

ANEXO IX

DIRETRIZES PARA APROVAÇÃO DE LOTEAMENTOS URBANOS, CHACREAMENTOS E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA-REURB JUNTO A PREFEITURA MUNICIPAL DE PERDIZES

1 Os projetos para Loteamentos Urbanos, Chacreamentos e Regularização Fundiária Urbana - REURB dentro do Município de Perdizes/MG deverão respeitar a Código de Postura Municipal, a Lei Federal nº. 6.766 de 19 de dezembro de 1979, a Lei Federal n. 13.465 de 11 de julho de 2017 e demais leis vinculadas a estas.

2. DOCUMENTAÇÕES NECESSÁRIAS PARA LOTEAMENTO URBANO:

2.1. Requerimentos:

2.1.1. São necessários 2 requerimentos junto à prefeitura:

2.1.1.1. Requerimento para a aprovação dos projetos junto a Secretaria de Obras;

2.1.1.2. Requerimento para aprovação do Projeto Urbanístico e de arborização junto ao CODEMA.

2.2. Memorial descritivo:

2.2.1. Colocar no padrão Prefeitura e cartório – a ser fornecido pela Prefeitura.

2.3. Matrícula do Imóvel:

2.3.1. Entregar a matrícula atualizada na prefeitura.

2.4. Anotação de Responsabilidade Técnica - ART:

2.4.1. Deve ser emitida a ART de projetos e execução, exceto para os projetos de Elétrica-Cemig e água potável-COPASA, que deverão serem entregues no prazo máximo de 180 dias.

2.5. Projetos Exigidos:

2.5.1. Projeto Urbanístico;

2.5.2. Projeto de Corte e Aterro;

2.5.3. Projeto de Drenagem Pluvial;

2.5.4. Projeto de Rede de Água Potável (COPASA);

2.5.5. Projeto de Rede de Energia (CEMIG);

2.5.6. Projeto de Rede de Esgoto;

2.5.7. Projeto de Pavimentação;

2.5.8. Projeto de arborização;

2.5.9. Projeto de sinalização viária.

2.5.10. O prazo para aprovação dos projetos de loteamento são de até 45 dias.

2.6. PROJETO URBANÍSTICO

2.6.1. O projeto urbanístico deverá seguir as regras contidas no Código de Postura do Município e Lei Estadual e Federal no

que tange percentual de área verde, percentual de área institucional e demais regras exigidas para a execução do projeto urbanístico;

2.6.2. Os lotes deverão ter 10 (dez) metros de frente e no mínimo 200 (duzentos) metros quadrados, vedado o seu desmembramento, observado o prazo de 10 (dez) anos.

2.6.3. A largura das vias serão de no mínimo, 13,0m sendo: 9,0m de pista de rolamento e 2,0m para largura do passeio, de cada lado e avenidas, 27,0m sendo: 9,0m x 2 de pista de rolamento, 3,0m para largura do passeio, de cada lado e canteiro central de 3,0m de largura;

2.6.4. Executar uma prancha do urbanístico, uma do urbanístico com a implantação dos bairros que fazem divisa com o Loteamento a ser aprovado e uma do projeto urbanístico com planialtimétrico;

Para as Áreas Institucionais e verdes serão necessárias que 50% das áreas estejam com cotas a 20,00cm acima do nível do meio fio e estes 50% deverão ter 20% das suas áreas localizadas a no máximo 1/3 do raio do ponto central do loteamento.

2.7. PROJETO DE CORTE E ATERRO

2.7.1. Apresentar o projeto completo, inclusive com perfis e memórias de cálculo.

2.8. PROJETO DE ESGOTAMENTO SANITÁRIO

2.8.1. Apresentar o projeto completo, inclusive com perfis, memória de cálculo e relação de materiais;

2.8.2. As redes coletoras de esgotos devem ser duplas por vias, sendo implantadas nas calçadas;

2.8.3. As redes coletoras de esgoto gerado na área deverão ser projetadas observando o diâmetro mínimo de 150mm em tubo de PVC rígido, junta elástica, cor ocre, e, localizadas no eixo inferior da calçada, ou seja, mais próxima do meio fio;

2.8.4. A conexão de ligação com a rede coletora poderá ser feita através de selim tipo encaixe com junta elástica, conectado perpendicularmente ao coletor, com furação na rede através de ferramenta serra copo. A distância das conexões as divisas dos terrenos deverá ser padrão em todos os lotes;

2.8.5. Poço de visita com tampão de ferro dúctil com carga de ruptura superior a 400kn, para tráfego intenso, ventilada, com diâmetro mínimo de 570mm;

2.8.6. Os Poços de visita deverão ter distância a no máximo 60m, sendo obrigatório 1 Poço de Visita em cada cruzamento das vias;

2.8.7. O Projeto de Esgoto deverá contemplar a destinação final dos resíduos gerados pelo loteamento ou poderá ser discutido com a parte técnica da prefeitura para encontrar a melhor solução; neste caso o loteador deverá elaborar o projeto de esgoto, somente após a definição e liberação pela prefeitura.

2.9. PROJETO DE DRENAGEM PLUVIAL

2.9.1. Planta e perfil das redes de drenagem projetadas, com os respectivos poços de visita e caixas de passagem, além da indicação das redes já existentes;

2.9.2. Deverá ser apresentada em prancha única toda a área do empreendimento com curvas de níveis indicando a rede completa de drenagem pluvial até o lançamento;

2.9.3. Planta e perfil desenhados em escala ampliada do sistema de dissipação de energia do lançamento do corpo receptor;

2.9.4. Indicação, em planta, em cada trecho, dos diâmetros de rede, declividades, extensão e de nível do início e fim do trecho;

2.9.5. Indicação, em planta, em cada trecho, dos poços de visita e das caixas de passagem, com suas cotas de nível e laje de fundo;

2.9.6. As caixas de passagem e poços de visita serão executadas em concreto armado;

2.9.7. Bocas de lobo deverão ser projetadas e executadas com depressão;

2.9.8. Todas as vias deverão contar com sistema de drenagem;

2.9.9. Seção transversal das vias, mostrando as redes de drenagem pluvial, sendo a profundidade mínima das redes em função do seu diâmetro:

Diâmetro do condutor (m)	Profundidade tubos (m)
0,40	0,80
0,60	1,0
0,80	1,2
1,0	1,4
1,2	1,6

2.9.10. Espaçamento máximo para poços de visita:

Diâmetro do condutor (m)	Espaçamento (m)
0,4 m	50
0,6 m e 0,8 m	80
1,0 m ou superior	100

2.9.11. Memorial de cálculo detalhado, com a determinação da vazão por trecho, com as indicações de parâmetros de cálculos considerados, sendo que, os tempos de recorrência a serem adotados serão de mínimo 15 anos para as redes pluviais e 10 anos para as sarjetas;

2.9.12. Especificação dos materiais;

2.9.13. Colocar meio fio com 15cm de altura x 10cm de espessura e as sarjetas com 30cm de largura e 8cm de espessura.

2.10. PAVIMENTAÇÃO

2.10.1. Deverá ser apresentado projeto de pavimento asfáltico, acompanhado de memorial que deverá especificar que a capa asfáltica deverá ser e, Concreto Usinado a Quente (CBUQ), sendo que o pavimento de todas as vias do loteamento deverá ser dimensionado para o tráfego de ônibus urbanos;

2.10.2. A espessura mínima da base das vias deverá ser de no mínimo de 15 (quinze) centímetros de base, 15 (quinze) centímetros de sub-base e 3 (três) centímetros de capa asfáltica.

2.10.3. O projeto de pavimentação deverá apresentar, no mínimo:

2.10.3.1. Projeto geométrico das vias;

2.10.3.2. Detalhe e dimensionamento do meio fio e sarjetas (meio fio com 15cm de altura x 10cm de espessura e as sarjetas com 30cm de largura e 8cm de espessura);

2.10.3.3. Dimensionamento do pavimento com a seção transversal das vias mostrando as espessuras de cada pavimento;

2.10.4. A empresa de engenharia responsável pela execução de projeto e execução de pavimentação deverá ter experiência comprovada através de atestados de acervo técnico emitido pelo CREA, DER/MG ou DNIT;

2.10.4. A empresa responsável pela execução da pavimentação deverá ter a disposição equipe de topografia, que realizara os serviços de locação e nivelamento do greide das vias em todas as etapas do serviço;

2.10.4. Apresentação de projeto paisagístico nos canteiros centrais, rotatórias e calçadas de áreas públicas, sendo o mínimo de uma árvore a cada 10 metros;

2.10.5. Execução por parte do empreendedor de calçadas no entorno das Áreas Verdes Públicas e institucional.

2.11. PROJETO DE SINALIZAÇÃO VIÁRIA

2.11.1. Elaborar o projeto, utilizando o sistema binário, conforme orientação da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Segurança Pública, Trânsito, Mobilidade Urbana, Defesa Civil e Proteção e Defesa do Consumidor.

2.12. PROJETO DE ARBORIZAÇÃO

2.12.1. Destinar 1 árvore localizado na divisa de cada lote;

2.12.2. Definir as espécies.

2.13. ENERGIA ELÉTRICA

2.13.1. Implantação de rede de energia elétrica e iluminação pública das áreas verdes públicas, acessos do loteamento e avenidas com pistas duplas dos dois lados, também por parte do empreendedor;

2.13.2. Iluminação em led, com potência mínima de 100 W em vias locais, 150 W em vias coletoras e 200 W em vias arteriais;

2.13.3. O loteador deverá aprovar na CEMIG o loteamento, e, fica condicionada o recebimento do loteamento pela Secretaria Municipal de Obras, o perfeito funcionamento da iluminação e eletrificação.

2.14. OUTROS

2.14.1. Será obrigatório o registro de loteamento junto ao cartório de registro de imóveis, no prazo máximo de 6 meses após a aprovação por parte da prefeitura. Caso o prazo não seja cumprido, a prefeitura poderá cancelar a aprovação do loteamento;

2.14.2. Apresentação do projeto aprovado de água potável pela concessionária Copasa até 180 dias após aprovação da prefeitura;

2.14.3. O loteador ou proprietário deverá executar calçadas, conforme Código de Postura;

2.14.4. O loteamento deverá ter vias de acesso interligadas com os bairros existentes e com previsão para futuras expansões urbanas;

2.14.5. A empresa executora dos serviços de infraestrutura – pavimentação, drenagem, esgoto – deverá manter no local da obra DIÁRIO DE OBRAS assinados pelo engenheiro responsável da empresa;

2.14.6. Solicitar autorização para movimentação de terra e supressão de vegetação junto a Secretaria Municipal de Meio Ambiente;

2.14.7. Caso haja intersecção com estradas estaduais ou federais, poderá ser necessária a aprovação por parte do órgão competente (DER/MG ou DNIT) de acessos e outros que interfiram no tráfego dessas vias;

2.14.8. Comunicar por escrito, o início das obras junto à Secretaria Municipal de Obras;

2.14.9. A equipe da Secretaria Municipal de Obras poderá ir até o loteamento, acompanhar os serviços, fiscalizar a qualquer momento sem aviso prévio.

2.14.10. Para análise dos projetos será necessário enviar todos os projetos e memoriais em arquivo digital e ainda:

2.14.10.1. 4 (quarto) cópias do projeto urbanístico (Secretaria de Obras, CODEMA, Secretaria de Tributos e Cartório);

2.14.10.2. 3 (três) cópias do memorial descritivo;

2.14.10.3. 3 (três) cópias do Cronograma Físico para realização dos serviços de Infraestrutura (Secretaria de Obras, Secretaria de Tributos e Cartório);

2.14.10.4. 2 (duas) cópias do projeto de arborização (Secretaria Municipal de Obras e CODEMA);

2.14.10.5. 2 (duas) cópias do projeto de sinalização viária (Secretaria de Obras e Secretaria de Trânsito e mobilidade Urbana);

2.14.10.6. 3 (três) cópias da matrícula (Secretária de Obras, Secretária de Tributos e Cartório);

2.14.10.7. 1 (Uma) cópia dos demais projetos e

2.14.10.8. 2 (duas) cópias dos requerimentos.

3. DOCUMENTAÇÕES NECESSÁRIAS PARA CHACREAMENTO.

3.1. O Chacreamento Aberto é a gleba de terra, subdividida em unidades autônomas de propriedade exclusiva do adquirente, cujas ruas e áreas comuns são integradas ao patrimônio público.

3.2. O Chacreamento na Forma de Condomínio é a gleba de terra, subdividida em unidades autônomas de propriedade exclusiva do adquirente, obrigatoriamente fechada e organizada através de convenção de condomínio, cujas ruas e áreas comuns são parte integrante do condomínio.

3.3. As chácaras de recreio terão área mínima de 1.000,00m² (um mil metros quadrados), sendo o imóvel com testada mínima de 20m e com comprimento mínimo de 50m.

3.4. Para os núcleos urbanos já existentes a regularização poderá ocorrer através das exigências citadas nessas diretrizes e serão definidas como áreas dentro das Zonas Especiais de Interesse Turístico ou de Recreios ou ainda, atendendo a lei 13.465/2017 da Regularização Fundiária dentro das áreas das Zonas Especiais de Interesse Social.

3.5. Para chacreamento a serem implantados em novas áreas, o proprietário deverá seguir todas as exigências que constam nessas diretrizes e o que está estabelecidos nas Leis Federais nº 4.591/64, nº 10.406/02 e nº 6.766/79.

3.6. Nos Chacreamentos Abertos, as áreas de uso comum, como as vias com meio fio, sarjetas e pavimentação; calçadas; espaços livres de uso público serão repassados ao Município depois de cumpridas todas as obrigações estruturais e urbanísticas. Já nos Chacreamentos em Forma de Condomínios, as áreas de uso comum, como as vias, calçadas, espaços livres de uso comum serão de propriedade comum a todos os condôminos.

3.7. O ônus da implantação e execução dos projetos urbanísticos, ambiental de parcelamento especial do solo urbano para fins de Chacreamento, bem como a constituição do Chacreamento Aberto ou do Chacreamento em Forma de Condomínio é de total responsabilidade do empreendedor.

3.8. Não será permitida implantação de Chacreamentos:

3.8.1. Em terrenos baixos e alagadiços sujeitos a inundações;

3.8.2. Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública;

3.8.2. Em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes;

3.8.3. Em terrenos julgados impróprios para edificação ou inconvenientes para habilitação;

3.8.4. Em áreas que ofereçam riscos geológicos, ou que provoquem danos ambientais, assoreamentos e voçorocas;

3.8.5. Em áreas de preservação permanentes e áreas de reservas legais registradas;

3.8.6. Em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

3.8.7. Em áreas sem condições de acesso por via oficial e/ou sem infraestrutura adequada.

3.9. Requerimentos:

3.9.1. São necessários 2 requerimentos junto à prefeitura:

3.9.1.1. Requerimento para a aprovação dos projetos junto a Secretaria de Obras;

3.9.1.2. Requerimento para aprovação do Projeto Urbanístico junto ao CODEMA ou órgão responsável.

3.10. Memorial descritivo:

3.10.1. Colocar no padrão Prefeitura e cartório – a ser fornecido pela Prefeitura.

3.11. Matrícula do Imóvel:

3.11.1. Entregar a matrícula atualizada na prefeitura.

3.12. Anotação de Responsabilidade Técnica –

ART:

3.12.1. Deve ser emitida a ART de projetos e execução, exceto para os projetos de Elétrica-Cemig, que deverão serem entregues no prazo máximo de 180 dias.

3.13. Projetos Exigidos:

3.13.1. Projeto Urbanístico;

3.13.2. Projeto de Corte e Aterro;

3.13.3. Projeto de Drenagem Pluvial;

3.13.4. Projeto de Rede de Esgoto;

3.13.5. Projeto de Rede e Abastecimento de Água Potável;

3.13.6. Projeto Viário;

3.13.7. Projeto de arborização; e

3.13.8. Projeto de sinalização viária.

3.13.9. Projeto de energia elétrica

3.13.10. O prazo para aprovação dos projetos de loteamento são de até 45 dias.

3.14. PROJETO URBANÍSTICO

3.14.1. Os chacreamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos urbanísticos:

3.14.1.1. As ruas/estradas deverão possuir, pelo menos, 07,00m (sete metros) de faixa de rolamento, 2,00m para calçada de cada lado da via, perfazendo um total de 11,00m reservado para o domínio público, com a instalação de sarjetas e meio-fio;

3.14.1.2. As saídas individuais de cada chácara não poderão ter acesso direto às rodovias, devendo, neste caso, a circulação ocorrer através de vias locais;

3.14.1.3. Vias abertas e sinalizadas, com faixa de domínio e declividade máxima estabelecida na legislação vigente que dispõe sobre sistema viário;

3.14.1.4. Demarcação dos logradouros, quadras e chácaras com instalação de marcos em concreto;

3.14.1.5. Demarcação dos logradouros, quadras e chácaras com instalação de marcos em concreto.

3.14.2. A responsabilidade sobre a aprovação do projeto, instalação, manutenção e fornecimento de água potável é de responsabilidade dos proprietários dos imóveis deste núcleo urbano;

3.14.3. A responsabilidade sobre a aprovação do projeto, instalação e manutenção do sistema de esgoto é de responsabilidade dos proprietários dos imóveis deste núcleo urbano;

3.14.4. A coleta de lixo domiciliar será de exclusiva responsabilidade dos moradores/proprietários, que encaminharão para os pontos de coleta apropriados de fácil acesso que será pré-determinado pelo Município, não havendo coleta direta nos núcleos urbanos;

3.14.5. A pavimentação das vias internas do Chacreamento não é obrigatória, mas fica sob a responsabilidade dos

proprietários/moradores a conservação das mesmas vias e o seu calçamento a qualquer tempo, não gerando ônus ao Município de Perdizes/MG;

3.14.6. Áreas Verdes e institucionais:

3.14.6.1. 15% (quinze por cento) do total da área chacreada a título de área verde de uso comum;

3.14.6.2. 10% (dez por cento) do total da área chacreada a título de área institucional de uso comum;

3.14.7. As edificações em cada chácara serão exclusivamente unifamiliares, com até dois pavimentos e deverão seguir, ao menos, às seguintes diretrizes:

3.14.7.1. Taxa de ocupação máxima de 65% (sessenta e cinco por cento);

3.14.7.2. Afastamentos mínimos, em relação à construção, sendo recuo frontal de 06,00m (seis metros), medidos a partir do alinhamento do imóvel, podendo realizar incorporação de 03,00 (três metros), observar e quando necessário aplicar o inciso II do art. 8º, além de recuo mínimo de 3m (três metros) em relação às demais divisas, nos termos do art. 1.303 do Código Civil;

III - Garantia de área de permeabilidade do solo de 50% (cinquenta por cento) da área construída, deste percentual, com o mínimo de 50% (cinquenta por cento), com cobertura vegetal;

3.14.7.3. Acessos demarcados prioritariamente com piso permeável;

3.14.7.4. Implantação de estrutura para a coleta e reaproveitamento da água da chuva.

3.14.8. Para os chacreamentos abertos e em forma de condomínio deverão ser respeitados:

3.14.8.1. As ruas que comporão os Condomínios de Chácaras deverão ser de uso estritamente local, com faixa de rolamento mínima de 07,00m (sete metros), 2,00m para calçada de cada lado da via, que deverá no mínimo concretada, perfazendo um total de 11,00m reservado para o domínio público, com a instalação de sarjetas e meio-fio, não podendo em nenhuma hipótese pertencer à malha viária do município, nem tampouco prejudicar os moradores vizinhos aos condomínios, de modo a impedir a passagem para o acesso às suas propriedades;

3.14.8.2. Garantir faixa de acumulação de veículos no interior do terreno;

3.14.8.3. O perímetro do condomínio de Chácaras deverá ser fechado, podendo-se utilizar para este fim as cercas vivas, muros, cercas ou assemelhados;

3.14.8.4. Destinação total das áreas verdes dentro do condomínio, não computados eventuais área de APP(s), sendo devidamente averbadas;

3.14.9. A implantação do Chacreamento em Forma de condomínio não poderá interromper o sistema viário existente ou inviabilizar a implantação de vias planejadas constantes do Mapa do Sistema Viário bem como impedir o acesso público a bens de domínio da União, Estado ou Município.

3.14.10. O Chacreamento em Forma de Condomínio deverá, obrigatoriamente, garantir a concessão de servidão para passagem de águas pluviais por parte de todo o condomínio.

3.14.11. O responsável pelo Chacreamento em Forma de Condomínio fica obrigado a apresentar no Departamento de Obras do Município, uma cópia da Convenção de Condomínio registrada no Cartório de Registro de Imóveis, contendo:

3.14.11.1. A proibição da execução de atividades econômicas a qualquer condômino dentro do condomínio;

3.14.11.2. Especificação de todas as servidões aparentes ou não que indicam sobre o condomínio;

3.14.11.3. Todas as obrigações legais e contratuais do Chacreamento, respondendo cada condômino proporcionalmente à área de sua chácara, inclusive no rateio dos custos de manutenção da distribuição de água portátil e coleta de esgotos sanitários, independente se Chacreamento aberto ou em forma de condomínio.

3.14.11.4. Dispositivo sobre controle de qualidade da água para o consumo humano, com análise laboratorial semestral, em laboratório homologado pela FUNASA OU FEAM, conforme Portaria nº 2.914/2011, do Ministério da Saúde.

3.14.11.5. O projeto Urbanístico deverá ser executado conforme especificações já citadas nestas diretrizes, atendendo as leis vigentes.

3.14.11.6. Executar uma prancha do urbanístico, uma do urbanístico com a implantação mostrando a localização dentro da região a ser implantado o chacreamento e uma do projeto urbanístico com planialtimétrico;

3.14.11.7. Para as Áreas Institucionais e verdes serão necessárias que 50% das áreas estejam com cotas a 20cm acima do nível do meio fio.

3.15. PROJETO DE CORTE E ATERRO

3.15.1. Apresentar o projeto completo, inclusive com perfis e memórias de cálculo.

3.16. PROJETO DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA

3.16.1. Apresentar o projeto completo, inclusive com perfis, memória de cálculo e relação de materiais;

3.16.2. As redes de abastecimento de água deverão ser construídas nas calçadas das vias.

3.17. PROJETO DE ESGOTAMENTO SANITÁRIO

3.17.1. Apresentar o projeto completo, inclusive com perfis, memória de cálculo e relação de materiais;

3.17.2. As redes coletoras de esgotos poderão serem implantadas nas calçadas ou nas vias;

3.17.3. As redes coletoras de esgoto deverão ser projetadas observando o diâmetro mínimo de 150mm em tubo de PVC rígido, junta elástica, cor ocre, e, localizadas no eixo inferior da calçada, ou seja, mais próximo do meio fio;

3.17.4. A conexão de ligação com a rede coletora poderá ser feita através de selim tipo encaixe com junta elástica, conectado perpendicularmente ao coletor, com furação na rede através de ferramenta serra copo. A distância das conexões as divisas dos terrenos deverá ser padrão em todos os lotes;

3.17.5. Poço de visita com tampão de ferro dúctil com carga de ruptura superior a 400kn, para trafego intenso, ventilada, com diâmetro mínimo de 570mm;

3.17.6. Os Poços de visita deverão ter distância a no máximo 60m, sendo obrigatório 1 Poço de Visita em cada cruzamento das vias;

3.17.7. O Projeto de Esgoto deverá contemplar a destinação final dos resíduos geradas pelo chaceamento ou poderá ser discutido com a parte técnica da prefeitura para encontrar a melhor solução; neste caso o loteador deverá elaborar o projeto de esgoto, somente após a definição e liberação pela prefeitura.

3.18. PROJETO DE DRENAGEM PLUVIAL

3.18.1. Planta e perfil das redes de drenagem projetadas, com os respectivos poços de visita e caixas de passagem, além da indicação das redes já existentes;

3.18.2. Deverá ser apresentada em prancha única toda a área do empreendimento com curvas de níveis indicando a rede completa de drenagem pluvial até o lançamento;

3.18.3. Planta e perfil desenhados em escala ampliada do sistema de dissipação de energia do lançamento do corpo receptor;

3.18.4. Indicação, em planta, em cada trecho, dos diâmetros de rede, declividades, extensão e de nível do início e fim do trecho;

3.18.5. Indicação, em planta, em cada trecho, dos poços de visita e das caixas de passagem, com suas cotas de nível e laje de fundo;

3.18.6. As caixas de passagem e poços de visita serão executadas em concreto armado;

3.18.7. Bocas de lobo deverão ser projetadas e executadas com depressão;

3.18.8. Todas as vias deverão contar com sistema de drenagem;

3.18.9. Seção transversal das vias, mostrando as redes de drenagem pluvial, sendo a profundidade mínima das redes em função do seu diâmetro:

Diâmetro do condutor (m)	Profundidade tubos (m)
0,40	0,80
0,60	1,0
0,80	1,2
1,0	1,4
1,2	1,6

3.18.10. Espaçamento máximo para poços de visita:

Diâmetro do condutor (m)	Espaçamento (m)
0,4 m	50
0,6 m e 0,8 m	80
1,0 m ou superior	100

3.18.11. Memorial de cálculo detalhado, com a determinação da vazão por trecho, com as indicações de parâmetros de cálculos considerados, sendo que, os tempos de recorrência a serem adotados serão de mínimo 15 anos para as redes pluviais e 10 anos para as sarjetas;

3.18.12. Especificação dos materiais;

3.18.13. Colocar meio fio com 15cm de altura x 10cm de espessura e as sarjetas com 30cm de largura e 8cm de espessura.

3.19. PROJETO VIARIO

3.19.1. Deverá ser apresentado projeto viário, podendo ser aceito as camadas de base e sub base, com 15cm de espessura cada, não sendo obrigatório a execução da capa com CBUQ.

3.19.2. O projeto viário deverá apresentar, no mínimo:

3.19.2.1. Projeto geométrico das vias;

3.19.2.2. Detalhe e dimensionamento do meio fio e sarjetas (meio fio com 15cm de altura x 10cm de espessura e as sarjetas com 30cm de largura e 8cm de espessura);

3.19.3. A empresa responsável pela execução da pavimentação deverá ter a disposição equipe de topografia, que realizara os serviços de locação e nivelamento do greide das vias em todas as etapas do serviço;

3.19.3. Apresentação de projeto paisagístico nos canteiros centrais, rotatórias e calçadas de áreas públicas, sendo o mínimo de uma árvore a cada 10 metros.

3.20. PROJETO DE ARBORIZAÇÃO

3.20.1. Destinar 1 árvore localizado na divisa de cada lote;

3.20.2. Definir as espécies.

3.21. ENERGIA ELÉTRICA

3.21.1. Implantação de rede de energia elétrica e iluminação pública das áreas verdes públicas, acessos do Chacreamento e avenidas com pistas duplas dos dois lados, também por parte do empreendedor;

3.21.2. Iluminação em led, com potência mínima de 100 W em vias locais, 150 W em vias coletoras e 200 W em vias arteriais;

3.21.3. O loteador deverá aprovar na CEMIG o Chacreamento, e, fica condicionada o recebimento do Chacreamento pela Secretaria Municipal de Obras, o perfeito funcionamento da iluminação e eletrificação.

3.22. OUTROS

3.22.1. Será obrigatório o registro de Chacreamento junto ao cartório de registro de imóveis, no prazo máximo de 6 meses após a aprovação por parte da prefeitura. Caso o prazo não seja cumprido, a prefeitura poderá cancelar a aprovação do Chacreamento;

3.22.2. A empresa executora dos serviços de infraestrutura – pavimentação, drenagem, água e esgoto

deverá manter no local da obra DIÁRIO DE OBRAS assinados pelo engenheiro responsável da empresa;

3.22.3. Solicitar autorização para movimentação de terra e supressão de vegetação junto ao CODEMA;

3.22.4. Caso haja intersecção com estradas estaduais ou federais, poderá ser necessária a aprovação por parte do órgão competente (DER/MG ou DNIT) de acessos e outros que interfiram no tráfego dessas vias;

3.22.5. Comunicar por escrito, o início das obras junto à Secretaria Municipal de Obras;

3.22.6. A equipe da Secretaria Municipal de Obras poderá ir até o Chacreamento, acompanhar os serviços, fiscalizar a qualquer momento sem aviso prévio.

3.22.7. Para análise dos projetos será necessário enviar todos os projetos e memoriais em arquivo digital e ainda:

3.22.7.1. 4 (quarto) cópias do projeto urbanístico (Secretária de Obras, CODEMA, Secretária de Tributos e Cartório);

3.22.7.2. 3 (três) cópias do memorial descritivo;

3.22.7.3. 3 (três) cópias do Cronograma Físico para realização dos serviços de Infraestrutura (Secretária de Obras, Secretária de Tributos e Cartório);

3.22.7.4. 2 (duas) cópias do projeto de arborização (Secretaria de Obras e CODEMA);

3.22.7.5. 2 (duas) cópias do projeto de sinalização viária (Secretaria de Obras e Secretaria de Trânsito e Mobilidade Urbana);

3.22.7.6. 3 (três) cópias da matrícula (Secretária de Obras, Secretária de Tributos e Cartório);

3.22.7.7. 1 (Uma) cópia dos demais projetos; e

3.22.7.8. 2 cópias dos requerimentos.

4. DIRETRIZES PARA APROVAÇÃO DE NÚCLEOS URBANOS ATRAVÉS DA LEI DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA EM ÁREAS FORA DO PERÍMETRO URBANO

4.1. Os projetos para Regularização Fundiária em áreas fora do perímetro urbano dentro do Município de Perdizes/MG deverão respeitar Lei Federal nº. 6.766 de 19 de dezembro de 1979, lei 13.465 de 11 de julho de 2017 e demais leis vinculadas a estas.

4.2. As áreas onde existem núcleos consolidados, localizadas na zona rural, as margens do lago da represa Hidroelétrica

de Nova Ponte, margens de rios e de córregos serão classificadas como Zonas Especiais com finalidade residencial ou de lazer.

4.3. Para os núcleos consolidados a regulamentação será através das diretrizes da Regularização Fundiária, já para núcleos que serão implantados as diretrizes serão para chacreamento.

4.4. REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

4.4.1. Regularização Fundiária Urbana (REURB) é o processo que inclui medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais com a finalidade de incorporar os núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

4.4.2. Existem 3 tipos de Regularização Fundiária:

4.4.2.1. Regularização Fundiária de Interesse Específico (Reurb-E) - Regularização fundiária aplicável a proprietários de imóveis que possuem renda mensal igual ou superior a 5 salários mínimos;

4.4.2.2. Regularização Fundiária Inominada (Reurb-I) - Regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais consolidados em data anterior à Lei do Parcelamento do Solo Urbano - Lei 6.766/1979, de 19 de dezembro 1979 (art. 69, da Lei 13.465/2017);

4.4.2.3. Regularização Fundiária de Interesse Social (Reurb - S) - Regularização fundiária aplicável a proprietários de imóveis que possuem renda mensal de até 5 salários mínimos.

4.4.3. A Prefeitura oferecerá a estrutura para que possa ser feito o processo de REURB-S, onde o proprietário virá receber o registro do imóvel, isento dos impostos Municipais e de Cartório de registro.

4.5. FASES DA REURB:

4.5.1. A Reurb obedecerá às seguintes fases:

4.5.1.1. Requerimento dos legitimados;

4.5.1.2. Processamento administrativo do requerimento, no qual será conferido prazo para manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e dos confrontantes (NOTIFICAÇÕES);

4.5.1.3. elaboração do projeto de regularização fundiária (PRF);

4.5.1.4. saneamento do processo administrativo (MEDIÇÃO DE CONFLITOS);

4.5.1.5. decisão da autoridade competente, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade;

4.5.1.6. expedição da CRF; e

4.5.1.7. Registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado perante o oficial do cartório de registro de imóveis em que se situe a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada.

4.5.2. O município de Perdizes/MG, dependendo do seu interesse, poderá ou não a qualquer momento solicitar a instauração da Regularização Fundiária em qualquer núcleo urbano, dentro do município, mediante leis e decretos vigentes. Após os levantamentos e constatado que se trata de Regularização Fundiária de Interesse Social, o município poderá nomear uma comissão ou contratar uma empresa especializada, através de licitação para realização dos serviços da Reurb-S.

4.5.3. Para as Reurb-S em áreas que não pertencem ao município. Deverá ser apresentado a matrícula do imóvel onde foi implantado o núcleo. O município poderá solicitar do proprietário do imóvel a regularização da área do núcleo, podendo ainda, fazer uma parceria com o proprietário ou com os posseiros, para a execução dos serviços de infraestrutura, dentro do que está previsto em lei.

4.5.4. Quando se trata de Regularização Fundiária de Interesse específico Reurb-E, os proprietários ou os posseiros dos imóveis dentro do núcleo, serão responsáveis por toda a documentação para aprovação e regularização dos Imóveis junto à Prefeitura e o Cartório, conforme leis e decretos vigentes.

4.6. DOCUMENTAÇÃO NECESSARIA PARA A APROVAÇÃO DOS PROJETOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIARIA URBANA

4.6.1. Com o cumprimento de todas as fases da Reurb e apresentação de toda documentação junto a Prefeitura e Cartório, serão necessários a apresentação dos seguintes documentos para aprovação dos projetos:

4.7. REQUERIMENTOS:

4.7.1. São necessários 2 (dois) requerimentos junto à prefeitura:

4.7.1.1. Requerimento para a aprovação dos projetos junto a Secretaria de Obras;

4.7.1.2. Requerimento para aprovação do Projeto Urbanístico junto ao CODEMA ou órgão responsável.

4.8. Memorial descritivo:

4.8.1. Colocar no padrão Prefeitura e cartório – a ser fornecido pela Prefeitura.

4.9. Matrícula do Imóvel:

4.9.1. Entregar a matrícula atualizada na prefeitura.

4.10. Anotação de Responsabilidade Técnica – ART:

4.10.1. Deve ser emitida a ART de projetos e execução, exceto para os projetos de Elétrica-Cemig, que deverão serem entregues no prazo máximo de 180 dias.

4.11. Projetos Exigidos:

4.11.1. Projeto Urbanístico do núcleo consolidado;

4.11.2. Projeto com solução para a Drenagem Pluvial;

4.11.3. Projeto da Rede de Esgoto existente – As Built;

4.11.4. Projeto da rede de Abastecimento de Água existente – As built;

4.11.5. Projeto Viário e

4.11.6. Projeto de arborização.

4.11.7. Projeto de energia elétrica

4.11.8. O prazo para aprovação dos projetos de loteamento são de até 45 dias.

4.12. PROJETO URBANÍSTICO

4.12.1. Levantamento Topográfico – Planialtimétrico, perímetro da área loteada, perímetros e áreas dos lotes e das áreas construídas em cada lote, perímetro e área das vias com memoriais descritivos de cada lote e das vias;

4.12.2. Elaboração do Projeto Urbanístico do núcleo consolidado;

4.12.3. A responsabilidade sobre a aprovação do projeto, instalação, manutenção e fornecimento de água potável é de responsabilidade dos proprietários dos imóveis deste núcleo urbano, podendo ser de responsabilidade individual;

4.12.4. A responsabilidade sobre a aprovação do projeto, instalação e manutenção do sistema de esgoto é de responsabilidade dos proprietários dos imóveis deste núcleo urbano, podendo ser de responsabilidade individual;

4.12.5. A coleta de lixo domiciliar será de exclusiva responsabilidade dos moradores/proprietários, que encaminharão para os pontos de coleta apropriados de fácil acesso que será pré-determinado pelo Município, não havendo coleta direta nos núcleos urbanos;

4.12.6. A pavimentação das vias internas dos núcleos não é obrigatória, mas fica sob a responsabilidade dos proprietários/moradores a conservação das mesmas vias e o seu calçamento a qualquer tempo, não gerando ônus ao Município de Perdizes/MG;

4.12.7. O projeto Urbanístico deverá ser executado conforme especificações já citadas nestas diretrizes, atendendo as leis vigentes.

4.12.8. Executar uma prancha do urbanístico, uma do urbanístico com a implantação mostrando a localização dentro da região a ser onde existe o núcleo e uma do projeto urbanístico com planialtimétrico.

4.13. PROJETO DA REDE DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA EXISTENTE – AS BUILT

4.13.1. Apresentar o projeto completo, inclusive localizando os reservatórios individuais e coletivos e ainda os poços artesianos ou a fonte geradora.

4.13.2. Os reservatórios poderão ser individuais ou com redes coletivas, ficando sob a responsabilidade dos proprietários de forma individual ou coletiva;

4.14. PROJETO DE ESGOTAMENTO SANITÁRIO EXISTENTE – AS BUILT

4.14.1. Apresentar o projeto completo, inclusive localizando cada ponto de esgoto existente;

4.14.2. Os esgotos poderão ser individuais ou com redes coletoras coletivas, ficando sob a responsabilidade dos proprietários de forma individual ou coletiva;

4.14.3. O Projeto de Esgoto deverá contemplar a destinação final dos resíduos geradas pelo núcleo.

4.15. PROJETO COM SOLUÇÃO DA DRENAGEM PLUVIAL

4.15.1. Deverá ser apresentada em prancha única toda a área do empreendimento com curvas de níveis indicando a solução para drenagem nas vias;

4.15.2. Caso sejam necessários deverá ser construído dissipadores de água;

4.15.3. Não é obrigatório a utilização de meio fio com sarjetas, desde que o sistema projetado seja eficiente.

4.16. PROJETO VIARIO

4.16.1. Deverá ser apresentado projeto viário, podendo ser aceito as camadas de base e sub base, com 15cm de espessura cada, não sendo obrigatório a execução da capa com CBUQ.

4.17. PROJETO DE ARBORIZAÇÃO

4.17.1. Destinar 1 árvore localizado na divisa de cada lote;

4.17.2. Definir as espécies.

4.18. PROJETO DA REDE DE ENERGIA ELÉTRICA EXISTENTE – AS BUILT

4.18.1. Deverá ser apresentado o croqui da rede de energia elétrica existente ou o cronograma da obra para realização dos serviços da Rede de Energia Elétrica caso seja necessário;

4.18.2. Caso seja necessário a execução dos serviços de energia elétrica, o loteador deverá aprovar na CEMIG o núcleo urbano, e, fica condicionada o recebimento dos projetos pela Secretaria Municipal de Obras e o perfeito funcionamento da iluminação e eletrificação.

4.19. AVERBAÇÃO DO IMÓVEL PARA REURB-S E REURB-E

4.19.1. No caso de Reurb-S e Reurb-E, não é obrigatório a planta baixa do imóvel.

4.19.2. O proprietário poderá apresentar junto a prefeitura o projeto com o perímetro do lote com o croqui da área construída, memorial descritivo e a Anotação de Responsabilidade Técnica.

4.20. OUTROS

4.20.1. Será obrigatório o registro da Regularização Fundiária Urbana – Reurb junto ao cartório de registro de imóveis, no prazo máximo de 6 meses após a aprovação por parte da prefeitura.

4.20.2. Para análise dos projetos será necessário enviar os projetos e memoriais em arquivo digital e ainda:

4.20.2.1. 4 (quarto) cópias do projeto urbanístico (Secretária de Obras, CODEMA, Secretária de Tributos e Cartório);

4.20.2.2. 3 (três) cópias do memorial descritivo (Secretária de Obras, Secretária de Tributos e Cartório);

4.20.2.3. 3 (três) cópias do Cronograma Físico para realização dos serviços de Infraestrutura (Secretária de Obras, Secretária de Tributos e Cartório);

4.20.2.4. 2 (duas) cópias do projeto de arborização (Secretaria de Obras e CODEMA);

4.20.2.5. 3 (três) cópias da matrícula (Secretária de Obras, Secretária de Tributos e Cartório);

4.20.2.6. 1 (Uma) cópia dos demais projetos; e

4.20.2.7. 2 (Duas) cópias dos requerimentos.

Perdizes/MG, 02 de outubro de 2023.

ANTONIO ROBERTO BERGAMASCO

Prefeito Municipal