

CHECK-LIST – APROVAÇÃO DE PROJETOS DE LOTEAMENTO

CONSULTA PRÉVIA PARA LOTEAMENTO (Artigos 32 a 34 do Código de Urbanismo do Município de Macaé - LCM 141/2010) :

- REQUERIMENTO PADRÃO (SEMOB), preenchido com os dados do proprietário e do terreno, solicitando a **Consulta Prévia** para projeto de Loteamento.
- Identidade e CPF (cópia) - Pessoa Física / Contrato ou Estatuto Social e CNPJ (cópia) – Pessoa Jurídica.
- CERTIDÃO NEGATIVA de débitos do imóvel.
- DOCUMENTAÇÃO DE PROPRIEDADE DO LOTE: Certidão de Ônus Reais ou Inteiro Teor atualizada.
- CONTRATO SOCIAL: em todos os projetos cujo proprietário for pessoa jurídica. (PROCURAÇÃO: quando necessário)
- PREÇO PÚBLICO MUNICIPAL: cópia da guia de recolhimento paga referente à Consulta Prévia e Certidão.
- Planta de Situação (2 cópias) da gleba a ser parcelada na escala 1:20.000 (um para vinte mil), apresentando o fechamento da poligonal da gleba com indicação das coordenadas UTM e a orientação magnética.
- Planta (2 cópias) da gleba a ser parcelada na escala 1:1.000, assinada pelo proprietário e pelo profissional habilitado, com indicação dos acessos, sistema viário periférico, arruamentos contíguos, acidentes geográficos, corpos hídricos, coordenadas UTM, dimensões conforme descrito na documentação, orientação magnética, confrontantes, levantamento topográfico planialtimétrico com curvas de nível, passeios, áreas livres, áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários (existentes no local e adjacências), construções existentes, vegetação, bosques, árvores de porte, monumentos, indicação de taludes e encostas com declividade maiores que 30%, linhas de transmissão, adutoras, áreas alagadiças e em erosão, faixas de domínio, faixas marginais de proteção, faixas de servidão e áreas não edificáveis, afastamentos, linhas de escoamento de águas pluviais, etc.
- Estudo Preliminar do Loteamento (2 cópias), assinado pelo proprietário da área a ser parcelada, ou seu representante legal, e pelo autor do projeto, com propostas e diretrizes para o uso do solo, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamentos urbanos e comunitários, do sistema viário, indicando as vias de circulação propostas com suas dimensões e denominações, os lotes numerados com suas dimensões e áreas (indicar quais serão caucionados), a numeração das quadras, etc.
- Memorial descritivo e justificativa do projeto, indicando o tipo de uso a que se destinará o empreendimento.

SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA
COORDENADORIA ESPECIAL DE URBANISMO

CHECK-LIST – APROVAÇÃO DE PROJETOS DE LOTEAMENTO

- Com base no Código de Urbanismo do Município de Macaé (LCM 141/2010) e suas alterações.

APROVAÇÃO DE PROJETO DE LOTEAMENTO:

- REQUERIMENTO PADRÃO (SEMOB), preenchido com os dados do proprietário e do terreno, solicitando a **Aprovação** do projeto de Loteamento.
- Identidade e CPF (cópia) - Pessoa Física / Contrato ou Estatuto Social e CNPJ (cópia) – Pessoa Jurídica.
- CERTIDÃO NEGATIVA de débitos do imóvel.
- DOCUMENTAÇÃO DE PROPRIEDADE DO LOTE: Certidão de Ônus Reais ou Inteiro Teor atualizada.
- CONTRATO SOCIAL: em todos os projetos cujo proprietário for pessoa jurídica. (PROCURAÇÃO: quando necessário)
- PREÇO PÚBLICO MUNICIPAL: cópia da guia de recolhimento paga referente ao Projeto de Loteamento.
- Cópia da Certidão de Consulta Prévia.
- Memorial Descritivo.
- Cronograma de Obras.
- Termo de Cauçionamento (20% da área útil do loteamento).
- Termo de Responsabilidade/ Compromisso (artigo 39, Lei 141/2010).
- Licenças Ambientais ou de outros órgãos, quando for o caso.
- Cópia da ART (CREA) paga ou RRT (CAU) paga do Autor do Projeto Urbanístico, do(s) Autor(es) dos Projetos Complementares, e do Responsável Técnico pela execução das obras.
- Declaração de viabilidade técnica por parte das concessionárias de serviços públicos:
 - DPA (declaração de possibilidade de abastecimento de água - CEDAE).
 - DPE (declaração de possibilidade de fornecimento de energia - AMPLA).
 - DPE (declaração de possibilidade de esgotamento – Odebrecht Ambiental/ Secretaria Adjunta de Saneamento).
- Projeto Urbanístico de parcelamento do solo - Loteamento: 8 cópias assinadas pelo proprietário da área, ou seu representante legal, pelo autor do projeto e pelo responsável pela execução da obra, e o arquivo digitalizado entregue em meio digital (CD ou DVD), contendo:
 - Planta de Situação escala 1:10.000.
 - Planta da Gleba escala 1:1.000.
 - Perfis Longitudinais (escala 1:1.000) e Transversais (1:100).
- Projetos Técnicos da infra-estrutura básica (projetos complementares):
 - Terraplanagem, Arruamento e Pavimentação.
 - Drenagem de Águas Pluviais.
 - Esgotamento Sanitário (rede de esgoto, elevatórias, ETE), aprovado junto à Secretaria Adjunta de Saneamento ou Odebrecht Ambiental.
 - Água Potável, aprovado junto à CEDAE.

- Iluminação / Rede Elétrica, aprovado junto à Ampla (com ciência da Coordenadoria Geral de Iluminação Pública).
- Paisagismo, aprovado junto à Secretaria de Ambiente e Sustentabilidade.
- Projeto de acesso Viário e Sinalização, aprovado junto à Secretaria de Mobilidade Urbana (quando se tratar de área nas proximidades de rodovias, deverá ser ouvido o DER).

Notas:

- O Autor do Projeto e o Responsável Técnico devem ser cadastrados na P.M.M.
- Simultaneamente à aprovação do projeto do Loteamento, deverá ser solicitado também o Alvará de Loteamento, documento expedido pela Prefeitura, após a emissão da Licença Ambiental de Instalação (L.I.), autorizando o início da obra.
- Prazo das obras: de acordo com a legislação em vigor, a execução do loteamento deverá ocorrer no prazo de 2 (dois) anos, contados da aprovação do loteamento, prorrogável uma única vez pelo período de 2 (dois) anos, a pedido do loteador.
- Juntamente com o projeto aprovado, o Alvará de Loteamento deverá ser submetido ao Cartório de Registro de Imóveis, dentro de 180 (cento e oitenta) dias, nos termos previstos na legislação federal aplicável, sob pena de caducidade da aprovação.
- O Carimbo da plantas deve indicar: Título, Nome do Loteamento, Tipo de Uso predominante a que se destina (residencial, industrial...), Endereço Completo, Zona, Cadastro Municipal, assinaturas do Proprietário, do Profissional Autor do Projeto e Responsável Técnico pela execução das obras.
- O Quadro de Áreas deve indicar: área total da gleba, nº lotes, dimensões e áreas dos lotes, arruamento e áreas destinadas ao Uso Público, áreas de preservação, áreas não edificáveis, e área dos lotes caucionados.
- Nos projetos de loteamento deverá ser destinada ao uso público área equivalente a, no mínimo, 35% da gleba ou do terreno (mínimo 5% para Equipamentos Comunitários e 10% para Lazer), considerando a área útil loteável, descontando as APPs, as faixas de domínio e de servidão. (Artigos Nº 22 a 26, LCM 141/2010)
- Áreas livres de lazer deverão ter no mínimo 50% de sua área total contígua e contornada por vias de circulação.
- As áreas públicas reservadas deverão ser distribuídas ao longo do empreendimento, e deverão ser identificadas como “áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos” e “espaços livres” (lazer).
- Loteamentos são permitidos somente nas Zonas Urbanas e de Expansão Urbana, e em áreas que não apresentem impedimentos ao parcelamento do solo, conforme estabelecido no Artigo 8º da LCM 141/2010.
- Preferencialmente devem ser projetadas vias de circulação ao longo das faixas não edificáveis junto aos dutos.
- Os lotes devem apresentar área e testada de acordo com o mínimo permitido para a Zona em que estiver inserida a gleba, conforme estabelecido no Código de Urbanismo de Macaé. (Artigo Nº 134, LCM 141/2010)
- A largura das Vias de Circulação e dos Passeios deve obedecer à hierarquia prevista para o Sistema Viário: vias de trânsito rápido; vias arteriais; vias coletoras; vias locais; vias de pedestres; ciclovias e ciclo faixas.

- “As vias de circulação devem articular-se com o sistema viário adjacente, existente ou projetado, harmonizar-se com a topografia local e garantir o acesso público aos corpos d’água, às praias e demais áreas de uso comum do povo.” (Artigo Nº 27, LCM 141/2010)
- Faixas Sanitárias para escoamento de Águas Pluviais são obrigatórias em fundos de Vales e Talvegues.
- Raio de Curvatura Mínimo em esquinas: 6,00m.
- Praça de Retorno em ruas sem saída (“*CUL DE SAC*”) devem ter raio mínimo de 6,00m.
- Comprimento Máximo da Quadra: 300,00m. (Artigo Nº 21, LCM 141/2010)
- Os projetos de loteamento devem atender às normas de acessibilidade, em especial NBR 9050, com a indicação de rotas acessíveis e rebaixamento de meio-fio junto às esquinas.
- Loteamentos Industriais devem prever áreas verdes ao redor. (Artigo Nº 19, LCM 141/2010)
- Deverão ser atendidas as exigências de todos os Órgãos e Secretarias envolvidas no licenciamento, e observados os demais itens referentes ao Parcelamento do Solo Urbano, de acordo com a legislação urbanística em vigor, em especial a Lei Municipal 141/2010 – Código de Urbanismo do Município de Macaé, e suas alterações.

LOTEAMENTO FECHADO:

- Loteamentos Fechados podem ser implantados em áreas com no máximo 20 hectares, sendo proibidos nas ZR-3, ZR-4, ZR-5, ZR 7, ZUD-2, ZUD-3, ZUD-4 e ZUD-5.
- Áreas destinadas a Equipamentos Comunitários, Áreas Livres e de Lazer, devem estar situadas externamente e contíguas ao perímetro do Loteamento Fechado.
- A área de lazer para uso exclusivo do loteamento fechado não é computada no percentual mínimo para doação.
- Deve ser indicado o tipo de fechamento do Loteamento Fechado, que deve ser feito por elemento vazado (cerca, cobogó, grade...), e as instalações de apoio, como portarias, guaritas, cancelas e depósito de lixo.
- Deve-se apresentar documentação que comprove a constituição de uma entidade representativa do empreendimento, definindo a responsabilidade do(s) proprietário(s) do Loteamento pela administração das áreas públicas internas, com permissão de uso a título precário, por tempo determinado (Artigos Nº 53 e 62, LCM 141/2010).
- O alvará para a realização das obras de fechamento do Loteamento, só será emitido após a formalização da permissão de uso das áreas destinadas ao uso público, por meio de decreto e posterior registro do Loteamento no R.G.I.