

## ORIENTAÇÃO PARA ANÁLISE DE PROJETO DE LOTEAMENTO DO MUNICÍPIO DE OURO FINO

Todas as Obras localizadas no Município de Ouro Fino deverão ser devidamente licenciadas pela Prefeitura.

O Projeto de Loteamento deve ser apresentado para análise do Departamento de Obras e Conselhos necessários, visando a concessão de Alvará e Aprovação com a finalidade de implantação do Loteamento/execução das Obras de Urbanização.

A análise de Loteamentos ocorre sob a Lei Federal 6.766/1979, o qual dispõe:

**Capítulo V - Da Aprovação do Projeto de Loteamento e Desmembramento:** § 2º Nos Municípios cuja legislação for omissa, os prazos serão de noventa dias para a aprovação ou rejeição e de sessenta dias para a aceitação ou recusa fundamentada das obras de urbanização.

Sugere-se que antes da aquisição de um imóvel para abertura de Loteamento, o empreendedor faça uma Consulta prévia para analisar a viabilidade do empreendimento.

### PROCEDIMENTOS

#### 1ª Etapa – Análise dos Conselhos Municipais

O Proprietário ou Responsável Técnico deve solicitar análise do Loteamento para Aprovação do mesmo, junto ao Codema (Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente) e Complan (Conselho Municipal de Planejamento). Na consulta/análise serão prestados mais esclarecimentos acerca da Legislação e orientação própria ao imóvel em questão. O Processo deverá ser aberto no nome do Proprietário da gleba e protocolado junto ao Departamento de Obras e Meio Ambiente desta Prefeitura.

Para solicitação de consulta/análise pelo Codema (Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente), é necessário apresentar o máximo de informações para facilitar a compreensão do objetivo pretendido:

- Requerimento prévio contendo as informações do Proprietário da Gleba;
- Projeto Urbanístico contendo: Planta Baixa da gleba a ser loteada com marcações de áreas de Preservação Permanente e Área Verde;
- Apresentar em planta, o Relatório Florestal de árvores nativas e exóticas, aglomeradas ou isoladas existentes na gleba, com memorial descritivo e quadro de relação quantitativa das espécies presentes indicando quais serão suprimidas ou mantidas, no caso de inexistência de árvores apresentar declaração com esta informação, Projeto Técnico de Recomposição da Flora (PTRF); e
- Avaliação de Impacto Ambiental (AIA).

Para solicitação de consulta/análise pelo Complan (Conselho Municipal de Planejamento), é necessário apresentar o máximo de informações para facilitar a compreensão do objetivo pretendido:

- Requerimento prévio contendo as informações do Proprietário da Gleba;
- Matrícula da Gleba;

[Digite aqui]

- Projeto Urbanístico contendo: Planta Baixa da gleba a ser loteada, georreferenciadas, com marcações diferenciadas das faixas de domínio de vias, acessos viáveis de acordo com a Legislação de Trânsito, faixas de servidão, áreas de preservação permanente, locação de recursos hídricos e curvas de níveis representadas.

Após análise dos Conselhos Municipais, será emitida a Autorização dos mesmos. O Requerente deve buscá-lo no Departamento de Obras e Departamento de Meio Ambiente, encaminhando-a ao Responsável Técnico para submissão a análise de Obras.

### **2ª Etapa – Submissão a análise do Departamento de Obras**

O Proprietário do imóvel ou Responsável Técnico pelo Projeto, deverá requerer pedido de análise/aprovação de Loteamento junto ao Departamento de Obras da Prefeitura de Ouro Fino.

Para análise do Projeto junto à Prefeitura de Ouro Fino, é necessária a apresentação do Projeto Urbanístico juntamente com os demais documentos listados abaixo, na mesma sequência e arquivados em seis (06) pastas.

- Memorial Justificativo do Loteamento;
- Escritura/Certidão da Gleba;
- Ficha Cadastral da Gleba;
- Documentações dos Proprietários;
- Certidões Negativas;
- Instrumento Particular do Contrato Social;
- Autorização do Complan – Conselho Municipal de Planejamento;
- Autorização do Codema – Conselho Municipal de Defesa ao Meio Ambiente;
- Certidão de Dispensa de Licenciamento Ambiental;
- Compromisso e Plano de Conservação, Recuperação e Reflorestamento de Loteamento Urbano;
- Memorial Descritivo do Levantamento Topográfico;
- Levantamento Topográfico contendo representação das curvas de nível com respectivas cotas; estudo de declividades; delimitação da área devidamente cotada; representação da vegetação de porte existente com indicação espécies; representação dos demais elementos naturais existentes (como cursos d'água, nascentes, afloramentos rochosos etc). O desenho deve estar dentro das normas técnicas da ABNT;
- ART original do Levantamento Topográfico;
- Memorial Descritivo do Loteamento;
- Projeto Urbanístico do Loteamento contendo representação das curvas de nível, em relação ao Projeto Urbanístico; sistema viário; Projeto geométrico; Projeto de greides das ruas com indicação do perfil do eixo das ruas indicando corte e aterro, com a indicação das cotas dos vértices de lote;
- ART original do Projeto Urbanístico;
- Memorial Descritivo de Terraplenagem;
- Projeto de Terraplenagem contendo seções transversais do terreno indicando a plataforma, offset etc.;
- Indicação de todas as áreas onde ocorrerão os cortes, aterros e platôs;
- Cálculo de volumes de corte, aterro, considerado o empolamento e, caso necessário, o número de caminhões necessários na retirada de terra;
- Projeto de Obras e medidas de proteção contra erosão;
- Indicações dos locais de empréstimo e bota-foras;
- ART original de Terraplenagem;
- Memorial Descritivo de Pavimentação;
- Projeto de Pavimentação;

- ART original de Pavimentação;
- Memorial Descritivo de Drenagem de Águas Pluviais;
- Projeto de Drenagem de Águas Pluviais contendo determinação das vazões do Projeto, a indicação dos dispositivos de drenagem a serem projetados, bem como dimensionamento; Projeto com curvas de nível de metro em metro e indicação de norte; Indicação dos lotes e sistema viário proposto; Divisão das sub-bacias utilizadas para cálculo de vazão; Indicação do sentido de escoamento das águas pluviais proposto; Indicação das estruturas de captação, transporte e disposição final, com detalhamento das dimensões, declividade longitudinal e profundidade.
- ART original de Drenagem e Águas Pluviais;
- Memorial Descritivo de Esgoto Sanitário;
- Projeto de Esgoto Sanitário contendo indicação de captação que atenda todos os lotes. Indicação de solução de captação para os lotes em declive em relação ao nível da rua. Indicação de solução de tratamento com detalhamento de ETE (tipo, capacidade, manutenção). Indicação do local do lançamento de resíduo gerado após tratamento. Caso o esgoto esteja lançado na rede municipal, favor apresentar parecer técnico favorável à viabilidade e relatório da capacidade do serviço público servir o empreendimento.
- ART original de Esgoto Sanitário;
- Memorial Descritivo de Água Potável;
- Projeto de Água Potável contendo indicação do local da captação: Local, tipo de poço, laudo de estudo da qualidade da água, capacidade do poço, vazão de captação, etc. Caso a água seja captada do sistema de abastecimento municipal, favor apresentar parecer técnico favorável à viabilidade e relatório da capacidade do serviço público servir o empreendimento;
- ART original de Água Potável;
- Autorização do Dmaae – Departamento Autônomo de Água e Esgoto;
- Documento de Viabilidade Técnica da Cemig;
- Orçamento Executivo de Obras de Infraestrutura;
- Cronograma Físico de Obra e Físico Financeiro.

O Projeto será analisado pelo Departamento de Obras da Prefeitura, considerando a legislação vigente, as características do empreendimento e local a ser implantado. Em procedimento interno o Projeto será encaminhado para análise do Departamento Jurídico da Prefeitura.

Após análise do Projeto pela Prefeitura, será emitido Parecer da Análise. O Requerente e/ou Proprietário deve busca-lo no Departamento de Obras, encaminhando-a ao Responsável Técnico. O parecer do analista poderá ser:

**Passível de Aprovação** – Quando o Projeto atende a legislação e está apto a ser aprovado. Assim, o Departamento irá prosseguir com a aprovação.

**Indeferido** – O Projeto não atende à legislação. Serão detalhados na Reposta da Análise os parâmetros legais que não foram atendidos. O Responsável Técnico deverá fazer modificações no Projeto de modo a possibilitar a aprovação. Após as mudanças, novo jogo de pranchas deverá ser protocolado para nova análise.

### **3ª Etapa – Prosseguimento da Análise**

Quando o Projeto do Loteamento for passível de Aprovação, o Departamento de Obras irá prosseguir com a análise, emitindo a Caução do Loteamento, Parecer Jurídico, Alvará do Loteamento e a Taxa do mesmo. O Requerente e/ou Proprietário deverá buscá-lo no Departamento de Obras para pagamento da Taxa.

### **4ª Etapa – Aprovação do Projeto de Loteamento**

[Digite aqui]

Após o pagamento da Taxa, os Responsáveis deverão apresentar o Comprovante no Departamento de Obras. Em procedimento interno o Comprovante será encaminhado para o Departamento Jurídico da Prefeitura, para emissão do Decreto de Aprovação de Loteamento.

Serão elaborados os documentos relativos ao caucionamento de Lotes referentes à execução das Obras de Infraestrutura.

Nesta etapa, caso o Loteamento trate de condomínio horizontal fechado, será realizada a formalização de acordo entre o Proprietário e o Município para que a parte interessada assuma a responsabilidade pela manutenção da Infraestrutura a ser implantada.

Será liberado Alvará de Construção, que autoriza a Execução de Obras e Registro em Cartório de Imóveis, e as pranchas carimbadas.

O Requerente é comunicado para retirar no Departamento de Obras, o **Alvará de Construção**, com a finalidade Urbanização com validade de quatro (4) anos, acompanhado da cópia do **Projeto devidamente carimbado e assinado**. Ambos os documentos deverão permanecer na Obra enquanto esta durar com a finalidade de atender à fiscalização municipal quando solicitados.

#### **Compromissos do Loteador após Aprovação**

Deverá ser entregue à Prefeitura cópia da documentação acerca da abertura do Registro do Loteamento, incluindo a matrícula dos lotes institucionais. Do registro do Loteamento deve constar que houve imóveis dados em garantia para execução da Infraestrutura e indicação do prazo de Execução das Obras.

Quando a Obra estiver concluída, deverá solicitar a entrega da Obra, por procedimento interno o Departamento de Obras irá averiguar a finalização da mesma, para que seja emitido o Parecer de conclusão do Loteamento.