o projeto para implantação da cidade de Belo Horizonte, elaborado por Aarão Reis (figura 1).

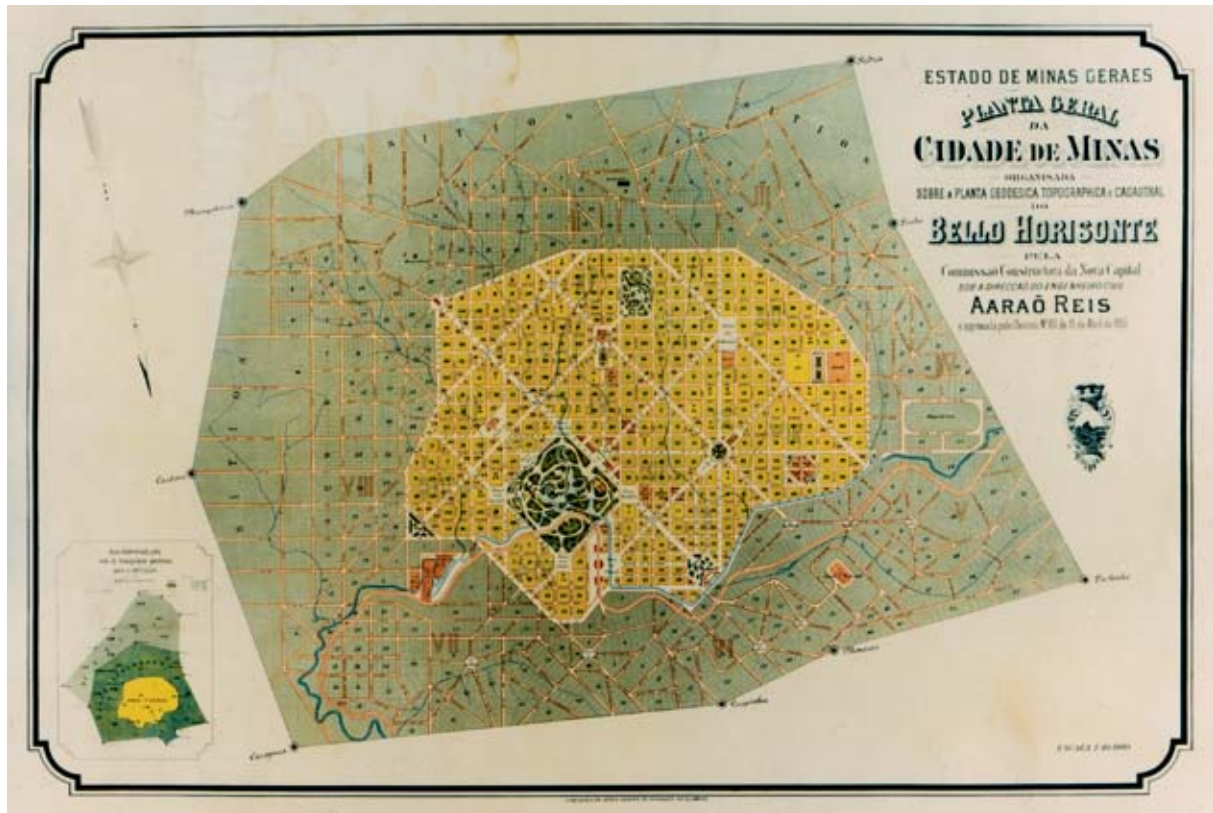


FIGURA 1 – Planta geral da cidade de Belo Horizonte em 1895

Juntamente com o parcelamento do solo, a forma urbana inclui também as edificações, cujas tipologias consideram o lote em que será implantada, bem como parâmetros de ocupação do solo como altimetria, coeficiente de aproveitamento, afastamentos, área permeável etc.



FIGURA 2 – Vista geral da cidade de Belo Horizonte em 1950

Cabe ainda destacar que o parcelamento do solo, seja ele formal ou informal, uma vez instalado, dificilmente é alterado.

Pelo exposto, fica clara a importância do parcelamento do solo na concepção e constituição das cidades; mas afinal, o que é parcelamento do solo?

2.1 Conceito

A Lei Federal nº 6766/79 define parcelamento do solo urbano¹ como “a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação” (§§ 1º e 2º do art. 2º). A mesma lei define ainda:

Considera-se lote o terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe. (Lei 6766/79, art.2º § 4º)

Assim, o parcelamento do solo é a divisão de uma gleba, ou porção da terra urbana, que possua uma matrícula no Cartório de Registro de Imóvel, dando origem a dois ou mais lotes com matrículas independentes.

1. Cabe aqui registrar que o parcelamento de glebas em zona rural destina-se exclusivamente à exploração extrativa agrícola, pecuária ou agroindustrial ou a atender interesses de Ordem Pública na zona rural, nas hipóteses listadas no Decreto nº 62.504/68. Para tanto, a autoridade competente é o Incra e as frações resultantes não podem ter dimensão inferior à do módulo rural. É igualmente importante ressaltar que constitui crime o parcelamento de glebas na zona rural para fins urbanos, com pena de até quatro anos de reclusão e multa de até 50 salários mínimos, conforme a Lei nº 6.766/79.

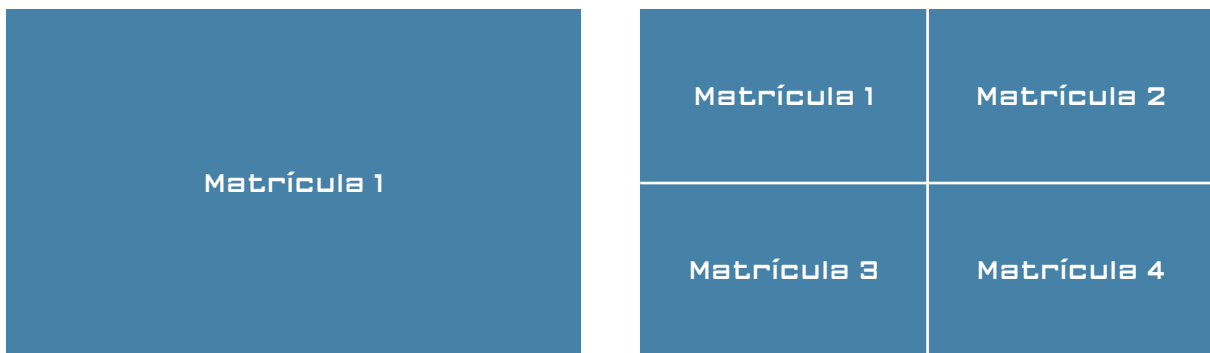


FIGURA 3 – Parcelamento do solo

É importante perceber que ao definir lote, a Lei Federal nº 6766/79 não faz referência direta à matrícula atribuída à porção de terra pelo Cartório de Registro de Imóveis, mas impõe duas condições: ser servido de infraestrutura básica e atender aos parâmetros estabelecidos pela legislação municipal.

A infraestrutura básica é definida no § 5º do art. 2º da Lei nº 6.766/79 e é dada pelos equipamentos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação, que configuram obrigação do loteador ofertar.

Frisa-se aqui que o poder público tem papel fundamental na definição dos parâmetros urbanísticos a serem adotados no parcelamento do solo. Tal importância ficará ainda mais clara no decorrer desta publicação.

De acordo com o § 2º do artigo 2º do Decreto Estadual nº 44.646/2007, não será permitido o parcelamento do solo nos seguintes casos:

- I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações;
- II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública;
- III - em terreno com declividade $\geq 47\%$;
- IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;
- V - em APPs;
- VI - em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;
- VII - em sub-bacias hidrográficas enquadradas na classe especial e na classe I e em áreas de mananciais, de acordo com o disposto no art. 1º e no inciso VI do art. 4º da Lei nº 10.793, de 2 de julho de 1992;
- VIII - em áreas total ou parcialmente ocupadas por vegetação nativa sem prévia autorização do órgão competente.

2.2 Natureza da atividade de parcelamento do solo urbano

Como bem esclarece José Afonso da Silva, o parcelador do solo, mesmo quando for pessoa física ou empresa privada, exerce verdadeira atividade urbanística e, portanto, pública². Daí sua submissão integral ao regime legal e à própria discricionariedade administrativa quanto à conveniência e oportunidade do empreendimento.

Afinal, uma vez implantado o parcelamento, as pessoas irão habitar em tal local, seja com sua moradia, para trabalhar, ou até mesmo como um local de passagem. Ele definirá parte da forma de viver das pessoas. Será parte de um sistema

2. Na obra *Direito Urbanístico Brasileiro*. São Paulo: Malheiros, 1995, p. 291-293.

maior, que é a própria cidade. Além disso, a falta de planejamento público sobre o território comum à cidade gera crescimento desordenado e problemas como congestionamentos, alagamentos e demais problemas urbanos. Tudo isso reforça a natureza pública da atividade de parcelamento do solo, explicada acima pelo professor José Afonso da Silva.

Assim, apesar de muitas vezes haver interesse econômico e a empreitada ser realizada pelo particular, enquanto exercício de atividade econômica, o parcelamento do solo urbano é sempre de interesse público e deve ser planejado e regulado, conforme veremos no item a seguir.

2.3 Papel do empreendedor e do poder público

O empreendedor é quem licencia e constrói o loteamento ou mesmo quem pleiteia a divisão de sua gleba em lotes, seja para fins comerciais ou não comerciais. Pode ser pessoa física ou jurídica, de direito privado ou público (no caso, por exemplo, de loteamentos públicos de interesse social).

Independentemente de quem for o empreendedor, o parcelamento do solo urbano deve seguir regras que, em seu conjunto, assegurem o interesse público, buscando otimizar as funções urbanas da cidade, a segurança dos assentamentos e de seus habitantes e a proteção do meio ambiente.

Justamente aí reside o papel do poder público. Apesar de a maioria dos parcelamentos do solo não ser empreendida pelo poder público, seu papel é de instituir, aplicar e garantir o cumprimento de normas que garantam o interesse público (por isso existem a anuência prévia, o licenciamento ambiental, a aprovação dos municípios, a fiscalização etc.).

Além disso, a fim de se garantir o interesse público, não basta que o projeto esteja em conformidade com os parâmetros exigidos (área mínima, testada etc.), nem mesmo se localizado em área urbana, de expansão urbana ou de urbanização específica, como já condiciona a Lei Federal (art. 3º): ao poder público caberá observar, ainda, se a transformação pretendida para a situação de fato é adequada naquele momento.

A atuação do empreendedor deverá estabelecer-se sob a regra da justa distribuição dos ônus e vantagens do processo de urbanização, prevista no inciso IX do art. 2º da Lei Federal nº 10.257/01³, segundo o qual não lhe é permitido retirar o proveito econômico da empreitada, sem assumir os correspondentes ônus. Já que possui interesse em oferecer lotes para atividades tipicamente urbanas, haverá de fazer o serviço completo, isto é, haverá de tornar-se o responsável pela devida qualificação daquele espaço.

São obrigações comuns ao responsável pelo parcelamento do solo para fins urbanos:

- instalar os sistemas de abastecimento de água, de coleta de esgotos, de iluminação pública e de drenagem;
- construir os passeios, colocar o meio-fio e pavimentar ruas.

Assim, podemos concluir que, apesar de muitas vezes se tratar de uma atividade econômica exercida pela iniciativa privada, o parcelamento do solo é sempre de interesse público e, portanto, deve ser regulado pela administração pública.

Relevante destacar que assegurar o interesse público não tem como objetivo prejudicar o particular, tampouco tornar o parcelamento uma atividade economicamente pouco atraente. Assim, é sempre possível assegurar o interesse público e manter a atratividade econômica da atividade. Vale ressaltar: o interesse público é que limita o interesse econômico e não o contrário.

3. Estatuto da Cidade.

2.4 Modalidades

As principais modalidades de parcelamento são o loteamento e o desmembramento.

2.4.1 Desmembramento

Desmembramento é a subdivisão de uma gleba (área) em lotes para edificação, na qual seja aproveitado o sistema viário oficial local, isto é, não se abrem vias, ruas ou logradouros públicos nem se ampliam ou modificam os existentes, para que as edificações e os acessos a elas sejam factíveis. A Lei Federal nº 6766/79 em seu art. 2º conceitua o desmembramento como:

“Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.” (Lei nº 6.766/79, capítulo 1, § 2º).

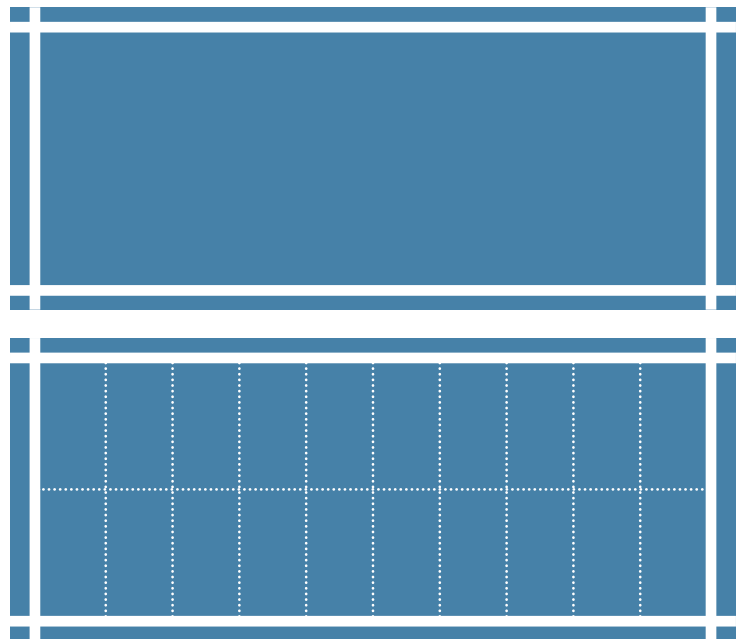
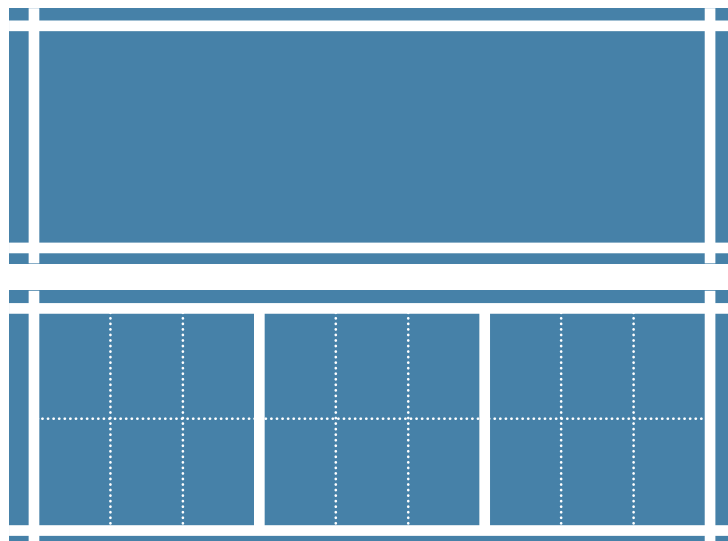


FIGURA 4 – Desmembramento

2.4.2 Loteamento

Loteamento é a subdivisão de uma gleba (área) em lotes, destinados a edificações, com abertura de novas vias de circulação e de logradouros públicos ou de ampliação, modificação ou prolongamento dos existentes.



“Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.” (Lei nº 6.766/79, capítulo 1, § 1º).

LEGENDA

—————
 Delimitação dos lotes

FIGURA 5 – Loteamento

3. Anuência prévia

3.1 Marco legal

A Lei Federal nº 6.766/79 estatui que, no caso de loteamentos ou desmembramentos localizados em áreas de municípios integrantes da região metropolitana, o exame do projeto e a anuência prévia caberão à autoridade metropolitana. A Lei Delegada nº 180/11 atribui a competência de concessão de selo de anuência prévia em parcelamento do solo urbano da RMBH para a Agência RMBH. Esse serviço é de fundamental importância para o controle da expansão urbana visando ao ordenamento territorial metropolitano.

3.2 Anuência prévia para Fins de loteamentos

3.2.1 Etapas

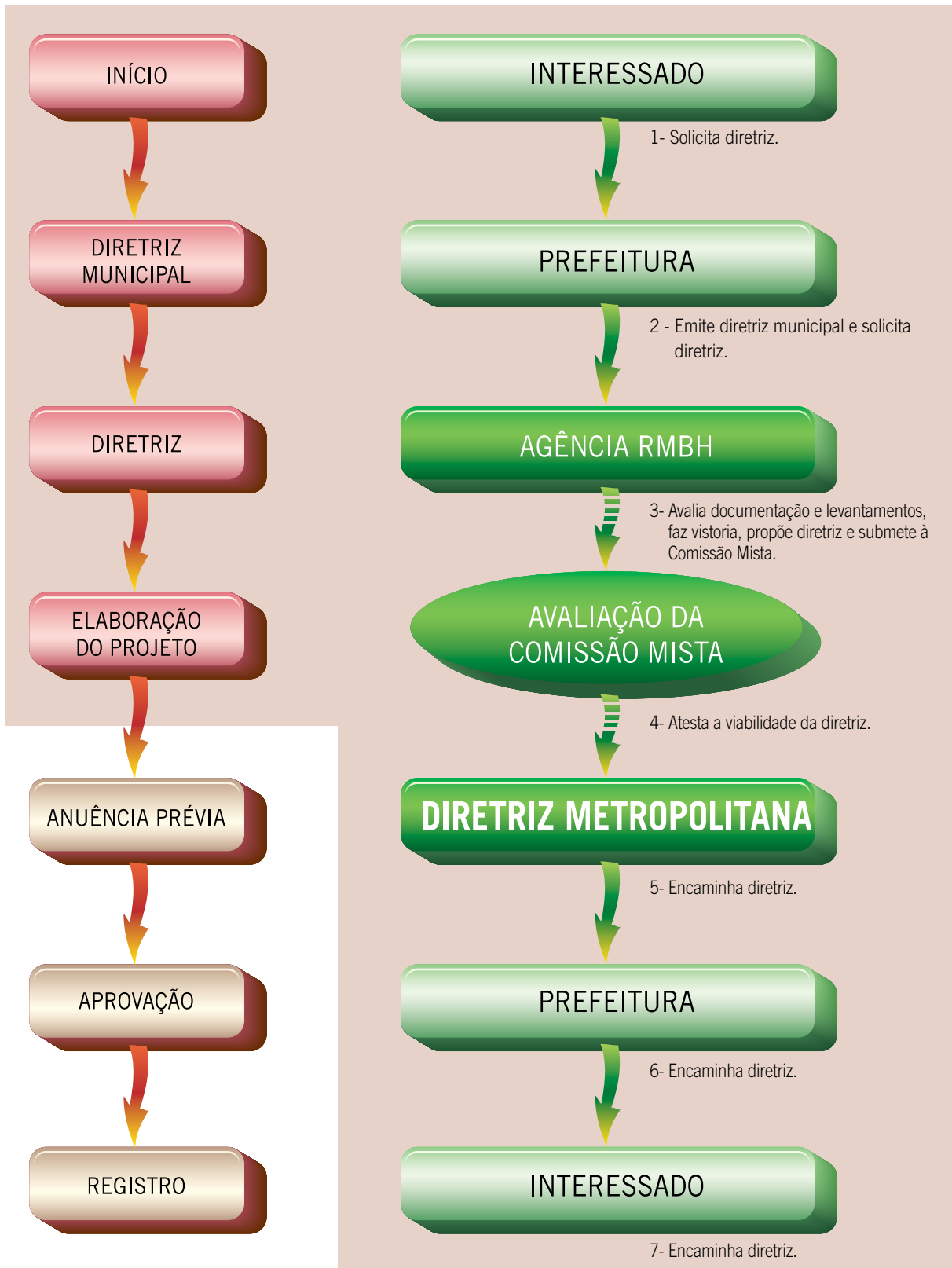
Para o exame e emissão do selo de anuência prévia, faz-se necessário seguir o trâmite legal (vide figura). O exame do processo de loteamento se dará a partir da elaboração das diretrizes municipais e metropolitanas para o referido empreendimento, garantindo que o parcelamento em questão se conformará com as normas e parâmetros urbanísticos fixados pelo planejamento municipal e metropolitano. A seguir, esse fluxo será dividido em duas partes (diretrizes e anuência) para ser mais bem detalhado.



FIGURA 6 – Trâmite legal: loteamento

3.2.2 A elaboração das diretrizes metropolitanas

EMIÇÃO DE DIRETRIZES (60 DIAS PARA ANÁLISE)



Documentação a apresentar para definição das diretrizes metropolitanas (art. 18º do Dec. nº 44.646/2007)

- I - planta baixa da gleba a ser loteada, com todos os seus confrontantes⁴;
- II - curvas de nível de metro em metro;
- III - delimitação e indicação dos recursos hídricos existentes, nascentes, cursos d'água, lagoas, áreas brejosas e áreas de várzeas, da vegetação, dos ambientes florestais e das construções existentes;
- IV - indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro;
- V - localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências;
- VI - o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina.

Observação: havendo fornecimento de diretrizes para o parcelamento do solo pela prefeitura municipal, deverá o interessado encaminhá-las junto à documentação mencionada.

Conteúdo das diretrizes metropolitanas elaboradas pela Agência Metropolitana (art. 19º do Dec. nº 44.646/2007)

- I - o traçado básico e características geométricas do sistema viário principal do parcelamento;
- II - a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamento urbano e comunitário e das áreas livres de uso público⁵;
- III - as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis e de preservação permanente;
- IV - zona ou zonas de uso predominante da área, com indicação de usos compatíveis.

“As diretrizes do planejamento metropolitano e estadual terão validade pelo prazo de quatro anos, contados a partir da data de expedição, período no qual o projeto deverá ser apresentado sob pena de caducidade.” (Decreto nº 44.646/2007, art. 20).

3.2.3 Análise do projeto de loteamento

Para que seja possível a análise transparente e coerente, todos os processos de parcelamento do solo deverão atender a alguns requisitos legais e também cumprir exigências quanto às porcentagens de áreas a serem destinadas ao poder público municipal, conforme será explicitado a seguir.

3.2.4 Requisitos

De acordo com o Decreto Estadual nº 44.646/2007, para a elaboração dos processos de parcelamento do solo na modalidade loteamento, há que se considerar que:

- I - as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situam;

4. Confrontantes os quais estão descritos na Certidão de Registro da área objeto de parcelamento.

5. Definição de porcentagens mínimas e indicação de localização na área de parcelamento, podendo o órgão público municipal competente alterar essa localização de acordo com as suas preferências/interesses.

- II - a infraestrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação;
- III - as vias de loteamentos deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local;
- IV - a legislação municipal definirá, para cada zona em que se divida o território do município, os usos permitidos e os índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo, que incluirão, obrigatoriamente, as áreas mínimas e máximas de lotes, os coeficientes máximos de aproveitamento e a taxa de ocupação.

Áreas públicas

O percentual de áreas públicas em loteamentos não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba total a ser parcelada, observando-se maiores restrições da legislação municipal.

Para fins de análise de projetos de loteamentos, as áreas públicas constituem-se por:

- I - o sistema viário;
- II - as institucionais para equipamentos públicos urbanos e comunitários⁶, perfazendo no mínimo 5% (cinco por cento) da gleba;
- III - os espaços livres de uso público⁷, perfazendo no mínimo 10% (dez por cento) da gleba;

As áreas de uso institucional, destinadas à implantação de equipamentos públicos e comunitários, devem localizar-se em terrenos de declividade igual ou inferior a 30% (trinta por cento) e não poderão ser cortadas por cursos d'água, valas, linha de transmissão e alta tensão.

(Decreto Estadual nº 44.646, art. 11, §6º)

Observação: As áreas não edificáveis, tais como a faixa obrigatória de 15 metros ao longo das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, não poderão ser computadas como áreas públicas, conforme disposto no § 7º do art. 11 do Decreto Estadual nº 44.646.

As áreas de preservação permanente e as faixas de servidão ao longo de linhas de transmissão de energia elétrica poderão ser destinadas como áreas públicas, mediante autorização da autoridade competente.

(Decreto Estadual nº 44.646, art. 12)

As áreas públicas integrarão o patrimônio municipal a partir do ato do registro do loteamento e deverão constar expressamente no projeto e memorial descritivo, sendo vedada a alteração de sua destinação, tal como dispõe o art. 13 do Decreto Estadual nº 44.646/07.

6. Equipamentos públicos urbanos: os que se destinam ao abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado. Equipamentos públicos comunitários: os que se destinam às atividades de educação, cultura, saúde, lazer e similares. (Decreto Estadual nº 44.646, art. 11º, §3º e §4º).

7. Consideram-se espaços livres de uso público as áreas verdes, praças, bosques, áreas de lazer e similares. (Decreto Estadual nº 44.646, art. 11º, §5º).

Áreas de preservação permanente

No caso de áreas de preservação permanente – as conhecidas APPs – há que serem respeitados os impedimentos legais de uso e ocupação, sendo permitido o cômputo das mesmas no cálculo de até 80% do total de áreas verdes do loteamento, sendo que, em alguns municípios⁸, esse percentual máximo é de 70%.

É interessante salientar que, tal como ocorre com os lotes que terão fundos com as áreas verdes, os que tiverem fundos com as APPs também deverão ser separados dessas áreas por vias públicas, tal como dispõe o art. 12 do Decreto Estadual nº 44.646/07.

Loteamentos lindeiros à via expressa

Em caso de projeto de loteamento lindeiro à via expressa, deverá ser prevista uma via local entre a faixa de domínio daquela e o loteamento, sendo que a primeira deverá ser separada da via local por canteiro com largura mínima de dois metros e que a articulação entre as vias dependerá de autorização prévia do órgão competente na gestão da via expressa.

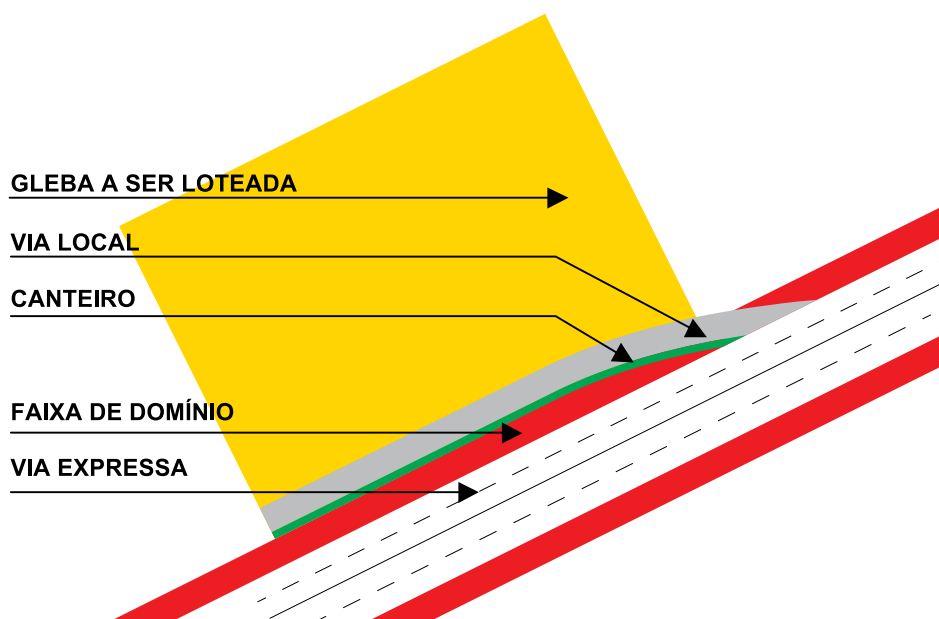


Figura 9 – Loteamento lindeiro à via expressa

Lotes mínimos

De acordo com o que determina o Decreto Estadual nº 44.646/07, em seu art. 15, os lotes possuirão área mínima de 200m² e frente mínima de 10m, salvo quando o loteamento se destinar à urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovado pelos órgãos públicos competentes e observadas as restrições da legislação municipal.

8. Confins, Ribeirão das Neves, Santa Luzia, Vespasiano, Lagoa Santa, Pedro Leopoldo, São José da Lapa, Jaboticatubas, Capim Branco, inseridos no vetor norte, tais como os municípios de Matozinhos, Esmeraldas, Baldim, Sabará, Contagem e Betim. (Decreto Estadual nº 45.097, art. 1º).

Importante informar, neste momento, que os lotes localizados em declividades do terreno entre 30% e 47% deverão, segundo o parágrafo único do art. 3º, possuir área mínima quatro vezes maior que o mínimo permitido pela legislação municipal ou estadual para a área.

Extensões máximas das quadras

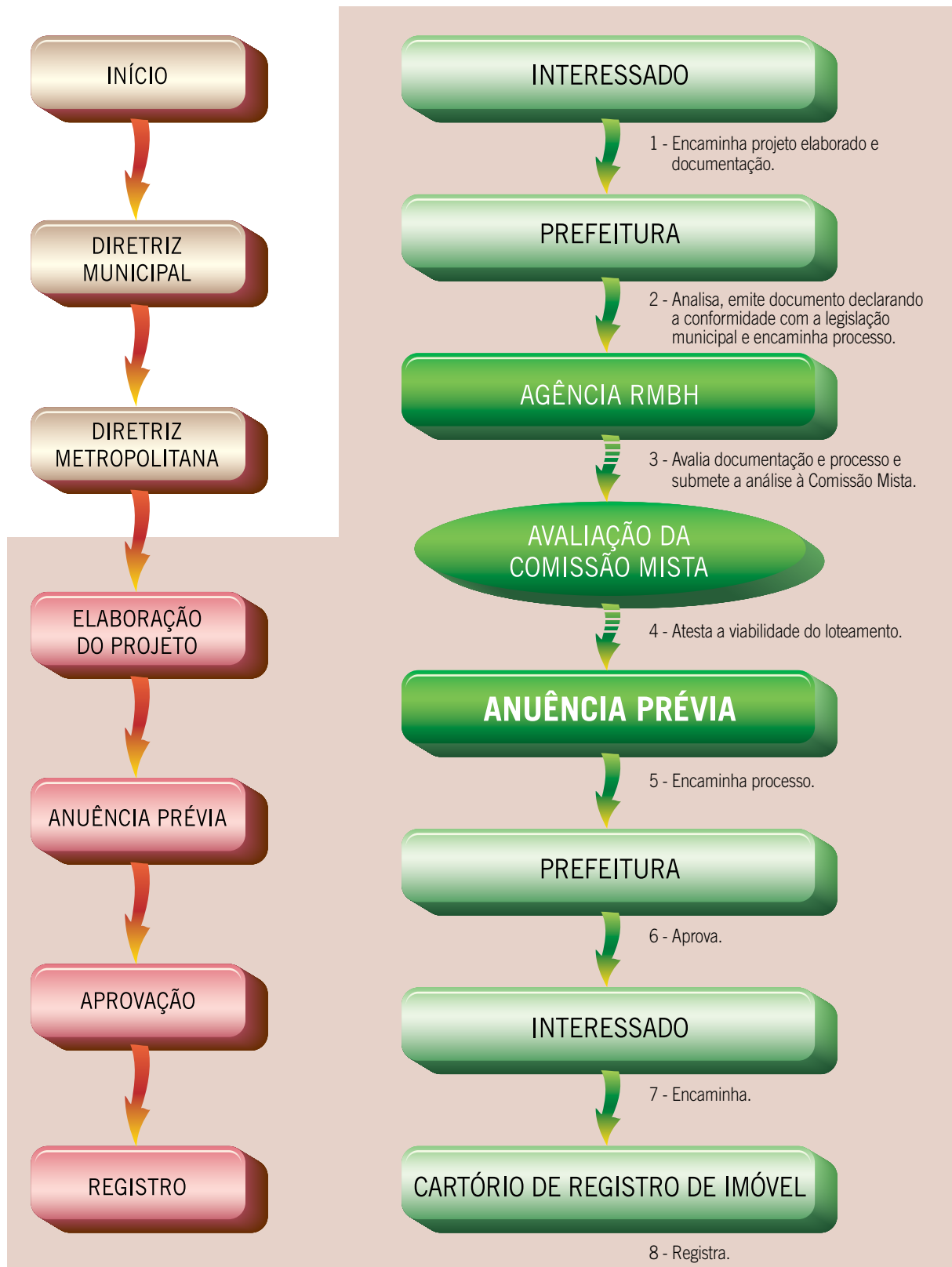
Nos casos em que a legislação municipal não determina as extensões máximas das quadras, para fins de emissão de selo de anuência prévia, serão utilizados os parâmetros definidos no Anexo Único do Decreto nº 44.646, ou seja, as quadras deverão ter extensões máximas de até 200 (duzentos) metros.

ETAPAS PARA O PROCESSO DE LOTEAMENTO



3.2.5 O exame do projeto de loteamento e a emissão do selo de anuência prévia

EMIÇÃO DE SELO DE ANUÊNCIA PARA LOTEAMENTO (180 dias para análise)



Documentação a apresentar para avaliação de projetos de loteamento (art. 21 ao 25 do Dec. nº 44.646/2007)

Para avaliação do projeto pela Agência Metropolitana, a prefeitura municipal deverá encaminhar **quatro volumes do processo** em formato de papel A4, com indicação na capa do número do processo na prefeitura, o nome do proprietário, o nome do responsável técnico e a denominação do parcelamento, sendo exigível, em todas as vias dos projetos, bem como em seus respectivos memoriais, as assinaturas do proprietário e do responsável técnico, além das versões digitais em meio eletrônico (CD ou DVD).

- Cada um dos volumes do processo entregues à Sedru e a cópia eletrônica deverá conter:

- I - certidão negativa de ônus do imóvel, expedida no máximo 30 dias antes da entrada do pedido de aprovação na prefeitura municipal;
- II - certidão negativa de tributos municipais;
- III - fotocópia do documento de identidade do proprietário ou fotocópia do contrato social e suas alterações quando se tratar de pessoa jurídica;
- IV - Anotação de Responsabilidade Técnica – ART – referente ao projeto com comprovante de pagamento;
- V - documento emitido pela prefeitura declarando a conformidade do parcelamento com a legislação municipal;
- VI - projeto completo composto por levantamento planialtimétrico, projeto urbanístico e projeto de terraplenagem, com os respectivos memoriais descritivos, e projeto de drenagem.

Levantamento planialtimétrico

O conteúdo mínimo do levantamento planialtimétrico, que deverá ser apresentado na mesma escala do projeto urbanístico, será:

- I - sistema de coordenadas UTM;
- II - delimitação e confrontantes compatíveis com a descrição da Certidão de Registro do imóvel;
- III - curvas de nível de metro em metro e indicação do norte;
- IV - delimitação do sistema viário existente circundando o imóvel;
- V - indicação das linhas de drenagem natural, cursos d'água, vegetação de porte e locação dos afloramentos rochosos;
- VI - locação de construções existentes;
- VII - marcação diferenciada das áreas com declividade entre 30% (trinta por cento) e 47% (quarenta e sete por cento) e acima de 47% (quarenta e sete por cento), ou seja, a planta de isodeclividades do terreno.

Projeto urbanístico

O projeto urbanístico conterá:

- I - planta de localização em sistema de coordenadas UTM, com delimitação da área em análise e indicação do perímetro urbano, em escala mínima de 1:25000;
- II - projeto na escala 1:1000 (sendo aceita a escala 1:2000 caso o desenho ultrapasse em duas vezes os limites do formato A0) em sistema de coordenadas UTM, com delimitação exata, confrontantes, curvas de nível de metro em metro, indicação do norte, lotes e quadras numerados e cotados e sistema de vias com todas as dimensões cotadas;

- III - delimitação e indicação das áreas verdes, áreas de lazer, praças de esportes, equipamentos urbanos e comunitários, áreas de preservação e de áreas não edificáveis;
- IV - indicação das vias adjacentes que se articulam com o arruamento proposto;
- V - indicação das faixas de domínio sob as linhas de alta tensão e aquelas de rodovias e ferrovias, estabelecidas pelos órgãos competentes;
- VI - indicação dos cursos d'água e nascentes, suas respectivas faixas de domínio, e de áreas alagadiças;
- VII - selo, de acordo com modelo anexo, a ser inserido nas plantas do projeto urbanístico, ou selo fornecido pela prefeitura municipal com as mesmas informações;
- VIII - memorial descritivo contendo:
 - a) descrição sucinta do loteamento com suas características e fixação da zona ou zonas de uso predominante;
 - b) descrição das áreas públicas que passarão ao domínio do município, com todas as dimensões, confrontantes e área total;
 - c) enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos já existentes no loteamento e adjacências;
 - d) condições urbanísticas do loteamento e limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;
 - e) quadro descritivo de quadras e lotes (de acordo com modelo abaixo);

[illegible]

FIGURA 7 - Quadro 2 anexo do Decreto nº 44.646/2007

g) descrição dos serviços de infraestrutura que farão parte do empreendimento.

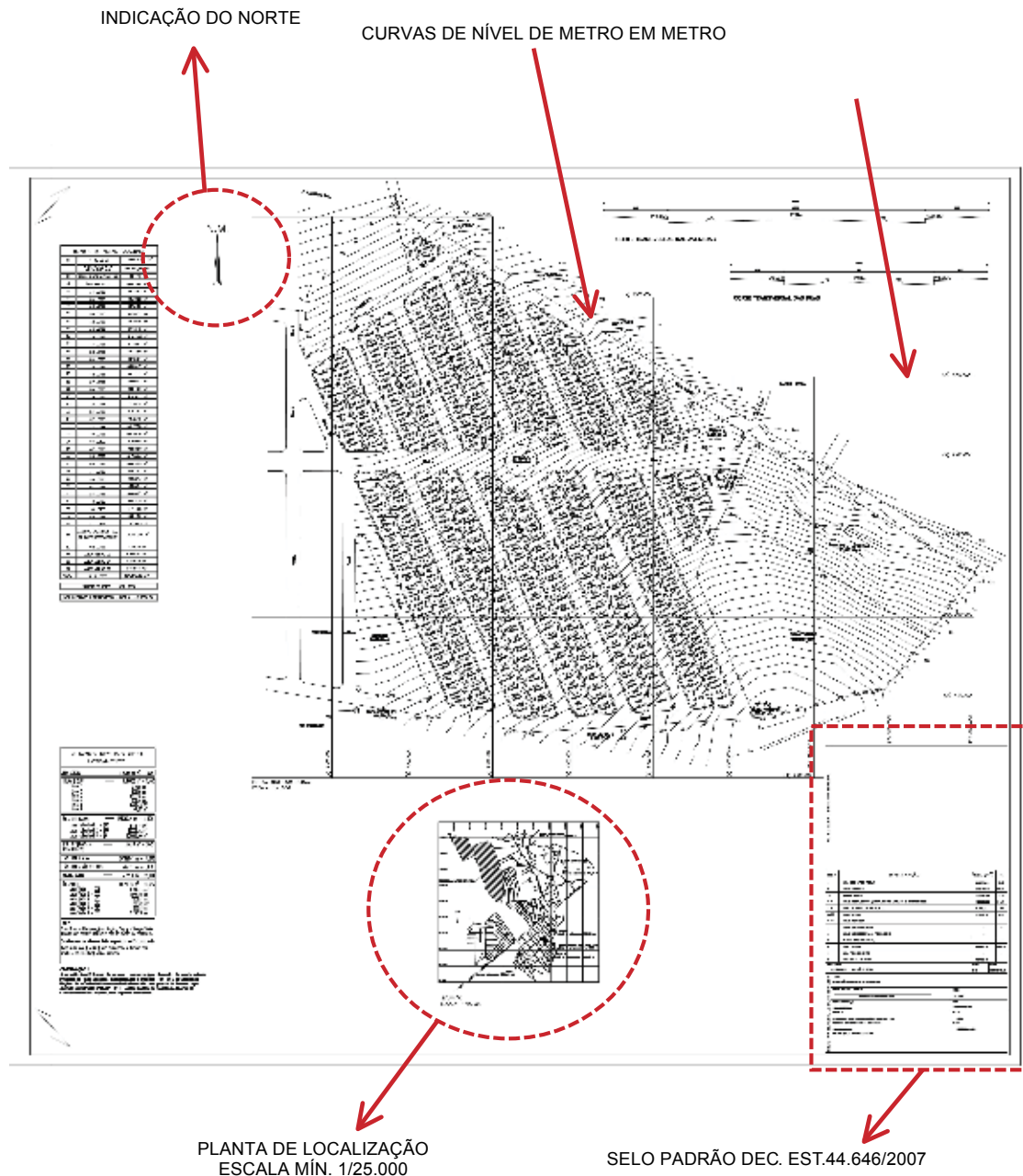


FIGURA 10 – Projeto urbanístico

Projeto de terraplenagem

O projeto de terraplenagem deverá conter:

- I - projeto na mesma escala do projeto urbanístico e em sistema de coordenadas UTM, com curvas de nível de metro em metro e indicação do norte;
- II - indicação dos lotes e sistema viário proposto com estaqueamento das vias a cada 20 metros e cota do eixo da pista em cada estaca;

- III - perfis longitudinais, grades, de todas as vias em escala 1:1000 na horizontal e 1:100 na vertical, contendo o estaqueamento com o número da estaca, o traçado do terreno original e da via projetada;
- IV - perfis transversais de todos os tipos de vias em escala 1:100, horizontal e vertical, contendo o traçado da faixa de rolamento, dos passeios e demais elementos com as respectivas cotas;
- V - traçado dos taludes de corte e aterro projetados para a execução das vias;
- VI - memorial descritivo de terraplenagem contendo determinação da inclinação dos taludes de corte e aterro e caracterização do tipo de solo.

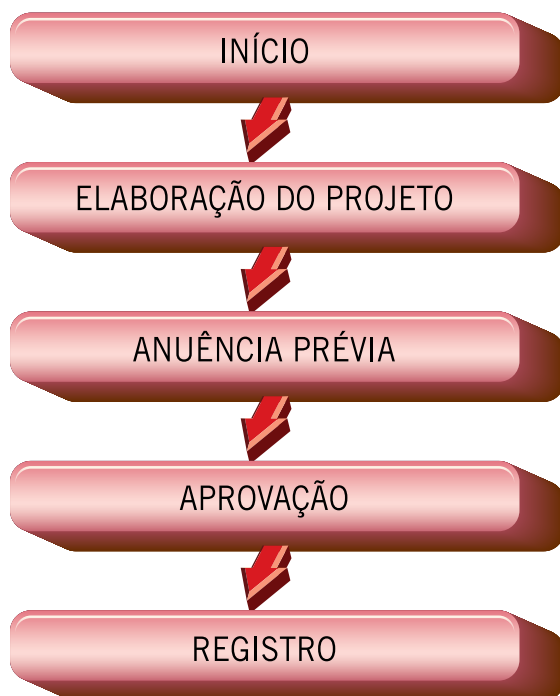
Projeto de drenagem

O projeto de drenagem conterá:

- I - projeto na mesma escala do projeto urbanístico e em sistema de coordenadas UTM, com curvas de nível de metro em metro e indicação do norte;
- II - indicação dos lotes e sistema viário proposto;
- III - divisão das sub-bacias utilizadas para cálculo de vazão;
- IV - indicação do sentido de escoamento das águas pluviais proposto;
- V - indicação das estruturas de captação, transporte e disposição final, com detalhamento das dimensões, declividade longitudinal e profundidade.

3.3 Anuência prévia para fins de desmembramento

3.3.1 Etapas



Para o exame e emissão do selo de anuência prévia para fins de desmembramento, faz-se necessário seguir o trâmite legal tal como nos processos de loteamento, porém, com algumas diferenciações (vide figura).

O exame do processo de desmembramento se dará a partir do encaminhamento do processo via prefeitura municipal, juntamente com uma declaração do referido órgão municipal atestando que o desmembramento, tal como proposto, se conforma com as normas e parâmetros urbanísticos fixados pelo planejamento municipal.

FIGURA 7 – Trâmite legal: desmembramento

3.3.2 Análise do projeto de desmembramento

Para que seja possível a análise transparente e coerente, todos os processos de parcelamento do solo na modalidade desmembramento deverão atender a alguns requisitos legais, tal como será explicitado a seguir.

3.3.3 Requisitos

De acordo com o Decreto Estadual nº 44.646/2007, para o exame dos processos de parcelamento do solo na modalidade desmembramento, há que se considerar que todos os lotes integrantes desses processos deverão ter acesso direto a uma via pública veicular existente, aplicando-se, no que for cabível, os requisitos para os loteamentos. (Decreto nº 44.646/07).

3.3.4 O exame do projeto de desmembramento e a emissão do selo de anuência prévia

EMIÇÃO DE SELO DE ANUÊNCIA PARA DESMEMBRAMENTO

(180 dias para análise)



Documentação a apresentar para avaliação de projetos de desmembramento (art. 26 do Dec. nº 44.646/2007)

Para avaliação do projeto pela Agência Metropolitana, a prefeitura municipal deverá encaminhar quatro volumes do processo em formato de papel A4, com indicação na capa do número do processo na prefeitura, o nome do proprietário, o nome do responsável técnico, sendo exigível, em todas as vias dos projetos, bem como em seus respectivos memoriais, as assinaturas do proprietário e do responsável técnico, além das versões digitais em meio eletrônico (CD ou DVD).

- Cada um dos volumes do processo entregues à SEDRU e a cópia eletrônica deverá conter:
 - I - certidão negativa de ônus do imóvel, expedida no máximo 30 dias antes da entrada do pedido de aprovação na prefeitura municipal;
 - II - certidão negativa de tributos municipais;
 - III - fotocópia do documento de identidade do proprietário ou fotocópia do contrato social e suas alterações quando se tratar de pessoa jurídica;
 - IV - Anotação de Responsabilidade Técnica – ART – referente ao projeto com comprovante de pagamento;
 - V - documento emitido pela prefeitura declarando a conformidade do parcelamento com a legislação municipal.
- O projeto de desmembramento deverá conter:
 - I - planta de localização com delimitação da área em análise e indicação do perímetro urbano, em escala de no mínimo 1:10000, tal que possibilite a identificação do imóvel;
 - II - planta da situação atual do imóvel, na mesma escala do projeto;
 - III - projeto na escala 1:500 em sistema de coordenadas UTM, com delimitação exata, confrontantes, curvas de nível de metro em metro e indicação do norte;
 - IV - indicação da divisão de lotes pretendida, lotes numerados e cotados;
 - V - sistema viário existente circundando o imóvel com todas as dimensões cotadas;
 - VI - indicação de áreas não edificáveis ou de preservação, se houver;
 - VII - indicação do tipo de uso predominante no local;
 - VIII - selo de acordo com modelo anexo nesta publicação.

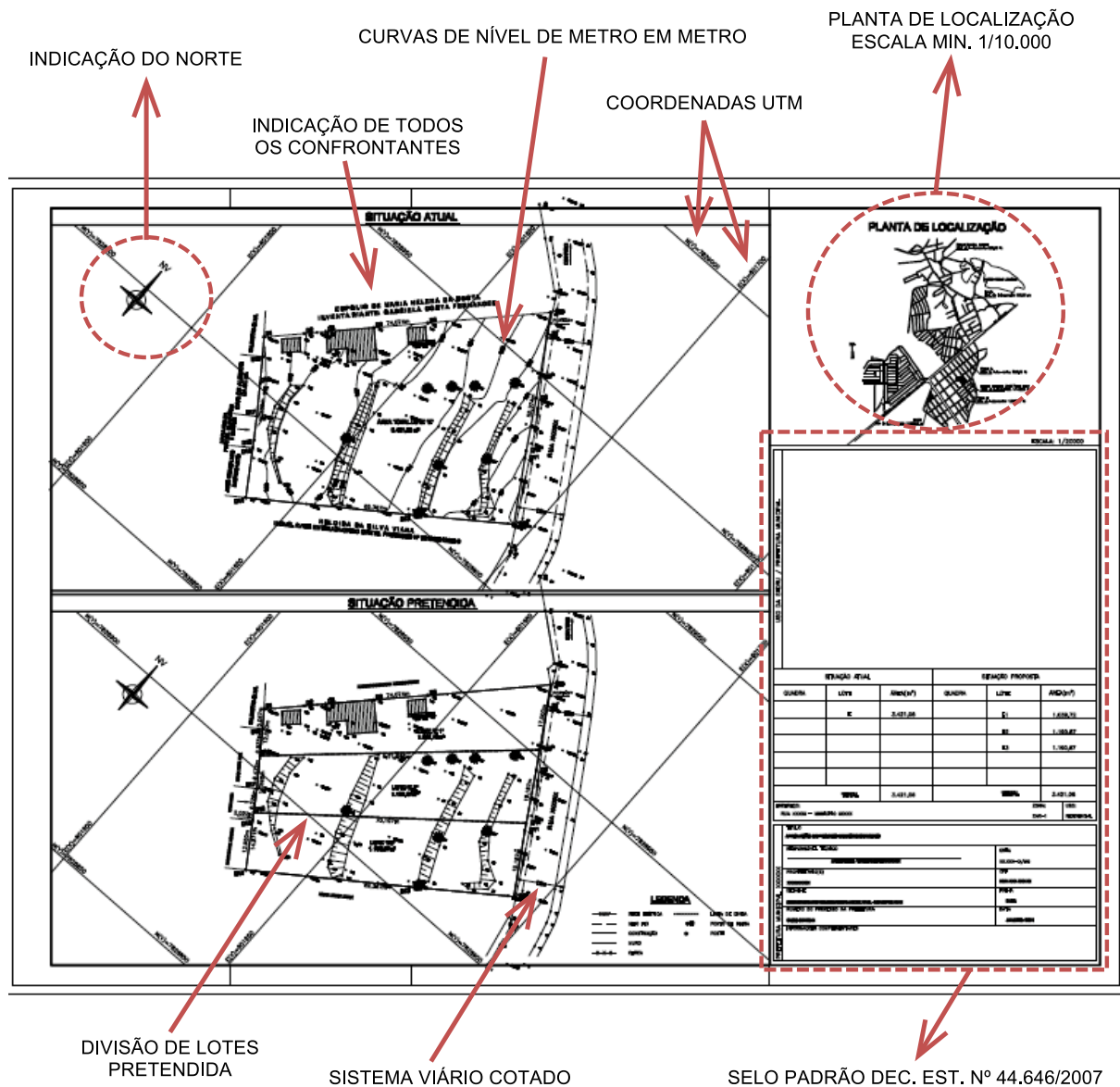


FIGURA 11 – Projeto de desmembramento

- O memorial descritivo conterá:
 - a) descrição da área com suas características;
 - b) descrição das áreas públicas, caso existam, com todas as dimensões, confrontantes e área final;
 - c) quadro descritivo de acordo com o Quadro 2 anexo da Lei nº 44.646/2007.

4. Outras tipologias

4.1 Regularização Fundiária

É muito comum observarmos nas cidades um crescimento irregular ou informal, seja por falta de controle do poder público ou mesmo pelo seu processo histórico de formação. Para que tais áreas garantam efetivamente a função social

da propriedade, é importante que elas sejam formalizadas, ou seja, é importante que elas passem pelo processo de regularização fundiária.

Para regularizar a situação dos parcelamentos irregulares ou clandestinos junto ao Cartório de Registro de Imóvel, é exigido que a Agência RMBH anue previamente o projeto a ser aprovado pelo município. Para que isso seja possível, é necessário que nos processos encaminhados à Agência RMBH sejam destacados, por meio de documentação, algumas informações:

- O parcelamento em questão é de interesse social ou específico?
- Quem é o responsável pelo parcelamento irregular ou clandestino?
- Qual o porte e o tipo de parcelamento?

Sempre que se tratar de regularização de parcelamento do solo de interesse específico, o processo de anuência correrá como anuência corretiva. Compete à Agência RMBH, segundo a Lei Complementar nº 107/09:

“fiscalizar o cumprimento das normas e diretrizes de planejamento e execução de função pública de interesse comum na RMBH, em especial quanto a normas de parcelamento do solo metropolitano para fins urbanos e em áreas de interesse especial ou limítrofes de Município do Colar Metropolitano ou em áreas do Colar que pertençam a mais de um Município, sem prejuízo das competências municipais. (art.4º, § 1º, VII)”

Assim, quando o parcelamento do solo for irregular, seja mediante denúncia, seja mediante solicitação formal de regularização por parte do empreendedor, será necessário que o processo corra mediante processo de fiscalização. Assim, com base nos documentos apresentados, será realizada uma vistoria. Detectada a necessidade de complementação de informações, o(s) responsável(eis) será(ão) notificados, solicitando a entrega da documentação complementar. Logo que forem apuradas as infrações, será lavrado Auto de Infração com as sanções previstas para a regularização. A partir desse momento, aguarda-se que o responsável manifeste interesse em firmar o Compromisso de Anuência Corretiva (CAC).

Cabe ressaltar que, julgando necessário, o responsável poderá recorrer à Comissão de Avaliação de Recurso (CAR). Assim que concluídas as exigências pactuadas no CAC ou determinadas ao final do processo, o interessado ou responsável obterá da Agência RMBH uma certificação anuência corretiva.

Quando o parcelamento for de interesse social e tiver presente a figura do empreendedor, o processo correrá como o descrito acima. Se o parcelamento foi fruto de algum programa municipal ou desmembramento de pequeno porte, a prefeitura deverá apresentar o máximo de informações acerca do processo para que a Agência RMBH possa se manifestar caso a caso, seguindo a legislação vigente.

4.2 Remembramento

Os processos de remembramento que não forem vinculados a processos de desmembramento não necessitam de anuência prévia, uma vez que a legislação que rege a anuência prévia pelo Estado (Decreto nº 44.646/07) não prevê tal modalidade. Entretanto, o documento de dispensa de anuência prévia deve ser emitido após o encaminhamento do processo ao órgão regulador responsável (Agência RMBH ou Segem).

4.3 Desdobro

O desdobro é um termo utilizado para se referir à divisão de um lote já urbanizado. Sob o ponto de vista legal, é tratado como desmembramento.

5. Referências bibliográficas

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil. Brasília: Senado Federal, 1988.

BRASIL. Lei Federal n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências. Diário Oficial da União, Brasília, 29 de dezembro de 1979.

BRASIL. Estatuto da cidade: Lei Federal n. 10.257, de 10 de julho de 2001. Estabelece diretrizes da política urbana. Brasília: Câmara dos Deputados/Coord. de Publicações, 2001.

BRASIL. Estatuto da Terra: Lei Federal n. 4.504, de 30 de novembro de 1964. Dispõe sobre o Estatuto da Terra e dá outras providências. Diário Oficial da União, Brasília, 1º de dezembro de 1964.

GOMES, Marcos Correia. Parcelamento do Solo para Fins Urbanos. In: Oficinas de Capacitação em Planejamento Municipal. Programa Capacidade Qualificação em Gestão Municipal, 2009.

MASCARÓ, Juan Luis. Loteamentos Urbanos. Porto Alegre: Masquatro Editora, 2005.

MINAS GERAIS. Decreto Estadual n. 44.646, de 31 de outubro de 2007.

MINAS GERAIS. Decreto Estadual n. 45.097, de 12 de maio de 2009.

MINAS GERAIS. Decreto Estadual n. 44.500, de 3 abril de 2007.

SILVA, José Afonso da. Direito Urbanístico Brasileiro. São Paulo: Malheiros, 1995.

DECRETO Nº 44.646, DE 31 DE OUTUBRO DE 2007

Disciplina o exame e anuência prévia pelo Estado, por meio da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Regional e Política Urbana - SEDRU, para aprovação de projetos de loteamentos e desmembramentos de áreas para fins urbanos pelos municípios.

O PRESIDENTE DA ASSEMBLÉIA LEGISLATIVA, no exercício do cargo de GOVERNADOR DO ESTADO DE MINAS GERAIS, no uso de atribuição que lhe confere o inciso VII do art. 90, da Constituição do Estado, e tendo em vista o disposto nos arts. 13, 14 e 15 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e na Lei Delegada nº 119, de 25 de janeiro de 2007, DECRETA:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento observadas as disposições da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e as legislações municipais pertinentes.

§1º Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos, ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§2º Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

Art. 2º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal.

§1º O parcelamento do solo para fins urbanos na Região Metropolitana de Belo Horizonte somente será admitido nas áreas localizadas dentro do perímetro urbano municipal, em áreas externas às zonas urbanas e internas ao perímetro municipal, e em áreas localizadas dentro de perímetros ao redor de distritos e povoados, assim delimitadas pelos municípios e com autorização de órgãos competentes.

§2º Não será permitido o parcelamento do solo:

- I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas e mediante autorização e outorga das autoridades competentes;
- II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- III - em terreno com declividade igual ou superior a 47% (quarenta e sete por cento), observado o disposto no art. 3º;
- IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;
- V - em áreas de preservação permanente, salvo nos termos dispostos na Resolução do Conselho Nacional de Meio Ambiente - CONAMA nº 369, de 28 de março de 2006, da Lei nº 14.309, de 19 de junho de 2002, e mediante autorização do órgão ambiental competente;

VI - em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

VII - em sub-bacias hidrográficas enquadradas na classe especial e classe I, e em áreas de mananciais, de acordo com o disposto no art. 1º e no inciso VI do art. 4º da Lei nº 10.793 de 02 de julho de 1992; e

VIII - em áreas total ou parcialmente ocupadas por vegetação nativa sem prévia autorização do órgão competente.

§ 3º A autorização para desmatamento do Bioma Mata Atlântica deverá ser precedida de anuência do órgão estadual competente, observado o disposto na Lei Federal nº 11.428, de 22 de dezembro de 2006. (NR dada pelo Decreto nº 44.768/08)

§ 4º Na análise de projetos de parcelamento do solo para fins urbanos deverá ser observado o disposto na Lei Federal nº 9.985, de 18 de julho de 2000. (NR dada pelo Decreto nº 44.768/08)

Art. 3º O parcelamento de áreas com declividade superior a 30% (trinta por cento) e inferior a 47% (quarenta e sete por cento) somente será admitido mediante condições especiais de controle ambiental e comprovação da estabilidade do solo através de laudo geotécnico, emitido por Responsável Técnico, devidamente acompanhado da referente Anotação de Responsabilidade Técnica - ART.

Parágrafo único - Os lotes localizados em declividade entre 30% e 47% deverão ter área mínima igual a 04 vezes a área mínima permitida pela legislação municipal ou estadual.

Art. 4º A regularização de parcelamentos se dará de acordo com a legislação vigente.

CAPÍTULO II

DA APROVAÇÃO DE LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO

Art. 5º Competem à Secretaria de Estado de Desenvolvimento Regional e Política Urbana – SEDRU, o exame e a anuência prévios à aprovação de projetos de parcelamento de solo, suas modificações e alterações pelos municípios, nas seguintes condições:

I - quando localizados em áreas de interesse especial, assim definidas por legislação estadual ou federal;

II - quando o loteamento ou desmembramento localizar-se em área limítrofe de município, ou que pertença a mais de um município, nas regiões metropolitanas ou em aglomerações urbanas, definidas em lei estadual ou federal; e

III - quando o loteamento abranger área superior a 1.000.000 m².

§1º Caberá à SEDRU declarar a nulidade de projetos de parcelamentos de solo, suas modificações e alterações, quando houver o descumprimento do disposto no caput.

§2º Ficam definidas como áreas de interesse especial aquelas notadamente para fins de integração regional, inseridas em circuitos de turismo e em áreas de proteção e preservação do patrimônio cultural;

Art. 6º A modificação do uso de propriedade rural para fins urbanos, em áreas situadas dentro do perímetro urbano, em Zona Urbana, de Expansão Urbana ou Urbana Especial, fica condicionada à prévia autorização da prefeitura municipal, do órgão metropolitano, se houver, e do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA.

Parágrafo único - Não será permitida a modificação do uso de propriedade rural situada na Zona Rural para fins urbanos, inclusive para a formação de parcelamentos como os denominados chacreamentos, sítios de recreio e afins.

CAPÍTULO III

DAS ÁREAS NÃO EDIFICÁVEIS

Art. 7º Caracterizam-se áreas não-edificáveis a faixa obrigatória de 15m (quinze metros) ao longo das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, salvo disposições da legislação específica.

Parágrafo único - Para a reserva de faixa não-edificável vinculada a dutovias será exigido, no âmbito do respectivo licenciamento ambiental, o cumprimento dos critérios e parâmetros que garantam a segurança da população e a proteção do meio ambiente, conforme estabelecido nas normas técnicas pertinentes.

CAPÍTULO IV

DAS ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE

Art. 8º Consideram-se de preservação permanente as áreas situadas:

- I - ao longo dos rios ou de qualquer curso d'água, desde o seu nível mais alto em faixa marginal, cuja largura mínima seja definida de acordo com sua largura do curso d'água;
- II - ao redor de lagos e lagoas naturais, em faixa com metragem mínima de 30m; e ao redor de nascente ou olho d'água, ainda que intermitente, com raio mínimo de 50m, de tal forma que proteja a bacia hidrográfica contribuinte;
- III - em vereda e em faixa marginal, em projeção horizontal, com largura mínima de 50m, a partir do limite do espaço brejoso e encharcado;
- IV - no topo de morros e montanhas, em áreas delimitadas a partir da curva de nível correspondente a dois terços da altura mínima da elevação em relação à base;
- V - nas linhas de cumeada, em área delimitada a partir da curva de nível correspondente a dois terços da altura, em relação à base, do pico mais baixo da cumeada, fixando-se a curva de nível para cada segmento da linha de cumeada equivalente a mil metros;
- VI - em encosta ou parte desta, com declividade superior a 100% (cem por cento) ou 45° na linha de maior declive; e
- VII - em altitude superior a 1.800m, qualquer que seja a vegetação.

Art. 9º No caso de áreas urbanas, assim entendidas as compreendidas nos perímetros urbanos definidos por lei municipal, e nas regiões metropolitanas e aglomerações urbanas, em todo o território abrangido, observar-se-á o disposto nos respectivos planos diretores e legislação de uso do solo.

CAPÍTULO V

DOS REQUISITOS PARA PARCELAMENTO

Art. 10 Os loteamentos atenderão aos seguintes requisitos:

- I - as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem;

II - a infra-estrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação;

III - as vias de loteamentos deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local; e

IV - a legislação municipal definirá, para cada zona em que se divida o território do município, os usos permitidos e os índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo, que incluirão, obrigatoriamente, as áreas mínimas e máximas de lotes, os coeficientes máximos de aproveitamento e a taxa de ocupação.

Art. 11 O percentual de áreas públicas em loteamentos não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba total a ser parcelada, observando-se maiores restrições da legislação municipal.

§1º Nos loteamentos destinados a uso industrial, cujos lotes forem maiores do que 15.000,00m², esta porcentagem poderá ser reduzida a critério da SEDRU com a anuência do município onde se localize o parcelamento.

§2º Constituem as áreas públicas:

I - o sistema viário;

II - as institucionais para equipamentos públicos urbanos e comunitários, perfazendo no mínimo 5% (cinco por cento) da gleba; e

III - os espaços livres de uso público, perfazendo no mínimo 10% (dez por cento) da gleba;

§3º Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

§4º Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

§5º Consideram-se espaços livres de uso público as áreas verdes, praças, bosques, áreas de lazer e similares.

§6º As áreas de uso institucional, destinadas à implantação de equipamentos públicos e comunitários, devem localizar-se em terrenos de declividade igual ou inferior a 30% (trinta por cento) e não poderão ser cortadas por cursos d'água, valas, linha de transmissão e alta tensão.

§7º As áreas não-edificáveis não poderão ser computadas como áreas públicas.

Art. 12 As áreas de preservação permanente e as faixas de servidão ao longo de linhas de transmissão de energia elétrica poderão ser destinadas como áreas públicas, mediante autorização da autoridade competente.

§1º No caso de áreas de preservação permanente - APP's, deverão ser respeitados os impedimentos legais de uso e ocupação, sendo permitido o cômputo das mesmas no cálculo de até oitenta por cento do total de áreas verdes do loteamento. (NR dada pelo Decreto nº 44.768/08) §2º Os fundos dos lotes deverão ser separados das áreas verdes e APPs por vias públicas. (NR dada pelo Decreto nº 44.768/08)

Art. 13 As áreas públicas integrarão o patrimônio municipal a partir do ato do registro do loteamento e deverão constar expressamente no projeto e memorial descritivo, sendo vedada a alteração de sua destinação.

Parágrafo único - Aplica-se a presente vedação aos casos de regularização de loteamento.

Art. 14 Em caso de projeto de loteamento lindeiro a via expressa, deverá ser prevista uma via local entre a faixa de domínio daquela e o loteamento.

§1º A via expressa deverá ser separada da via local por canteiro com largura mínima de 2m sendo que a articulação entre as vias dependerá de autorização prévia do órgão competente na gestão da via expressa.

§2º Para efeito deste Decreto, via expressa é aquela caracterizada por acessos especiais com trânsito livre, sem interseções em nível, sem acessibilidade direta aos lotes lindeiros e sem travessia de pedestres em nível, incluindo-se aqui obrigatoriamente as rodovias federais e estaduais.

Art. 15 Os lotes possuirão área mínima de 200m² e frente mínima de 10m, salvo quando o loteamento se destinar à urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovado pelos órgãos públicos competentes e observadas as restrições da legislação municipal.

Art. 16 Todos os lotes integrantes de projetos de desmembramento deverão ter acesso direto a uma via pública veicular existente, aplicando-se, no que for cabível, os requisitos para os loteamentos.

Art. 17 A definição do padrão de urbanização e requisitos urbanísticos para o parcelamento de imóveis destinados para fins urbanos será feita pelo Poder Público municipal.

Parágrafo único - Nos casos em que não exista legislação municipal para este fim, serão utilizados os parâmetros definidos no Anexo Único.

CAPÍTULO VI

DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 18 Antes da elaboração dos projetos de loteamento, o interessado solicitará à SEDRU, a definição das diretrizes para o uso do solo em análise, as quais serão harmonizadas com as diretrizes do referente planejamento municipal e metropolitano, apresentando, para este fim, em escala compatível, os seguintes dados:

- I - planta baixa da gleba a ser loteada, com todos os seus confrontantes;
- II - curvas de nível de metro em metro;
- III - delimitação e indicação dos recursos hídricos existentes, nascentes, cursos d'água, lagoas, áreas brejosas e áreas de várzeas, da vegetação, dos ambientes florestais, e das construções existentes;
- IV - indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro;
- V - localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências; e
- VI - o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;

Parágrafo único – Havendo fornecimento de diretrizes para o parcelamento do solo pela prefeitura municipal, deverá o interessado encaminhá-las junto à documentação mencionada.

Art. 19 As diretrizes, expedidas no prazo máximo de sessenta dias, conterão, conforme o caso:

- I - o traçado básico e características geométricas do sistema viário principal do parcelamento;
- II - a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamento urbano e comunitário e das áreas livres de uso público;
- III - as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis e de preservação permanente;
- IV - zona ou zonas de uso predominante da área, com indicação de usos compatíveis.

Art. 20 As diretrizes do planejamento metropolitano e estadual terão validade pelo prazo de quatro anos, contados a partir da data de expedição, período no qual o projeto deverá ser apresentado sob pena de caducidade.

Art. 21 Para avaliação do projeto pela SEDRU, a prefeitura deverá encaminhar quatro volumes do processo em formato papel A4, com indicação na capa do número do processo na prefeitura, o nome do proprietário, o nome do responsável técnico e a denominação do parcelamento, sendo exigível, em todas as vias dos projetos, bem como em seus respectivos memoriais, as assinaturas do proprietário e do responsável técnico.

§1º O interessado, além do disposto no caput, deverá encaminhar à SEDRU uma versão em meio eletrônico.

§2º Os volumes do processo entregues à SEDRU e a cópia eletrônica deverão conter:

- I - certidão negativa de ônus do imóvel, expedida no máximo trinta dias antes da entrada do pedido de aprovação na prefeitura municipal;
- II - certidão negativa de tributos municipais;
- III - fotocópia do documento de identidade do proprietário ou fotocópia do contrato social e suas alterações quando tratar-se de pessoa jurídica;
- IV - Anotação de Responsabilidade Técnica - ART referente ao projeto com comprovante de pagamento;
- V - documento emitido pela prefeitura declarando a conformidade do parcelamento com a legislação municipal; e
- VI - projeto completo composto por levantamento planialtimétrico, projeto urbanístico e projeto de terraplenagem, com os respectivos memoriais descritivos, e projeto de drenagem.

Art. 22 O levantamento planialtimétrico será apresentado na mesma escala do projeto urbanístico e em sistema de coordenadas UTM, com delimitação e confrontantes compatíveis com a descrição da Certidão de Registro do imóvel, contendo ainda:

- I - curvas de nível de metro em metro e indicação do norte;
- II - delimitação do sistema viário existente circundando o imóvel;
- III - indicação das linhas de drenagem natural, cursos d'água, vegetação de porte e locação dos afloramentos rochosos;
- IV - locação de construções existentes; e
- V - marcação diferenciada das áreas com declividade entre 30% (trinta por cento) e 47% (quarenta e sete por cento) e acima de 47% (quarenta e sete por cento).

Art. 23 O projeto urbanístico conterá:

- I - planta de localização em sistema de coordenadas UTM, com delimitação da área em análise e indicação do perímetro urbano, em escala mínima de 1:25000;
- II - projeto na escala 1:1000 (sendo aceita a escala 1:2000 caso o desenho ultrapasse em duas vezes os limites do formato A0) em sistema de coordenadas UTM, com delimitação exata, confrontantes, curvas de nível de metro em metro, indicação do norte, lotes e quadras numerados e cotados e sistema de vias com todas as dimensões cotadas;
- III - delimitação e indicação das áreas verdes, áreas de lazer, praças de esportes, equipamentos urbanos e comunitários, áreas de preservação e de áreas não-edificáveis;
- IV - indicação das vias adjacentes que se articulam com o arruamento proposto;
- V - indicação das faixas de domínio sob as linhas de alta tensão e aquelas de rodovias e ferrovias, estabelecidas pelos órgãos competentes;
- VI - indicação dos cursos d'água e nascentes, suas respectivas faixas de domínio, e de áreas alagadiças;
- VII - selo, de acordo com modelo anexo, a ser inserido nas plantas do projeto urbanístico, ou selo fornecido pela prefeitura municipal com as mesmas informações;
- VIII - memorial descritivo contendo:
 - a) descrição sucinta do loteamento com suas características e fixação da zona ou zonas de uso predominante;
 - b) descrição das áreas públicas que passarão ao domínio do município, com todas as dimensões, confrontantes e área total;
 - c) enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos já existentes no loteamento e adjacências;
 - d) condições urbanísticas do loteamento e limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;
 - e) quadro descritivo de quadras e lotes de acordo com modelo anexo, Quadro 2;
 - f) quadro descritivo do sistema viário de acordo com modelo anexo, Quadro 3;
 - g) descrição dos serviços de infra-estrutura que farão parte do empreendimento.

Art. 24 O projeto de terraplenagem deverá conter:

- I - projeto na mesma escala do projeto urbanístico e em sistema de coordenadas UTM, com curvas de nível de metro em metro e indicação do norte;
- II - indicação dos lotes e sistema viário proposto com estaqueamento das vias a cada 20m e cota do eixo da pista em cada estaca;
- III - perfis longitudinais, grades, de todas as vias em escala 1:1000 na horizontal e 1:100 na vertical, contendo o estaqueamento com o número da estaca, o traçado do terreno original e da via projetada;
- IV - perfis transversais de todos os tipos de vias em escala 1:100, horizontal e vertical, contendo o traçado da faixa de rolamento, dos passeios e demais elementos com as respectivas cotas;

V - traçado dos taludes de corte e aterro projetados para a execução das vias; e

VI - memorial descritivo de terraplenagem contendo determinação da inclinação dos taludes de corte e aterro e caracterização do tipo de solo.

Art. 25 O projeto de drenagem conterá:

I - projeto na mesma escala do projeto urbanístico e em sistema de coordenadas UTM, com curvas de nível de metro em metro e indicação do norte;

II - indicação dos lotes e sistema viário proposto;

III - divisão das sub-bacias utilizadas para cálculo de vazão;

IV - indicação do sentido de escoamento das águas pluviais proposto; e

V - indicação das estruturas de captação, transporte e disposição final, com detalhamento das dimensões, declividade longitudinal e profundidade.

CAPÍTULO VII

DOS PROJETOS DE DESMEMBRAMENTO

Art. 26 Para avaliação do projeto pela SEDRU, deverão ser entregues quatro volumes do processo em formato papel A4 e em meio eletrônico, com indicação na capa do número do processo na prefeitura, o nome do proprietário e o nome do responsável técnico, sendo exigível, em todas as vias dos projetos, bem como em seus respectivos memoriais, as assinaturas do proprietário e do responsável técnico.

§1º Todas as vias dos projetos, bem como seus respectivos memoriais, deverão conter as assinaturas do proprietário e do responsável técnico.

§2º Os volumes do processo entregues à SEDRU e a cópia eletrônica deverão conter a mesma documentação exigida no §2º do art. 21, além de projeto de desmembramento apresentando:

I - planta de localização com delimitação da área em análise e indicação do perímetro urbano, em escala de no mínimo 1:10000, tal que possibilite a identificação do imóvel;

II - planta da situação atual do imóvel, na mesma escala do Projeto;

III - projeto na escala 1:500 em sistema de coordenadas UTM, com delimitação exata, confrontantes, curvas de nível de metro em metro e indicação do norte;

IV - indicação da divisão de lotes pretendida, lotes numerados e cotados;

V - sistema viário existente circundando o imóvel com todas as dimensões cotadas;

VI - indicação de áreas não-edificáveis ou de preservação, se houver;

VII - indicação do tipo de uso predominante no local;

VIII - selo de acordo com modelo anexo; e

IX - memorial descritivo contendo:

a) descrição da área com suas características;

b) descrição das áreas públicas, caso existam, com todas as dimensões, confrontantes e área final; e

c) quadro descritivo de acordo com modelo anexo, Quadro 02.

CAPÍTULO VIII

DAS OBRIGAÇÕES COMPLEMENTARES

Art. 27 A análise do processo far-se-á de acordo com a legislação federal, estadual e municipal e, se necessário, a SEDRU condicionará a anuência do Estado à prévia manifestação de outros órgãos federais ou estaduais, competindo ao interessado providenciar a remessa de cópia do processo aos órgãos indicados.

Art. 28 O exame e a concessão da anuência prévia pela SEDRU ocorrerão no prazo máximo de três meses, contados a partir da data da protocolização do processo na SEDRU. (NR dada pelo Decreto nº 44.768/08)

§1º Havendo necessidade de esclarecimentos junto ao interessado, ou a complementação dos documentos apresentados, o prazo será suspenso, mediante comunicação formal da Secretaria, indicando as informações necessárias para o restabelecimento do trâmite.

§2º Caso o interessado não se manifeste em até cento e cinquenta dias corridos, o processo de aprovação será interrompido, sendo uma via do projeto arquivada e as demais devolvidas ao interessado.

Art. 29 Concedida a anuência prévia pela SEDRU, o processo de parcelamento será remetido à prefeitura municipal, para exame e aprovação.

Parágrafo único - Aprovado pelo Poder Público municipal, o projeto será submetido ao registro imobiliário, no prazo máximo de cento e oitenta dias, sob pena de caducidade da aprovação.

Art. 30 Após a aprovação do projeto, a prefeitura municipal deverá encaminhar à SEDRU cópia do ato de aprovação, no prazo máximo de sessenta dias.

CAPÍTULO IX

DA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE CONTROLE DE EXPANSÃO URBANA

Art. 31 Os processos de exame e anuência prévia de parcelamento de solo urbano deverão ser encaminhados à SEDRU pela Prefeitura do município onde o parcelamento se inserir.

Art. 32 Os serviços técnicos sobre o exame e concessão da anuência prévia para projetos de loteamentos e desmembramentos nos municípios serão regulamentados por meio de resolução, pela SEDRU.

Art. 33 Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação. (vide art. 4º do decreto 44.768/2008).

Palácio da Liberdade, em Belo Horizonte, aos 31 de outubro de 2007; 219º da Inconfidência Mineira e 186º da Independência Mineira.

ALBERTO PINTO COELHO

Danilo de Castro

Renata Maria Paes de Vilhena

Dilzon Melo

ANEXO ÚNICO

Os municípios que não possuem Plano Diretor ou legislação de Uso e Ocupação do Solo deverão seguir os dispostos a seguir:

- a) A máxima extensão da somatória das testadas de lotes contíguos e compreendidos entre duas vias transversais veiculares, ou seja, a máxima extensão de quadra, deverá ser de 200m (duzentos metros);
- b) As áreas institucionais para equipamentos públicos urbanos e comunitários deverão ter, no mínimo, 20m (vinte metros) de frente para o sistema viário principal;
- c) Em desmembramentos de áreas já edificadas os parâmetros urbanísticos deverão ser respeitados;
- d) As vias veiculares deverão seguir os parâmetros do quadro 01;
- e) A classificação de vias urbanas será a seguinte:
 - Via Arterial: aquela caracterizada por interseções em nível, geralmente controlada por semáforo, com acessibilidade aos lotes lindeiros e às vias secundárias e locais, possibilitando o trânsito entre as regiões da cidade.
 - Via Coletora: aquela destinada a coletar e distribuir o trânsito que tenha necessidade de entrar ou sair das vias de trânsito rápido ou arteriais, possibilitando o trânsito dentro das regiões da cidade.
 - Via Local: aquela caracterizada por interseções em nível não semaforizadas, destinada apenas ao acesso local ou a áreas restritas. Devem ser construídas de modo a dificultar sua utilização como atalho entre vias arteriais;
 - De pedestre: via cuja função principal é o acesso do pedestre às edificações, ao lazer e ao convívio social, não se prevendo o acesso de veículos, exceto em situações de emergência;
 - Ciclovia: via lateral separada fisicamente de outras, destinada exclusivamente ao tráfego de bicicletas.

QUADRO 1 – CARACTERÍSTICA DO SISTEMA DE VIAS

PARÂMETROS		SEÇÃO TRANSVERSAL TIPO							RAMPA MÁXIMA			
		PISTAS				PASSEIOS LATERAIS	CANTEIRO CENTRAL	LARG. TOTAL		RAMPA MÍNIMA	MÁX. PERMI-TIDA	MÁX. PERMIS-SÍVEL*
		Nº DE FAIXAS	LARG. MÍNIMA POR FAIXA	Nº DE FAIXAS	LARG. MÍNIMA	LARG. MÍNIMA	LARG. MÍNIMA					
VIAS												
ARTERIAL PRINCIPAL	04	3,50m	02	2,50m	5,00m	5,00m	34,00m	05%	10%	12%		
ARTERIAL SECUNDÁRIA	04	3,50m	02	2,50m	4,00m	2,00m	29,00m		10%	12%		
COLETORA PRINCIPAL	02	3,50m	02	2,50m	4,00m	–	20,00m		12%	15%		
COLETORA SECUNDÁRIA	02	3,50m	02	2,50m	3,00m	–	18,00m		12%	18%		
LOCAL PRINCIPAL	02	3,00m	02	2,50m	3,00m	–	17,00m		15%	18%		
LOCAL SECUNDÁRIA	01	3,50m	01	2,50m	1,50m	–	9,00m		18%	30%		
LOCAL COM PRAÇA DE RETORNO**	02	2,50m	–	–	1,50m	–	8,00m		18%	30%		
DE PEDESTRES	01	5,00m	–	–	–	–	5,00m		15%	–		
CICLOVIA	01	2,00m	–	–	–	–	2,00m	1,5%	5%	15%		

* Rampas admissíveis em trechos de vias cujo comprimento não exceda a 100m (cem metros) em terrenos onde a declividade Predominante seja maior que 30% (trinta por cento). O piso nesses trechos deverá ter acabamento em asfalto ou em concreto moldado "in loco".

** A praça de retorno deverá ter diâmetro mínimo de 20m (vinte metros) e o canteiro central diâmetro mínimo de 12m (doze metros). Em caso de não haver canteiro central e na impossibilidade de diâmetro de 20m (vinte metros), será aceitável o diâmetro mínimo de 15m (quinze metros).

QUADRO 2 – DESCRIÇÃO DE LOTES

[illegible]

QUADRO 3 – DESCRIÇÃO DO SISTEMA VIÁRIO

IDENTIFICAÇÃO DA VIA	LARGURA DO LEITO CARROÇÁVEL	LARGURA DO PASSEIO	DECLIVIDADE MÁXIMA (%)	TIPO DE REVESTIMENTO
OBS:				

SELO AGÊNCIA RMBH PARA LOTEAMENTO*

USO DA AGÊNCIA RMBH				

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	ÁREA (m²)	%
1	ÁREA DOS LOTES (TOTAL)		
2	ÁREAS PÚBLICAS		
2.1	SISTEMA VIÁRIO		
2.2	ÁREAS INSTITUCIONAIS (EQUIPAMENTOS URBANOS E COMUNITÁRIOS)		
2.3	ESPAÇOS LIVRES DE USO PÚBLICO		
2.3.1	ÁREAS VERDES		
2.3.4	ÁREAS DE LAZER		
3	ÁREAS NÃO-EDIFICÁVEIS		
4	ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE		
5	OUTROS (ESPECIFICAR)		
6	ÁREA LOTEADA		
7	ÁREA REMANESCENTE		
8	ÁREA TOTAL DA GLEBA		100

ENDEREÇO:	ZONA	USO
XXX	XXX	XXX

PREFEITURA MUNICIPAL DE	TÍTULO	
	APROVAÇÃO DE PROJETO DE LOTEAMENTO	
	RESPONSÁVEL TÉCNICO	CREA
	XXXXX	XXXXUD
	PROPRIETÁRIO	CPF/CGC/CNPJ
	XXXXX	XXX.XXX.XXX-XX
DETALHE	FOLHA	
XXXXX	01/XX	
NÚMERO DO PROCESSO NA PREFEITURA	DATA	
	XX/XX/XX	
INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES		

** Selo em tamanho reduzido; dimensões oficiais de 17,50x28,70cm (CARIMBO ALTERADO DE SEDRU PARA AGÊNCIA RMBH DEVIDO À ALTERAÇÃO DA COMPETÊNCIA DE EXAME DE APROVAÇÃO DE PROJETOS DE ANUÊNCIA PRÉVIA).*

SELO AGÊNCIA RMBH PARA DESMEMBRAMENTO*

USO DA AGÊNCIA RMBH						
	SITUAÇÃO ATUAL			SITUAÇÃO PROPOSTA		
	QUADRA	LOTE	ÁREA (m²)	QUADRA	LOTE	ÁREA (m²)
	TOTAL			TOTAL		
	ENDEREÇO XXX				ZONA XXX	USO XXX
PREFEITURA MUNICIPAL DE	TÍTULO APROVAÇÃO DE PROJETO DE DESMEMBRAMENTO					
	RESPONSÁVEL TÉCNICO XXXXX				CREA XXXXXX	
	PROPRIETÁRIO XXXXX				CPF/CGC/CNPJ XXX.XXX.XXX-XX	
	DETALHE XXXXX				FOLHA 01XX	
	NÚMERO DO PROCESSO NA PREFEITURA				DATA XX/XX/XX	
	INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES					

* Selo em tamanho reduzido; dimensões oficiais de 17,50x28,70cm (CARIMBO ALTERADO DE SEDRU PARA AGÊNCIA RMBH DEVIDO À ALTERAÇÃO DA COMPETÊNCIA DE EXAME DE APROVAÇÃO DE PROJETOS DE ANUÊNCIA PRÉVIA).



GOVERNO DO ESTADO DE MINAS GERAIS
SECRETARIA DE ESTADO EXTRAORDINÁRIA DE GESTÃO METROPOLITANA
AGÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELO HORIZONTE – AGÊNCIA RMBH

DIRETRIZES METROPOLITANAS: DOCUMENTAÇÃO E ANÁLISE TÉCNICA

Processo SEDRU/SDR – MG nº _____ / _____

Município: _____

Data de entrada: ____/____/____

Etapas	Documentos a serem apresentados na Agência RMBH
	<div><div><div><div><div><div><input type="checkbox"/></div>D1. Diretrizes emitidas pela Prefeitura Municipal; caso esse serviço não exista, será válida a legislação municipal de uso do solo vigente.</div><div><input type="checkbox"/></div>D2. Planta baixa da gleba a ser loteada, com todos os seus confrontantes.</div><div><input type="checkbox"/></div>D3. Curvas de nível de metro em metro e indicação de norte.</div><div><input type="checkbox"/></div>D4. Delimitação e indicação dos recursos hídricos, vegetação, ambientes florestais e construções existentes.</div><div><input type="checkbox"/></div>D5. Indicação dos arnuamentos contíguos a todo o perímetro.</div> <div><input type="checkbox"/></div> D6. Localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências. <div><input type="checkbox"/></div> D7. Indicação do tipo de uso predominante a que o loteamento se destina. <div><input type="checkbox"/></div> D8. Comprovante de pagamento da taxa de expediente para emissão de diretrizes estaduais por meio de Documento de Arrecadação Estadual. <div><input type="checkbox"/></div> D9. Marcação diferenciada das áreas com declividade entre 30% e 47% e acima de 47%. <div>OBS: _____ _____ _____ _____ _____ _____ _____ _____ _____</div>
<div><div><div><div><div><div><div>Diretrizes</div><div>(Prazo para emissão: 60 dias)</div></div></div><div></div></div></div></div></div>	



ANUÊNCIA PRÉVIA: DOCUMENTAÇÃO E ANÁLISE TÉCNICA (LOTEAMENTOS)

Processo Agência RMBH – MG nº _____ / _____ Município: _____ Data de entrada: - ____ / ____ / ____

Etapa	Documentos a serem apresentados na Agência RMBH	Projetos a serem apresentados na Agência RMBH
<p>Projeto (Prazo para emissão: 180 dias)</p> <p><input type="checkbox"/> 04 vias do processo contendo na capa o número do processo na Prefeitura Municipal, o nome do proprietário, o nome do responsável técnico e a denominação do parcelamento.</p> <p><input type="checkbox"/> É necessária uma versão em meio eletrônico.</p>	<p><input type="checkbox"/> D1. Certidão de Registro do Imóvel com negativa de ônus, emitida em até 30 dias antes da entrada do processo na Prefeitura Municipal.</p> <p><input type="checkbox"/> D2. Certidão Negativa de tributos municipais.</p> <p><input type="checkbox"/> D3. Fotocópia da Identidade do proprietário; no caso de pessoa jurídica, fotocópia do contrato social e de suas alterações.</p> <p><input type="checkbox"/> D4. ART referente ao projeto com comprovante de pagamento.</p> <p><input type="checkbox"/> D5. Documento emitido pela Prefeitura Municipal declarando a conformidade do parcelamento com a legislação municipal.</p> <p><input type="checkbox"/> D6. Comprovante de pagamento da taxa de expediente para emissão de anuência prévia por meio de Documento de Arrecadação Estadual.</p> <p>OBS: _____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p>	<p><input type="checkbox"/> 1) Levantamento Planialtimétrico (mesma escala do Projeto Urbanístico, em sistema de coordenadas UTM e com delimitação e confrontantes compatíveis com a descrição da Certidão de Registro do imóvel) contendo:</p> <p><input type="checkbox"/> 1.1. Curvas de nível de metro em metro e indicação de norte.</p> <p><input type="checkbox"/> 1.2. Delimitação do sistema viário existente circundando o imóvel.</p> <p><input type="checkbox"/> 1.3. Indicação das linhas de drenagem natural, cursos d'água, vegetação de porte e locação dos afloramentos rochosos.</p> <p><input type="checkbox"/> 1.4. Locação de construções existentes.</p> <p><input type="checkbox"/> 1.5. Marcação diferenciada das áreas com declividade entre 30% e 47% e acima de 47%.</p> <p>OBS: _____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p>
	<p><input type="checkbox"/> D7. Memorial Descritivo do Projeto Urbanístico contendo:</p> <p><input type="checkbox"/> D7.1. Descrição sucinta do loteamento com suas características e fixação da zona ou zonas de uso predominante.</p> <p><input type="checkbox"/> D7.2. Descrição das áreas públicas que passarão ao domínio do Município, com todas as dimensões, confrontantes e área total.</p> <p><input type="checkbox"/> D7.3. Enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos já existentes no loteamento e adjacências.</p> <p><input type="checkbox"/> D7.4. Condições urbanísticas do loteamento e limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas.</p> <p><input type="checkbox"/> D7.5. Quadro descritivo de quadras e lotes.</p> <p><input type="checkbox"/> D7.6. Quadro descritivo do sistema viário.</p> <p><input type="checkbox"/> D7.7. Descrição dos serviços de infraestrutura que farão parte do empreendimento.</p> <p>OBS: _____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p>	<p><input type="checkbox"/> 2) Projeto Urbanístico:</p> <p><input type="checkbox"/> 2.1. Planta de localização em sistema de coordenadas UTM, com delimitação da área em análise e indicação do perímetro urbano, em escala de 1:25000.</p> <p><input type="checkbox"/> 2.2. Projeto Urbanístico em sistema de coordenadas UTM, com delimitação exata, indicação de confrontantes e:</p> <p><input type="checkbox"/> 2.2.1. Curvas de nível de metro em metro e indicação de norte.</p> <p><input type="checkbox"/> 2.2.2. Lotes e quadras numerados e cotados.</p> <p><input type="checkbox"/> 2.2.3. Sistema de vias com todas as dimensões cotadas.</p> <p><input type="checkbox"/> 2.3. Delimitação e indicação das áreas verdes, áreas de lazer, de equipamentos urbanos e comunitários, de áreas de preservação e de áreas não-edificáveis.</p> <p><input type="checkbox"/> 2.4. Indicação das vias adjacentes que se articulam com o arruamento proposto.</p> <p><input type="checkbox"/> 2.5. Indicação das faixas de domínio sob linhas de alta tensão e de rodovias/ferrovias.</p> <p><input type="checkbox"/> 2.6. Indicação dos cursos d'água, nascentes e áreas alagadiças.</p> <p><input type="checkbox"/> 2.7. Selo de acordo com modelo Agência RMBH.</p> <p>OBS: _____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p>



GOVERNO DO ESTADO DE MINAS GERAIS
SECRETARIA DE ESTADO EXTRAORDINÁRIA DE GESTÃO METROPOLITANA
AGÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELO HORIZONTE – AGÊNCIA RMBH

[illegible]

ANUÊNCIA PRÉVIA: DOCUMENTAÇÃO E ANÁLISE TÉCNICA (DESMEMBRAMENTOS)

Processo Agência RMBH – MG nº ____/____
Município: _____
Data de entrada: ____/____/____

[illegible]



GOVERNO DO ESTADO DE MINAS GERAIS
SECRETARIA DE ESTADO EXTRAORDINÁRIA DE GESTÃO METROPOLITANA
AGÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELO HORIZONTE – AGÊNCIA RMBH

ITENS DE PROJETO A SEREM OBSERVADOS PARA FINS DE ANUÊNCIA PRÉVIA:

– Diretrizes do Decreto 44.646, alterado pelo Decreto 44.768 –

<input type="checkbox"/>	Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal.
<input type="checkbox"/>	Não será permitido o parcelamento do solo: em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas e mediante autorização e outorga das autoridades competentes.
<input type="checkbox"/>	Não será permitido o parcelamento do solo: em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados.
<input type="checkbox"/>	Não será permitido o parcelamento do solo: em terreno com declividade igual ou superior a 47% (quarenta e sete por cento), observado o disposto no art. 3º.
<input type="checkbox"/>	Não será permitido o parcelamento do solo: em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação.
<input type="checkbox"/>	Não será permitido o parcelamento do solo: em áreas de preservação permanente, salvo nos termos dispostos na Resolução do Conselho Nacional de Meio Ambiente - CONAMA nº 369, de 28 de março de 2006, da Lei nº 14.309, de 19 de junho de 2002, e mediante autorização do órgão ambiental competente.
<input type="checkbox"/>	Não será permitido o parcelamento do solo: em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.
<input type="checkbox"/>	Não será permitido o parcelamento do solo: em sub-bacias hidrográficas enquadradas na classe especial e classe I e em áreas de mananciais, de acordo com o disposto no art. 1º e no inciso VI do art. 4º da Lei nº 10.793, de 2 de julho de 1992.
<input type="checkbox"/>	Não será permitido o parcelamento do solo: em áreas total ou parcialmente ocupadas por vegetação nativa sem prévia autorização do órgão competente.
<input type="checkbox"/>	A autorização para desmatamento do Bioma Mata Atlântica deverá ser precedida de anuência do órgão estadual competente, observado o disposto na Lei Federal nº 11.428, de 22 de dezembro de 2006.
<input type="checkbox"/>	O parcelamento de áreas com declividade superior a 30% (trinta por cento) e inferior a 47% (quarenta e sete por cento) somente será admitido mediante condições especiais de controle ambiental e comprovação da estabilidade do solo através de laudo geotécnico, emitido por Responsável Técnico, devidamente acompanhado da referente Anotação de Responsabilidade Técnica – ART.
<input type="checkbox"/>	Os lotes localizados em declividade entre 30% e 47% deverão ter área mínima igual a 4 vezes a área mínima permitida pela legislação municipal ou estadual.
<input type="checkbox"/>	A modificação do uso de propriedade rural para fins urbanos, em áreas situadas dentro do perímetro urbano, em Zona Urbana, de Expansão Urbana ou Urbana Especial, fica condicionada à prévia autorização da prefeitura municipal, do órgão metropolitano, se houver, e do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – Incra.
<input type="checkbox"/>	Caracterizam-se áreas não edificáveis a faixa obrigatória de 15m (quinze metros) ao longo das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, salvo disposições da legislação específica.
<input type="checkbox"/>	Consideram-se de preservação permanente as áreas situadas ao longo dos rios ou de qualquer curso d'água, desde o seu nível mais alto em faixa marginal, cuja largura mínima seja definida de acordo com sua largura do curso d'água.
<input type="checkbox"/>	Consideram-se de preservação permanente as áreas situadas ao redor de lagos e lagoas naturais, em faixa com metragem mínima de 30m, e ao redor de nascente ou olho d'água, ainda que intermitente, com raio mínimo de 50m, de tal forma que proteja a bacia hidrográfica contribuinte.
<input type="checkbox"/>	Consideram-se de preservação permanente as áreas situadas em vereda e em faixa marginal, em projeção horizontal, com largura mínima de 50m, a partir do limite do espaço brejoso e encharcado.
<input type="checkbox"/>	Consideram-se de preservação permanente as áreas situadas no topo de morros e montanhas, em áreas delimitadas a partir da curva de nível correspondente a dois terços da altura mínima da elevação em relação à base.
<input type="checkbox"/>	Consideram-se de preservação permanente as áreas situadas nas linhas de cumeada, em área delimitada a partir da curva de nível correspondente a dois terços da altura, em relação à base, do pico mais baixo da cumeada, fixando-se a curva de nível para cada segmento da linha de cumeada equivalente a mil metros.
<input type="checkbox"/>	Consideram-se de preservação permanente as áreas situadas em encosta ou parte desta, com declividade superior a 100% (cem por cento) ou 45° na linha de maior declive.
<input type="checkbox"/>	Consideram-se de preservação permanente as áreas situadas em altitude superior a 1.800m, qualquer que seja a vegetação.



GOVERNO DO ESTADO DE MINAS GERAIS
SECRETARIA DE ESTADO EXTRAORDINÁRIA DE GESTÃO METROPOLITANA
AGÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELO HORIZONTE – AGÊNCIA RMBH

<input type="checkbox"/>	As áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem.
<input type="checkbox"/>	A infraestrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação.
<input type="checkbox"/>	As vias de loteamentos deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.
<input type="checkbox"/>	A máxima extensão da somatória das testadas de lotes contíguos e compreendidos entre duas vias transversais veiculares, ou seja, a máxima extensão de quadra, deverá ser de 200m (duzentos metros) quando a legislação municipal não dispuser sobre o assunto.
<input type="checkbox"/>	A legislação municipal definirá, para cada zona em que se divida o território do município, os usos permitidos e os índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo, que incluirão, obrigatoriamente, as áreas mínimas e máximas de lotes, os coeficientes máximos de aproveitamento e a taxa de ocupação.
<input type="checkbox"/>	O percentual de áreas públicas em loteamentos não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba total a ser parcelada, observando-se maiores restrições da legislação municipal. Nos loteamentos destinados a uso industrial, cujos lotes forem maiores do que 15.000,00m², esta porcentagem poderá ser reduzida a critério da Agência RMBH com a anuência do município onde se localize o parcelamento.
<input type="checkbox"/>	As áreas institucionais para equipamentos públicos urbanos e comunitários, perfazendo no mínimo 5% (cinco por cento) da gleba.
<input type="checkbox"/>	As áreas institucionais para equipamentos públicos urbanos e comunitários deverão ter, no mínimo, 20m (vinte metros) de frente para o sistema viário principal.
<input type="checkbox"/>	Os espaços livres de uso público, perfazendo no mínimo 10% (dez por cento) da gleba.
<input type="checkbox"/>	As áreas de uso institucional, destinadas à implantação de equipamentos públicos e comunitários, devem localizar-se em terrenos de declividade igual ou inferior a 30% (trinta por cento) e não poderão ser cortadas por cursos d'água, valas, linha de transmissão e alta tensão.
<input type="checkbox"/>	As áreas não edificáveis não poderão ser computadas como áreas públicas.
<input type="checkbox"/>	As áreas de preservação permanente e as faixas de servidão ao longo de linhas de transmissão de energia elétrica poderão ser destinadas como áreas públicas, mediante autorização da autoridade competente.
<input type="checkbox"/>	No caso de áreas de preservação permanente – APPs –, deverão ser respeitados os impedimentos legais de uso e ocupação, sendo permitido o cômputo das mesmas no cálculo de até oitenta por cento do total de áreas verdes do loteamento (nos casos dos municípios descritos no art. 1º do Decreto nº 45097/09, será permitido que até setenta por cento dos espaços livres de uso público incidam sobre APP).
<input type="checkbox"/>	Os fundos dos lotes deverão ser separados das áreas verdes e APPs por vias públicas.
<input type="checkbox"/>	Em caso de projeto de loteamento limleiro à via expressa (rodovias federais e estaduais), deverá ser prevista uma via local entre a faixa de domínio daquela e o loteamento. A via expressa deverá ser separada da via local por canteiro com largura mínima de 2m, sendo que a articulação entre as vias dependerá de autorização prévia do órgão competente na gestão da via expressa.
<input type="checkbox"/>	Os lotes possuirão área mínima de 200m² e frente mínima de 10m, salvo quando o loteamento se destinar à urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovado pelos órgãos públicos competentes e observadas as restrições da legislação municipal.
<input type="checkbox"/>	Todos os lotes integrantes de projetos de desmembramento deverão ter acesso direto a uma via pública veicular existente, aplicando-se, no que for cabível, os requisitos para os loteamentos.
<input type="checkbox"/>	As vias veiculares deverão seguir os parâmetros do quadro 01 quando a legislação municipal não dispuser sobre o assunto.
<input type="checkbox"/>	A classificação de vias urbanas será a seguinte: - Via Arterial: aquela caracterizada por interseções em nível, geralmente controlada por semáforo, com acessibilidade aos lotes limleiros e às vias secundárias e locais, possibilitando o trânsito entre as regiões da cidade; - Via Coletora: aquela destinada a coletar e distribuir o trânsito que tenha necessidade de entrar ou sair das vias de trânsito rápido ou arteriais, possibilitando o trânsito dentro das regiões da cidade; - Via Local: aquela caracterizada por interseções em nível não semaforizadas, destinada apenas ao acesso local ou a áreas restritas. Devem ser construídas de modo a dificultar sua utilização como atalho entre vias arteriais;



GOVERNO DO ESTADO DE MINAS GERAIS
SECRETARIA DE ESTADO EXTRAORDINÁRIA DE GESTÃO METROPOLITANA
AGÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELO HORIZONTE – AGÊNCIA RMBH

	<ul style="list-style-type: none"> - De pedestre: via cuja função principal é o acesso do pedestre às edificações, ao lazer e ao convívio social, não se prevendo o acesso de veículos, exceto em situações de emergência; - Ciclovia: via lateral separada fisicamente de outras, destinada exclusivamente ao tráfego de bicicletas.
--	---

Para os municípios de Confins, Ribeirão das Neves, Santa Luzia, Vespasiano, Lagoa Santa, Pedro Leopoldo, São José da Lapa, Jaboticatubas, Capim Branco, Matozinhos, Esmeraldas, Baldim, Sabará, Contagem e Betim, complementar as informações acima.

<input type="checkbox"/>	Fica vedada a concessão de selo de anuência prévia nas áreas correspondentes às unidades de conservação previstas no Sistema de Áreas Protegidas.
<input type="checkbox"/>	Até setenta por cento dos espaços livres de uso público poderão incidir sobre as áreas de preservação permanente.
<input type="checkbox"/>	Nas glebas rurais que tenham sido transformadas em urbanas, a área de reserva legal poderá ser computada, em sua integralidade, como área verde.
<input type="checkbox"/>	Deverá ser garantido no mínimo três por cento de área verde para instalação de praças, áreas de lazer ou similares.
<input type="checkbox"/>	Nos empreendimentos localizados nas áreas previstas nos incisos I a III do art. 5º do Decreto 45097/09 em que houver geração de efluentes sanitários, industriais, ou sanitários e industriais será exigida destinação dos efluentes para a rede oficial de tratamento de esgotos ou para Estações de Tratamento de Esgotos – ETEs –, ficando proibido o uso de fossas negras.
<input type="checkbox"/>	Nos empreendimentos localizados nas áreas previstas nos incisos I a III do art. 5º do Decreto 45097/09 será permitido o uso de fossas sépticas para parcelamentos com lotes mínimos de 1.000,00m ² destinados exclusivamente ao uso residencial unifamiliar, desde que verificada a viabilidade ambiental no âmbito do licenciamento ambiental e que inexistir alternativa para a adequada destinação final dos efluentes.



GOVERNO DO ESTADO DE MINAS GERAIS
SECRETARIA DE ESTADO EXTRAORDINÁRIA DE GESTÃO METROPOLITANA
AGÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELO HORIZONTE – AGÊNCIA RMBH

QUADRO 1
CARACTERÍSTICAS DO SISTEMA DE VIAS
(Para os casos em que a legislação municipal não dispor sobre o assunto)

PARÂMETROS VIAS		SEÇÃO TRANSVERSAL TIPO							RAMPA MÍNIMA	RAMPA MÁXIMA	
		PISTAS			PASSEIOS LATERAIS	CANTEIRO CENTRAL		LARG. TOTAL		MÁX. PERMI- TIDA	MÁX. PERMISSÍVEL*
		ROLAMENTO		ESTACIONAM.		LARG. MÍNIMA	LARG. MÍNIMA	LARG. MÍNIMA			
		Nº DE FAIXAS	LARG. MÍNIMA POR FAIXA	Nº DE FAIXAS	LARG. MÍNIMA						
ARTERIAL PRINCIPAL	04	3,50m	02	2,50m	5,00m	5,00m	34,00m	10%	12%		
ARTERIAL SECUNDÁRIA	04	3,50m	02	2,50m	4,00m	2,00m	29,00m	10%	12%		
COLETORA PRINCIPAL	02	3,50m	02	2,50m	4,00m	-	20,00m	12%	15%		
COLETORA SECUNDÁRIA	02	3,50m	02	2,50m	3,00m	-	18,00m	12%	18%		
LOCAL PRINCIPAL	02	3,00m	02	2,50m	3,00m	-	17,00m	15%	18%		
LOCAL SECUNDÁRIA	01	3,50m	01	2,50m	1,50m	-	9,00m	18%	30%		
LOCAL COM PRAÇA DE RETORNO**	02	2,50m	-	-	1,50m	-	8,00m	18%	30%		
DE PEDESTRES	01	5,00m	-	-	-	-	5,00m	15%	-		
CICLOVIA	01	2,00m	-	-	-	-	2,00m	5%	15%		

* Rampas admissíveis em trechos de vias cujo comprimento não exceda a 100m (cem metros) em terrenos onde a declividade predominante seja maior que 30% (trinta por cento). O piso nesses trechos deverá ter acabamento em asfalto ou em concreto moldado “in loco”.

** A praça de retorno deverá ter diâmetro mínimo de 20m (vinte metros) e o canteiro central diâmetro mínimo de 12m (doze metros). Em caso de não haver canteiro central e na impossibilidade de diâmetro de 20m (vinte metros), será aceitável o diâmetro mínimo de 15m (quinze metros).

