



PREFEITURA DA CIDADE DA VITÓRIA DE SANTO ANTÃO
Palácio José Joaquim da Silva Filho

PARCELAMENTO DO SOLO

CONDOMÍNIO

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;**



PREFEITURA DA CIDADE DA VITÓRIA DE SANTO ANTÃO

Palácio José Joaquim da Silva Filho

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 7,00m. (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.

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 talvegues 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.

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;



PREFEITURA DA CIDADE DA VITÓRIA DE SANTO ANTÃO

Palácio José Joaquim da Silva Filho

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 **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.*

Depois das etapas acima atendidas serão emitidos o **ATO DE APROVAÇÃO** e o **TERMO DE COM-PROMISSO**;

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.*

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

***§ 2** - 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.*

***§ 3** - 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.*

5. Sistema Viário Interno

- **Via principal:** largura total de 7 m (faixa de rolamento), acompanhada de calçadas de 2,5 m em ambos os lados.
- **Vias secundárias:** largura de 6 m, também com calçadas de 2,5 m em ambos os lados.
- **Curvas e esquinas:** recomendar raios mínimos compatíveis com a circulação de veículos de serviço e emergência (ex.: 7 m nas principais, 5 m nas secundárias) — conforme boas práticas técnicas
- **Acessibilidade:** calçadas niveladas, com rampas padronizadas em esquinas, conforme ABNT e legislação municipal.

6. Dimensões de lotes e recuos

Com base na LUOS e no Código de Obras:



PREFEITURA DA CIDADE DA VITÓRIA DE SANTO ANTÃO

Palácio José Joaquim da Silva Filho

- **Fachadas e recuos:** respeitar recuos laterais e de frente conforme zoneamento local (ver anexo da LUOS), garantindo ventilação, iluminação e estética unificada
- **Largura mínima privativa:** sugerir lotes com frente mínima de, por exemplo, 7 m, similar ao exigido em outras cidades próximas.

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;

II - A Zona de Interesse Social poderá ter área mínima de 125,00 m². (cento e vinte e cinco metros quadrados) com testada mínima de 5,00 m. (cinco metros), em conformidade com a Lei Federal 6.766/79;

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.

7. Arborização, mobiliário e iluminação

- **Árvores ornamentais:** implantar ao longo das ruas internas, mantendo distância adequada da via e calçadas — esta medida reforça a exigência do plantio de sombra para habitar-se de acordo com a Lei 4.125/2016, artigo VIII.

VIII – plano de arborização para a área, que deverá ser previamente aprovado pelo órgão municipal competente e executado pelo interessado. Nesse plano de arborização deverá ser previsto o plantio nos logradouros públicos de pelo menos 10 (dez) mudas por hectare da área total a ser parcelada, para loteamentos de grande porte. Para loteamentos de menor porte, será considerada 01 (uma) muda por unidade residencial;

- **Iluminação pública e mobiliário urbano:** postes, bancos e lixeiras devem ser posicionados dentro da calçada de 2,5 m, sem obstruir o pedestre, conforme normas da ABNT.

8. Infraestrutura urbanística

- **Drenagem pluvial:** canalização de águas nas laterais das vias ou por galerias, conforme diretrizes da Legislação Municipal.
- **Sinalização viária:** implantação de sinalização vertical e horizontal (faixas de pedestres, placas de identificação, limites de velocidade) conforme diretrizes municipais e ABNT.
- **Área de lixo/resíduos:** prever central de coleta com acesso por caminhão compatível com a via; nos blocos residenciais, áreas de coleta de lixo entregues em logradouro com piso lavável

9. Edificação e uso do solo



PREFEITURA DA CIDADE DA VITÓRIA DE SANTO ANTÃO

Palácio José Joaquim da Silva Filho

- **Padrões construtivos:** atendimento às normas de segurança, higiene, conforto e salubridade, conforme o Código de Obras
- **Habite-se:** exigência de árvore com copa sombreadora e, se houver uso comercial, extintores de incêndio instalados
- **Unidades residenciais:** mínimo de sala, dormitório, cozinha e um banheiro; com área útil não inferior a 25 m² (se for interesse social)
- **Áreas coletivas:** estacionamento, lazer, zeladoria; recomendável banheiro para zelador e depósito de lixo conforme normas

10. Sustentabilidade e meio ambiente

- **Permeabilidade do solo:** incentivar pavimentos drenantes (bloquetes, grama, etc.) nas áreas externas para reduzir escoamento pluvial.
- **Vegetação:** além das árvores urbanas, reserva de áreas verdes internas 5%, de preferência integradas ao sistema de lazer e convivência. (praças e parques)

✳ Sumário das diretrizes por tópico

Elemento	Largura / Área	Observação
Via principal	7 m + calçadas 2,5 m	Circulação principal e entrada do condomínio
Vias secundárias	6 m + calçadas 2,5 m	Circulação interna, acesso a lotes
Recuos e lotes	Conforme zoneamento LUOS	Permitindo ventilação, iluminação, estética
Arborização	Árvore a cada 10–15 m	Soma-se ao plantio exigido para habite-se
Iluminação & mobiliário urbano	Dentro da calçada	Sem obstruções, com segurança e conforto
Drenagem + coleta de lixo	Infraestrutura prevista	Central com acesso a caminhão + depósitos nos blocos
Acessibilidade	Portões, rampas e escadas	Padrões ABNT e municipais
Áreas coletivas e zeladoria	Estacionamento, lazer, zelador	Com sanitário específico
Sustentabilidade	Pavimentação permeável, áreas verdes	Gestão de água e biodiversidade

Email: conurb.vsa@gmail.com