

DIVISÃO DE PARCELAMENTO DO SOLO

PARCELAMENTO DO SOLO

- **PARCELAMENTO VINCULADO**
- **LOTEAMENTO**
- **ARRUAMENTO** (DESMEMBRAMENTO COM ABERTURA DE ARRUAMENTO)
- **DESMEMBRAMENTO** (GLEBA-ÁREA > 40.000M²)
- **MODIFICAÇÃO DE PARCELAMENTO**

ÍNDICE:

ITEM	PÁGINA
1. DIRETRIZES GERAIS PARA PARCELAMENTO DO SOLO	03
1.1. NORMAS PARA PROTOCOLO DE PEDIDO DE APROVAÇÃO	03
1.2. ORIENTAÇÕES QUANTO A LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL	03
1.3. DEFINIÇÃO E EXIGÊNCIAS GERAIS PELO PLANO DIRETOR.	04
1.4. RESTRIÇÕES GERAIS À APROVAÇÃO	05
1.5. RESTRIÇÕES EM TERRENO COM INTERFERÊNCIA DE ÁREA DE INTERESSE AMBIENTAL CONFORME PLANO DIRETOR.	05 E 06
1.6. RESTRIÇÕES EM ÁREA COM INTERFERÊNCIA DE VIA PLANEJADA/RODOVIA/FERROVIA/DUTOVIA. (INCISO III ART. 4º LEI FEDERAL 6766/79)	07
1.7. CÔMPUTO DE ÁREAS EM PARCELAMENTOS - ATA DE REUNIÃO DE 30/12/2004 SEPLAN.	08
1.8. PRAZO DE VALIDADE DAS DIRETRIZES CONFORME LEI FEDERAL 6766/79	08
1.9. PRAZO PARA REGISTRO DE PARCELAMENTOS CONFORME PLANO DIRETOR E LEI FEDERAL 6766/79.	08 E 09
1.10. DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO TRIBUTÁRIO DO MUNICÍPIO APLICÁVEIS Lei nº. 1547 de 20 de dezembro de 1989 (CÓDIGO ATUALIZADO – 1996)	09
1.11. PRAZOS DE VALIDADE DO ALVARÁ DE OBRAS	09
1.12. PRAZO MÁXIMO PARA EXECUÇÃO DE OBRAS CONFORME PLANO DIRETOR	10
2. DEFINIÇÃO/DIRETRIZES ESPECÍFICAS PARA PARCELAMENTO VINCULADO DE ACORDO COM O PLANO DIRETOR E PARCELAMENTOS DE INTERESSE PÚBLICO.	10
2.1. PLANO DIRETOR	10
2.2. LEI FEDERAL	10
3. DEFINIÇÃO/DIRETRIZES ESPECÍFICAS PARA LOTEAMENTO	11
3.1. DEFINIÇÃO E DISPOSIÇÕES DO PLANO DIRETOR	11
3.2. DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO DE URBANISMO PARA ÁREA VERDE	11
3.3. DIMENSIONAMENTO CONFORME ATA CONDURB DE 23/09/2003 PARA TERRENO COM ÁREA TOTAL MENOR QUE 100.000M ² E QUADRAS COM COMPRIMENTO INFERIOR OU IGUAL A 400,00 M (LOTEAMENTO POPULAR) OU SITUADO EM ÁREA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL.	11 E 12
3.4. DIMENSIONAMENTO CONFORME ATA CONDURB DE 23/09/2003 PARA TERRENO COM ÁREA TOTAL MAIOR QUE 100.000M ² E/OU QUADRAS COM COMPRIMENTO SUPERIOR A 400,00M, NÃO SITUADO EM ÁREA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL.	12
3.5. DIMENSIONAMENTO PARA O PROGRAMA DE ARRENDAMENTO FAMILIAR - PAR DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL –CEF	12
3.6. SIMPLIFICAÇÃO DE LICENCIAMENTOS REFERENTES AO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA (ATA DE REUNIÃO CONDURB DE 09/12/2009 – RELATÓRIO DE REUNIÃO)	13
4. ARRUAMENTO CONFORME DISPOSIÇÕES DO PLANO DIRETOR	13
5. DESMEMBRAMENTO	13
5.1. DEFINIÇÃO E DISPOSIÇÕES DO PLANO DIRETOR	13
5.2. PROCEDIMENTOS PARA DESMEMBRAMENTOS DE GLEBA CONFORME ATA DE REUNIÃO/SEPLAN-09/08.	13
5.3. PROCEDIMENTOS PARA DESMEMBRAMENTOS DE GLEBA QUE RESULTE EM ÁREAS INFERIORES OU IGUAL A 40.000 M ² . (ATA DE REUNIÃO DIPLAN/COURB DE 15/08/2007).	14
6. MODIFICAÇÃO DE PARCELAMENTO CONFORME PLANO DIRETOR	14
7. EQUIPAMENTOS DE IMPACTO CONFORME DISPOSIÇÕES DO PLANO DIRETOR	14
8. RELAÇÃO DE DOCUMENTOS PARA PROCESSO DE PARCELAMENTO DO SOLO	15
CERTIDÃO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO/DIRETRIZES/ANUÊNCIA PRÉVIA – LOTEAMENTO /PARCELAMENTO VINCULADO/DESMEMBRAMENTO COM ARRUAMENTO	15
ALVARÁ DE OBRAS E TERMO DE COMPROMISSO AUTORIZATIVO DE REGISTRO – LOTEAMENTO/PARCELAMENTO VINCULADO/DESMEMBRTAMENTO COM ARRUAMENTO	16
ALVARÁ DE OBRAS E TERMO DE COMPROMISSO AUTORIZATIVO DE REGISTRO – PARCELAMENTO CONTEMPLANDO CONSTRUÇÕES DE EDIFICAÇÕES NOS LOTES -LOTEAMENTO/PARCELAMENTO VINCULADO/DESMEMBAMENTO COM ARRUAMENTO	17
REGULARIZAÇÃO DE LOTEAMENTO/PARCELAMENTO VINCULADO/DESEMBRAMENTO COM ARRUAMENTO	18
DESMEMBAMENTO DE GLEBA (ÁREA >40.000M ²)	19
MODIFICAÇÃO DE PARCELAMENTO	20
TERMO DE VERIFICAÇÃO DE OBRAS (TVO) LOTEAMENTO/PARCELAMENTO VINCULADO/ARRUAMENTO DE DESMEMBRAMENTO	21

1. DIRETRIZES GERAIS PARA PARCELAMENTO DO SOLO

1.1. NORMAS PARA PROTOCOLO DE PEDIDO DE APROVAÇÃO

Os documentos e plantas devem ser protocolados conforme relação padronizada disponível no setor de Atendimento ao Público bem como no site da EMURB e serão analisados obedecendo aos passos a seguir:

Um. CONFRONTAÇÃO DAS INFORMAÇÕES DO REQUERIMENTO PADRÃO E DA PLANTA DO IMÓVEL COM OS RESPECTIVOS DADOS DA ESCRITURA REGISTRADA BEM COMO DA PROVA DE QUITAÇÃO DE IPTU (REQUERENTE/ PROPRIETÁRIO/LOCALIZAÇÃO/DIMENSÕES E ORIENTAÇÕES DO TERRENO).

- o NO CASO DE FORMAL DE PARTILHA NÃO REGISTRADO, O REQUERIMENTO PODERÁ SER ASSINADO PELO INVENTARIANTE OU POR QUALQUER DOS HERDEIROS DESDE QUE AUTORIZADOS PELOS DEMAIS OU PELA JUSTIÇA.
- o SERÁ ACATADO CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE TERRENO (CONDOMÍNIO/LOTEAMENTO), DESDE QUE ACOMPANHADO DO RESPECTIVO REGISTRO E DA CABÍVEL AUTORIZAÇÃO SE NÃO CONTIDA NO REFERIDO CONTRATO.
- o QUANDO AS DIMENSÕES DA(S) ESCRITURA(S) REGISTRADA(S) DIFERIREM DAS MEDIDAS APRESENTADAS EM PLANTA (SITUAÇÃO "IN LOCO") CABE RETIFICAÇÃO DO(S) REGISTRO(S) DO IMÓVEL, PODENDO SER OFERECIDA A DEMARCAÇÃO PELA EMURB QUE NOS CASOS DE ÁREAS IRREGULARES OU MAIORES QUE 5000M² EXIGIRÁ LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO A SER APRESENTADO PELO REQUERENTE.

Dois. CONFERÊNCIA QUANTO A ASSINATURA DO MEMORIAL DESCRIVO E PLANTAS POR PROFISSIONAL HABILITADO (CREA).

- o SERÁ OBSERVADO SE NO CARIMBO DO PROFISSIONAL CONSTA O CREA.

Três. AVALIAÇÃO DAS PLANTAS E DE MEMORIAIS DESCRITIVOS.

- o SERÃO CONFERIDAS AS COTAS/ ESCALA/QUADRO DE ÁREAS E O PROJETO PROPRIAMENTE DITO SE FOR VIÁVEL O PARCELAMENTO CONFORME LEGISLAÇÃO VIGENTE.

1.2. ORIENTAÇÕES QUANTO A LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Até a disponibilização do Sistema Georeferenciado de Informações, o imóvel representado na planta de localização/situação, deve ser identificado mediante mapas/plantas à disposição na Divisão de Atendimento ao Público e nos demais setores da COURB/EMURB, conforme abaixo:

- Via, rodovia, ferrovia, dutovia, loteamento/Condomínio/Conjunto, Bairro: Mapa Municipal Oficial e/ou mapa de uso da EMURB.
- Macrozona (Plano Diretor -PDDU - Lei Complementar 042/2000): ANEXO I do PDDU ou Mapa oficial da extinta SUPLAN com a superposição do ANEXO I do PDDU.
- Zona (Código de Urbanismo - Lei 19/66 ou Lei 604/78 – Diretrizes para a Coroa do Meio): Mapa oficial da extinta SUPLAN.
- Área de Diretrizes Especiais do PDDU, áreas de risco (declividade>30%), inundáveis e de preservação (Código Florestal): Anexo V e mapa geoambiental de Aracaju 2005(Carta de legislação)
- Centro Histórico (art. 21 PDDU) e Paisagens Notáveis (anexo VI-D PDDU): Mapa de uso da EMURB.
- Imóvel tombado, declarado de interesse cultural ou situado no entorno destes (patrimônio cultural - art 16 a 21 PDDU): Anexo XI do PDDU.
- Zona de Proteção e Zona de Ruído do Aeroporto de Aracaju ou Zona de Proteção do Aeródromo de Aracaju (Portaria 1147/GM5 da Aeronáutica): Mapa de uso da EMURB com a superposição lançada pelo 2º COMAR – Comando Aéreo Regional.
- Área de Proteção do Farol da Atalaia: planta elaborada pela SEPLAN.

1.3. DEFINIÇÃO E EXIGÊNCIAS GERAIS PELO PLANO DIRETOR.

Art. 181 - Parcelamento do Solo é a divisão da terra em unidades autônomas juridicamente independentes, dotadas de individualidade própria, para fins de edificação.

Art. 182 - O parcelamento do solo poderá ser realizado sob a forma de loteamento, desmembramento, remembramento e arruamento.

Art. 183 - Qualquer projeto de parcelamento do solo com área superior a 40.000,00 m² deverá ser submetido ao órgão municipal de desenvolvimento urbano para parecer, em nível de consulta prévia.

§ 1º - O disposto no caput deste artigo, não isenta o parcelamento dos demais procedimentos, para concessão do alvará de licença para obras de parcelamento.

§ 2º - Os projetos de loteamento, desmembramento e remembramento, não poderão conter disposições sobre o uso e ocupação do solo.

§ 3º - A lei de parcelamento, uso e ocupação do solo, regulamentará a necessidade de apresentação de projetos técnicos quando da solicitação de aprovação dos projetos de parcelamento de que trata o caput deste artigo relativo, às redes de infra-estrutura e de arruamento.

Art. 184 - Não será permitido o parcelamento do solo:

I - em terrenos situados nas Áreas de Preservação, conforme dispõe esta lei e seus regulamentos;

II - em terrenos alagadiços ou sujeitos as inundações, antes de tomadas às providências para assegurar o escoamento das águas;

III - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

IV - em terrenos situados nas Áreas de Proteção, de acordo com esta lei e seus regulamentos, sem que obedeçam as diretrizes ali estabelecidas;

V - que impeçam o livre acesso ao mar, à praia e aos rios;

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

VII - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

VIII - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

Parágrafo Único - Nas áreas descritas nos incisos II, III e IV, o parcelamento dependerá de licença prévia especial do Órgão Municipal de Desenvolvimento Urbano e Ambiental, aprovada pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Ambiental.

Art. 185 - A lei de parcelamento, uso e ocupação do solo estabelecerá padrões diferenciados de parcelamento, observadas as diretrizes desta lei e os seguintes critérios:

IV - o comprimento máximo das quadras será de 400,00 m (quatrocentos metros) à exceção dos parcelamentos vinculados;

V - os lotes deverão, necessariamente, confrontar-se com via pública;

Parágrafo Único art.186 - Somente será permitida a construção, de qualquer tipo de edificação, em áreas que possuam Termo de Verificação do parcelamento e seja comprovada a doação das áreas devidas ao município, por registro em cartório de acordo com a Lei Federal 6766/79.

Art. 187 - O órgão municipal responsável pela aprovação de projetos de parcelamento do solo, fornecerá normas técnicas para a implantação de cada tipo de via, pública ou condominial, por ocasião da apresentação das diretrizes de parcelamento, obedecidas às disposições do Sistema de Classificação Viária do Plano Diretor de Aracaju.

NOTAS:

- I. ÓRGÃO MUNICIPAL AINDA NÃO IMPLANTADO. A RESOLUÇÃO 007/2003 DO CONDURB AUTORIZA APROVAÇÃO PELA COURB/EMURB E SMTT.
- II. A SMTT FORNECERÁ NORMAS TÉCNICAS PARA A IMPLANTAÇÃO DE CADA TIPO DE VIA.

1.4. RESTRIÇÕES GERAIS À APROVAÇÃO

- Se o(s) imóvel(s) estiver(em) envolvido(s) em ação judicial com a Prefeitura/EMURB, caberá avaliação do setor Jurídico quanto ao licenciamento.
- Se o imóvel estiver localizado em via com previsão de mudança de alinhamento, devido a projeto de interesse público, será exigida faixa não edificável (sujeita a desapropriação) de acordo com a seção projetada e recuo mínimo frontal pertinente.
- Se o imóvel estiver localizado em área declarada de interesse público devido a projeto de equipamento de uso comunitário (desapropriação total ou parcial), poderá inviabilizar a aprovação ou demandar áreas "non aedificandi".
- Quando o(s) lote(s) a desmembrar/remembrar integrar (em) loteamento aprovado ou sob regularização após o Plano Diretor r (06/10/2001), deve ser consultada a Divisão de Parcelamento do Solo a fim de apurar:
 - Se estão em garantia ou se já foi emitido o Termo de Verificação de Obras liberando os mesmos.
 - Se não há mudança do partido urbanístico no tocante as vias e áreas verdes bem como quanto aos demais lotes da quadra.

1.5. RESTRIÇÕES EM TERRENO COM INTERFERÊNCIA DE ÁREA DE INTERESSE AMBIENTAL CONFORME PLANO DIRETOR.

A aprovação de parcelamento com interferência de área(s) de Interesse ambiental exigirá licenciamento ambiental ou declaração de isenção.

- As plantas deverão apresentar as áreas de interesse ambiental, inclusive largura mínima de faixa circundante (área de proteção art.26), conforme licenciamento ambiental, só sendo aplicado o quadro abaixo se o licenciamento ambiental for menos restritivo (no caso de mangue, apresentar o disposto no licenciamento ambiental).
- As faixas circundantes são consideradas de preservação permanente na Resolução CONAMA 303/2002, incluindo a de trezentos metros da orla marítima.

Quadro Resumo: Art. 24 a 43; Inciso IV art.138; Art. 158; anexos V e 5VID.

DENOMINAÇÃO	FUNÇÃO PRINCIPAL	DIRETRIZES BÁSICAS	
ÁREAS DE PRESERVAÇÃO (Art. 24, Art. 25, Art. 26)			
1.1 MANGUES	PRESERVAÇÃO DOS ECOSSISTEMAS NATURAIS DO MUNICÍPIO	ÁREAS "NON AEDIFICANDI"	
1.2 DUNAS ACIMA DE 10,00m ART. 38			
1.3 CURSOS D'ÁGUA E MANANCIAS SUBTERRÂNEOS E LACUSTRES			
1.4 TALVEGUES			
1.5 ENCOSTAS COM ÂNGULO SUPERIOR A TRINTA POR CENTO (30%)			
ÁREAS DE PROTEÇÃO (ART. 28)			
FAIXAS CIRCUNDANTES (ART. 41) A:			
2.1.1 DUNAS ABAIXO DE 10,00 M (DEZ METROS) (ART. 36, ART. 37).	ÁREAS DE TRANSIÇÃO E AMORTECIMENTO DOS IMPACTOS DA DINÂMICA URBANA SOBRE AS ÁREAS DE PRESERVAÇÃO	LARGURA MÍNIMA MEDIDA DO SOPÉ DA DUNA, IGUAL A DUAS VEZES A SUA ALTURA. LARGURA MÍNIMA DE 10,00 M (DEZ METROS). § 1ºART. 37 - A ALTURA SERÁ MEDIDA EM RELAÇÃO AO GREIDE DA RODOVIA JOSÉ SARNEY, OU AO GREIDE DO ARRUAMENTO OFICIAL MAIS PRÓXIMO, CONSIDERADO O PONTO DE MENOR DISTÂNCIA.	- (se o licenciamento ambiental aceitar implantação de equipamentos) - TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA DE 5% (CINCO POR CENTO) PARA AS EDIFICAÇÕES. - TAXA MÍNIMA DE PERMEABILIDADE DO TERRENO: 80% - RECOMPOSIÇÃO E MANUTENÇÃO DE VEGETAÇÃO EM PELO MENOS 80% DA ÁREA. - ATIVIDADES PARA FINS COMUNITÁRIOS E SOCIAIS, DESPORTIVAS, RECREATIVAS, RELIGIOSAS, DE HOSPEDAGEM, CULTURAIS E DE EDUCAÇÃO E PESQUISA AMBIENTAL À EXCEÇÃO DE DUNAS ISOLADAS EM TERRENOS PARTICULARES.
2.1.2 LAGOAS DE DRENAGEM (ART. 39, ART. 40)		LARGURA MÍNIMA DE 5,00 (CINCO METROS) A PARTIR DO NÍVEL MAIS ALTO DE ÁGUA NO INVERNO.	
2.1.3 CURSOS D'ÁGUA		LARGURA MÍNIMA PARA CADA LADO, MEDIDA DO NÍVEL D'ÁGUA MAIS ALTO: 30 m (TRINTA METROS) PARA OS CURSOS D'ÁGUA COM MENOS DE 50 m(CINQUENTA METROS) DE LARGURA. 50 m(CINQUENTA METROS) PARA OS CURSOS D'ÁGUA COM MAIS DE 50 m (CINQUENTA METROS) DE LARGURA	

DENOMINAÇÃO	FUNÇÃO PRINCIPAL	DIRETRIZES BÁSICAS
2.1.4 TALVEGUES	DRENAGEM PLUVIAL	LINHAS PREFERENCIAIS DE ESCOAMENTO DAS ÁGUAS PLUVIAIS, COM LARGURA MÍNIMA DE 10,00M (DEZ METROS) PARA CADA LADO DO EIXO DO TALVEGUE OU DE 10,00M DAS BORDAS NO CASO DE CANAIS DE DRENAGEM. PARA INFRA-ESTRUTURA VIÁRIA E DE DRENAGEM.
2.2 PARQUES ECOLÓGICOS (ART. 30)	SÃO ÁREAS EM ACELERADO PROCESSO DE DEGRADAÇÃO AMBIENTAL OU CUJO CONJUNTO, DE NOTÁVEL VALOR NATURAL, ESTÁ VULNERÁVEL À DEGRADAÇÃO PELA PRESSÃO DA EXPANSÃO URBANA, DESTINADA A PROMOVER NÍVEIS DE ARBORIZAÇÃO, ÍNDICE DE PERMEABILIDADE DO SOLO E PROPORCIONAR RELAÇÃO HARMÔNICA ENTRE OS MEIOS ANTRÓPICO E NATURAL.	PODERÃO SER ACATADOS COMO ÁREA VERDE, MAS SEM APLICAÇÃO DAS DIRETRIZES BÁSICAS (NON AEDIFICANDI) DEVIDO AO DISPOSTO NO ART. 276, DESDE QUE RESPEITE AS VIAS DE CONTENÇÃO PREVISTAS; NA DEFINIÇÃO DO PLANO QUINQUENAL, CONFORME DISPOSTO NA LEI DO PLANO DIRETOR, DEVERÁ SER OBSERVADA, COMO DIRETRIZ PRIORITÁRIA, A AQUISIÇÃO DAS ÁREAS DOS PARQUES ECOLÓGICOS E A IMPLEMENTAÇÃO DE PROGRAMAS DE REVITALIZAÇÃO DE ÁREAS DE INTERESSE AMBIENTAL DEGRADADA CONSTANTES DOS ANEXOS I E II DESTA LEI. SOBRE OS PARQUES ECOLÓGICOS, SERÃO CADASTRADOS DE ACORDO COM A SITUAÇÃO "IN LOCO" COM ACOMPANHAMENTO DA EQUIPE DE MEIO AMBIENTE DA PMA E IBAMA, OU SEJA, DE MODO A PRESERVAR O CONJUNTO NOTÁVEL PRETENDIDO NO PLANEJAMENTO DO PDDU (REUNÃO SEPLAN DE 13/04/2004 E 09/05/2005)
2.3 ÁREAS DE RISCO	DEMARCAÇÃO DE UM PERÍMETRO DE ALERTA PARA O CONTROLE ESPECIAL DO DESENVOLVIMENTO URBANO. O PARCELAMENTO DE GLEBAS QUE CONTENHAM ÁREAS DE RISCO, EM QUAISQUER DE SUAS MODALIDADES, DEPENDERÁ DA ELABORAÇÃO DE LAUDO GEOLÓGICO-GEOTÉCNICO.	PARA FINS DE ASSEGURAR A PERMEABILIDADE, A OCUPAÇÃO DOS LOTES NAS ENCOSTAS ABAIXO DE 30% (TRINTA POR CENTO) DE INCLINAÇÃO DEVERÁ ESTAR CONDICIONADA A: I - LOTES COM ÂNGULO DE INCLINAÇÃO DE 10% A 15% (DEZ A QUINZE POR CENTO) - TAXA MÍNIMA DE PERMEABILIDADE DE 40% (QUARENTA POR CENTO) I - LOTES COM ÂNGULO DE INCLINAÇÃO DE 16% A 29% (DEZESSEIS A VINTE E NOVE POR CENTO) - TAXA MÍNIMA DE PERMEABILIDADE DE 70% (SETENTA POR CENTO)
DENOMINAÇÃO	FUNÇÃO PRINCIPAL	DIRETRIZES BÁSICAS
2.5 DUNAS ISOLADAS (área de Preservação)	PROTEÇÃO AMBIENTAL E PAISAGÍSTICA	-COM ATÉ 6,0M (SEIS METROS) DE ALTURA, OCUPAÇÃO LIVRE, INCLUSIVE DESMONTE. -ENTRE 6,0M (SEIS METROS) E 10,00M (DEZ METROS) DE ALTURA, TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA DA ÁREA DA DUNA, PARA CONSTRUÇÃO = 70% (SETENTA POR CENTO), PODENDO HAVER COMPENSAÇÃO. -COM MAIS DE 10,00M (DEZ METROS) DE ALTURA:100% "NON AEDIFICANDI". § 1ºART. 37 - A ALTURA SERÁ MEDIDA EM RELAÇÃO AO GREIDE DA RODOVIA JOSÉ SARNEY, OU AO GREIDE DO ARRUAMENTO OFICIAL MAIS PRÓXIMO, CONSIDERADO O PONTO DE MENOR DISTÂNCIA.
3. ESPAÇOS ABERTOS (Art. 43) será aplicado no caso de urbanização de área na forma de praça e parque.		
3.1 PARA FINS DE LAZER		
3.1.1 PARQUE DE RECREAÇÃO	RECREAÇÃO ATIVA E PASSIVA, CENTROS DE CONVIVÊNCIA DE TODA A POPULAÇÃO, EXERCIDO PRINCIPALMENTE NOS FINAIS DE SEMANA, JARDIM BOTÂNICO, ZOOLOGICOS, HORTOS FLORESTAIS E MIRANTES.	.ÁREAS ACIMA DE 30.000 M ² (TRINTA MIL METROS QUADRADOS) EXCLUSIVE MIRANTES; .TAXA DE OCUPAÇÃO - 5% PARA AS EDIFICAÇÕES. .TAXA MÍNIMA DE PERMEABILIDADE DO TERRENO - 80%. .EQUIPAMENTOS DIVERSOS DE USO COMUNITÁRIO. .MANUTENÇÃO OU RECOMPOSIÇÃO DA VEGETAÇÃO NATIVA EXISTENTE. .RAIO DE ATENDIMENTO DE ATÉ 2.500M (DOIS MIL E QUINHENTOS METROS)
3.1.2. PRAÇA DE VIZINHANÇA TIPO II	.PONTO DE ENCONTRO E ANIMAÇÃO NA ESCALA DE BAIRRO.	.ÁREAS ENTRE 4.000 E 29.999 M ² 1. BANCAS DE JORNAL E/OU REVISTAS E QUIOSQUES DE LANCHES EM PRAÇAS, NA PROPORÇÃO DE UMA UNIDADE, INDEPENDENTEMENTE DE SEU USO, PARA CADA 4.000 M ² (QUATRO MIL METROS QUADRADOS) DE ÁREA DE PRAÇA. .EQUIPAMENTOS PARA PRÁTICA DE JOGOS, ESPORTE, GINÁSTICA, PARQUE INFANTIL. .50% DA ÁREA DEVERÃO SER ARBORIZADAS, NUMA RELAÇÃO MÍNIMA DE UMA ÁRVORE A CADA 16,00 M ² . RAIO DE ATENDIMENTO: ATÉ 1.400 m (MIL E QUATROCENTOS METROS)
3.1.3. PRAÇA DE VIZINHANÇA TIPO I	.PONTOS DE ENCONTRO E ANIMAÇÃO NA ESCALA DE VIZINHANÇA.	.ÁREAS DE ATÉ 3.999 M ² .ADMITE-SE BANCA DE JORNAL E/OU REVISTAS OU QUIOSQUE DE LANCHE NA PRAÇA, LIMITADO A UM ÚNICO EQUIPAMENTO, SEJA DE QUE TIPO FOR. .EQUIPAMENTOS PARA PRÁTICA DE JOGOS E PARQUE INFANTIL. .50% DA ÁREA DEVERÁ SER ARBORIZADA NUMA RELAÇÃO MÍNIMA DE 1 ÁRVORE A CADA 16,00 M ² . RAIO DE ATENDIMENTO: ATÉ 700M (SETECENTOS METROS)
3.2 ÁREAS RESERVADAS (Art. 43)		
3.2.1 LAGOAS DE DRENAGEM	REDE DE DRENAGEM DA ZONA DE EXPANSÃO URBANA	DELIMITADAS PELO SEU NÍVEL MAIS ALTO DE ÁGUA NO INVERNO.
3.2.2.GASODUTO/OLEODUTOS/POÇOS DE PETRÓLEO	SEGURANÇA DE INSTALAÇÕES EXISTENTES	FAIXAS DE SEGURANÇA (M) A INDICADA PELO ÓRGÃO RESPONSÁVEL, OU 20,00M - MEDIDOS DE CADA BORDA, SE NÃO HOUVER EXIGÊNCIA.

1.6. EM ÁREA COM INTERFERÊNCIA DE VIA PLANEJADA/ RODOVIA/FERROVIA/DUTOVIA. INCISO III ART. 4º LEI FEDERAL 6766/79

Ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa "non aedificandi" de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica;

§ 3º Se necessária, a reserva de faixa não-edificável vinculada a dutovias será exigida no âmbito do respectivo licenciamento ambiental, observados critérios e parâmetros que garantam a segurança da população e a proteção do meio ambiente, conforme estabelecido nas normas técnicas pertinentes." (NR) ALTERAÇÃO PELA LEI 10.932/2004.

DISPOSIÇÕES DO PLANO DIRETOR

➤ ***Se for comprovada interferência de via planejada, conforme figura do anexo VII do PDDU, será exigida delimitação de faixa não edificável pela SMTT/COURB. Caberá também delimitar faixa "non aedificandi" nas situações abaixo:***

- **Art. 271** - A Rodovia dos Náufragos e a Rodovia José Sarney, terão assegurado em toda a sua extensão, uma faixa "non aedificandi" de 20m (vinte metros), para cada lado a partir do seu eixo.

Só serão permitidas cercas vias, no sentido de impedir ocupação irregular Av. José Sarney e a *Rodovia dos Náufragos (REUNÃO SEPLAN DE 13/04/2004).

* Rodovia dos Náufragos - Início depois do término da duplicação da Av.Melício Machado, sentido norte-sul – DER

- **Art. 272** - As Avenidas José Thomás D'Ávila Nabuco (Av. Canal 5), Josino J. de Almeida (Av. Canal IV) e Caçula Barreto (Canal III), no Conjunto Augusto Franco, terão seus prolongamentos assegurados até a margem do Rio Poxim, garantindo as suas futuras integrações com a Av. Tancredo Neves, obedecendo a estudos a serem elaborados pelos órgãos competentes do município, e as seguintes diretrizes: I- Preservar o máximo possível, os manguezais remanescentes às margens do rio Poxim; II - Preservar a integridade dos condomínios habitacionais, das unidades públicas e privadas de saúde, educação e desportos, bem como, praças e áreas de preservação, contornando-as de forma mais viável, técnica e economicamente, evitando o seu seccionamento.

- **Inciso VI. Art. 185** - Os parcelamentos, quando realizados ao longo de rodovias, ferrovias e dutos deverão reservar faixa "non aedificandi".

NOTA:

- Nas rodovias e ferrovias, abaixo, integrantes da malha viária urbana, com faixas de domínio "non aedificandi" (**não pública**), serão mantidas as referidas faixas, entretanto sem a exigência de quinze metros de cada lado das mesmas, salvo determinação expressa dos respectivos órgãos gestores:

- Av. Tancredo Neves (DER) – 25,00m do eixo atual para cada lado.
- Av. Chanceler Oswaldo Aranha (DNIT), entre o Km0 (Largo Leite Neto até o viaduto da Tancredo Neves) - 20,00m do eixo para cada lado.
- Av. Chanceler Oswaldo Aranha (DNIT), do viaduto da Tancredo Neves até o acesso ao Sobrado – do eixo para o lado direito: 35,00m e do eixo para o lado esquerdo: 30,00m.
- Ferrovia (FCA) – 15,00m para cada lado das linhas existentes (Doc. de abril de 2010 da Ferrovia Centro Atlântica).

• Nas demais rodovias estaduais, também integrantes da malha viária urbana, objeto de Convênio 01/97 entre Prefeitura o Governo do Estado, só será exigido o cumprimento da lei Federal e a preservação da faixa de domínio, se instituídas as respectivas faixas pelo DER - Departamento de Estradas de Rodagem: Paulo Barreto de Menezes; Augusto do Prado Franco; Euclides Figueiredo; Hildete Falcão Baptista; Júlio César Leite; Santos Dumont; Marechal Cândido Rondon, até a divisa com o Município de São Cristóvão; ligação viária entre a Rodovia Euclides Figueiredo/Ponte do sobre o rio do Sal.

1.7. CÔMPUTO DE ÁREAS EM PARCELAMENTOS - ATA DE REUNIÃO DE 30/12/2004 SEPLAN.

Nos parcelamentos a serem licenciados podem ser observados os seguintes parâmetros, no que diz respeito ao cômputo de áreas a serem doadas:

- Mínimo de 20% da gleba para sistema viário.
- Mínimo de 15% da gleba para área verde.

Para efeito do cálculo dos percentuais obrigatórios, de acordo com os itens anteriores, não comporão a gleba, as áreas que ultrapassem tais percentuais, desde que doadas e que integrem áreas de obrigatória preservação tais como vias oficialmente projetadas e área de interesse ambiental, de acordo com o PDDU.

- Deve ser observada a previsão de acesso às áreas verdes bem como a via de contenção, a qual deve - contornar a mesma. Será admitida a utilização do percentual de um terço das áreas verdes para composição da via de contenção, no qual não deve ser computado o passeio equivalente a 3 m (três metros), devido ao mesmo ser entendido como integrante da área a ser urbanizada (ATA DE REUNIÃO/SEPLAN-09/08).

1.8. PRAZO DE VALIDADE DAS DIRETRIZES CONFORME LEI FEDERAL 6766/79.

Art. 7º - A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, indicará, nas plantas apresentadas junto com o requerimento, de acordo com as diretrizes de planejamento estadual e municipal:

I - as ruas ou estradas existentes ou projetadas, que compõem o sistema viário da cidade e do Município relacionadas com o loteamento pretendido e a serem respeitadas;

II - o traçado básico do sistema viário principal;

III - a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamento urbano e comunitário e das áreas livres de uso público;

IV - as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis;

V - a zona ou zonas de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis.

Parágrafo único - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de quatro anos. (NR) (Redação dada pela Lei nº 9.785, 29.1.99).

NOTA: A ANUÊNCIA PRÉVIA PREVISTA PARA LOTEAMENTO (ART.) SERÁ EMITIDA COM A CERTIDÃO DE USO DO SOLO/DIRETRIZES.

1.9. PRAZO PARA REGISTRO DE PARCELAMENTOS CONFORME PLANO DIRETOR E LEI FEDERAL 6766/79.

Art. 186 - Os parcelamentos e alterações de parcelamento, aprovados nos termos desta Lei, deverão ser registrados pelo interessado no Registro de Imóveis competente, dentro do prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contados da aprovação dos mesmos, incluindo as áreas doadas ao Município, conforme disposto no artigo 22 da Lei Federal n.º 6.766 de 19 de dezembro de 1979.

Art. 191 - Somente serão aprovados os Loteamentos acima de 40.000,00m² que reservarem para doação ao Poder Público Municipal, 35% (trinta por cento) no mínimo, da área total a ser parcelada, dos quais 15% (quinze por cento) serão destinados a áreas verdes e destes 1/3 (um terço) poderão ser utilizados para equipamentos comunitários de uso público, e os 20% (vinte por cento) restantes, destinados às ruas, passeios e urbanização.

§ 1.º - Áreas assim reservadas deverão ser registradas no Cartório de Registro de Imóveis competente, dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias, como doação ao poder público e municipal.

NOTAS:

Art. 22º - Desde a data de registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias e praças, os espaços, livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo.

Art. 18º - Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao Registro Imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, acompanhado dos seguintes documentos:

V - cópia do ato de aprovação do loteamento e comprovante do termo de verificação pela Prefeitura Municipal ou pelo Distrito Federal, da execução das obras exigidas por legislação municipal, que incluirão, no mínimo, a execução das vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais ou da aprovação de um cronograma, com a duração máxima de quatro anos, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras; (NR) (Redação dada pela Lei nº 9.785 de 29.01.99).

Art. 37 – É vedado vender ou prometer parcela de loteamento ou desmembramento não registrado. (Lei 6766/79 modificada pela Lei nº. 9.785 de 29.01.99).

Art. 45º - O loteador, ainda que já tenha vendido todos os lotes, ou os vizinhos, são partes legítimas para promover ação destinada a impedir construção em desacordo com restrições legais ou contratuais. (Sujeito a penalidade - ver inciso II do Código Tributário abaixo)

1.10. DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO TRIBUTÁRIO DO MUNICÍPIO APLICÁVEIS **Lei nº. 1547 de 20 de dezembro de 1989 (CÓDIGO ATUALIZADO – 1996)**

Nota (Código tributário do Município - LEI 1547/89 alterada pela Lei Complementar 017/95) **Art. 221** – Constituem infrações puníveis com multa:

- I. Do valor da taxa, pelo início da obra sem o alvará de licença observando o disposto no § 3º do art. 216;
- II. Do dobro do valor da taxa, se a construção não obedecer às prescrições legais ou regulamentares, sem prejuízo de medidas administrativas ou judiciais;
- III. Em quántuplo, quando as obras tenham sido executadas sem licença e possam ser conservadas;
- IV. O prosseguimento de obra embargada, 10% (UFM), por dia;
- V. Por ocupação do passeio público além do tapume, ou da via pública com material de construção, após recebimento da intimação, 30% (trinta por cento) da UFM, por dia;
- VI. Por obra executada em desacordo com o projeto que possa ser conservada, 05 UFM.

1.11. PRAZOS DE VALIDADE DO ALVARÁ DE OBRAS

Nota (Lei Federal 6766/79): **Art. 12º** - O projeto de loteamento e desmembramento deverá ser aprovado pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, a quem compete também a fixação das diretrizes a que aludem os artigos 6º e 7º desta Lei, salvo a exceção prevista no artigo seguinte.

Parágrafo único - O projeto aprovado deverá ser executado no prazo constante do cronograma de execução, sob pena de caducidade da aprovação. (Incluído pela Lei nº. 9.785, 29.1.99).

Prazo máximo de quatro anos (ver Art. 18 inciso V da Lei Federal -1.9 acima).

§ 1º - As obrigações impostas aos proprietários ou responsáveis por loteamentos, são extensivas aos proprietários ou responsáveis por loteamentos não licenciados, desde que haja áreas dos mesmos compromissadas ou alienadas definitivamente, independente das sanções previstas em Lei para os proprietários ou responsáveis (* § 1º desmembrado do parágrafo único conforme Lei Complementar. n.º 17/95, de 18 de julho de 1995).

§ 2º - A licença constará de alvará no qual serão mencionadas as obrigações do(s) interessado(s), com referência a serviços de obras de urbanização (* § 2º desmembrado do parágrafo único conforme Lei Complementar nº. 7/95, de 18 de julho de 1956).

Nota: As obras licenciadas serão acompanhadas pela D.P.S. no tocante a cronograma, memorial descritivo e projeto aprovado estando sujeito as penalidades e multa cabíveis (inciso II e VI do art. 221 do Código Tributário).

1.12. PRAZO MÁXIMO PARA EXECUÇÃO DE OBRAS CONFORME PLANO DIRETOR

Art. 269 - Todos os projetos de urbanização, e parcelamento aprovados, deverão ser executados no prazo máximo de 10 (dez) anos, findo o qual deverá requerer termo de verificação.

Parágrafo único - Os termos de verificação deverão ser solicitados pelos interessados à autoridade competente, que submeterá a aprovação do Conselho de Desenvolvimento Urbano e Ambiental.

Art. 270 - Os Loteamentos que não tiverem termo de verificação no prazo máximo de 10 (dez) anos, a partir da expedição do alvará de licença, serão considerados loteamentos irregulares.

Parágrafo único - O projeto aprovado deverá ser executado no prazo constante do cronograma de execução, sob pena de caducidade da aprovação. (Art. 12 da Lei Federal 6766/79 incluído pela Lei nº. 9.785, 29.1.99).

2. DEFINIÇÃO/DIRETRIZES ESPECÍFICAS PARA PARCELAMENTO VINCULADO DE ACORDO COM O PLANO DIRETOR E PARCELAMENTOS DE INTERESSE PÚBLICO.

2.1. PLANO DIRETOR

Art. 188 - Parcelamentos Vinculados são aqueles que, por suas dimensões ou características, justificam a existência de maior controle sobre a aprovação dos projetos de edificação e/ou uso a ser instalado, como forma de evitar impactos indesejáveis sobre a infra-estrutura urbana ou ao meio ambiente.

Art. 189 - Estão sujeitos a parcelamento vinculado os empreendimentos:

I - que originarem terrenos com dimensões superiores a 40.000,00m² (quarenta mil metros quadrados);

II - que originarem quadras com dimensões superiores a 400,00m (quatrocentos metros) de extensão;

III - loteamentos para uso não residencial;

§ 1º - A vinculação do parcelamento poderá ser feita ao uso e/ou ao projeto de edificação e deverá ser estritamente observado, sob pena da aplicação das penalidades previstas nesta lei e seus regulamentos.

§ 2º - Nos parcelamento vinculado, só serão permitidas, a critério do órgão municipal de desenvolvimento urbano, quadras superiores a 400 (quatrocentos) metros de extensão, desde que respeitados um máximo de 500 (quinhentos) metros em qualquer dos seus limites.

§ 3º - Considera-se loteamento para uso não residencial, aquele promovido pelo poder público ou pela iniciativa privada, com o propósito de assentamento de atividades econômicas ou institucionais, sob condições especiais definidas pelo poder executivo municipal, e, aprovado, pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Ambiental.

§ 4º - O loteamento para uso não residencial, será precedido de requerimento de licença prévia especial do interessado ao órgão municipal de desenvolvimento urbano, acompanhado de anteprojeto do empreendimento.

2.2. LEI FEDERAL

Art. 53-A – São considerados de interesse público os parcelamentos vinculados a planos ou programas habitacionais de iniciativa das Prefeituras Municipais e do Distrito Federal, ou entidades autorizadas por lei, em especial as regularizações de parcelamentos e de assentamentos (Lei 6766/79).

Parágrafo Único – Às ações e intervenções de que trata este artigo não será exigível documentação que não seja a mínima necessária e indispensável aos registros no cartório competente, inclusive sob a forma de certidões, vedadas às exigências e as sanções pertinentes aos particulares, especialmente aquelas que visem garantir a realização de obras e serviços, ou que visem prevenir questões de domínio de glebas, que se presumirão asseguradas pelo Poder Público respectivo.

NOTA: Resolução 007/2003 do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Ambiental – CONDURB autoriza a COURB a aprovar em conjunto com a SMTT.

3. DEFINIÇÃO/DIRETRIZES ESPECÍFICAS PARA LOTEAMENTO

3.1. DEFINIÇÃO E DISPOSIÇÕES DO PLANO DIRETOR

Art. 190 - Considera-se Loteamento, a divisão da gleba em lotes para fins urbanos, com abertura de vias de circulação e/ou prolongamento, modificação ou ampliação de vias oficiais.

Art. 191 - Somente serão aprovados os Loteamentos acima de 40.000,00m² que reservarem para doação ao Poder Público Municipal, 35% (trinta por cento) no mínimo, da área total a ser parcelada, dos quais 15% (quinze por cento) serão destinados a áreas verdes e destes 1/3 (um terço) poderão ser utilizados para equipamentos comunitários de uso público, e os 20% (vinte por cento) restantes, destinados às ruas, passeios e urbanização.

§ 1.º - Áreas assim reservadas, deverão ser registradas no Cartório de Registro de Imóveis competente, dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias, como doação ao poder público e municipal.

§ 2º - A lei de parcelamento uso e ocupação do solo regulamentará as exigências para Loteamento em imóveis, com área total inferior a 40.000,00m².

§ 3º - Áreas de canteiro central ao longo das vias, não serão computadas como áreas verdes para fins do caput deste artigo.

§ 4º - Os projetos de Loteamento terão anuência prévia do Órgão Municipal de Desenvolvimento Urbano e Ambiental.

§ 5º - Pelo menos 5% (cinco por cento) das áreas verdes, respeitados o mínimo de 2.000,00 m² (dois mil metros quadrados), devem ser de áreas contínuas na forma de praças ou parques, podendo o restante ser fragmentado em espaços descontínuos.

NOTA: NÃO IMPLANTADO ÓRGÃO MUNICIPAL. RESOLUÇÃO 007/2003 DO CONDURB AUTORIZA A COURB E A SMMT A CONCEDER A APROVAÇÃO.

3.2. DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO DE URBANISMO PARA ÁREA VERDE

Art. 28 Lei 19/66 – Em todo loteamento será exigido a percentagem de 15% em praça (área verde), além das ruas traçadas.

3.3. DIMENSIONAMENTO CONFORME ATA CONDURB DE 23/09/2003 PARA TERRENO COM ÁREA TOTAL MENOR QUE 100.000M² E QUADRAS COM COMPRIMENTO INFERIOR OU IGUAL A 400,00 M (LOTEAMENTO POPULAR) OU SITUADO EM ÁREA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL.

➤ lotes

- Deverão apresentar as seguintes dimensões:

1. Área de 200,00m² (duzentos metros quadrados), frente mínima de 7,00m (sete metros), e relação entre profundidade e testada não superior a 5 (cinco) vezes - art. 185, § I do PDDU;
2. Na ZAB-1, área de 125,00m², frente mínima de 6,00m e relação entre profundidade e testada não superior a 5 vezes - art. 185, § II do PDDU;
3. Em área Especial de Interesse Social (AEIS), área mínima de 100,00m² (cem metros quadrados) e máxima de 200,00m² (duzentos metros quadrados) e frente mínima de 5,00m (cinco metros) - art. 185, § III do PDDU;
4. Na Zona de Adensamento Restrito – ZAR, área de 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e relação entre profundidade e testada não superior a 5 (cinco) vezes - art. 185, § VII do PDDU.

- Será admitido que 20% dos lotes tenham área acima da exigida desde que não ultrapasse a 30% das dimensões definidas exceto para a AEIS, cabendo respeitar a área mínima estabelecida.

➤ **Sistema viário (A SER APROVADO PELA SMTT)**

- Serão admitidas vias locais secundárias (10,00m, sendo 6,00m de pista e 2,00m de passeios)
- Nos loteamentos populares será exigida avenida se esta tiver ligação com o sistema viário existente ou projetado e deverá possuir caixa de rua de, no mínimo 18m (dezoito metros), prevendo, na pista de rolamento a circulação de ônibus e implantação de ciclovia, além de abrigos de ônibus nas calçadas. A dimensão mínima das calçadas será de 2,00m de largura, desde que garantida a circulação de portadores de direitos especiais.

3.4. DIMENSIONAMENTO CONFORME ATA CONDURB DE 23/09/2003 PARA TERRENO COM ÁREA TOTAL MAIOR QUE 100.000M² E/OU QUADRAS COM COMPRIMENTO SUPERIOR A 400,00M, NÃO SITUADO EM ÁREA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL.

➤ **Lotes**

Dimensões mínimas de acordo a macrozona (ART. 185, ART. 195 – PDDU), zona (ART. 37, ART. 45 ART 46 § UNÍCO LEI 19/66, ART. 9º LEI 604/78) onde se situe:

MACROZONA	ZONA	TESTADA MÍNIMA		*COMPRIMENTO MÍNIMO	ÁREA MÍNIMA		RELAÇÃO ENTRE PROFUNDIDADE E TESTADA NAO SUPERIOR A
		MEIO DE TRECHO	ESQUINA		MEIO DE TRECHO	ESQUINA	
ZAB 1/ ZAB 2 ZAP4/ZAP5	ZR2, ZR3, ZI1, ZI2, ZE, ZC1, ZI4, ZI3.	8,00m	10,00m	25,00m	200,00m ²	250,00m ²	5 VEZES
ZAR	ZR3	**8,00m	10,00m	31,25m	250,00m ²	250,00m ²	5 VEZES
ZAB 2	ZR1	10,00m	12,00m	25,00m	250,00m ²	300,00m ²	5 VEZES
ZAB 2	QUALQUER ZONA PELA LEI DA COROA DO MEIO ZR4, ZC1, ZE (Da Ponte da Coroa do Meio até a Av. Rotary, entre o Oceano e a maré do apicum)	12,00m	12,00m	26,66m	320,00m ²	320,00m ²	5 VEZES
ZAP1, ZAP 2, ZAP3	ZR1, ZR2, ZR3, ZC1, ZC2, ZI3.	15,00m	15,00m	25,00m	375,00m ²	375,00m ²	5 VEZES

** QUALQUER TESTADA DE MEIO DE TRECHO >8,00M TERÁ DE SATISFAZER PROFUNDIDADE MÍNIMA DE 25,00M E ÁREA MÍNIMA DE 250,00 M².

• **Sistema viário (A SER APROVADO PELA SMTT)**

- Deverá possuir no mínimo uma avenida no seu arruamento. As avenidas são equivalentes às vias coletora 1, principal, arterial ou expressa. (caixa de rua com respectivamente 32,00; 28,00; 49,00 e 63,00 m).
- Não serão admitidas vias locais secundárias (10,00m).

3.5. DIMENSIONAMENTO PARA O PROGRAMA DE ARRENDAMENTO FAMILIAR - PAR DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL –CEF

LEI COMPLEMENTAR Nº. 053 DE 03 DE JULHO DE 2002

Art. 1º. Para os lotes comprovadamente credenciados ao Programa de Arrendamento Residencial PAR, criado pela Medida Provisória nº. 1.823, de 29 de abril de 1999, reeditada sob o nº 1944 -11, em 03 de fevereiro de 2000, fica instituída área 180,00 m² mínima para os lotes em parcelamentos não integrantes da AEIS.

Parágrafo Único. O Parâmetro disposto no caput. deste artigo não se aplica a ZAB-1 na qual a relação é estabelecida área mínima de lote 125,00 m².

Art. 2º. Para o Programa de Arrendamento Residencial – PAR, fica estabelecido que a relação de vagas de estacionamento respeitará as determinações da Lei Complementar nº. 42/00.

Parágrafo Único. As vagas de estacionamento estarão sempre vinculadas à unidade habitacional.

3.6. SIMPLIFICAÇÃO DE LICENCIAMENTOS REFERENTES AO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA (ATA DE REUNIÃO CONDURB DE 09/12/2009 – RELATÓRIO DE REUNIÃO):

- **O Licenciamento de empreendimento que contemple parcelamento do solo ficará condicionado ao atendimento às seguintes exigências:**
 - **Aprovação do Partido Urbanístico e do Sistema Viário;**
 - **Aprovação do projeto de Drenagem Pluvial;**
 - **Apresentação da Licença Ambiental de Instalação;**
 - **Declarações das Concessionárias relativas à viabilidade de atendimento com rede de energia, de água, esgoto e esta última não sendo viável, a aprovação do sistema alternativo de tratamento no licenciamento ambiental.**
 - **Liberação do termo autorizativo de registro do parcelamento somente mediante compromisso firmado pelo empreendedor em concluir as obras até o Habite-se do empreendimento de acordo com o cronograma físico definido pela Caixa Econômica Federal e acatado pela Caixa Seguros.**

4. ARRUAMENTO CONFORME DISPOSIÇÕES DO PLANO DIRETOR

Art. 192 - Considera-se arruamento:

- I - o sistema viário constante do projeto de loteamento;
- II - o prolongamento de vias, ou aberturas de vias projetado, em glebas de domínio público ou privado, com vistas a possibilitar o desmembramento para edificação;
- III - o prolongamento de vias ou abertura das vias projetadas, por iniciativa do Município, com vistas a dar continuidade ao sistema viário.

Parágrafo Único - Equipara-se ao loteamento, o arruamento referido no inciso II deste artigo, à exceção daqueles onde houver unicamente prolongamento ou ampliação de vias existentes, até o limite máximo de 400m de extensão e cuja área a ser desmembrada, não ultrapasse 40.000,00m².

5. DESMEMBRAMENTO

5.1. DEFINIÇÃO E DISPOSIÇÕES DO PLANO DIRETOR.

Art. 193 - Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba, lote, ou área remanescente com aproveitamento do sistema viário existente, sem que implique na abertura ou prolongamento de novas vias e logradouros públicos.

Art. 194 - Os desmembramentos de áreas remanescentes com área total parcelada maior que 40.000,00 m² (quarenta mil metros quadrados), doarão 15% (quinze por cento) da área total do empreendimento ao Município destinado a áreas verdes, sendo que deste total, 1/3 (um terço) poderá ser utilizado para implantação de equipamentos comunitários de uso público, no próprio local do empreendimento ou em outro local num raio de até 1.000m (mil metros) de distância.

Parágrafo único - Os lotes resultantes de desmembramentos obedecerão aos mesmos parâmetros de loteamento.

5.2. PROCEDIMENTOS PARA DESMEMBRAMENTOS DE GLEBA CONFORME ATA DE REUNIÃO/SEPLAN-09/08.

- Não serão admitidas propostas de desmembramento contemplando áreas inferiores ou iguais a 40.000,00 m², como remanescente, pois se configuraram como lotes.
- Para o desmembramento que resulte em áreas remanescentes ou lotes superiores a 40.000,00 m², a reserva de Área Verde, equivalente a 15% da área total, deve ser efetuado no ato de desmembramento, ou em caso justificado ser exigido de acordo com as etapas de utilização da área devidamente averbadas no Cartório de Registro.
- Deve ser observada a previsão de acesso às áreas verdes bem como a via de contenção, a qual deve - contornar a mesma. Será admitida a utilização do percentual de um terço das áreas verdes para composição da via de contenção, no qual não deve ser computado o passeio equivalente a 3 m(três metros), devido ao mesmo ser entendido como integrante da área a ser urbanizada.

5.3. PROCEDIMENTOS PARA DESMEMBRAMENTOS DE GLEBA QUE RESULTE EM ÁREAS INFERIORES OU IGUAL A 40.000 M². (ATA DE REUNIÃO DIPLAN/COURB DE 15/08/2007).

1. Serão adotados os mesmos critérios estabelecidos na reunião de 09/08/2004, acima transcritos, podendo ser admitida a reserva de área verde na porção remanescente, mediante pedido justificado do proprietário.
2. A reserva de área verde na porção remanescente não será admitida se a metragem da mesma não comportar os 15% do todo.
3. Sendo acatado o pedido, a divisão de parcelamento deverá gravar no termo de aprovação, na descrição da porção remanescente, para fim de averbação pelo cartório de registro, a metragem da área verde correspondente a parte desmembrada que será exigida quando de futuros desmembramentos.

6. MODIFICAÇÃO DE PARCELAMENTO CONFORME PLANO DIRETOR

Art. 196 - Fica vedada a modificação de parcelamento:

I - que resulte em lote com área inferior ao permitido, para a área em que se encontra;

II - em parcelamentos vinculados, salvo quando o mesmo não tiver sido implantado ou comercializado;

III - em lotes com edificações destinadas a qualquer uso que não atendam os parâmetros urbanísticos desta lei, e seus regulamentos ou para a Zona ou Área de Diretrizes Especiais, em que se localize;

IV - que tenham lotes comprometidos ou comercializados sem anuência expressa, de todos os compradores ou promitentes compradores.

7. EQUIPAMENTOS DE IMPACTO CONFORME DISPOSIÇÕES DO PLANO DIRETOR

Art. 207 - Os grandes equipamentos urbanos, públicos ou de uso coletivo, terão a sua localização orientada de forma a monitorar e equacionar o impacto sobre a estrutura urbana, especialmente quanto ao sistema viário, à rede de tráfego, ao transporte coletivo e ao meio ambiente e a vizinhança.

Parágrafo Único - Equipamentos de Impacto, são os empreendimentos públicos ou privados que, quando implantados, possam vir a sobrecarregar a infra-estrutura urbana ou modificar as condições ambientais, provocando alterações no espaço urbano ou no meio natural circundante.

Art. 208 - Serão sempre considerados empreendimentos de impacto aqueles:

I - sujeitos à apresentação de EIA - Estudo de Impacto Ambiental / RIMA - Relatório de Impacto Ambiental, nos termos da legislação pertinente;

Art. 209 - Os equipamentos que trata o artigo anterior, deverão apresentar Relatório de Impacto de Vizinhança - RIV, para análise de concessão do alvará de construção, nos termos da lei,...

Parágrafo Único - Independente da necessidade de apresentação do RIV, para qualquer tipo de equipamento situado em terreno acima de 10.000 m² (dez mil metros quadrados), será sempre exigida comprovação de escoamento de águas pluviais.

Art. 210 - O RIV deverá considerar:

I - a demanda de serviços de infra-estrutura urbana;

II - a sobrecarga do sistema viário e de transportes;

III - os movimentos de terra e a produção de entulhos;

IV - a absorção de águas pluviais;

V - as alterações ambientais e os padrões funcionais urbanísticos da vizinhança.

§ 1º - O executivo municipal baseado na análise do Relatório de Impacto de Vizinhança - RIV, exigirá do empreendedor, a suas expensas, obras e medidas de correções compensatórias do impacto previsível.

§ 2º - Será assegurada a participação das comunidades atingidas pelos empreendimentos de impacto, através de audiência pública, que serão convocadas para exame do projeto.

Art. 211 - Os equipamentos considerados de impacto, serão analisados pelo Órgão Municipal de Desenvolvimento Urbano e Ambiental, e submetidos a aprovação da instância ambiental e do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Ambiental.

Art. 212 - Depois de atendidas todas as exigências pelos interessados, para análise do RIV, o órgão municipal de desenvolvimento urbano, terá o prazo máximo de 60 (sessenta) dias para fornecer o parecer.

Parágrafo único - O não atendimento ao disposto ao caput deste artigo, representará parecer favorável para implantação da edificação.

NOTA:

- A Análise do RIV, conforme Decreto nº. 261/2003 será feita por técnicos de nível superior com habilitação profissional designados por portaria da SEPLAN, em modelo padronizado - Anexo I do referido Decreto, disponível na Divisão de Atendimento ao Público da COURB/EMURB.

8. RELAÇÃO DE DOCUMENTOS PARA PROCESSOS DE PARCELAMENTO DO SOLO

**CERTIDÃO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO/DIRETRIZES/ANUÊNCIA PRÉVIA
LOTEAMENTO/PARCELAMENTO VINCULADO/ DESMEMBRAMENTO COM ARRUAMENTO**

1. **Requerimento** (modelo fornecido pela EMURB, assinado pelo proprietário ou procurador legalmente constituído);
2. **Guia de pagamento da taxa de vistoria.**
3. **01 (uma) Planta de Situação da Gleba, na escala: 1: 10.000 ou compatível, assinada pelo requerente e profissional habilitado, contendo:**
 - a) Referências para perfeita localização da gleba a ser loteada, tais como estradas e acidentes geográficos, bem como referência de nível;
 - b) Localização de vias de comunicação, logradouros e equipamentos urbanos situados nas adjacências da gleba, com as respectivas distâncias da mesma, num entorno de 200,00 m (duzentos metros);
 - c) Características de uso predominantes a que o loteamento se destina;
 - d) Indicação do norte verdadeiro ou magnético;
4. **01 (uma) Planta da Gleba, na escala: 1:2.000 ou 1:5.000, assinada pelo requerente e profissional habilitado, contendo:**
 - a) Divisas da área a ser loteada;
 - b) Curvas de nível de um em um metro, bem como a respectiva referência de nível;
 - c) Localização dos cursos d'água, vegetação característica e construções existentes;
 - d) Indicação e denominação de vias dos arruamentos contíguos a todo o perímetro;
 - e) Indicação do norte verdadeiro e do norte magnético;
5. **01 (uma) via do Memorial Descritivo do parcelamento, assinado pelo profissional habilitado, contendo informações relacionadas com a localização, topografia, vegetação, sistema viário e sistema construtivo das obras de implantação das obras de infra-estrutura e características do(s) uso(s) predominante(s) a que o parcelamento se destina.**
6. **Apresentação do arquivo em meio digital (Plantas em Autocad e Memorial no Word).**
7. **Diretrizes para o sistema viário emitida pela SMTT.**
8. **Documentos para liberação de Anuência Prévia após a emissão da Certidão de Uso e Ocupação do Solo/Diretrizes:**
 - a) Certidão atualizada da matrícula do imóvel;
 - b) Partido Urbanístico atendendo Diretrizes da Certidão de Uso do Solo/Diretrizes/Anuência Prévia e com o aprova da SMTT (Declaração de aceitação);
 - c) Arquivo em meio digital (Plantas em Autocad e Memorial em Word);
 - d) Licença Ambiental da ADEMA (acompanhada de planta de aprovação prévia carimbada se fornecida pela ADEMA), quando se tratar de Áreas de Preservação e de Proteção;

Nota: Serão exigidas diretrizes da Coordenadoria de Planejamento/DIURB/EMURB para o projeto de Drenagem Pluvial.

OBS.:

- o **Todo o levantamento topográfico (planimétrico ou planialtimétrico) terá como referência a monografia de marco oficial da P.M.A. a ser adquirida na Divisão de Atendimento ou na Divisão de Parcelamento do Solo da EMURB.**
- o A apresentação de levantamento sem a referência citada poderá retardar o fornecimento da Certidão.
- o No ato da aprovação do Anteprojeto (anuência prévia) do loteamento/parcelamento vinculado o requerente deverá apresentar 02 (dois) jogos do projeto do partido urbanístico e 02 (duas) vias do memorial descritivo assinados pelo proprietário do imóvel e pelo profissional habilitado responsável.

PRAZO DE ENTREGA: 30 DIAS ÚTEIS COM OU SEM ANUÊNCIA PRÉVIA.

A apresentação dos documentos e/ou plantas, sem atender ao acima relacionado, poderá implicar no retardamento do processo, acarretando em prejuízo no prazo de entrega da certidão.

TAXA DE VISTORIA: R\$ (valor disponível no SITE da EMURB ou no Atendimento da COURB/EMURB)

ALVARÁ DE OBRAS
**E TERMO DE COMPROMISSO AUTORIZATIVO DO REGISTRO - LOTEAMENTO/PARCELAMENTO VINCULADO/
DESMEMBRAMENTO COM ARRUAMENTO**

- I. **Requerimento** (modelo fornecido pela EMURB, assinado pelo proprietário ou procurador legalmente constituído);
- II. **Cópia da Carteira de Identidade do proprietário ou procurador;**
- III. **Certidão atualizada da matrícula de imóvel;**
- IV. **Número de Inscrição Cadastral para comprovação de quitação do IPTU;**
- V. **01 (uma) cópia do jogo de plantas do Anteprojeto (Anuência Prévia) aprovado;**
- VI. **01 (um) jogo de Plantas conforme Anteprojeto (Anuência Prévia) aprovado e com o aprovo do Sistema Viário pela SMTT, assinada pelo requerente e profissional habilitado identificado;**
- VII **03 (três) vias do Memorial Descritivo apresentando a área e os serviços de infraestrutura a serem oferecidos do parcelamento assinados por profissional habilitado;**
- VIII. **01 (uma) cópia do Projeto de Iluminação Pública aprovado pela ENERGISA;**
- IX. **01 (uma) cópia do Projeto da Rede de Abastecimento de Água aprovado pela DESO;**
- X. **03 (três) cópias do Projeto de Sinalização Viária aprovadas pela SMTT;**
- XI. **01(um) jogo de plantas do Projeto de Drenagem Pluvial completo aprovado pelo Departamento de Licenciamento de obras e infra-estrutura da EMURB;**
- XII. **Licença de Instalação da ADEMA, para o sistema alternativo de tratamento de esgoto se a DESO declarar inviável implantação da rede de esgoto, bem como da Licença Ambiental, quando se tratar de Áreas de Preservação e/ou de Proteção;**
- XIII. **Arquivo em meio digital (Projetos em Autocad e Memorial no Word).**
- XIV. **Documentos para liberação de termo de Compromisso autorizativo de registro do parcelamento:**
 - I. **Orçamento, cronograma de execução referente às obras de infra-estrutura com a duração de 04 (quatro) anos;**
 - II. **Instrumento de Garantia apresentando valor e cronograma dos serviços a concluir.**
 - III. **Laudo de Avaliação executado por profissional especialista em Avaliação e perícias de Engenharia acompanhada da respectiva ART, referente aos lotes ofertados como garantia.**

OBS:

1. A apresentação dos documentos e/ou plantas de projeto, sem atender ao acima relacionado, poderá implicar no retardamento do processo, acarretando em prejuízo no prazo de entrega do Alvará.
2. Após aprovação do projeto de drenagem serão exigidos 02(dois) jogos completos, assinados pelo requerente e pelo profissional habilitado.
3. Se o licenciamento ambiental exigir EIA RIMA, caberá apresentar Relatório de Impacto de Vizinhaça - Equipamento de Impacto, conforme especificações a serem fornecidas pela Divisão de Atendimento ao Público, Divisão de Parcelamento do Solo, ou obtidas no site da EMURB (licenciamento obras)
4. Será firmado termo de compromisso autorizando o registro e a averbação da garantia das obras de infra-estrutura, se não emitido termo de verificação das obras de arruamento.

PRAZO DE ENTREGA: 30 DIAS ÚTEIS

**ALVARÁ DE OBRAS
E TERMO DE COMPROMISSO AUTORIZATIVO DO REGISTRO
PARCELAMENTO CONTEMPLANDO CONSTRUÇÕES DE EDIFICAÇÕES NOS LOTES
LOTEAMENTO/PARCELAMENTO VINCULADO/ DESMEMBRAMENTO COM ARRUAMENTO**

- I. **Requerimento** (modelo fornecido pela EMURB, assinado pelo proprietário ou procurador legalmente constituído);
- II. **Cópia da Carteira de Identidade do proprietário ou procurador;**
- III. **Certidão atualizada da matrícula de imóvel;**
- IV. **Número de Inscrição Cadastral para comprovação de quitação do IPTU;**
- V. **01 (uma) cópia do jogo de plantas do Anteprojeto (Anuência Prévia) aprovado e memorial descritivo;**
- VI. **01 (um) jogo de Plantas conforme Anteprojeto (Anuência Prévia) aprovado com o aprovo do Sistema Viário pela SMTT, assinadas pelo requerente e profissional habilitado;**
- VII. **03 (três) vias do Memorial Descritivo apresentando a área e os serviços de infraestrutura a serem oferecidos do parcelamento assinados por profissional habilitado;**
- VIII. **01 (uma) cópia do Projeto de Iluminação Pública aprovado pela ENERGISA;**
- IX. **01 (uma) cópia do Projeto da Rede de Abastecimento de Água aprovado pela DESO;**
- X. **03 (três) cópias do Projeto de Sinalização Viária aprovadas pela SMTT;**
- XI. **01(um) jogo de plantas do Projeto de Drenagem completo aprovado pelo Departamento de Licenciamento de obras e infra-estrutura da EMURB;**
- XII. **Licença de Instalação da ADEMA, para o sistema alternativo de tratamento de esgoto se a DESO declarar inviável implantação da rede de esgoto, bem como da Licença Ambiental, quando se tratar de Áreas de Preservação e/ou de Proteção;**
- XIII. **Arquivo em meio digital (Projetos em Autocad e Memorial no Word).**
- XIV. **Projeto completo de arquitetura, 01 (uma) via, com Anuência da S.M.T.T., se for o caso, constando de:**
 - Planta de situação do imóvel na escala 1:200 ou outra compatível e separada das demais contendo as seguintes informações:
 - a) Limites do terreno com suas cotas exatas, posições de meios-fios e largura de passeio e da rua;
 - b) Orientação do terreno em relação ao norte magnético ou ao norte verdadeiro;
 - c) Delimitação da edificação no terreno devidamente cotada;
 - d) Indicação da existência ou não de edificações vizinhos e respectivos números de porta, quando for o caso;
 - e) Área do terreno total;
 - f) Área total construída;
 - g) Coeficiente de aproveitamento
 - h) Taxa de ocupação da construção;
 - i) Taxa de permeabilidade do terreno;
 - j) Gabarito de altura da edificação;
 - Planta baixa dos diversos pavimentos na escala 1:50 ou outra compatível;
 - Seções ou cortes longitudinais e transversais da edificação na escala 1:50 ou outra compatível com indicação obrigatória do perfil do terreno, do meio-fio, e quando exigido, da referência de nível - RN;
 - Planta de elevação das fachadas voltadas para os logradouros públicos na escala 1:50 ou outra compatível.
 - Planta de implantação do loteamento com a locação das unidades habitacionais.
- XIV. **Documentos para liberação de termo de Compromisso autorizativo de registro do parcelamento:**
 - IV. **Orçamento, cronograma de execução referente às obras de infra-estrutura com a duração de 04 (quatro) anos;**
 - V. **Instrumento de Garantia apresentando valor e cronograma dos serviços a concluir.**
 - VI. **Laudo de Avaliação executado por profissional especialista em Avaliação e perícias de Engenharia acompanhada da respectiva ART, referente aos lotes ofertados como garantia.**

OBS:

1. A apresentação dos documentos e/ou plantas de projeto, sem atender ao acima relacionado, poderá implicar no retardamento do processo, acarretando em prejuízo no prazo de entrega do Alvará.
2. Após aprovação do projeto de drenagem serão exigidos 02(dois) jogos completos, assinados pelo requerente e pelo profissional habilitado.
3. As edificações serão analisadas pelo DPC/Departamento de Licenciamento e o parcelamento do solo pela Divisão de Parcelamento do Solo (DPS).
4. Se o licenciamento ambiental exigir EIA RIMA, caberá apresentar Relatório de Impacto de Vizinhança - Equipamento de Impacto, conforme especificações a serem fornecidas pela Divisão de Atendimento ao Público, Divisão de Parcelamento do Solo, ou obtidas no site da EMURB (licenciamento obras)
5. Será firmado termo de compromisso autorizando o registro e a averbação da garantia das obras de infra-estrutura, se não emitido termo de verificação das obras de arruamento.

PRAZO DE ENTREGA: 30 DIAS ÚTEIS

REGULARIZAÇÃO
LOTEAMENTO/PARCELAMENTO VINCULADO/ DESMEMBRAMENTO COM ARRUAMENTOS

- I. **Requerimento** (modelo fornecido pela EMURB, assinado pelo proprietário ou procurador legalmente constituído);
- II. **Cópia da Carteira de Identidade do proprietário ou procurador;**
- III. **Certidão atualizada da matrícula de imóvel;**
- IV. **Número de Inscrição Cadastral para comprovação de quitação do IPTU;**
- V. **01 (um) jogo do Levantamento cadastral do parcelamento contendo:**
 - Subdivisão das quadras em lotes com as respectivas dimensões, numeração, localização e configuração das áreas que passarão ao domínio do Município.
 - Sistema de vias com a respectiva hierarquia;
 - Dimensões lineares e ângulos do projeto;
 - Perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;
 - Descrição da área total do terreno a parcelar, das áreas comercializáveis e das áreas que passarão ao domínio do município.
- VI. **01 (uma) via do Memorial Descritivo do Parcelamento contendo:**
 - A descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;
 - As condições urbanísticas do loteamento/parcelamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além de informações relacionadas com a localização, topografia, vegetação, sistema viário e sistema construtivo das obras de implantação das obras de infra-estrutura e características do(s) uso(s) predominante(s) a que o parcelamento se destina.
 - A indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município, no ato do registro do loteamento;
 - A enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existente no loteamento e adjacências.
- VII. **Apresentação do arquivo em meio digital (Projetos em Autocad e memorial no Word).**
- VIII. **01 (uma) Planta de Situação do terreno, na escala: 1: 10.000, ou compatível, assinada pelo requerente e profissional habilitado, contendo:**
 - a) Referências para perfeita localização da gleba, tais como estradas e acidentes geográficos, bem como referência de nível;
 - b) Localização de vias de comunicação, logradouros e equipamentos urbanos situados nas adjacências da gleba, com as respectivas distâncias da mesma, num entorno de 200,00 m (duzentos metros);
 - c) Características de uso predominantes do loteamento/parcelamento;
 - d) Indicação do norte verdadeiro ou magnético;
- IX. **Declaração das respectivas concessionárias quanto à implantação dos Serviços de Infra-estrutura;**
- X. **03 (três) cópias do Projeto de Sinalização Viária regularizado pela SMTT;**
- XI. **01(um) jogo de plantas do Projeto de Drenagem completo para regularização junto ao Departamento de Licenciamento de Obras e Infra-estrutura da EMURB;**
- XII. **Declaração de Conclusão da ADEMA;**

OBS.:

1. **Todo o levantamento topográfico (planimétrico ou planialtimétrico) terá como referência a monografia de marco oficial da P.M.A. adquirida na Divisão de Atendimento ou na Divisão de Parcelamento do Solo da EMURB.**
2. **A apresentação de levantamento sem a referência citada poderá retardar a regularização**
3. **A apresentação dos documentos e/ou plantas de projeto, sem atender ao acima relacionado, poderá implicar no retardamento do processo, acarretando em prejuízo na conclusão do processo.**

Após ajustes de planta do levantamento cadastral, e de drenagem serão exigidos 02(dois) jogos completos de cada, assinados pelo requerente

PRAZO DE ENTREGA: 30 DIAS ÚTEIS

DESMEMBRAMENTO DE GLEBA (ÁREA >40.000 M²)

- I. Requerimento** (modelo fornecido pela EMURB, assinado pelo proprietário ou procurador legalmente constituído);
- II. Carteira de identidade do proprietário ou procurador legalmente constituído;**
- III. Certidão atualizada da matrícula de imóvel;**
- IV. Número de Inscrição Cadastral para comprovação de quitação do IPTU;**
- V. 01 (uma) planta de Situação escala 1:10. 000 ou compatível, contendo:**
- Referências para perfeita localização da gleba a ser desmembrada, tais como estradas e acidentes geográficos, bem como referência de nível;
 - Localização de vias de comunicação, logradouros e equipamentos urbanos situados nas adjacências da gleba, com as respectivas distâncias da mesma, num entorno de 200,00 m (duzentos metros);
 - 1. Indicação do norte verdadeiro ou magnético;
- VI. 01(uma) planta do projeto na escala 1:1000 ou compatível, contendo:**
- a) A gleba de origem, mostrando suas dimensões, ângulos e área total, além do quadro de áreas com as respectivas dimensões, e numeração;
 - b) A gleba desmembrada mostrando as dimensões, ângulos e a configuração dos lotes, indicando as áreas que passarão ao domínio do Município (15% de áreas verdes contornados por vias) no ato de registro com seu respectivo quadro de áreas.
- VII. 02 (uma) via do Memorial Descritivo com as dimensões das áreas assinados por profissional habilitado;**
- VIII. Apresentação do arquivo em meio digital (Projetos em Autocad e Memorial no Word).**

OBS.:

1. No caso de ser necessário arruamentos para o desmembramento ou para acesso á área verde, serão objeto de Alvará de obras e de exigências quanto a serviços de infra-estrutura conforme previsto na Lei federal 6766/79 (art. 18 e 22), cabendo a apresentação dos projetos aprovados pelas respectivas concessionárias e termo de compromisso autorizando o registro e a averbação da garantia das obras de infraestruturas (Vê relação para alvará de obras).
2. A apresentação dos documentos e/ou plantas de projeto, sem atender ao acima relacionado, poderá implicar no retardamento do processo, acarretando em prejuízo no prazo de entrega do termo de aprovação.
3. No ato da aprovação do desmembramento o requerente deverá apresentar mais 03 (três) jogos do projeto do desmembramento e 02 (duas) vias do memorial descritivo, assinados pelo requerente e profissional habilitado.

OBS.:

1. **Todo o levantamento topográfico (planimétrico ou planialtimétrico) terá como referência a monografia de marco oficial da P.M.A. adquirida na Divisão de Atendimento ou na Divisão de Parcelamento do Solo da EMURB.**
2. **A apresentação de levantamento sem a referência citada poderá retardar o desmembramento**

PRAZO DE ENTREGA: 30 DIAS ÚTEIS

MODIFICAÇÃO DE PARCELAMENTO (SUBSTITUIÇÃO DE PROJETOS)

1. PARCELAMENTO NÃO REGISTRADO:

I. Requerimento em modelo fornecido pela EMURB, assinado pelo proprietário ou procurador legalmente constituído;

II. Cópia da Carteira de Identidade do proprietário ou procurador;

III. Certidão atualizada da matrícula de imóvel;

IV. Número de Inscrição Cadastral para comprovação de quitação do IPTU;

V. Cópia do Alvará de obras do parcelamento, do memorial descritivo e do partido urbanístico aprovados.

VI. Após a aprovação modificação, anexar:

- Os projetos de redes de infra-estrutura;
- Orçamento;
- Cronograma acompanhado da garantia (pazo mínimo à contar da data do alvará/autorização);
- Laudo de Avaliação executado por profissional especialista em Avaliação e perícias de Engenharia acompanhada da respectiva ART, referente aos lotes ofertados como garantia.
- O licenciamento ambiental.

NOTA: Pode ser necessária a emissão da Certidão de uso do Solo/Diretrizes

2. PARCELAMENTO REGISTRADO:

Caberá Lei Autorizativa de desafetação, sendo obrigatória a complementação dos seguintes documentos;

- Anuência expressa de todos os compradores ou promitentes compradores;
- Cópia do termo de compromisso/garantia e do registro do parcelamento;
- Cópia do cronograma de obras, elucidando a situação de cada serviço com as declarações das concessionárias que couberem.

PRAZO DE ENTREGA: 30 DIAS ÚTEIS

OBS:

1. A apresentação dos documentos e/ou plantas de projeto, sem atender ao acima relacionado, poderá implicar no retardamento do processo, acarretando em prejuízo no prazo de entrega do termo de aprovação.

No ato da aprovação da modificação caberá apresentar mais 03 (três) jogos do projeto e 02 (duas) vias do memorial descritivo, assinados pelo requerente e profissional.

TERMO DE VERIFICAÇÃO DE OBRAS (TVO)
LOTEAMENTO/ PARCELAMENTO VINCULADO / ARRUAMENTO DE DESEMEMBRAMENTO

- I. REQUERIMENTO EM MODELO FORNECIDO PELA EMURB;
- II. CERTIDÃO ATUALIZADA DA MATRÍCULA DA ÁREA NO CASO DE LOTEAMENTO NÃO REGISTRADO.
- III. CÓPIA DO REGISTRO DO LOTEAMENTO/PARCELAMENTO (NA QUAL DEVE ESTAR AVERBAÇÃO DO TERMO DE COMPROMISSO).
- IV. PROVA DE QUITAÇÃO DO IPTU DA GLEBA E NO CASO DE LOTEAMENTO JÁ REGISTRADO PROVA DE QUITAÇÃO DO IPTU DOS LOTES EM NOME DA INCORPORADORA OU LOTEADOR E TAMBÉM OS CEDIDOS EM GARANTIA;
- V. CÓPIA DO ALVARÁ, PARTIDO URBANÍSTICO, MEMORIAL DESCRITIVO, ORÇAMENTO E DO TERMO DE COMPROMISSO FIRMADO COM A EMURB/PMA;
- VI. CÓPIA DO PROJETO APROVADO PELA DESO (REDE DE ÁGUA), PELA ENERGISA (REDE DE ENERGIA), PELA SMTT (SISTEMA VIÁRIO);
- VII. CÓPIA DA PLANTA DE DRENAGEM PLUVIAL APROVADA PARA O ATESTO DO DEPARTAMENTO DE LICENCIAMENTO DE OBRAS E INFRA-ESTRUTURA DA EMURB, QUANTO À CONCLUSÃO DAS OBRAS DE DRENAGEM PLUVIAL;
- VIII. DECLARAÇÃO DAS RESPECTIVAS CONCESSIONÁRIAS QUANTO À CONCLUSÃO DOS SERVIÇOS DE INFRAESTRUTURA;
- IX. DECLARAÇÃO DE CONCLUSÃO DA ADEMA.

PRAZO DE ENTREGA: 20 DIAS ÚTEIS

OBS:

1. A apresentação dos documentos e/ou plantas, sem atender ao acima relacionado, poderá implicar no retardamento do processo, acarretando em prejuízo no prazo de entrega do termo.

PREFEITO
EDVALDO NOGUEIRA FILHO

PRESIDENTE DA EMPRESA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANIZAÇÃO
PAULO ROBERTO DE MELO COSTA

DIRETORA DE URBANISMO
ANETE HERMÍNIA OLIVEIRA PEREIRA

COORDENADORA DE CONTROLE URBANO
YVETTE BITTENCOURT MARTINS

CHEFE DA DIVISÃO DE PARCELAMENTO DO SOLO
MARLEIDE CORREIA DE MATOS

ASSESSOR DA DIRETORIA DE URBANISMO
AVILÉ CAMPOS DANTAS