



PREFEITURA DA CIDADE DA VITÓRIA DE SANTO ANTÃO

Palácio José Joaquim da Silva Filho

PARCELAMENTO DO SOLO

LOTEAMENTO ABERTO OU FECHADO

1. Solicitar a Prefeitura Municipal da Vitória de Santo Antão **Carta de Viabilidade da Área**:
 - **Planta de situação**;
 - **Documentação do proprietário**;
 - **Escritura pública registrada no cartório de imóvel**.
2. Se a área não estiver em área de expansão urbana, **solicitar a Secretaria de Governo à Expansão da mesma**;
 - Lei de Expansão Urbana – solicitar a Descaracterização da área na Secretaria de Infraestrutura e Controle Urbano;
3. **Levantamento Planialtimétrico/Topográfico** – Esse levantamento será utilizado para realização do projeto de **Parcelamento do Solo e projetos exigidos pela AMAVISA – Agência Municipal de Meio Ambiental**;
4. Entrada para análise e licenciamento do **Parcelamento do Solo** na Secretaria de Infraestrutura e Controle Urbano e Solicitação da licença previa na **AMAVISA – Agência Municipal de Meio Ambiente**;

Para fins de Licenciamento junto a esta Prefeitura (Secretaria de Infraestrutura e Controle Urbano), o empreendimento deve atender aos seguintes requisitos Urbanísticos do Parcelamento do Solo atendendo as Leis, Lei Municipal Nº 2.789/1998 de Uso e Ocupação do Solo, Lei Municipal Nº 4.185/2017 e Lei Municipal 4.125/2016.

Informamos que para que seja liberada a licença prévia, deverão ser atendidos os seguintes parâmetros, especificados na LUOS – Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município:

- Jogo de plantas necessárias para aprovação

- **Planta Planialtimétrica/Topográfica**;
- **Planta de Quadra**;
- **Planta de Lotes**;
- **Perfis**;
- **Memorial Descritivo**;

Art. 15º - Para efeito desta, considera-se solo urbano, as áreas contidas pelos perímetros urbanos, relacionadas no artigo 9º desta Lei.

Art. 21º - Os loteamentos deverão atender, aos seguintes requisitos:

I - Os lotes terão área mínima de 150,00 m². (cento e cinquenta metros quadrados) e frente mínima de 7,00 m. (sete metros), salvo para áreas de interesse social, a critério da Prefeitura;



III - Nos projetos de loteamento serão reservados ao município, 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, destinados ao sistema de circulação, a equipamentos urbanos e comunitários, e a áreas verdes de praças e parques, de acordo com a Lei Federal 6.766/79.

§ 1º - A área a que se refere o Inciso III, deste artigo deverá ser entregue à Prefeitura livre de qualquer tipo de ônus ou obstáculo à urbanização.

§ 2º - Nos loteamentos, serão destinados no mínimo, 10 % (dez por cento) da área total da gleba para praças, parques e áreas verdes em condições normais de declividade.

§ 3º - A área prevista no parágrafo segundo deste artigo, deverá ter no mínimo 50% (cinquenta por cento) da área prevista, em espaço contínuo.

IV - A largura da quadra e o seu comprimento não poderão ser superiores a 150,00 m. (cento e cinquenta metros), salvo para distrito industrial, área industrial, e o comércio de grande porte, ouvido o Conselho de Desenvolvimento Urbano, de acordo com esta Lei.

Art. 25º - Nos fundos de vales ou talwegues é obrigatória a reserva de uma área "non aedificandi" para preservação natural, e assegurar a implantação de equipamentos urbanos ou vias de circulação.

Parágrafo Único - A largura mínima da faixa "non aedificandi" será determinada em função das dimensões necessárias à implantação dos equipamentos urbanos e vias de circulação, ou pela interseção da linha horizontal de cota igual a 20,00 m. (vinte metros) em relação ao nível do leito do rio, riacho ou córrego, no ponto considerado.

Art. 45º - A abertura de vias urbanas depende sempre de aprovação pela Prefeitura Municipal, do projeto de loteamento ou arruamento.

Art. 46º - Às vias urbanas classificam-se de acordo com as funções que desempenham na estrutura física da área urbana.

I - Vias Primárias ou Principais Arteriais - VP;

II - Vias Secundárias - VS; III - Vias Coletoras -VC; IV - Vias Locais - VL.

§ 1º - Vias Primárias ou Principais Arteriais compreendem as rodovias federal e estadual.

§ 2º - Vias Secundárias fazem conexão entre bairros e destes com as vias primárias ou principais.

§ 3º - Vias Coletoras articulam-se diretamente com as primárias ou principais e secundárias.

§ 4º - Vias Locais compreendem as demais vias urbanas excluídas das classificações anteriores.

Art. 47º - As vias urbanas terão definidas as dimensões dos passeios e da pista de rolamento, dependendo de sua função urbana ou classificação.

Art. 48º - As Vias Primárias ou Principais Arteriais serão projetadas com pistas duplas, sendo vedados os retornos, a fim de manter sua segurança e alta capacidade.

Parágrafo Único - As interseções com as Vias Primárias ou Principais Arteriais serão controladas, de alta capacidade, e a uma distância mínima de 300,00 (trezentos) metros, entre as interseções.

Art. 49º - As Vias Secundárias terão largura normal de 12,00 m. (doze metros) da pista de rolamento e 5,00 m. (cinco metros) de passeio de cada lado.

Parágrafo Único - A distância normal entre as interseções de Vias Secundárias será de 200,00 m. (duzentos metros), e a distância mínima permitida é de 100,00 m. (cem metros).



Art. 50º - As Vias Coletoras terão largura normal de 7,00 m. (sete metros) da pista de rolamento e 3,00 m. (três metros) de passeio de cada lado.

Art. 51º - As Vias Locais terão largura normal de 7,00 m. (sete metros) da pista de rolamento e 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de passeio, de cada lado.

Art. 52º - No projeto de loteamento de gleba igual ou superior a 20 ha, (vinte hectares), é obrigatória a projeção de, no mínimo, via secundária e de vias coletoras, além das vias locais, seguindo as diretrizes e orientações, do órgão competente.

Art. 53º - No remanejamento de áreas de grandes loteamentos aprovados, é obrigatório o projeto de via(s) secundária(s) e de via(s) coletoras, segundo orientação do órgão competente.

5. Depois do projeto **APROVADO** e com **A LICENÇA PRÉVIA AMBIENTAL** – elaborar os projetos complementares: **DRENAGEM, ILUMINAÇÃO e SANEAMENTO** – **Todos precisam ser aprovados pelos órgãos competentes (COMPESA E CELPE);**

Para que seja liberada a licença de instalação depois da aprovação do projeto de arquitetura, deverão ser atendidos os seguintes parâmetros:

Art. 3º - Além dos requisitos exigidos por lei e pelas diretrizes urbanísticas, os interessados, por ocasião dos pedidos de licença para loteamentos abertos ou fechados, deverão apresentar, para aprovação, os seguintes projetos, de acordo com as normas e especificações contidas na legislação vigente do Município de Vitória de Santo Antão:

- I – projetos de guias, sarjetas e pavimentação, baseados nas normas e especificações vigentes no município;
- II – projeto completo da rede de escoamento de águas pluviais, indicando o local de lançamento e a forma de prevenção contra efeitos nocivos a saúde e à topografia;
- III – projeto completo da rede de água potável, incluindo a fonte abastecedora, volume de alimentação e as respectivas ligações para cada lote ou área institucional, em se tratando de loteamento fechado, especificamente;
- IV – projeto completo de rede de esgoto sanitário, incluindo o local e a forma de lançamento dos resíduos e seu tratamento, quando aplicável, e as respectivas ligações para cada lote ou área institucional, seja por rede de esgoto ou fossa séptica individual ou comunitária, aprovada pelos órgãos competentes;
- V – projeto completo de rede de energia domiciliar e pública, com a indicação da fonte produtora;

- Apresentar as áreas que serão caucionadas, sabendo que será 5% do total de lotes.

Documento de obrigações do proprietário do loteador assumindo a responsabilidade de atender o Art.34º da **LUOS** e Art.03º da **Lei Municipal 4.125/2016**, deixando como caução uma quantidade X de lotes (5% do total de lotes). Esse documento é redigido pela Secretaria de Infraestrutura e Controle Urbano. Para o feito é necessário a relação cedida pelo proprietário com a discriminação dos lotes que serão caucionados.

Art. 32º - *Fica o proprietário obrigado a executar, às próprias custas, os serviços previstos no artigo 20 desta Lei, para a implantação do loteamento.*



PR *Parágrafo Único - Aprovado o projeto de loteamento, será expedida a licença para execução dos serviços previstos no artigo 20 desta Lei, com prazo máximo de 02 (dois) anos para sua execução, prorrogável a critério do órgão competente da Prefeitura Municipal.*

Art. 20º - *Para efeitos desta Lei é de responsabilidade do loteador as obras de implantação da infraestrutura de abertura das vias de circulação, demarcação dos lotes, quadras e logradouros, obras de escoamento das águas pluviais com meio-fio e linha d'água, iluminação pública, movimento de terra de acordo com o projeto, e outras obras constantes no projeto de loteamento.*

Art. 34º - *Para garantia do cumprimento da execução dos serviços a que se referem os artigos 20 e 32 desta Lei, o proprietário fará uma caução em áreas pertencentes ao loteamento ou em fiança bancária, avaliadas por órgãos competentes da Prefeitura Municipal, no valor total do estimado para a execução das obras de urbanização, previstas nos artigos acima citados, desta Lei.*

§ 1º - *A caução será liberada à medida que as obras previstas sejam executadas, em função do prazo máximo estabelecido de 02 (dois) anos.*

§ 2º - *Decorrido o prazo máximo de 02 (dois) anos para execução das obras de urbanização e as mesmas não tendo sido executadas, ou não tendo sido renegociado, com os órgãos competentes, um novo prazo para sua execução, será revertida à Prefeitura Municipal a caução, total ou parcial, para se ressarcir das despesas com a execução total ou parcial das mesmas.*

- Apresentar **LICENÇA DE INSTALAÇÃO – AMAVISA;**

- **NESSE MOMENTO A ÁREA JÁ DEVE ESTÁ CADASTRADA COMO URBANA;**

- Apresenta o Cronograma das obras, segundo a LUOS **Art.30, inciso IX.**

IX - *Memorial e cronograma das obras, indicando prazos para a execução das obras previstas, de acordo com as normas desta Lei.*

6. Depois das etapas acima atendidas serão emitidos o **ATO DE APROVAÇÃO** e o **TERMO DE COMPROMISSO;**

Para a liberação da licença definitiva (conclusão), segundo a **LUOS – Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município:**

Art. 35º - *Concluídas as obras de urbanização do loteamento, exigidas por Lei deverá o interessado apresentar requerimento ao Prefeito, solicitando a aceitação das referidas obras.*

§ 1º - *Á aceitação das obras poderá ser feita parcialmente mediante requerimento no interessado e concordância da Prefeitura.*

§ 2º - *Constatada pelo órgão competente fiscalizador da Prefeitura, a existência de falhas ou a inexecução parcial nas obras de urbanização, será solicitado ao loteador, o cumprimento das exigências formuladas, no prazo determinado.*

§ 3º - *O certificado de aceitação das obras de urbanização será encaminhado, ao Prefeito pelo órgão fiscalizador competente.*

Art. 36º - *Atendidas as prescrições do artigo anterior, e sendo favorável o parecer do órgão fiscalizador, o Prefeito deverá considerar o loteamento APROVADO.*

E-mail: conurb.vsa@gmail.com