

LOTEAMENTOS

REQUISITOS DE IMPLANTAÇÃO CONFORME A LEI 028/1989 E DEMAIS LEGISLAÇÕES



CARTILHA DE ORIENTAÇÃO PARA PROJETOS DE LOTEAMENTO

Guia prático para empreendedores, projetistas e gestores públicos

Sumário

1. Introdução
2. Onde posso implantar um loteamento?
3. Requisitos técnicos para Loteamentos
 - Áreas Públicas Mínimas
 - Dimensão dos Lotes
 - Adequação à Topografia
 - Infraestrutura Obrigatória
4. Sistema Viário
 - Larguras Mínimas das Vias
 - Outras Exigências
5. Condomínios por Unidades Autônomas
6. Documentação para Aprovação
 - Encaminhamento à Prefeitura
 - Documentos Obrigatórios
 - Apresentação da carta de viabilidade

1. Introdução

Esta cartilha orienta empreendedores, projetistas e gestores públicos sobre os requisitos legais, urbanísticos e ambientais para a elaboração e aprovação de projetos de loteamento no Brasil. As informações estão baseadas na legislação vigente e em boas práticas de planejamento urbano.



Nesta cartilha você encontrará:

- Áreas permitidas e proibidas para loteamentos
- Requisitos urbanísticos e ambientais
- Infraestrutura obrigatória
- Documentação necessária
- Prazos e fiscalização

2. Onde posso implantar um loteamento?

✓ Áreas Permitidas

- Zonas urbanas ou de expansão urbana definidas por lei

Atenção: O Art. 53 da Lei 6.766/79 estabelece que todas as alterações de uso do solo rural para fins urbanos dependerão de prévia audiência do Incra.

✗ Áreas Proibidas

- Alagadiças ou sujeitas a inundações
- Com acentuada declividade conforme dispositivo legal
- Geologicamente instáveis (risco de deslizamentos)
- Poluídas ou contaminadas
- Unidades de conservação, áreas de preservação ecológica ou sítios arqueológicos
- Sem acesso a via pública

3. Requisitos técnicos para Loteamentos

3.1 Áreas Públicas Mínimas (35% da gleba)

Tipo de Área	Percentual	Exemplos
Sistema viário	25%	Ruas, avenidas, ciclovias
Espaços livres	5%	Praças, parques, jardins
Equipamentos comunitários	5%	Escolas, postos de saúde, áreas de lazer

3.2 Dimensão dos Lotes

Item	Área Mínima	Frente Mínima
Residência Padrão	250 m²	10 m
Loteamentos Sociais	Definido pela prefeitura	Definido pela prefeitura

Faixa "non aedificandi": 15m de cada lado de rios, rodovias e ferrovias.

3.3 Adequação à Topografia (Art. 203 do PDM)

A adequação do projeto de parcelamento à topografia do terreno deve observar:

Restrição de Áreas:

Não é permitido parcelamento onde mais de 30% da gleba tenha declividade superior a 35%.

Dimensões dos Lotes por Declividade:

Declividade	Macro-zona Urbana Sede	Macro-zona de Expansão Urbana
0 a 10%	- Área mínima: 250 m² - Testada mínima: 10 m	- Área mínima: 300 m² - Testada mínima: 12 m
10% a 30%	- Área mínima: 360 m² - Testada mínima: 15 m	- Área mínima: 600 m² - Testada mínima: 18 m
30% a 35%	- Área mínima: 1.000 m² - Área construída máxima: 20% do lote	- Área mínima: 1.500 m² - Testada mínima: 25 m
30% a 45% (LC 2.493/2021)	- Área mínima: 1.000 m² - Área construída máxima: 20% do lote	- Área mínima: 1.500 m² - Testada mínima: 25 m

Observações importantes:

- A testada refere-se à frente mínima do lote.
- Na Macro-zona Urbana Sede com declividade entre 30-45%, a área construída não pode ultrapassar 20% da área do lote.

3.4 Infraestrutura Obrigatória

Todo loteamento deve incluir:

- ✓ Rede de Água Potável
- ✓ Rede de Esgoto Sanitário (com tratamento, se necessário)
- ✓ Drenagem Pluvial
- ✓ Rede de Energia Elétrica
- ✓ Pavimentação e Iluminação das Vias

4. Sistema Viário

4.1 Larguras Mínimas das Vias

Tipo de Via	Largura Padrão	Largura (Loteamentos Sociais)
Principal	15,50 m	12 m
Coletora	13 m	10 m
Local	10 m	8 m
Pedestres	3 m	-

4.2 Outras Exigências

- Declividade das vias**
0,5% a 7% (15% para vias locais)
- Cruzamentos**
Raio mínimo de 3 m (1,5 m para loteamentos sociais)
- Vias sem saída**
Praça de retorno (diâmetro mínimo de 14 m; 10 m para loteamentos sociais)
- Calçadas**
Largura mínima de 1,50 m (1 m para loteamentos sociais) e declividade transversal de 3%

5. Condomínios por Unidades Autônomas



Requisitos Básicos

- ✓ **Gleba Máxima:** 20.000 m²
- ✓ **Área mínima por unidade:** 200 m² (frente ≥ 10 m)
- ✓ **Áreas Comuns:** ≥ 35% da gleba (Jardins, lazer)
- ✓ **Estacionamento:** 1 vaga por unidade



Dicas Importantes

Os condomínios por unidades autônomas diferem dos loteamentos tradicionais por:

- Possuírem áreas de uso comum privativas dos condôminos
- Terem administração própria para manutenção das áreas comuns
- Não transferirem áreas ao poder público (exceto em casos específicos)

Atenção: Mesmo sendo condomínio fechado, deve-se respeitar todas as normas urbanísticas e ambientais aplicáveis aos loteamentos.

6. Documentação para Aprovação

6.1 Encaminhamento à Prefeitura

Toda documentação obtida nas etapas anteriores, juntamente com o projeto de parcelamento, deverá ser encaminhada à Prefeitura Municipal, responsável pela aprovação do parcelamento. O pedido de aprovação deve ser feito pelo interessado, acompanhado dos seguintes documentos (podendo variar conforme o município):

Documentos Obrigatórios

Documentação Básica

- ✓ Requerimento do interessado ou representante legal
- ✓ Procuração com firma reconhecida
- ✓ Certidão de Inteiro Teor atualizada
- ✓ Comprovante de pagamento de tributos municipais (últimos 5 anos)
- ✓ Cronograma de execução das obras (prazo máximo: 4 anos)
- ✓ Projeto de terraplenagem (obrigatório se houver cortes/aterros)

Planta do Projeto

Escala 1:1.000 ou 1:500, assinada pelo proprietário e responsável técnico

Conteúdo mínimo:

- ✓ Endereço e delimitação exata da gleba
- ✓ Nomes dos confrontantes
- ✓ Quadro de áreas e curvas de nível (metro em metro)
- ✓ Lotes, quadras, sistema viário (com estaqueamento)
- ✓ Zonas de uso, áreas públicas e "non aedificandi"
- ✓ Perfis longitudinais, sistema de drenagem, guias/sarjetas, pavimentação
- ✓ Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do projeto

Memorial Descritivo do Empreendimento

Assinado pelo proprietário e responsável técnico

Deve conter:

- ✓ Descrição do parcelamento e zoneamento
- ✓ Condições urbanísticas e limitações dos lotes
- ✓ Áreas públicas a serem transferidas ao município
- ✓ Equipamentos urbanos e comunitários existentes

Apresentação da carta de viabilidade

Concessionárias de saneamento básico

- ④ O empreendedor deve solicitar via ofício, com dados do empreendimento e contato
- ④ A carta de viabilidade será exigida nas etapas de licenciamento ambiental e aprovação municipal
- ④ Caso a CESAN informe inviabilidade técnica, devem ser apresentadas propostas alternativas em conformidade com as normas técnicas

Concessionária de energia elétrica

- ④ Deve ser solicitada carta de viabilidade técnica para fornecimento de energia
- ④ O projeto da rede pode ser elaborado pela concessionária ou por terceiros (com aprovação prévia quando feito por terceiros)

Importante: Esta cartilha é um guia resumido. Consulte sempre a legislação municipal e estadual vigente.

PREFEITURA DE SANTA MARIA DE JETIBÁ

SECRETARIA DE OBRAS E INFRAESTRUTURA

☎ Contato: (27) 99798-7144

✉ Email: obras@pmsmj.es.gov.br

Este documento serve como guia informativo e não substitui a consulta à legislação vigente e aos órgãos competentes.