



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



DIRETRIZES METROPOLITANAS

Processo ARMBH 049/2.012
Cássio Kubitschek de Araújo e outros
Betim – MG



DIRETRIZES METROPOLITANAS

A Agência de Desenvolvimento da Região Metropolitana de Belo Horizonte, tendo em vista o disposto no art. 161 da Lei Delegada nº 180/11, e obedecendo ao disposto no Decreto Estadual nº 44.646/07, alterado pelo Decreto Estadual nº 44.768/08, estabelece diretriz para o parcelamento de uma gleba situada no lugar denominado “Açude”, no **Município de Betim**, processo **Agência RMBH nº 049/11**, com **área total de 429.766,00 m²**, de interesse de **Cássio Kubitschek de Araújo e outros**.

APRESENTAÇÃO

Constam aqui as definições referentes: ao traçado básico e características geométricas do sistema viário principal do parcelamento; à localização aproximada das áreas destinadas a equipamento urbano e comunitário e áreas livres de uso público; às faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento de águas pluviais e às faixas não edificáveis e de preservação permanente.

Informamos que, de acordo com o disposto no Decreto Estadual 44.646/07, para análise e emissão do selo de anuência prévia para processos de parcelamento do solo é necessário que estas Diretrizes se harmonizem com as determinações das Diretrizes Municipais, que deverão definir os usos permitidos, os índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo, e que incluirão, obrigatoriamente, as áreas mínimas e máximas de lotes, os coeficientes máximos de aproveitamento e a taxa de ocupação.

ASPECTOS GERAIS DA ÁREA

Em vistoria técnica realizada no dia 1º do mês de junho de 2012, foram observadas as principais características da área no que se refere à hidrologia, declividade do terreno, entorno imediato, incidências e tipo de vegetação.

• Declividade do Solo

- No que se refere a este item, observou-se na gleba a ser parcelada relevo variado com predominância de inclinações médias (entre 30% e 47%) e altas (acima de 47%).
- No advento da realização do projeto urbanístico, há que se observar o disposto no parágrafo 2º do Art. 2º, do Decreto Estadual 44.646 de 2007, referente à discriminação de situações em que é vedado o parcelamento de solo para fins urbanos;

Handwritten signature



- No advento da realização do projeto urbanístico, há que se observar o disposto no Art. 3º do Decreto Estadual 44.646/2007, referente ao “*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*”. Tais áreas, conforme o Parágrafo Único do mesmo artigo, se parceladas, “[...] *deverão ter área mínima igual a 04 vezes a área mínima permitida pela legislação municipal ou estadual*” para o loteamento em questão;
- Conforme o inciso III do Art. 13 da Lei Municipal nº 5.169 de 20 de julho de 2011, que dispõe sobre o parcelamento do solo no município de Betim e dá outras providências, “*o parcelamento do solo não será permitido em terrenos com declividade acima de 47% (quarenta e sete por cento)*”, portanto as porções que apresentarem declividade igual ou superior a 47% não são passíveis de parcelamento.

- **Recursos Hídricos**

- Conforme consta no levantamento planialtimétrico apresentado, a gleba a ser parcelada é atravessada por curso d’água na porção norte-nordeste e, na porção sul, há duas nascentes cujo entorno imediato apresente relevo com inclinações superiores a 47%;

- **Vegetação e Ambientes Florestais**

- Foi identificada a presença predominante de vegetação arbórea densa e de porte médio a grande na maior parte da gleba (**ver figuras 01 e 02**).

- **Entorno Imediato**

- Verificou-se que a gleba a ser parcelada apresenta inexistência de urbanização consolidada a leste, a norte e a sul, além de urbanização em processo de consolidação a oeste (**ver figuras 03 e 04**).

Handwritten signature



LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



Figura 01 – Predominância de porte arbóreo médio a grande – Junho de 2012.



Figura 02 – Vegetação densa e de porte médio a grande – Junho de 2012.

Handwritten signature

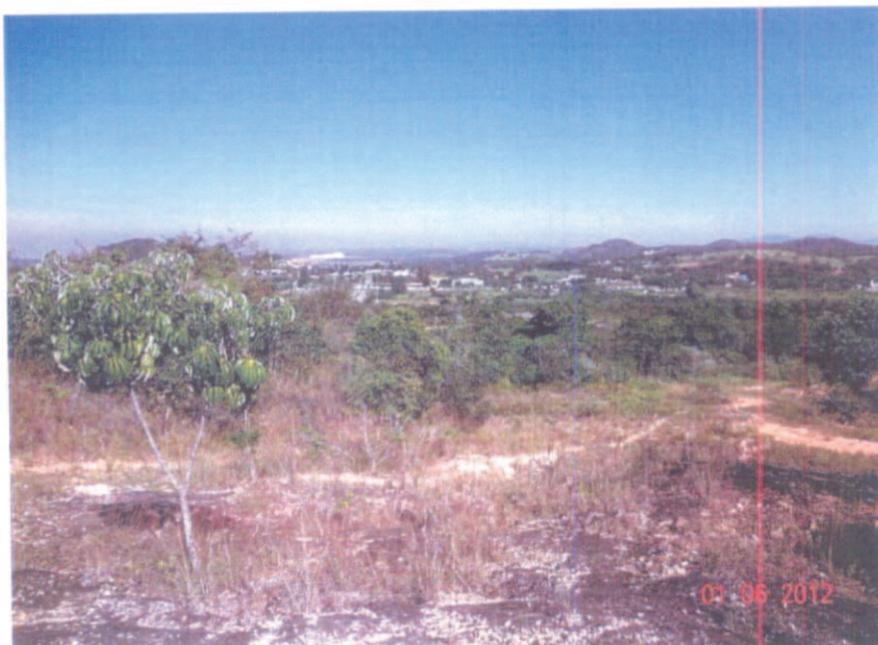


Figura 03 – Vista parcial do entorno oeste da gleba – Junho de 2012.



Figura 04 – Vista parcial do entorno imediatamente a oeste da gleba – Junho de 2012.

RE J

DEFINIÇÃO DE DIRETRIZES PARA A ÁREA



Figura 05 – Panorama da Área (Croqui Esquemático) – Março de 2012.

Observações: Esta ilustração serve como referência, podendo o poder público municipal dispor sobre a melhor localização das áreas a serem destinadas ao município, devendo estas respeitar aos requisitos dispostos nas legislações cabíveis, principalmente no que cabe ao conteúdo das Diretrizes Municipais.

TRAÇADO URBANO

- Observa-se que, conforme o Art. 11 da Lei Municipal nº 5169 de 20 de julho de 2011, *“as vias públicas dos parcelamentos deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, harmonizar-se com a topografia local [...]”*;



- Conforme descrito nas Diretrizes Municipais, emitidas em 06 de fevereiro de 2.012, “o dimensionamento das vias de acesso ao empreendimento deverá ser compatível ao adensamento populacional proposto, sendo considerada a necessidade de adequação de vias existentes, a cargo do empreendedor”;
- Ademais, as Diretrizes Municipais dispõem também que “as vias sem saída deverão possuir retorno (cul-de-sac), que deverá conter um círculo de diâmetro mínimo de 30 m (trinta metros)”.

ÁREAS PÚBLICAS

- De acordo com o disposto no Art. 11 do Decreto nº 44.646, de 31 de outubro de 2007 “o percentual de áreas públicas em loteamentos **não poderá ser inferior a 35% da gleba a ser parcelada, observando-se maiores restrições da legislação municipal**”.

EQUIPAMENTOS URBANOS E COMUNITÁRIOS

- De acordo com o disposto no Art. 11, parágrafo 2º, inciso II, do Decreto Estadual 44.646/2007, as áreas institucionais para equipamentos públicos urbanos e comunitários devem contemplar, no mínimo, 5% da área total da gleba, o que exige uma área mínima de 21.488,30 m² (vinte e um mil quatrocentos e oitenta e oito metros quadrados e trinta decímetros quadrados), sendo que o empreendedor ficará responsável pelo fechamento das áreas de uso institucional;
- Conforme o Art. 8º da Lei Municipal 5.169 de 2011, “as áreas de uso institucional, destinadas à implantação de equipamentos públicos e comunitários, não poderão localizar-se em áreas: a serem reservadas, não parceláveis e não edificáveis; com declividade igual ou superior a 30%; relativas às faixas de servidão; não dotadas de infraestrutura urbana; ou cortadas por cursos d'água, valas, linhas de transmissão e alta tensão”.

ESPAÇOS LIVRES DE USO PÚBLICO

- De acordo com o disposto no Art. 11, § 2º, inciso III, do Decreto Estadual 44.646/2007, os espaços livres de uso público devem contemplar 10% da área total da gleba, o que exige uma área de 42.976,64m² (quarenta e dois mil novecentos e setenta e seis metros quadrados e sessenta e quatro decímetros quadrados), sendo que o empreendedor ficará responsável pelo fechamento das áreas verdes;
 - De acordo com o disposto no Art. 9º, Da Lei Municipal 5.169 de 2011, “nas áreas de preservação permanente - APPs serão respeitados os impedimentos

FL 8



legais de uso e ocupação, sendo permitido o cômputo destas no cálculo de até 70% (setenta por cento) do total de áreas verdes do loteamento”;

- Recomenda-se que as áreas destinadas a Espaço Livre de Uso Público coincidam parcialmente com a Área de Preservação Permanente (APP) dos cursos d'água existentes e esteja localizada na Área de Preservação Ambiental – AIA II.

ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE (APPs)

- Devem ser observadas as disposições legais vigentes relativas às APPs, destacando-se o disposto do Art. 8º do Decreto Estadual 44.646/2007;
- Há que salientar o que trata o §2º do Art. 12 do Decreto Estadual 44.646/2007 referente à obrigatoriedade de separação por vias públicas entre lotes e áreas verdes e/ou áreas de preservação permanentes as quais serão cedidas ao patrimônio público municipal.

COLETA DE ÁGUAS PLUVIAIS

- Os projetos de drenagem deverão estabelecer os procedimentos cabíveis à efetiva coleta e condução das águas de chuva que se precipitem sobre o sistema viário e demais áreas do loteamento;
- Os sistemas de drenagem deverão ser compostos por sarjetas, canaletas, bocas de lobo, poços de visita, drenos cegos e/ou com tubos perfurados, rede coletora e estruturas especiais, como dissipadores de energia, descidas d'água em degraus, etc.;
- **Faz-se necessário o cuidado com a destinação destas águas coletadas, prevendo a sua ligação em sistema pré-existente ou correto descarte em áreas verdes com estudos técnicos referentes à eficácia dos equipamentos dissipadores de energia utilizados, precavendo-se de riscos de provocação de processos erosivos nestes locais.**

ÁREAS REMANESCENTES

Conforme o § 2º do Art. 6º da Lei Municipal 5.169 de 20 de julho de 2.011, **“não poderão ser previstas áreas remanescentes em loteamentos a serem aprovados. As glebas não parceladas deverão ser desmembradas e objeto de matrícula individualizada, atendendo aos parâmetros urbanísticos previstos nesta Lei”**.

ZONAS DE USO PREDOMINANTE

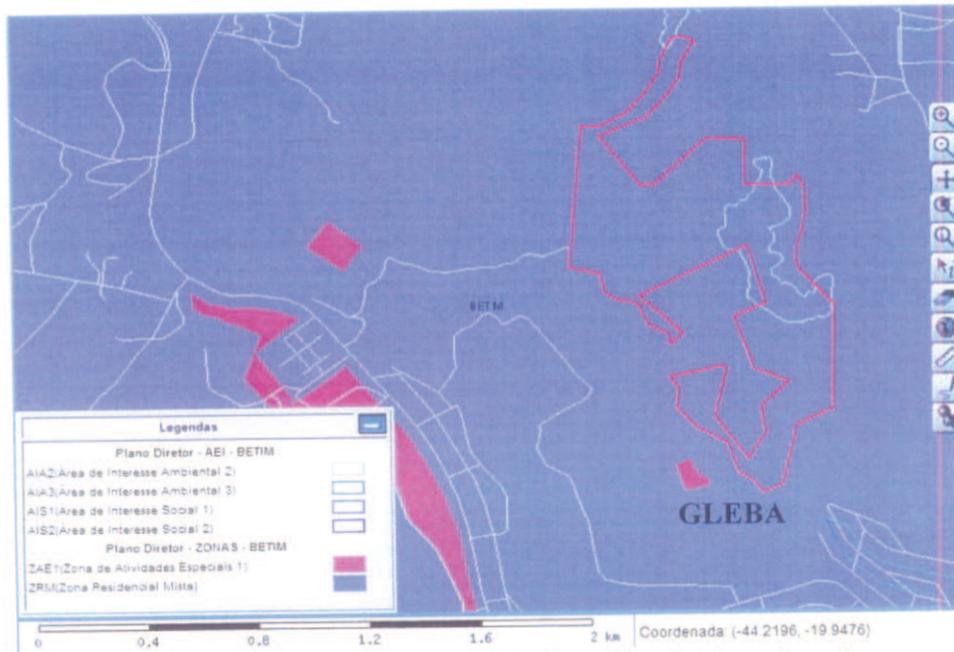


Figura 06 – Zoneamento SIRUS – Localização Aproximada.

- Segundo demonstrado no Sistema Integrado de Regulação do Uso do Solo - SIRUS, (Ver figura 06), tem-se que a área, inserida em Perímetro Urbano, encontra-se em ZRM – Zona Residencial Mista, ocupando parcialmente uma Área de Interesse Ambiental II – AIA II;
 - Conforme o Art. 2º da Lei Municipal nº 4.574, de 02 de Outubro de 2.007, AIA “Constituem-se Áreas de Interesse Ambiental as áreas com restrições à ocupação e ênfase na preservação” tendo a AIA II referente às “áreas de proteção de recursos naturais e paisagísticos” devendo o poder municipal dispor sobre os parâmetros relativos a esta especificidade.
 - Conforme o Art. 19 do Plano Diretor do Município de Betim, as normas específicas para as áreas de interesse ambiental prevalecerão sobre as normas do Macrozoneamento e da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo;
 - Segundo o § 4º do Art. 22 do Plano Diretor do Município de Betim, “Na Área de Interesse Ambiental II – AIA II - serão permitidos os empreendimentos residenciais multifamiliares, desde que respeitados os demais parâmetros estabelecidos na legislação urbanística e edílica”.
- Conforme Diretrizes Municipais, “a gleba está situada em área de média densidade, correspondendo a uma densidade média bruta de 80 hab/ha ou. Nas áreas de alta densidade são permitidos lotes de 360 m², com frente mínima de 12 m”;



- Para a obtenção de anuência prévia, e posterior aprovação do parcelamento do solo, o proprietário deverá providenciar a descaracterização do imóvel rural junto ao INCRA e ao Serviço de Registro de Imóvel, devendo observar o seguinte:
 - Conforme o Art. 6º do Decreto 44.646 de 2007, “*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*”.

SAP – SISTEMA DE ÁREAS PROTEGIDAS

O presente loteamento não apresenta nenhuma restrição no que tange ao SAP.

PERÍMETROS DAS QUADRAS

Conforme o inciso II do Art. 6º da Lei Municipal 5169 de 2011, “*as quadras deverão ter comprimento igual ou inferior a 200,00 m (duzentos metros)*”.

LAUDOS, PARECERES E AUTORIZAÇÕES

Deverão fazer parte integrante do processo no que couber, para efeito de análise, os seguintes Laudos e Pareceres, conforme a legislação vigente:

LAUDOS:

- RIC – Relatório de Impacto de Circulação;
- RIV – Relatório de Impacto de Vizinhança;
- IBAMA;
 - Se localizada em Áreas de Proteção Ambiental definidas por Lei Federal.
- SISEMA (COPAM/SUPRAM/SEMAD);
 - Licença de Instalação – LI – Licenciamento Ambiental, Autorização Ambiental de Funcionamento, ou sua dispensa.
- IGAM (outorga);
 - Quando localizar-se em Áreas de Proteção Especial de Mananciais.



- IEF/CODEMA;
 - Quanto às Áreas de Preservação Permanente e Orientação Básica para Licenciamento Ambiental e Desmate.
- DNIT / DER – RFFSA;
 - Quanto a faixas de domínio da rodovia / ferrovia e ao acesso a área a ser parcelada.

PARECERES:

- COPASA;
 - Quanto ao abastecimento de água potável, esgoto sanitário e a largura da faixa de domínio ou servidão quando houver, (adutora etc). Apresentar a DTB – Diretrizes Técnicas Básicas;
- CEMIG.
 - Quanto ao fornecimento de energia elétrica para fins domiciliares e de iluminação pública.

AUTORIZAÇÕES:

- Autorização para intervenção em áreas de preservação permanente (APPs);
- Autorização para supressão de vegetação em áreas de preservação permanente (APP).

INÍCIO DAS OBRAS

As obras do parcelamento só poderão ocorrer após o Registro em Cartório do loteamento e deverá ser comunicado à Prefeitura Municipal. A obra deve contemplar, dentre outros, a demarcação dos lotes, áreas institucionais, espaços livre de uso público, etc.

PLANEJAMENTO METROPOLITANO

Por se tratar de área localizada na Região Metropolitana de Belo Horizonte, o parcelamento está sujeito à anuência prévia e fiscalização da Agência RMBH.

VALIDADE DAS DIRETRIZES

As diretrizes aqui elencadas terão validade de 04 (quatro) anos a partir da data de assinatura do presente documento.

pl



ANEXOS

- Seguem anexos:
 - *Check-list* de projetos e documentos a serem apresentados;
 - *Check-list* de itens de projetos a serem observados;
 - Cópia dos Decretos Estaduais nº 44.646/07.

REFERÊNCIAS

BETIM. Lei Municipal nº 5.169, de 20 de julho de 2.011. [s.n.t.]

BETIM. Lei Municipal nº 4.574, de 02 de outubro de 2.007. [s.n.t.]

BETIM. Decreto Municipal nº 16.660, de 1º de junho de 2001. [s.n.t.]

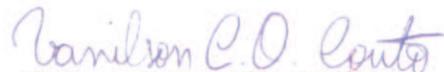
MINAS GERAIS. Decreto Estadual 44.646, de 31 de outubro de 2007.

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

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.

Belo Horizonte, 26 de junho de 2.012.


Flávio Santos Neves
CAU 43.284-9
Responsável Técnico


Vanilson Cosme Oliveira Couto
CAU 104.090-1
Responsável Técnico


Luana Rodrigues Godinho Silveira
Gerente de Regulação da Expansão Urbana


Sandro Veríssimo
Diretor de Regulação Metropolitana


Camilo Fraga Reis
Diretor-Geral