



# Estado do Rio Grande do Norte

## Prefeitura Municipal de Martins

### LEI COMPLEMENTAR N.º 01, DE 14 DE SETEMBRO DE 2020.

*“Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano no Município de Martins e dá outras providências.”*

A **PREFEITA MUNICIPAL DE MARTINS/RN**, faz saber que a Câmara Municipal decreta e eu sanciono a presente Lei Complementar:

#### **Seção I**

#### **Do Parcelamento do solo na macrozona urbana**

**Art. 1º.** Parcelamento é a divisão da terra em unidades juridicamente independentes, com objetivo de edificação, ato de iniciativa do titular do domínio, obrigatoriamente integradas à estrutura urbana e conectada ao sistema viário municipal e às redes de serviços públicos existentes ou projetadas, devendo ser realizado na forma de arreamento, loteamento, desmembramento, desdobro do lote e o reparcelamento e atenderá além das determinações contidas nesta lei, as contidas na Legislação Federal específica (Lei de Parcelamento do Solo).

**Art. 2º.** O parcelamento do solo observará as zonas de uso e padrões urbanísticos definidos na legislação municipal.

§ 1º. É vedado o parcelamento do solo em áreas impróprias à edificação, até que sejam asseguradas as condições que permitam a ocupação, devendo o interessado anexar ao projeto respectivo, proposta de soluções técnicas de correção das condições do terreno para análise.

§ 2º. Os projetos de parcelamento do solo devem abranger o imóvel titulado em sua totalidade.

§ 3º. Para a aprovação de parcelamento do solo, o Município, a critério do órgão competente, exigirá avaliação de impacto urbano e ambiental, levando em conta a disponibilidade e repercussão sobre o transporte, acesso à escola, saneamento, condições físico-ambientais e outros aspectos técnicos relevantes.

§ 4º. Os projetos de parcelamento do solo deverão ser elaborados de forma a não comprometerem ou prejudicarem direitos ou propriedades de terceiros, assumindo seu proprietário a responsabilidade por quaisquer danos que possam ocorrer.

**Art. 3º.** O parcelamento rural poderá se dar, observando o artigo 5º da Lei Federal 4.504/64 – Estatuto da Terra.

**Parágrafo Único.** Na Área Especial de Segurança Alimentar (AESAs) a área mínima da gleba será de 2 ha.

**Art. 4º.** Fica vedado o parcelamento do solo, para fins urbanos:

I - em terrenos de baixa cota, alagadiços ou sujeitos a inundações ou acúmulo de águas pluviais, sem que antes sejam adotadas as providências para assegurar o escoamento, drenagem das águas e/ou a proteção contra as cheias e inundações;

II - em terrenos que tenham sido aterrados com material prejudicial à saúde ou com materiais cujas características técnicas sejam inadequadas a implantação de edificações, sem que sejam previamente saneados e/ou adotadas medidas de correção dessas características;

III - Nos leitos de cursos de água e nas margens de lagoas de acordo com a lei que instituir o código municipal de meio ambiente;

IV - em terreno cujas condições geológicas ou hidrológicas não permitam ou não aconselhem a edificação;

V - em áreas de preservação ambiental;

VI - em áreas de proteção ambiental, após detalhamento que resulte em preservação permanente;

VII - em áreas onde a poluição ambiental impeça condições sanitárias;

VIII - em terrenos situados fora do alcance dos equipamentos urbanos, nomeadamente das redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica, salvo se atendidas exigências específicas dos órgãos competentes;

IX - em imóveis dos quais resultem terrenos encravados ou lotes em desacordo com padrões estabelecidos em lei;

X - em terrenos ou parcelas de terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas a serem estabelecidas por decreto.

**Art. 5º.** No parcelamento do solo serão destinadas áreas ao arruamento e à implantação de equipamentos públicos urbanos e comunitários e áreas verdes, obedecendo ao traçado e ao regime urbanístico estabelecido na legislação municipal.

§ 1º Os equipamentos públicos urbanos compõem as redes de abastecimento de água, os serviços de esgotamento sanitário e pluvial, de energia elétrica, comunicação, iluminação pública e gás.

§ 2º. Os equipamentos públicos comunitários são os de lazer, cultura, educação, saúde e segurança.

§ 3º Será também reservada faixa, nos fundos de vales e talvegues, em que não se permitirá qualquer tipo de edificação, com a finalidade de garantir o escoamento superficial de águas pluviais e permitir a implantação de equipamentos urbanos de infra-estrutura.

**Art. 6º.** O município, por intermédio do órgão competente, poderá recusar ou alterar, total ou parcialmente, qualquer projeto de parcelamento do solo, tendo em vista:

I - Os objetivos e diretrizes desta legislação;

II - O desenvolvimento urbano e econômico do Município;

III - A defesa do meio ambiente e das reservas naturais ou turísticas;

IV - Localização, configuração topográfica e características físicas do solo e do subsolo;

---

V - Interesse histórico, artístico ou paisagístico.

**Art. 7º.** Os projetos de parcelamento do solo deverão ser apresentados sob a responsabilidade técnica de profissional habilitado.

**Art. 8º.** A aprovação de projeto de parcelamento do solo ocorrerá no prazo máximo de 90 (noventa) dias, a contar da data de apresentação dos projetos urbanísticos e complementares, quando necessários, desde que, dentro deste prazo, sejam cumpridas todas as determinações legais.

§ 1º Na hipótese de necessidade de complementação de documentação ou realização de diligência, o prazo será contado da data do pleno atendimento da solicitação.

§ 2º Aprovado o projeto de parcelamento do solo, o interessado deverá submetê-lo ao Registro Imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade.

**Art. 9º.** Desde a data do registro do parcelamento do solo no Cartório de Registro de Imóveis, passam a integrar o domínio do Município as vias e outros equipamentos públicos urbanos e comunitários constantes do projeto e do memorial descritivo.

**Parágrafo único.** Desde a aprovação do parcelamento do solo, as áreas referidas no *caput* deste artigo não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, salvo nas hipóteses de caducidade do ato de aprovação, cancelamento do registro de loteamento ou alteração do loteamento registrado, nos termos da legislação federal em vigor.

**Art. 10.** O Município deverá usar de todos os meios legais, para impedir a implantação de parcelamentos clandestinos do solo e sua utilização, promovendo a responsabilização civil e criminal de seus autores.

**Art. 11.** Todo lote, resultante de parcelamento do solo deverá ter pelo menos uma de suas faces limitadas por logradouro público que permita acesso livre a pessoa e veículos, exceto nos condomínios horizontais fechados dotados de vias internas próprias.

**Art. 12.** Só serão autorizados parcelamentos de solo na zona urbana, em áreas conurbadas com ruas e bairros preexistentes.

§ 1º. Em áreas de expansão urbana ou na zona rural do planalto serrano, em altitudes superiores a cota 600 metros, serão autorizados apenas condomínios urbanísticos horizontais, que deverão ser murados e executados com toda infraestrutura exigida dos loteamentos, com administração privada do empreendimento.

§ 2º. Na zona rural do Município, fora da área do planalto serrano, em altitudes inferiores a cota 600 metros, poderão ser construídos loteamentos rurais convencionais.

**Art. 13.** Nenhuma edificação será admitida sua construção em: loteamentos e/ou parcelamento de solo, antes de satisfeita pelo responsável as exigências aplicadas pelo poder público municipal.

## **Subseção I Do Loteamento**

---

**Art. 14.** Loteamento é a divisão da gleba em lotes, mediante a abertura de novas vias de circulação de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

**Parágrafo único.** Não caracteriza loteamento a execução de vias públicas de circulação compreendendo abertura, prolongamento, modificação ou ampliação efetivada pelo Município, de acordo com planos de prioridades, com a finalidade de dar continuidade a sua malha viária.

**Art. 15.** A destinação de áreas públicas, em loteamentos, não poderá ser inferior a 50,00% na Zona urbana e 40,00% na Zona Rural, conforme padrões e normas técnicas pertinentes, devendo atender ao seguinte:

I – Na zona urbana:

- a) 20 % (vinte por cento) para vias de circulação;
- b) 20 % (cinco por cento) para áreas verdes;
- c) 10 % (dez por cento) para usos institucionais e/ou para equipamentos públicos comunitários.

II – Na zona rural

- a) 10 % (dez por cento) para vias de circulação;
- b) 25 % (vinte por cento) como reserva legal;
- c) 5% (cinco por cento) para usos institucionais e/ou para equipamentos públicos comunitários.

§ 1º. As áreas destinadas a equipamentos públicos deverão ser preferencialmente reservadas para construção de praças, escolas, equipamentos de saúde e lazer, podendo ser implantados outros equipamentos comunitários, a critério do órgão municipal, desde que não acarretem ônus ao loteador e que sejam atendidos os requisitos estabelecidos em regulamentação específica.

§ 2º. Os índices apresentados nos incisos I e II poderão sofrer variações em até 15%, com exceção da alínea b do inciso II, mantendo-se em todos os casos, o percentual mínimo estabelecido no *caput*.

§ 3º. As ruas serão divididas entre vias de baixa, média e alta circulação, com as seguintes larguras mínimas:

I – baixa circulação / vias locais – 7,5 metros;

II – média circulação / vias coletoras – 11,00 metros;

III – alta circulação / vias arteriais – 15 metros.

§ 4º. As calçadas deverão ter largura mínima de 2,0 metros nas ruas de baixa e média circulação, e de 3,0 metros nas ruas de alta circulação, seguindo as regras ABNT de acessibilidade.

**Art. 16.** O lote mínimo previsto para toda área urbana do Município será de 250,00 m<sup>2</sup> e testada mínima de 10,00m, com exceção das Áreas Especiais.

**Art. 17.** O loteador que parcelar lotes a partir de 250,00 m<sup>2</sup>, terá redução do valor de pagamento das taxas de licenciamento da aprovação do loteamento, inclusive o ambiental, em até 40%, sendo:

- I – Desconto de 15% para lotes de 250m<sup>2</sup> a 300m<sup>2</sup> exclusive;
-

- II - Desconto de 25% para lotes de 300m<sup>2</sup> a 360m<sup>2</sup> exclusive;
- III - Desconto de 40% para lotes de 360m<sup>2</sup> ou maior.

**Art. 18.** A área mínima para os lotes localizados na Área Especial de Interesse Industrial será de 1.500,00 m<sup>2</sup>.

**Art. 19.** O projeto de loteamento deverá ser elaborado e assinado por profissional habilitado e apresentado em meio impresso (03 cópias) e em meio magnético (01 cópia) elaborado em programa tipo CAD, contendo os seguintes elementos:

- I- Requerimento Padrão pleiteando aprovação do projeto;
  - II - Declaração informando a garantia para a execução da infraestrutura do loteamento;
  - III - Título de Propriedade devidamente registrado;
  - IV - Certidão negativa de tributos municipais da área;
  - V - 2 (duas) vias do projeto urbanístico em escala legível, com curvas de nível à distância adequada e indicação de todos os logradouros públicos, com a divisão da gleba em quadras e lotes identificados aquelas por letras e estes por números e contendo em todas as esquinas rampas de acessibilidade devidamente posicionadas de acordo com a NBR 9050/2015 e alterações posteriores;
  - VI - sistema de vias com a respectiva hierarquia;
  - VII- 2 (duas) vias do memorial descritivo;
  - VIII - Anotação de responsabilidade técnica - ART do CREA ou Registro de Responsabilidade Técnica RRT do CAU;
  - IX - dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, desenvolvimento das curvas, pontos de tangências e ângulos centrais;
  - X - perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças, em escalas horizontais e verticais legíveis e sessões transversais tipo;
  - XI- 2 (duas) vias do projeto do sistema de drenagem pluvial, contendo; o sentido de escoamento superficial das águas pluviais, tipo e localização das bocas de lobo, extensões, diâmetros e declividades das tubulações, tipo e localização dos poços de visita, caixas de encontros, muros de ancoragem, bueiros e cotas altimétricas de interesse e indicação do emissário até o local do lançamento, acompanhado do respectivo memorial descritivo e memorial de cálculo, Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do CREA ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do CAU;
  - XII - declarações das concessionárias de energia elétrica e de água e esgoto, garantindo a viabilidade técnica do atendimento com referências da rede de energia elétrica e de iluminação pública e rede de distribuição de água potável e de esgoto sanitário;
  - XIII- 2 (duas) vias do Projeto de terraplanagem contendo as cotas de nível, volumes de aterro e desaterro e perfis das ruas, acompanhado do respectivo memorial descritivo e memorial cálculo, Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do CREA ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do CAU;
  - XIV - indicações das servidões e restrições que eventualmente gravem os lotes ou edificações;
  - XV- 2 (duas) vias do projeto das guias e sarjetas, em conformidade com os padrões mínimos definidos pelo Executivo, acompanhado do respectivo memorial descritivo e memorial de cálculo. Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do CREA ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do CAU;
-

XVI- 2 (duas) vias do projeto de pavimentação, em conformidade com os padrões mínimos definidos pelo Executivo, acompanhado do respectivo memorial descritivo e memorial de cálculo. Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do CREA ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do CAU;

XVII - 2 (duas) vias do projeto de arborização das vias públicas, áreas verdes e institucionais, devendo conter uma árvore por lote ou uma árvore a cada 12 metros inclusive nas áreas institucionais e áreas de lazer; acompanhado do respectivo memorial descritivo e memorial de cálculo, Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do CREA ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do CAU;

XVIII - Projeto de, no mínimo, uma praça contendo mobiliários urbanos;

XIX- 2 (duas) vias do projeto de sinalização horizontal e vertical das vias incluindo, inclusive, indicação dos nomes das ruas, acompanhado do respectivo memorial descritivo e memorial de cálculo, Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do CREA ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do CAU;

XX - documento de aprovação por outros órgãos quando se fizer necessário.

§ 1º. O memorial descritivo do projeto de parcelamento do solo, deverá conter, obrigatoriamente no mínimo:

I - descrição do loteamento, quadras e lotes, com suas características e a definição de uso predominante (residencial, comercial, industrial ou misto);

II - as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidam sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes definidas;

III - a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento;

IV - a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências.

§ 2º. A apresentação do projeto em meio impresso também deverá ser assinada pelo proprietário ou representante legal, sem esquecer que toda documentação apresentada deverá ser ao final disponibilizada em meio digital.

§ 3º. O órgão competente da Prefeitura poderá adotar outro tipo de arquivo para apresentação dos projetos previsto no *caput*, bem como definirá o tipo de mídia de meio magnético, sempre que houver atualização de software da sua área de atuação.

**Art. 20.** É de responsabilidade do loteador a instalação de placas de identificação das quadras e lotes, as obras de urbanização com pavimentação total do empreendimento (ruas e avenidas) à paralelepípedo ou CBUQ, delimitação de calçadas e sua pavimentação, com instalação de toda a infraestrutura de iluminação pública, água e esgoto (inclusive o seu tratamento e destinação final), antes da sua comercialização, como também a demarcação de lotes e quadras constantes nos projetos aprovados e sua numeração.

§ 1º. O projeto de sistema de esgotamento sanitário deverá ser acompanhado da justificativa do sistema proposto e contemplar os seguintes itens:

I - No caso de existir sistema público de esgotamento sanitário, o empreendedor deverá apresentar além do memorial descritivo do sistema proposto, declaração de viabilidade técnica e termo de compromisso do órgão competente (CAERN, FUNASA, etc.), atestando a possibilidade de recebimento dessa contribuição de esgoto pelo sistema público.

---

II - Caso não exista sistema público de esgotamento sanitário, o empreendedor deverá apresentar proposta para esgotamento sanitário (projeto, cortes e detalhes, memorial de cálculo, acompanhado de ART), baseado em Resoluções do CONEMA.

III - No caso da disposição do efluente tratado no solo, deverá ser apresentado o teste de absorção do solo, especificando o coeficiente de infiltração em L/m<sup>2</sup> dia e estudo de sondagem contendo, no mínimo: nível do lençol freático, perfil litológico do solo, mapa de localização dos pontos, distância em relação às unidades de captação de água (poços), no local e no entorno, e de outros corpos d'água superficiais, conforme preconiza a NBR 13969.

§ 2º. - Na aprovação do loteamento a Prefeitura deve exigir a hipoteca dos lotes necessários para cobertura dos gastos com a infra estrutura relativas aos requisitos enumerados no caput deste artigo, através de escritura pública, tendo o proprietário do loteamento, o prazo máximo de 02(dois) anos para conclusão das referidas obras de infra estrutura, prazo este a contar da data da aprovação do loteamento.

§ 3º. Concluídas as obras pelo loteador e atestadas pelo Município, a Assessoria Jurídica da Prefeitura providenciará a baixa na hipoteca no prazo máximo de 30 dias.

**Art. 21.** O licenciamento das obras de urbanização deve ser requerido no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data de seu registro imobiliário, sendo que a conclusão destas deverá observar o prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, sob pena de caducidade da licença, aplicando-se neste caso, o disposto no Art. 8º desta lei.

**Art. 22.** Verificando que o loteamento não se acha licenciado ou foi executado em desacordo com os projetos aprovados, o órgão competente da Prefeitura notificará o loteador para que o mesmo providencie a sua regularização:

I – em 60 dias, no caso de licenciamento; e

II – em 90 dias, no caso de execução em desacordo com o projeto.

§ 1º. Desatendida a notificação, poderá o Poder Executivo:

a) embargar, sem prejuízo de outras penalidades, através de seus órgãos técnicos competentes deverá impedir loteamentos realizados em desacordo com o traçado, com o regime urbanístico e com os equipamentos urbanos instituídos em lei;

b) multar;

c) remeter os autos para o Ministério Público Estadual, tendo em vista o cometimento de crime previstos nos artigos 50 e 51 da Lei Federal n.º 6.766/79, para as respectivas providências, inclusive, se for o caso, a emissão de termo de ajustamento de conduta, com a determinação de prazos para adequação da obra/empreendimento, com a previsão de multa e demais cominações legais;

d) regularizar o loteamento, havendo disponibilidade orçamentária, utilizando o instrumento de Consórcio Imobiliário, previsto na Lei Federal n. 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), para evitar lesões aos seus padrões de desenvolvimento urbano e da defesa dos direitos dos adquirentes de lotes, ressarcindo-se das despesas de implantação de infra-estrutura necessária junto ao loteador, inclusive por via judicial;

e) demolir.

## Subseção II

---

## **Do desmembramento**

**Art. 23.** Desmembramento é a subdivisão de uma gleba em glebas menores ou em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário, desde que não implique a abertura de novas vias e logradouros públicos, nem o prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

**Parágrafo único.** Será permitido o desmembramento de imóvel em Área Especial com o objetivo de separar partes deste, desde que não a descaracterize.

### **Subseção III Do Desdobramento**

**Art. 24.** Desdobramento ou desdobro é a divisão da área do lote para formação de novo ou de novos lotes.

§ 1º. Os novos lotes formados devem atender às exigências mínimas de dimensionamento e índices urbanísticos para sua edificação.

§ 2º. O desdobramento deve ser averbado no registro de imóveis competente.

### **Subseção IV Do Reloteamento**

**Art. 25.** Reloteamento é a modificação em loteamento existente ou licenciado, alterando as dimensões e a quantidade de lotes, sem afetar a área total da gleba e das quadras.

§1º. É obrigatório o reloteamento a fim de:

- a) regularizar a configuração dos lotes;
- b) executar projetos de regularização fundiária;

§ 2º. Os novos lotes formados devem atender às exigências mínimas de dimensionamento e índices urbanísticos para sua edificação.

§ 3º. O reloteamento deve ser levado ao registro de imóveis, após aprovação pelo órgão competente da Prefeitura.

### **Subseção V Do Remembramento**

**Art. 26.** Remembramento é a junção de dois ou mais lotes ou de parcelas de lotes adjacentes ou ainda glebas para constituir um único imóvel.

**Art. 27.** Não será admitido o remembramento, através do novo ordenamento de imóveis que possam atingir, comprometer, desfigurar ou prejudicar locais de interesse histórico, artístico ou paisagístico ou estejam incluídos em áreas de preservação ambiental, da paisagem natural, de formação de recarga de aquíferos, lagoas, aterros sanitários e áreas de formação geológica instáveis.

## **Seção II Loteamento em Áreas de Interesse Social**

---

**Art. 28.** No parcelamento do solo de interesse social, executado pelo Poder Público ou com a sua interveniência, quando executado pela iniciativa privada, poderão ser admitidos parâmetros diferenciados quanto à destinação de áreas públicas, urbanização e parâmetros urbanísticos de área e dimensões.

§ 1º. Em parcelamento do solo em áreas de interesse social, será reservada uma gleba mínima equivalente a 4% (quatro por cento) da área total destinada para área verde, usos institucionais e/ou equipamentos públicos comunitários, e os lotes poderão ter 80m<sup>2</sup> (oitenta metros quadrados) de área e testada mínima de 5 m (cinco metros).

§ 2º. A regularização de parcelamento do solo, nas AEIS, considerará, como padrão, aquele predominante na área de implantação, ou o que vier a ser determinado na lei específica que criar a AEIS.

**Art. 29.** Os programas habitacionais e as edificações de interesse social que tenham como objetivo o desenvolvimento e a integração da comunidade de população de baixa renda, constituindo conjuntos habitacionais ou recuperando assentamentos já existentes, ficarão sujeitos às normas desta legislação, com as exceções estabelecidas em legislação específica.

**Art. 30.** Para os efeitos desta Lei, os programas habitacionais de interesse social classificam-se nas seguintes categorias:

- I - os que beneficiam famílias com renda de até um salário mínimo;
- II - os que atingem famílias com renda entre 1 (um) e 3 (três) salários mínimos.

**Art. 31.** Consideram-se habitações de interesse social, sejam unifamiliares ou multifamiliares horizontais, quando possuírem área mínima de 27,00 m<sup>2</sup> (vinte e sete metros quadrados) e máxima de 64,00 m<sup>2</sup> (sessenta e quatro metros quadrados) desde sirva exclusivamente para moradia e o seu lote possua área igual ou inferior a 150m<sup>2</sup>.

### **Seção III**

#### **Dos condomínios urbanísticos horizontais**

**Art. 32.** Considera-se condomínio urbanístico a divisão de imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao perímetro do condomínio.

**Art. 33.** É permitida a instituição de condomínios urbanísticos horizontais, de uso residencial, mediante o atendimento dos seguintes requisitos:

- I – indicação das unidades autônomas, com as respectivas dimensões, áreas e numeração;
  - II - área mínima da fração ideal de terreno de 250,00 m<sup>2</sup>;
  - III – área comum não inferior a 25% da área total, destinada a ruas, áreas de recreação, esporte e lazer e outros usos comuns;
  - IV – acesso do condomínio urbanístico à via pública, pavimentada;
-

V - a indicação das áreas destinadas a uso comum dos condôminos e das áreas destinadas a uso público localizadas externamente ao perímetro fechado;

VI – se for o caso, indicação das faixas não-edificáveis, das Áreas Especiais de Preservação Ambiental e de outras áreas com vegetação a ser preservada, restaurada ou plantada, incluindo as respectivas dimensões, área e localização;

VII – a implantação do sistema viário interno;

VIII – indicação da localização da infra-estrutura básica a ser instalada.

§ 1º. Aplicam-se todos os padrões urbanísticos para imóveis autônomos definidos nesta legislação, com exceção dos recuos frontais quando os fundos das unidades se direcionem para o logradouro, devendo esta fachada manter no mínimo 2,00 metros de afastamento.

§ 2º. É de responsabilidade do loteador do condomínio urbanístico a instalação de placas de identificação e demarcação das quadras e lotes, e sua numeração, as obras de urbanização com pavimentação total do empreendimento (ruas e avenidas) à paralelepípedo, CBUQ ou piso intertravado permeável (NBR 9.781), delimitação de calçadas e sua pavimentação, com instalação de toda a infraestrutura de iluminação pública e rede lógica, como também a de água, esgoto e lixo, inclusive o tratamento e destinação do lixo e esgoto, antes da sua comercialização.

§ 3º. O projeto de sistema de esgotamento sanitário deverá ser acompanhado da justificativa do sistema proposto e contemplar os seguintes itens:

I - No caso de existir sistema público de esgotamento sanitário, o empreendedor deverá apresentar além do memorial descritivo do sistema proposto, declaração de viabilidade técnica e termo de compromisso do órgão competente (CAERN, FUNASA, etc.), atestando a possibilidade de recebimento dessa contribuição de esgoto pelo sistema público.

II - Caso não exista sistema público de esgotamento sanitário, o empreendedor deverá apresentar proposta para esgotamento sanitário (projeto, cortes e detalhes, memorial de cálculo, acompanhado de ART), baseado em Resoluções do CONEMA.

III - No caso da disposição do efluente tratado no solo, deverá ser apresentado o teste de absorção do solo, especificando o coeficiente de infiltração em L/m<sup>2</sup> dia e estudo de sondagem contendo, no mínimo: nível do lençol freático, perfil litológico do solo, mapa de localização dos pontos, distância em relação às unidades de captação de água (poços), no local e no entorno, e de outros corpos d'água superficiais, conforme preconiza a NBR 13969.

§ 4º. Cabe aos condôminos a manutenção do sistema viário, das áreas destinadas a uso comum dos condôminos e da infra-estrutura interna dos condomínios urbanísticos, inclusive iluminação, a partir do registro da instituição do condomínio no Registro de Imóveis.

§ 5º. A manutenção de que trata o § 2º pode ser realizada pelo Poder Público ou seus concessionários, de forma onerosa, mediante contrato prévio com os condôminos.

---

§ 6º. Tem acesso irrestrito o Poder Público ao perímetro interno aos condomínios urbanísticos para o cumprimento de suas obrigações relativas à operação e manutenção da infraestrutura básica.

§ 7º. Para instruir os processos de parcelamento do solo, notadamente os de condomínios urbanísticos horizontais no Município de Martins, são necessários os seguintes documentos:

- I- Requerimento Padrão pleiteando aprovação do projeto;
  - II - Declaração informando a garantia para a execução da infraestrutura do loteamento;
  - III - Título de Propriedade devidamente registrado;
  - IV - Certidão negativa de tributos municipais da área;
  - V - 2 (duas) vias do projeto urbanístico em escala legível, com curvas de nível à distância adequada e indicação de todos os logradouros públicos, com a divisão da gleba em quadras e lotes identificados aquelas por letras e estes por números e contendo em todas as esquinas rampas de acessibilidade devidamente posicionadas de acordo com a NBR 9050/2015 e alterações posteriores;
  - VI - sistema de vias com a respectiva hierarquia;
  - VII- 2 (duas) vias do memorial descritivo;
  - VIII - Anotação de responsabilidade técnica - ART do CREA ou Registro de Responsabilidade Técnica RRT do CAU;
  - IX - dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, desenvolvimento das curvas, pontos de tangências e ângulos centrais;
  - X - perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças, em escalas horizontais e verticais legíveis e sessões transversais tipo;
  - XI- 2 (duas) vias do projeto do sistema de drenagem pluvial, contendo; o sentido de escoamento superficial das águas pluviais, tipo e localização das bocas de lobo, extensões, diâmetros e declividades das tubulações, tipo e localização dos poços de visita, caixas de encontros, muros de ancoragem, bueiros e cotas altimétricas de interesse e indicação do emissário até o local do lançamento, acompanhado do respectivo memorial descritivo e memorial de cálculo, Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do CREA ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do CAU;
  - XII - declarações das concessionárias de energia elétrica e de água e esgoto, garantindo a viabilidade técnica do atendimento com referências da rede de energia elétrica e de iluminação pública e rede de distribuição de água potável e de esgoto sanitário;
  - XIII- 2 (duas) vias do Projeto de terraplanagem contendo as cotas de nível, volumes de aterro e desaterro e perfis das ruas, acompanhado do respectivo memorial descritivo e memorial cálculo, Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do CREA ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do CAU;
  - XIV - indicações das servidões e restrições que eventualmente gravem os lotes ou edificações;
  - XV- 2 (duas) vias do projeto das guias e sarjetas, em conformidade com os padrões mínimos definidos pelo Executivo, acompanhado do respectivo memorial descritivo e memorial de cálculo. Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do CREA ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do CAU;
  - XVI- 2 (duas) vias do projeto de pavimentação, em conformidade com os padrões mínimos definidos pelo Executivo, acompanhado do respectivo memorial descritivo e
-

memorial de cálculo. Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do CREA ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do CAU;

XVII - 2 (duas) vias do projeto de arborização das vias públicas, áreas verdes e institucionais, devendo conter uma árvore por lote ou uma árvore a cada 12 metros inclusive nas áreas institucionais e áreas de lazer; acompanhado do respectivo memorial descritivo e memorial de cálculo, Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do CREA ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do CAU;

XVIII - Projeto de, no mínimo, uma praça contendo mobiliários urbanos;

XIX- 2 (duas) vias do projeto de sinalização horizontal e vertical das vias incluindo, inclusive, indicação dos nomes das ruas, acompanhado do respectivo memorial descritivo e memorial de cálculo, Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do CREA ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do CAU;

XX - documento de aprovação por outros órgãos quando se fizer necessário;

XXI – comprovante de pagamento de todas as taxas relativas ao licenciamento e a análise, previstas no Anexo VII, itens 6, 6.1 e 6.2 da Lei n.º 341, de 20 de Dezembro de 2000.

§ 8º. O memorial descritivo do projeto de parcelamento do solo, notadamente os de condomínios urbanísticos horizontais no Município de Martins deverá conter, obrigatoriamente no mínimo:

I - descrição do loteamento, quadras e lotes, com suas características e a definição de uso predominante (residencial, comercial, industrial ou misto);

II - as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidam sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes definidas;

III - a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento;

IV - a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências.

§ 9º. Toda documentação apresentada deverá ser ao final disponibilizada em meio digital.

**Art. 34.** Verificando que o loteamento não se acha licenciado ou foi executado em desacordo com os projetos aprovados, o órgão competente da Prefeitura notificará o empreendedor/loteador do condomínio, com base no artigo 22 desta Lei.

#### **Seção IV**

#### **Da Fiscalização e Aplicação de Sanções**

**Art. 35.** Constitui infração, para os efeitos desta lei, toda ação ou omissão que importe na inobservância de preceitos estabelecidos ou na desobediência às determinações de caráter normativo dos órgãos das autoridades administrativas competentes.

**Art. 36.** As infrações às disposições desta Lei, de seu regulamento, bem como das normas, padrões e exigências técnicas dela decorrentes serão, a critério da autoridade competente, classificadas em leves, graves e gravíssimas, levando – se em conta:

I - a intensidade do dano, efetivo ou potencial;

II - as circunstâncias atenuantes ou agravantes;

---

III - os antecedentes do infrator e

IV – a capacidade econômica do infrator.

§ 1º. Considera-se infração leve aquela em que, pelas características quantitativas ou qualitativas da degradação não estejam alterando significativamente as características ambientais da microrregião envolvida.

§ 2º. Por infração grave, entende-se aquela em que há alteração significativa das características do ambiente envolvido, especialmente quanto aos inconvenientes gerados ao bem estar público, bem como às atividades normais da comunidade.

§ 3º. Por infração gravíssima, entende-se que são aqueles casos em que há necessidade de ação emergencial da SEMOBI , causando esta um dano material à fauna e à flora, à saúde humana aos materiais e ao meio ambiente em geral.

**Art. 37.** Responderá pela infração quem por qualquer modo a cometer, concorrer para sua prática ou dela se beneficiar.

**Art. 38.** As infrações de que trata o artigo anterior serão punidas com as seguintes penalidades:

I - advertência;

II - multa de 80 a 8.000 vezes o valor da Unidade Fiscal do Município de Martins – UFRM;

III - interdição temporária ou definitiva;

IV – embargo e

V – demolição.

§ 1º. A penalidade de multa será imposta observados os seguintes limites:

1. de 80 a 800 vezes o valor da UFRM, nas infrações leves;

2. de 801 a 4.000 vezes o mesmo valor, nas infrações graves; e

3. de 4.001 a 8.000 vezes o mesmo valor, nas infrações gravíssimas.

§ 2º. A multa será recolhida com base no valor da UFRM à data de seu efetivo pagamento.

§ 3º. Ocorrendo a extinção da UFRM, adotar-se-á, para os efeitos desta lei, o mesmo índice que a substituir.

§ 4º. Nos casos de reincidência, caracterizado pelo cometimento de nova infração, a multa corresponderá ao dobro e ao triplo da anteriormente imposta, cumulativamente, na forma do Regulamento desta Lei.

§ 5º. Nos casos de infração continuada, a critério da autoridade competente, poderá ser imposta multa diária de 8 a 8.000 vezes o valor da UFRM.

§ 6º. A penalidade de interdição definitiva ou temporária será imposta nos casos de perigo à saúde pública, podendo, também, ser aplicada, a critério da autoridade competente, nos casos de infração continuada.

§ 7º. As penalidades de embargo e demolição serão impostas nas hipóteses de obras ou construções feitas sem licença ou com ela desconformes, bem como em áreas proibidas a ocupação por lei.

§ 8º. as penalidades constantes do caput deste artigo poderão ser impostas individual ou cumulativamente.

---

**Art. 39.** Não será concedida qualquer licença pela SEMOBI se o infrator não quitar débitos decorrentes de aplicação de multas ou se não forem equacionados todos os passivos existentes no estabelecimento ou obra.

§ 1º. Os passivos poderão ser equacionados por meio da assinatura de Termo de Ajustamento de Conduta – TAC, ficando o interessado sujeito a contrapartidas, garantias e demais compensações dos danos causa dos que forem exigidas, nos termos da legislação vigente, independentes das obrigações de fazer.

§ 2º. Os desmembramentos de glebas, condomínios, loteamentos e demais obras que necessitam de licenciamento, sejam eles administrativos ou ambientais, que não o fizeram, tanto para instalação, quanto para operação, poderão assinar Termo de Ajustamento de Conduta – TAC e terão o prazo de 36 (trinta e seis) meses, a partir da publicação dessa lei, para cumprir suas obrigações, especialmente as consignadas no artigo 20 (pavimentação total do empreendimento - ruas e avenidas - à paralelepípedo ou CBUQ, delimitação de calçadas, com instalação de toda a infraestrutura de iluminação pública, água e esgoto), com a isenção das penalidades previstas nesta legislação.

§ 3º. Passado o prazo sem cumprimento das medidas previstas no parágrafo anterior, a obrigação será tratada como passivo ambiental, estando sujeita as penalidades e medidas administrativas desta Lei.

## Seção V

### **Das obras e serviços exigidos**

**Art. 40.** Nenhum loteamento, arruamento ou obra poderá prejudicar o escoamento natural das águas nas respectivas bacias hidrográficas, as obras para drenagem superficial deverão ser executadas obrigatoriamente nas vias públicas ou em faixas reservadas para esse fim.

Parágrafo único – Havendo interrupção do escoamento natural das águas a Prefeitura fará a demolição da obra que o provocou, cobrando do responsável multa e as respectivas despesas administrativas

**Art. 41.** Os cursos d'água não poderão ser aterrados, interrompidos ou tubulados sem projeto aprovado pela prefeitura, tanto em loteamentos como em obras comuns.

**Art. 42.** O Poder Executivo poderá baixar normas e especificações adicionais para a execução dos serviços e obras exigidas por esta lei.

## Seção VI

### **Da denominação dos loteamentos e especificação das quadras**

**Art. 43.** A denominação dos loteamentos deverá obedecer as seguintes normas para sua identificação:

I - JARDIM - quando a área for inferior a 50.000,00 m<sup>2</sup> (cinquenta mil metros quadrados);

II - PARQUE - quando a área estiver compreendida entre 50.000,00 m<sup>2</sup> a 500.000,00 m<sup>2</sup> (cinquenta mil metros quadrados a quinhentos mil metros quadrados) respectivamente;

---

Parágrafo único. Os loteamentos não poderão receber denominação igual à utilização para identificar outros setores da cidade.

**Art. 44.** Na área urbana, as quadras normais não poderão ter comprimento superior a 200,00 m (duzentos metros), ou inferior a 50,00 m (cinquenta e metros), com largura mínima de 50,00 metros, salvo quando para incorporar no traçado do sistema viário existente desde que não ultrapasse o dobro desta exigência, com exceção das AEIS.

**Art. 45.** No trabalho das vias públicas deverão ser observadas:

- a) ângulo de intersecção não interferir a 60º (sessenta graus);
- b) as curvas reversais evitadas no possível e se existentes, deverão ser ligadas por tangente de comprimento mínimo de 30,00m (trinta metros).

**Art. 46.** A concordância dos alinhamentos de dois logradouros projetados entre si ou existentes será feita por curva de raio ou tangente mínimo de 3,00 m (três metros).

Parágrafo único. Nos cruzamentos das vias os alinhamentos deverão corresponder a largura mínima dos passeios, conforme o ângulo de intersecção das mesmas.

## Seção VII Das isenções

**Art. 47.** O protocolamento dos pedidos de Licenças, Autorizações e documentos expedidos pela SEMOBI deverá ser instruído com o comprovante do recolhimento do “Taxa de Análise”, cujo valor será fixado em UFRM – Unidade Fiscal do Município de Martins, ou no índice que vier substituí-lo, mantido o valor, em moeda corrente à época da substituição, conforme tipo, porte e complexidade do empreendimento submetido ao processo de licenciamento.

§ 1º. Somente serão aceitos os protocolos dos pedidos das licenças e autorizações que vierem instruídos com toda a documentação pertinente, estabelecida no Regulamento desta Lei.

§ 2º. Ficam dispensados do pagamento dos preços das licenças e demais documentos emitidos pela SEMOBI, os processos cujos titulares sejam a Administração Pública Direta, Autarquias e Fundações Públicas da União, Estados e Município, bem como empresas públicas e Sociedades de Economia Mista Municipais e **para os atestadamente pobres**, nos termos da legislação específica.

§ 3º. A isenção do recolhimento da taxa de que trata o parágrafo anterior não dispensa o interessado do licenciamento.

§ 4º. Quando os interessados se enquadrarem como Microempresa (ME), Empresa de Pequeno Porte (EPP) ou Microempresário Individual (MEI), no âmbito da Receita Federal ou Secretaria de Estado da Fazenda, as taxas referidas no caput deste artigo terão desconto de 50% (cinquenta por cento) do seu valor.

## Seção VIII

---

## **Da aprovação**

**Art. 48.** O loteamento ou desmembramento será aprovado por Decreto, apostilado em todas as vias do projeto e anexada cópia ao processo respectivo.

Parágrafo único. Do decreto de aprovação constará:

I - a caracterização de Gleba, propriedade, denominação, número do protocolo do processo de aprovação do plano e identificação do requerente;

II - a classificação do loteamento ou desmembramento;

III - a destinação de uso das quadras e lotes, incluindo as de uso institucionais.

IV - cronograma de execução.

**Art. 49.** O Poder Executivo regulamentará a aplicação das disposições previstas nesta lei no prazo de 180 (cento e oitenta) dias corridos, contados a partir da datada sua publicação.

§ 1º. Fica o Poder Executivo autorizado ainda a definir por Decreto a aplicação de parâmetros urbanísticos para as construções do Município de Martins, reguladores da ocupação do solo, tais como coeficiente de aproveitamento; taxa de ocupação; taxa de permeabilidade do solo; recuo; gabarito, garagens e estacionamentos, calçadas e passeios, áreas especiais de preservação ambiental e infrações e penalidades.

**Art. 50.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

**GABINETE DA PREFEITA MUNICIPAL DE MARTINS/RN**, em 14 de Setembro de 2020.

**OLGA CHAVES FERNANDES DE QUEIROZ FIGUEIREDO**

Prefeita Municipal

---