

Projeto de Loteamentos

Maurício Felzemburgh

Estrutura da Aula

1.0. Conceitos

2.0. Parcelamento do Solo

3.0. Condomínios Fechados

4.0. Implantação de Vias

5.0. Exemplo

Objetivo

- Compreender os fundamentos da atividade de projeto de loteamentos.

1. Conceitos

1.0. Conceitos

Lote é uma parcela resultante do parcelamento do solo para fins de edificação que tem frente para via pública ou que com ela se comunica por um ou mais acessos.



1.0. Conceitos

Elementos fundamentais para projeto de parcelamento e ocupação do solo:

- A gleba e suas características físicas;
- Tecidos urbanos e custos;
- Legislações;
- Funções das ruas e larguras;
- Declividade da gleba e das vias;
- Coleta de águas pluviais;
- Pavimentos urbanos;

1.0. Conceitos

Elementos fundamentais para projeto de parcelamento e ocupação do solo:

- Engenharia da paisagem.

Drenagem Pluvial - Jardim de Chuva



1.0. Conceitos

- **LEI Nº 4.591, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964.** Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.
- **LEI Nº 6.766, DE 19 DE DEZEMBRO DE 1979.** Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências.
- **LEI Nº 13.465, DE 11 DE JULHO DE 2017.** Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União;
- **Lei nº 10.406 de 10 de Janeiro de 2002. Institui o Código Civil**
- **LEI Nº 9.148 /2016.** Dispõe sobre o Ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo do Município de Salvador e dá outras providências. Título IV. DO PARCELAMENTO E URBANIZAÇÃO DO SOLO

2. Parcelamento do Solo

2.0. Parcelamento do Solo

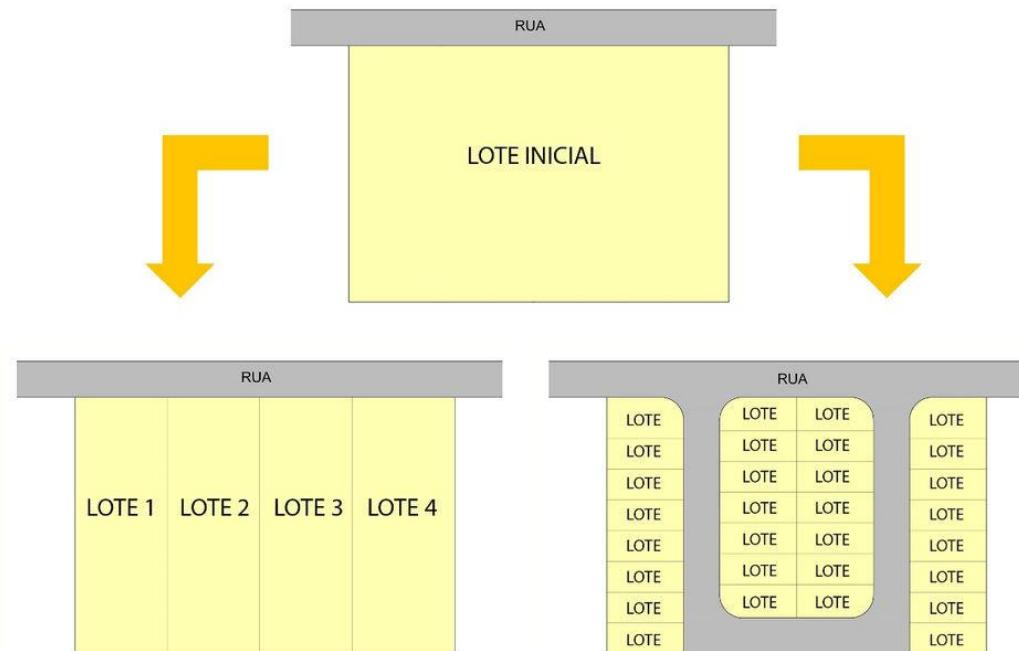
Lei Federal 6.766 de 19 de dezembro de 1979 - regulamenta o parcelamento do solo para fins urbanos, em zonas urbanas ou de expansão urbana:

Art.2° - O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante **loteamento ou desmembramento**, observadas as disposições desta lei e a das legislações estaduais e municipais pertinentes.

§1° - Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, **com abertura de novas vias de circulação**, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§2° - Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com **aproveitamento do sistema viário existente**, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

2.0. Parcelamento do Solo



<https://www.planejpb.com.br/post/desmembramento>

2.0. Parcelamento do Solo

§ 5º - A infraestrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação.

§ 8º Constitui **loteamento de acesso controlado** a modalidade de loteamento, definida nos termos do § 1º deste artigo, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.



IGARA - CANOAS - RS

BENIN
imóveis para você



IGARA - CANOAS - RS

Fonte: <http://www.beninimoveis.com.br/detalhe/Venda/5104/imovel-%C3%81rea/Lote/Terreno-em-IGARA-CANOAS-Cod-5104#>



IGARA - CANOAS - RS



Fonte:<http://jaurbanismo.com.br/empreendimentos/loteamento-nova-sao-jose-i-e-ii/>





Fonte:<http://jaurbanismo.com.br/empreendimentos/loteamento-nova-sao-jose-i-e-ii/>

Loteamento Nova São José I e II
Sertão do Maruim - São José – Santa Catarina

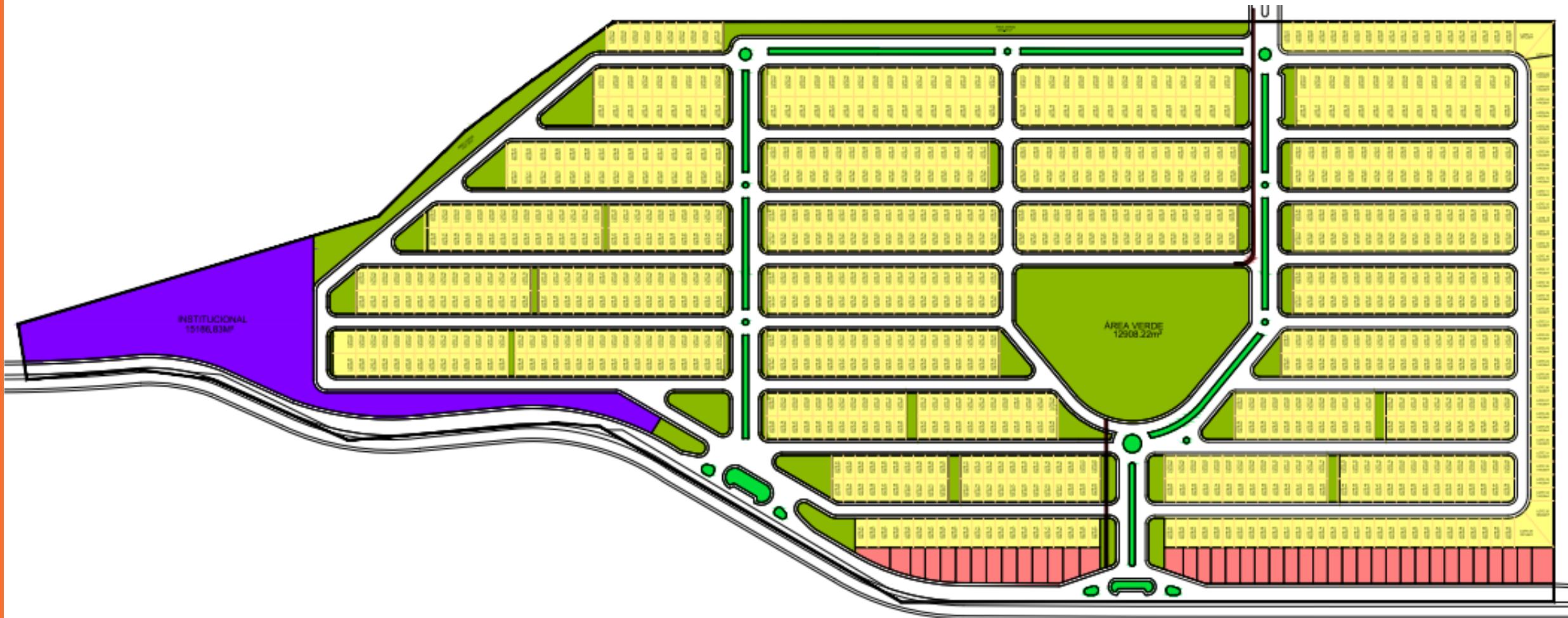


Fonte:<http://jaurbanismo.com.br/empreendimentos/loteamento-nova-sao-jose-i-e-ii/>

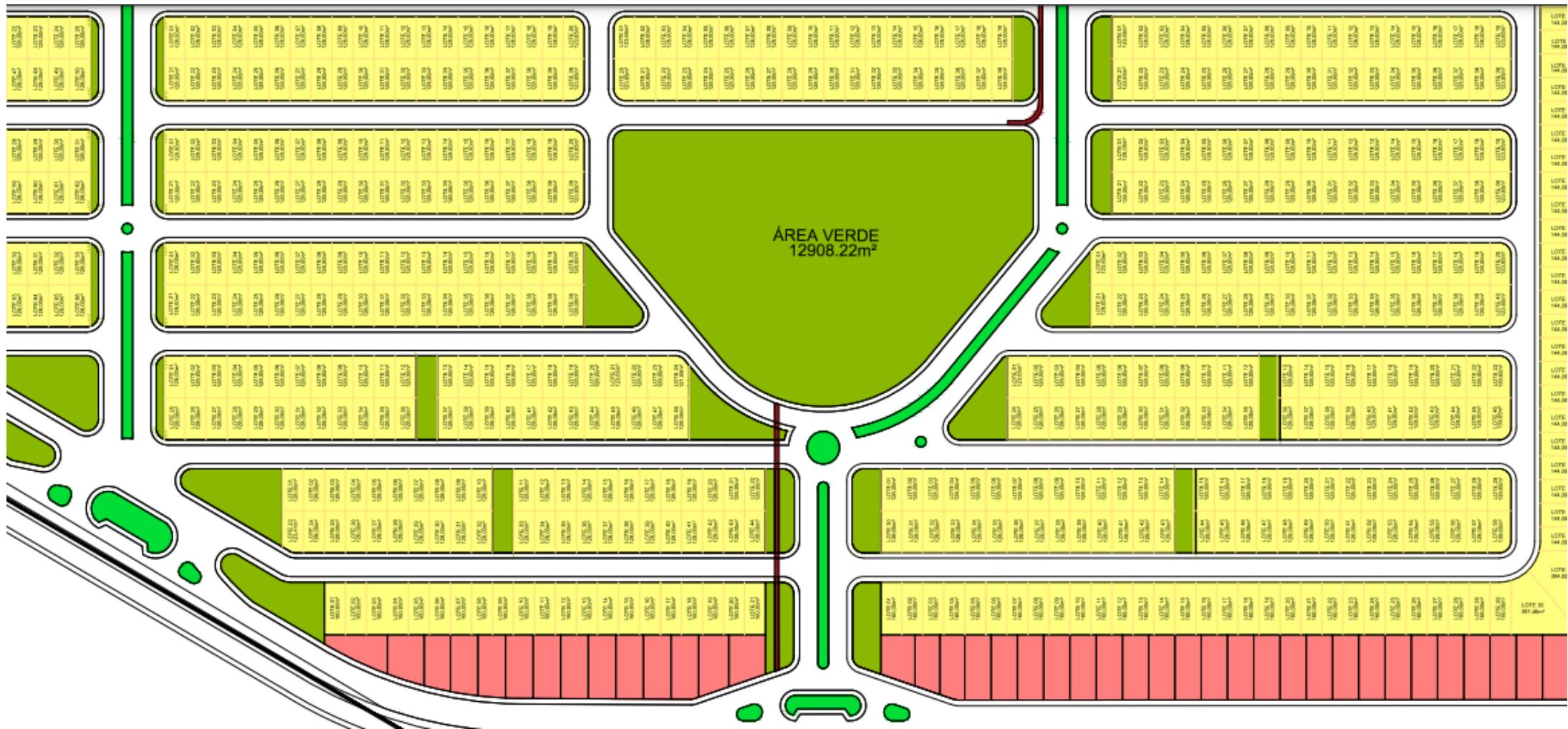
**Bairro da Encarnação, Freguesia dos
Olivais – Lisboa**
Autor: Arq. Paulino Montez



Loteamento Guanambi



Loteamento Guanambi



2.0. Parcelamento do Solo

Loteamento Guanambi

QUADRA 01	
191 A 210 M ² *	2
211 A 230 M ² *	7
231 A 250 M ² *	6
251 A 270 M ² *	1
TOTAL DE LOTES	17

QUADRA 05	
151 A 170 M ² *	11
171 A 190 M ² *	6
191 A 210 M ² *	5
211 A 230 M ² *	1
251 A 270 M ² *	1
169,62 M ²	10
TOTAL DE LOTES	34

QUADRA 02	
191 A 210 M ² *	3
211 A 230 M ² *	1
231 A 250 M ² *	2
251 A 270 M ² *	1
291 A 310 M ² *	1
348,03 M ²	1
404,30 M ²	1
460,58 M ²	1
TOTAL DE LOTES	11

QUADRA 06	
156,52 M ²	57
386,18 M ²	8
191 A 210 M ² *	1
TOTAL DE LOTES	66

QUADRA 03	
160 M ²	18
TOTAL DE LOTES	18

QUADRA 07	
200,00 M ²	30
171 A 190 M ² *	2
TOTAL DE LOTES	32

QUADRA 04	
151 A 170 M ² *	1
191 A 210 M ² *	2
211 A 230 M ² *	1
251 A 270 M ² *	1
220,00 M ²	33
TOTAL DE LOTES	38

QUADRA 08	
200,00 M ²	30
195,65 M ²	4
TOTAL DE LOTES	34

QUADRA 09	
200,00 M ²	30
195,65 M ²	4
TOTAL DE LOTES	34

LEGENDA		ÁREA	PERCENTUAL
LOTES COMERCIALIZÁVEIS	--	185.917,06 M ²	61,80%
ÁREA VERDE		15.790,28 M ²	5,24%
VIAS		61.799,91 M ²	24,47%
GLEBAS COMERCIAIS		10.702,51 M ²	3,55%
LOTES RESIDÊNCIAIS		175.214,55 M ²	58,24%
CANTEIROS DE VIAS		5.338,53 M ²	1,77%
LOTE INSTITUCIONAL		7.486,22 M ²	2,52%
TOTAL DE LOTES	--	1.051	--
TOTAL DE QUADRAS	--	34	--
ÁREA TOTAL DO TERRENO	--	300.834,48 M ²	100%

2.0. Parcelamento do Solo

Art. 3º . Parágrafo Único. Não será permitido o parcelamento do solo:

- I - **em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações**, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;
- II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- III - **em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento)**, salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;
- IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;
- V - **em áreas de preservação ecológica** ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

2.0. Parcelamento do Solo



Requisitos urbanísticos do loteamento:

- Áreas destinadas ao **sistema viário**;
- Vias internas articuladas com o sistema viário oficial e harmonizadas com a topografia;
- Espaços livres de uso público proporcionais à densidade da ocupação;
- Áreas destinadas a **equipamentos urbanos e comunitários** (educação, cultura, saúde, lazer);
- os lotes terão **área mínima de 125m²** (cento e vinte e cinco metros quadrados) e **frente mínima de 5 (cinco) metros**, salvo quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes;
- **Faixa mínima não-edificável de 15m ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias**

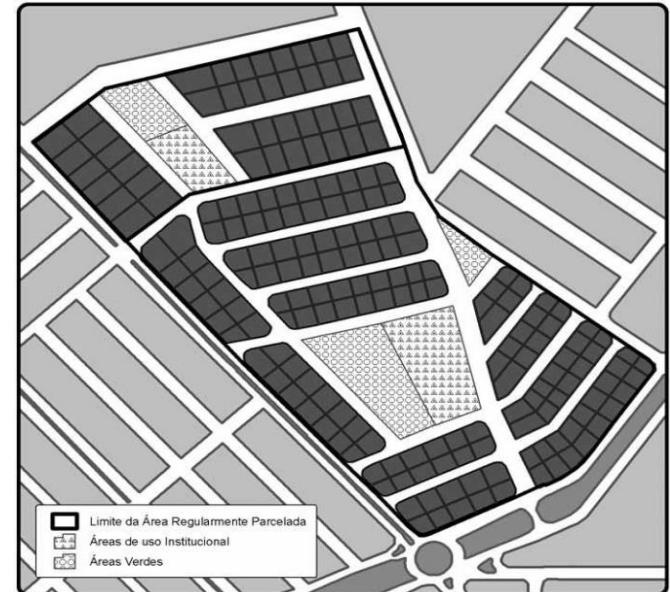
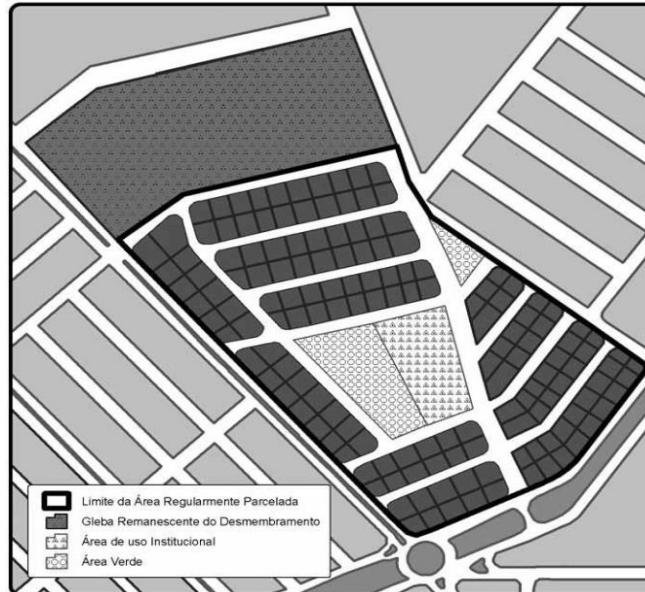
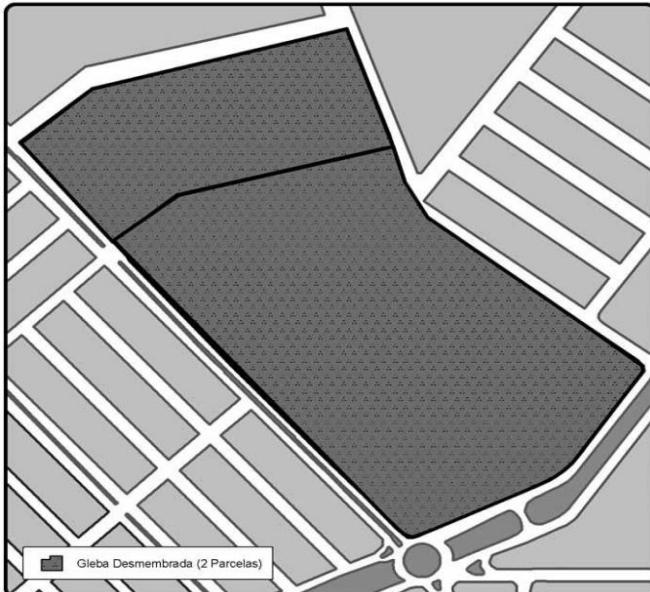
2.0. Parcelamento do Solo

Até 1999, a Lei do Parcelamento obrigava a destinação de, pelo menos, 35% para uso social e ambiental (independente das APP's), distribuídos na seguinte proporção:

- 15 a 20% para sistema viário;
- 10 a 15% para áreas livres públicas; e
- 5 a 10% para área institucional.

2.0. Parcelamento do Solo

Com a Lei nº 9.785/99, a atribuição desta definição, bem como os usos permitidos e os índices urbanísticos, incluindo áreas mínimas e máximas de lotes e os coeficientes máximos de aproveitamento, passaram a ser responsabilidade municipal (lei de uso do solo ou plano diretor, que podem remeter a TAC específico)



2.0. Parcelamento do Solo

Antes da elaboração do projeto de loteamento, o requerente deve apresentar planta contendo:

- os limites;
- as curvas de nível;
- a localização dos cursos d'água, bosques e construções existentes;
- a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro,
- a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;
- o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;
- as características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas.

2.0. Parcelamento do Solo

A Prefeitura Municipal indicará:

- sistema viário existente ou projetado, relacionado ao loteamento;
- traçado básico do sistema viário principal;
- a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários e das áreas livres de uso público;
- as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis;
- a zona de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis.

2.0. Parcelamento do Solo

Conteúdo do Projeto de Loteamento:

- a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;
- sistema viário com a respectiva hierarquia;
- as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;
- os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;
- a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
- a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais.

3. Condomínios Fechados

3.0. Condomínios Fechados

Com a **LEI N° 13.465, DE 11 DE JULHO DE 2017** introduziu-se um artigo que passa a permitir a criação de um condomínio composto por lotes, que estarão necessariamente vinculados a uma fração ideal das áreas comuns na proporção a ser definida no ato da instituição. Ou seja, na prática as vias e áreas comuns não serão de propriedade do município, e sim de propriedade privada, pertencendo aos titulares do lote na proporção de sua respectiva fração ideal.

Dessa forma temos 3 arranjos possíveis:

- Loteamentos
- Loteamentos de acesso controlado
- Condomínios fechados.

4. Implantação de Vias

4.0. Implantação de Vias

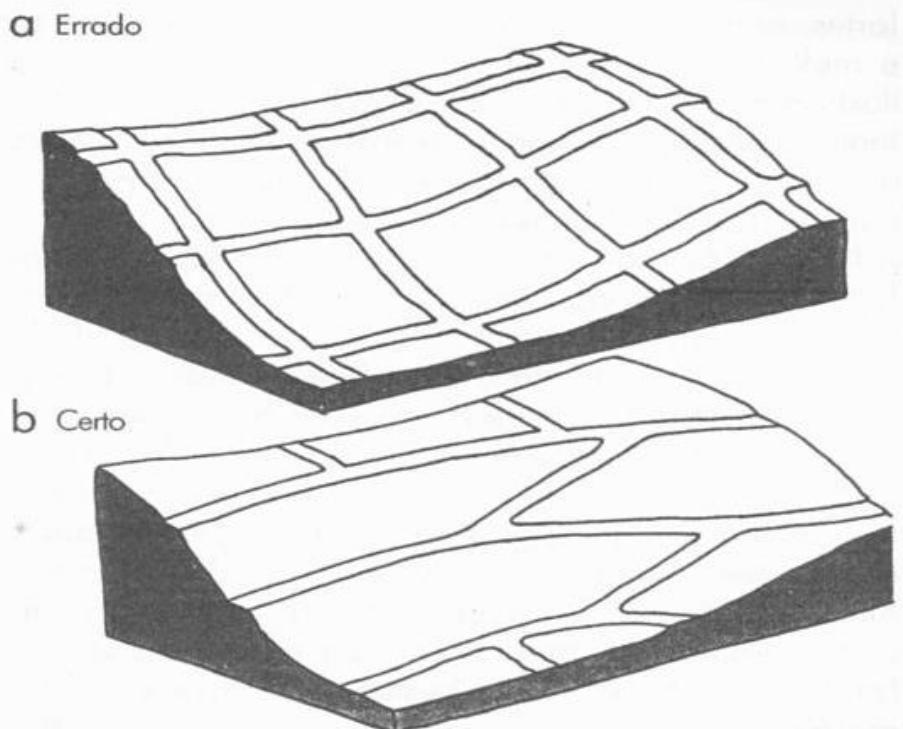
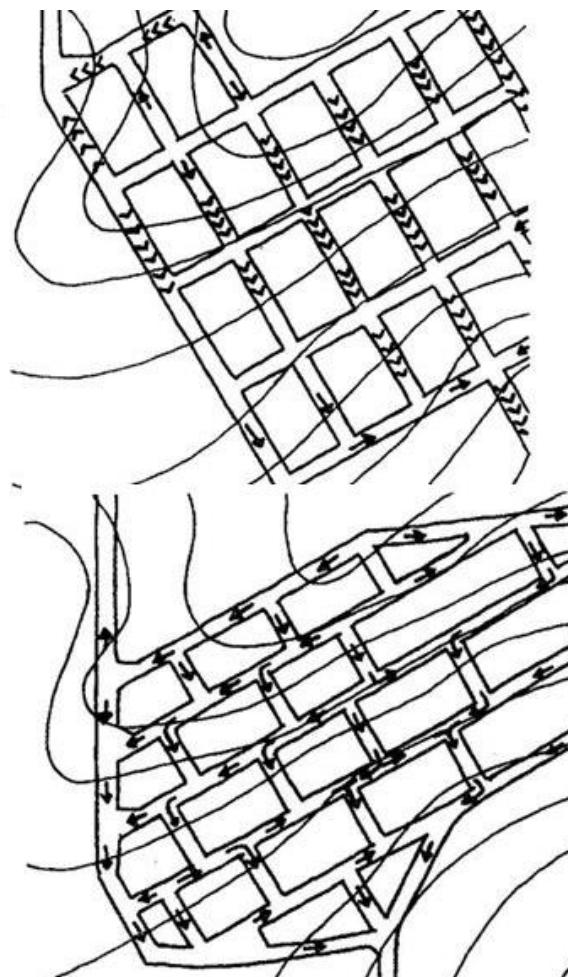


Figura 5.11 Arruamentos com critérios alternativos em zonas com forte declividade.
Fonte: Mascaró, Juan. Infra-estrutura habitacional alternativa. Sagra, Porto Alegre, 1989.

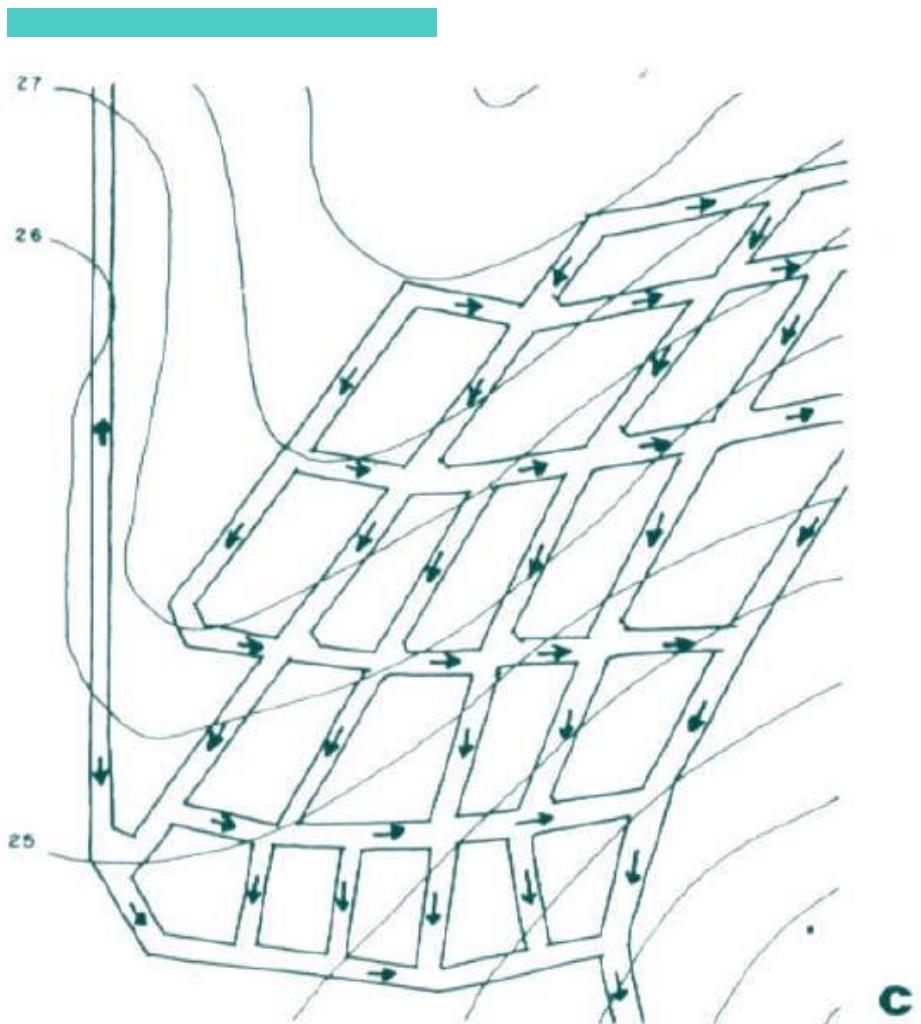
Fonte: MASCARÓ, J.L. Manual de loteamentos e urbanizações. Porto Alegre: SAGRA-DCLuzzato, 1994.



Ex. 1. A implantação das vias de forma perpendicular às curvas de nível pode criar altas velocidades de escoamento das águas pluviais e consequentemente processos erosivos severos

Ex. 2 - A implantação das vias acompanhando as curvas de nível auxilia a diminuir a velocidade de escoamento das águas pluviais devido ao desencontro de ruas.

4.0. Implantação de Vias



Ex. 3 - A implantação das vias ocorre a implantação da malha em diagonal em relação às curvas de nível, reduzindo a velocidade de escoamento das águas pluviais e também diminuindo a declividade.

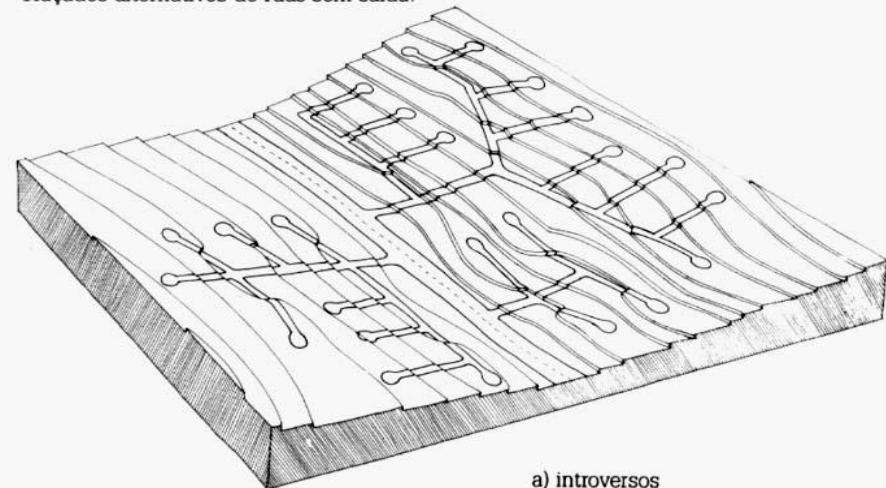
Se a declividade ficar muito baixa, pode criar pontos de retenção das águas de chuva, sendo necessário implantar valetas ou bocas de lobo para drenar adequadamente a área.

4.0. Implantação de Vias

Esquema Introverso:

Exemplo de traçado de ruas sem saída em um vale

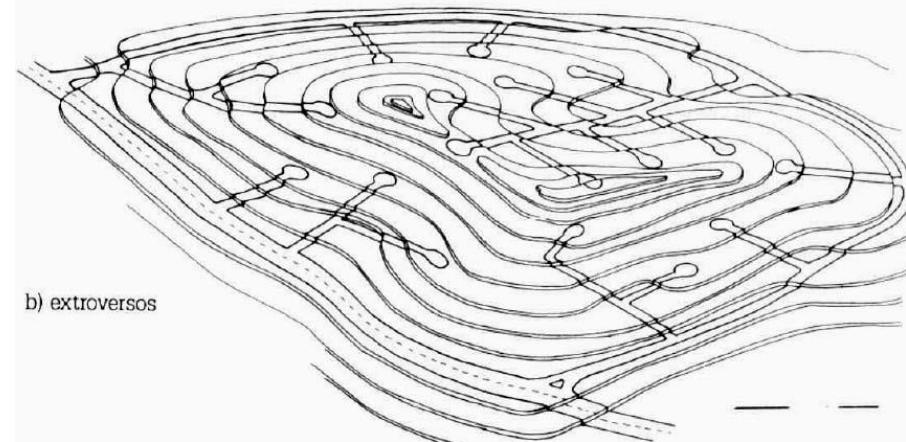
Figura 2.1
Traçados alternativos de ruas sem saída.



a) introversos

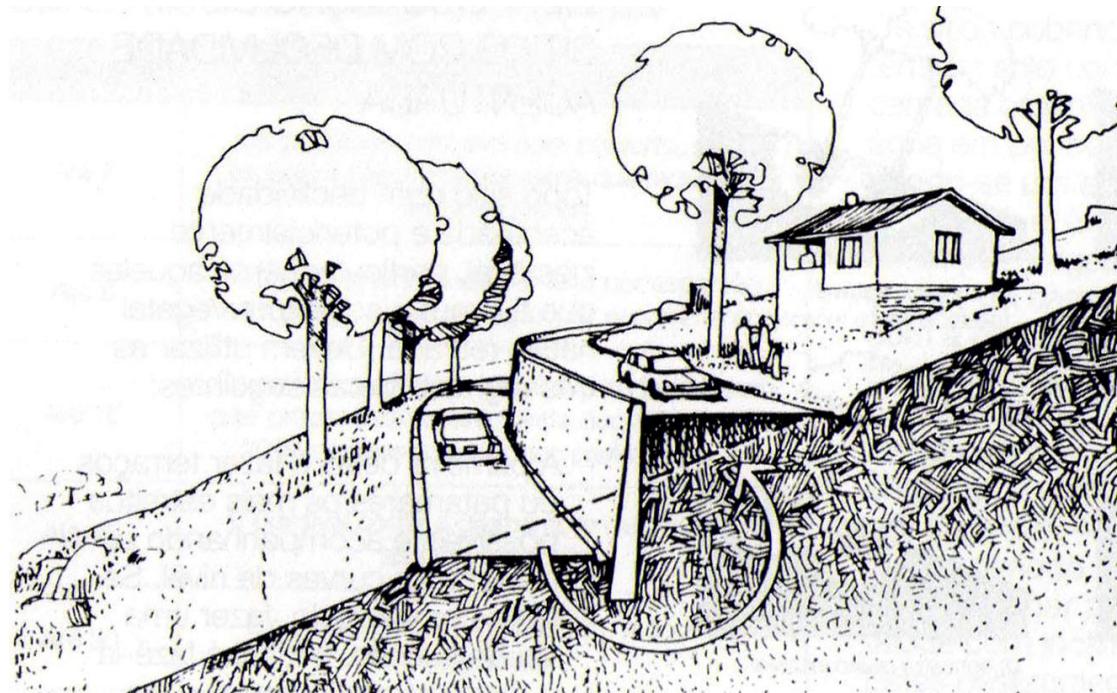
Esquema Extroverso:

Exemplo de traçado de ruas sem saída em um morro

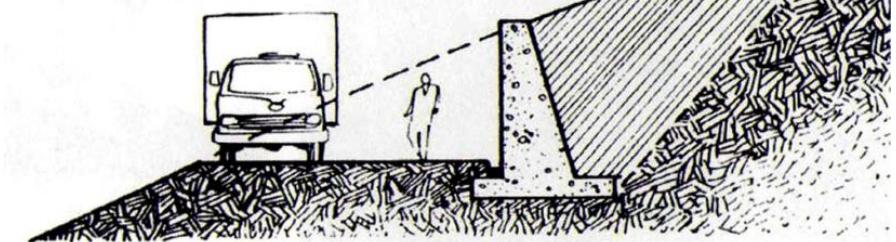


b) extroversos

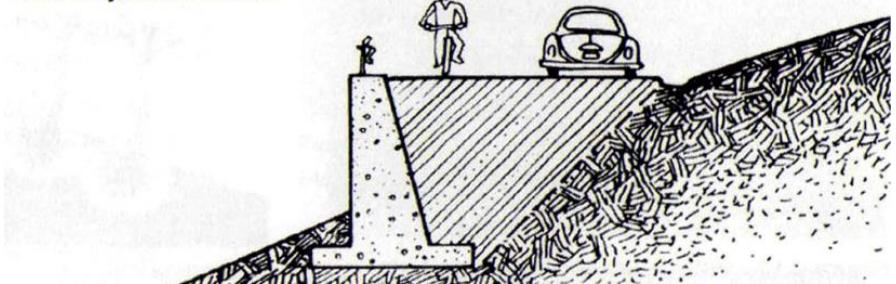
4.0. Implantação de Vias



Muro a montante da rua



Muro a jusante da rua



5. Exemplo

5.0. Exemplo

Identificação do Local (legislação vigente à época)

Zona de Concentração de Uso: ZR 17 - PARALELA

Região Administrativa: 9

Localidade: Patamares

Folha SICAR: 142.410

Parcelamento: Alphaville Salvador

- Localização: Av. Luís Viana (Paralela)

- Proprietário: Alphaville Urbanismo Ltda.

- Área: Área Não Edificante

- Tipo de Área: AVCP-1

- Propriedade: -

Leis e Decretos Municipais:

Áreas Verdes:

- Área Arborizada 080 AA



5.0. Exemplo

Os planos diretores municipais brasileiros possuem, entre suas leis complementares, a Lei de Parcelamento do Solo, que define parâmetros e regras para loteamentos e desmembramentos.

ANEXO 7

RESTRIÇÕES DE USO E OCUPAÇÃO APLICÁVEIS ÀS ZONAS DE CONCENTRAÇÃO DE USOS E ÀS CONCENTRAÇÕES LINEARES DE USOS MÚLTIPLOS

TABELA VII.1

RESTRICOES DE USO E DE OCUPACAO APPLICAVEIS ÀS ZONAS DE CONCENTRAÇÃO DE USOS RESIDENCIAIS (ZR)



alpha ville

RESIDENCIAL
Itapuã

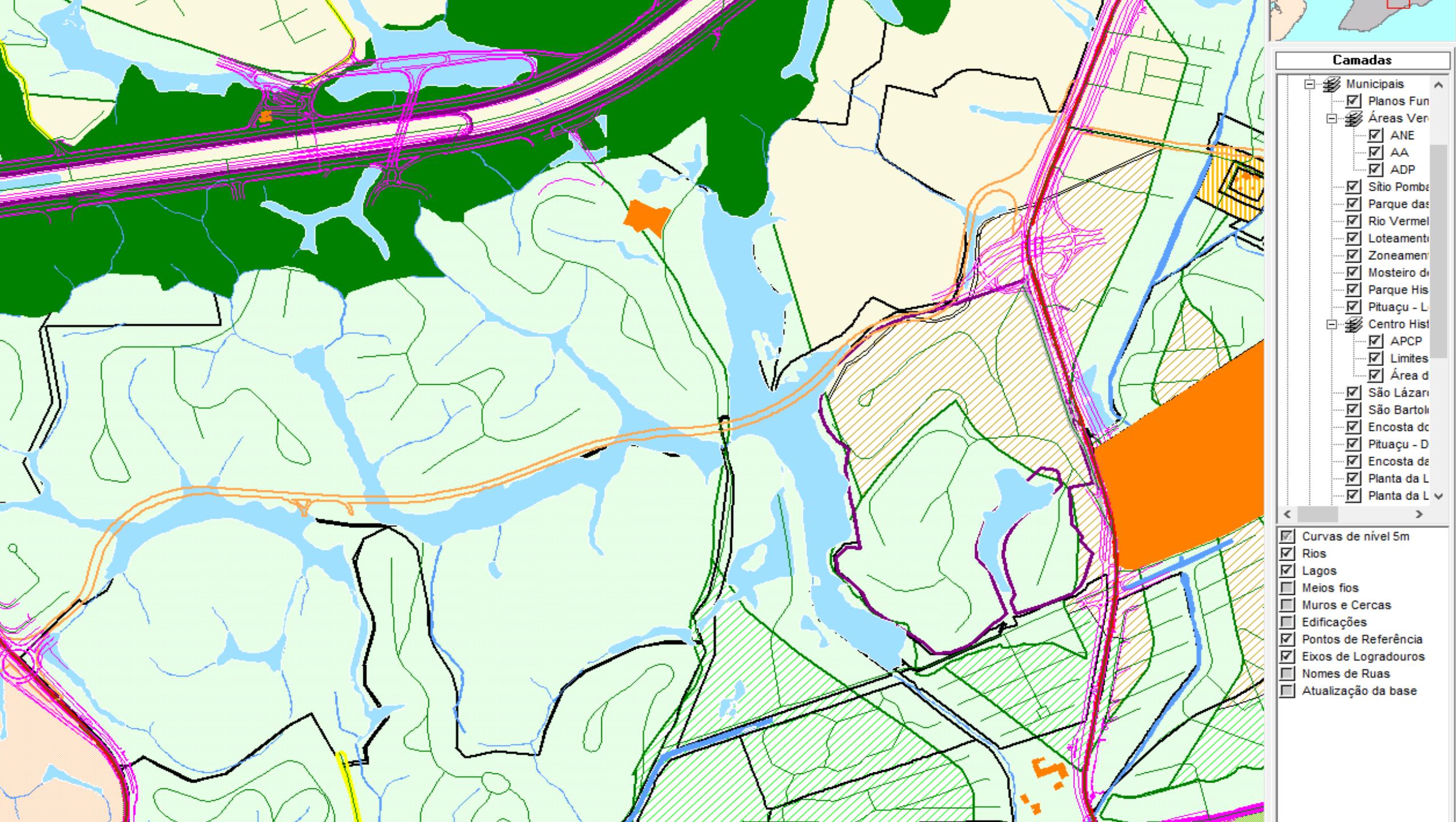




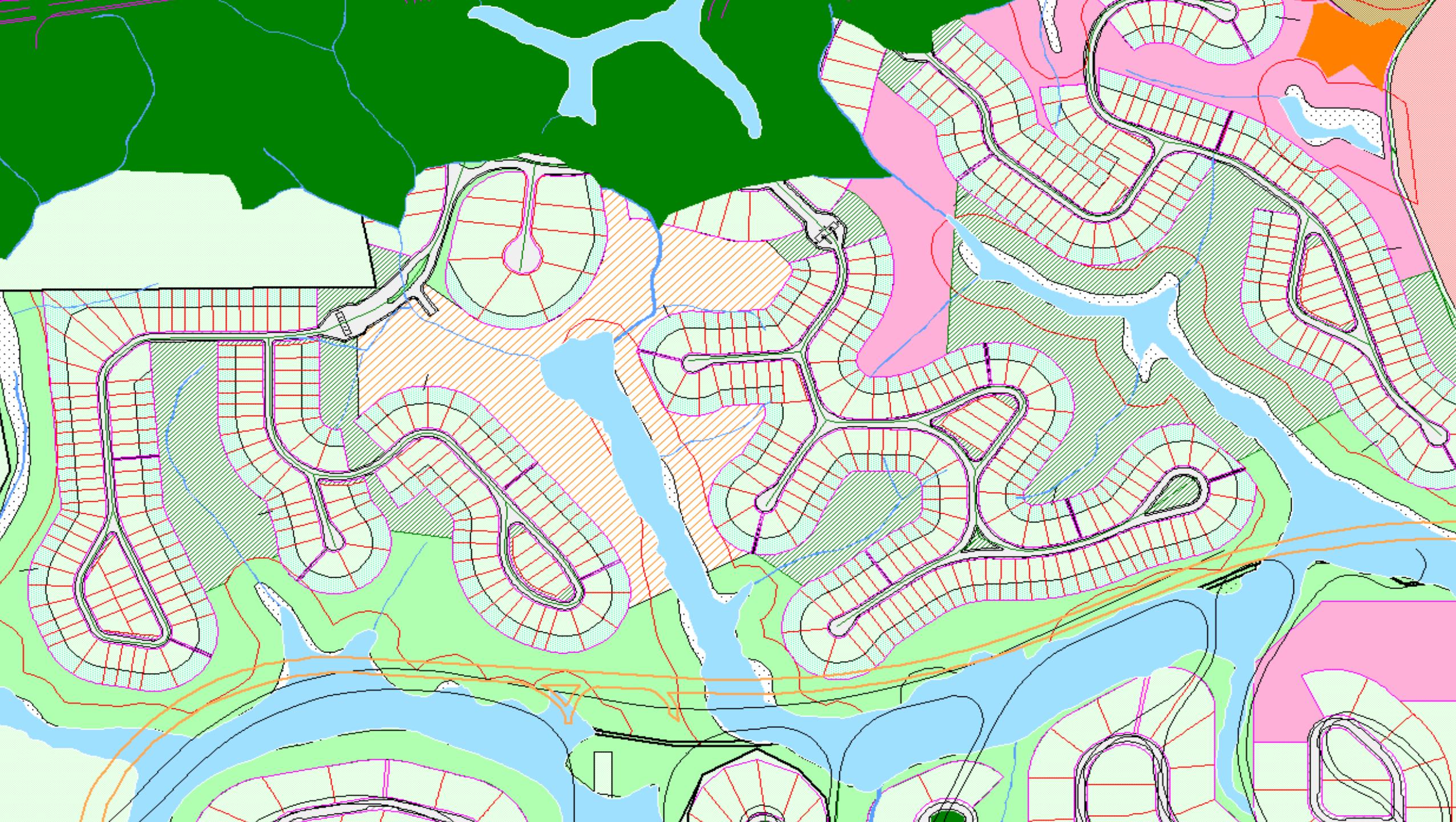
Pituba

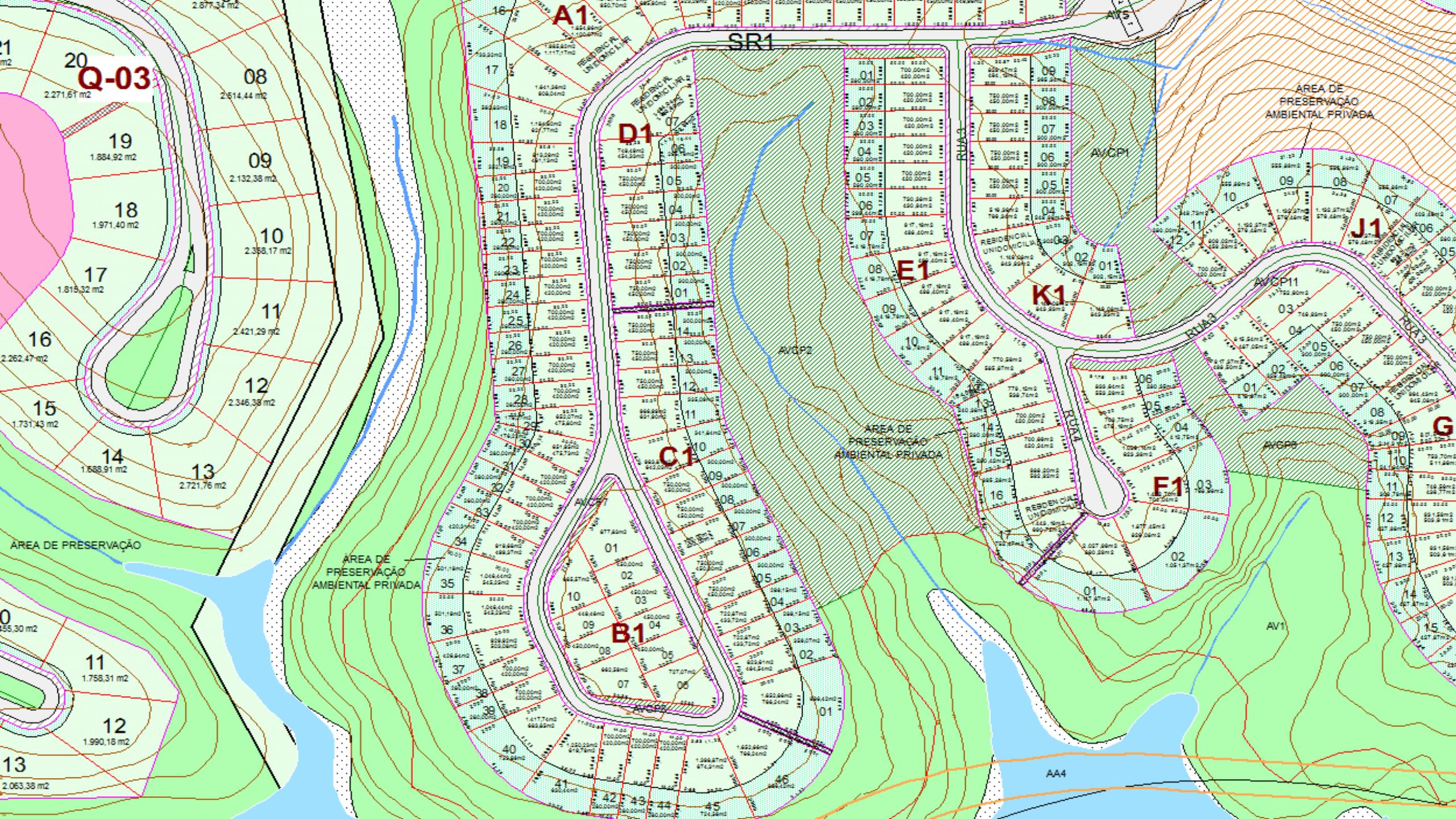
R. Pituba

R. Pituba



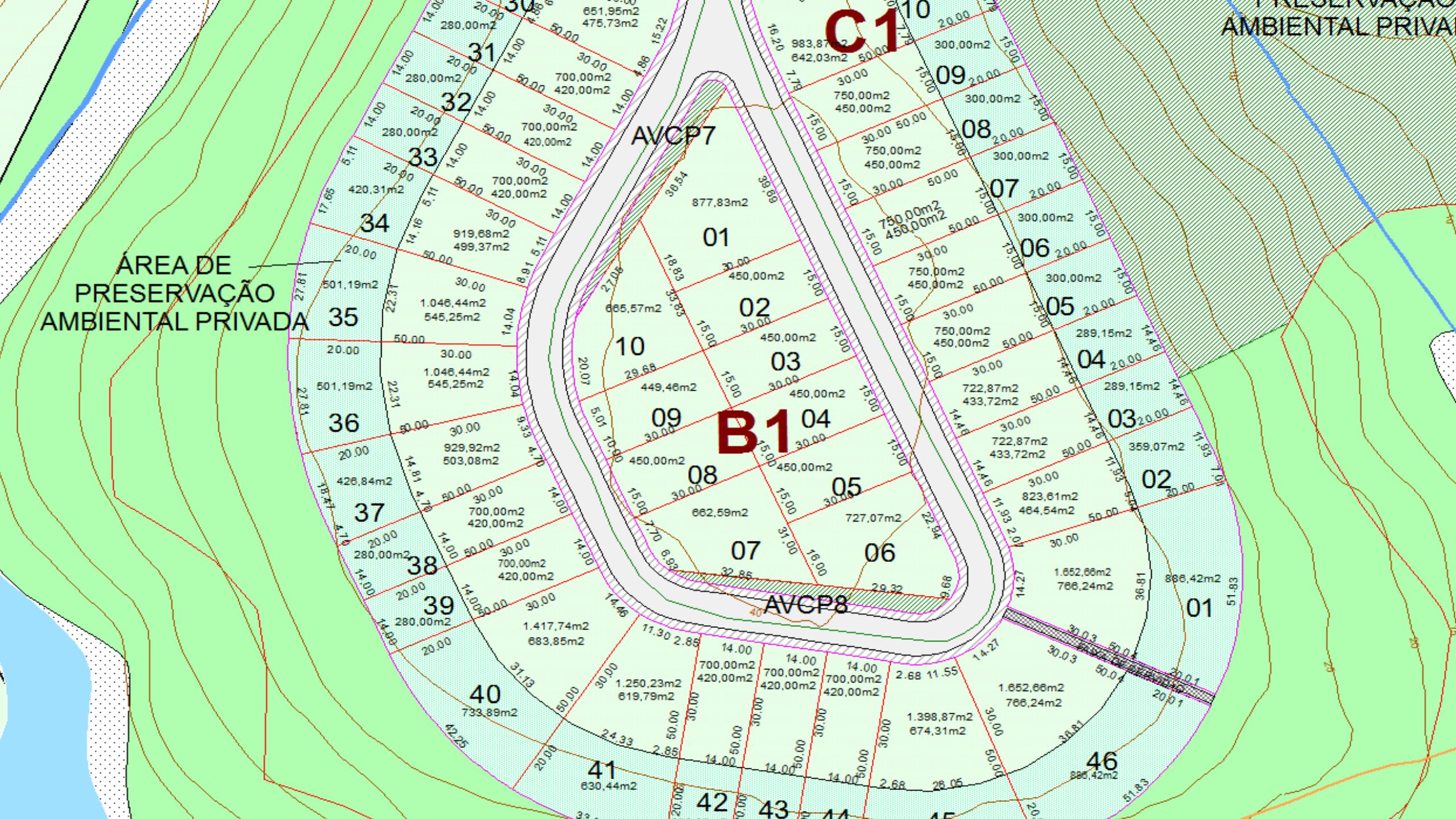




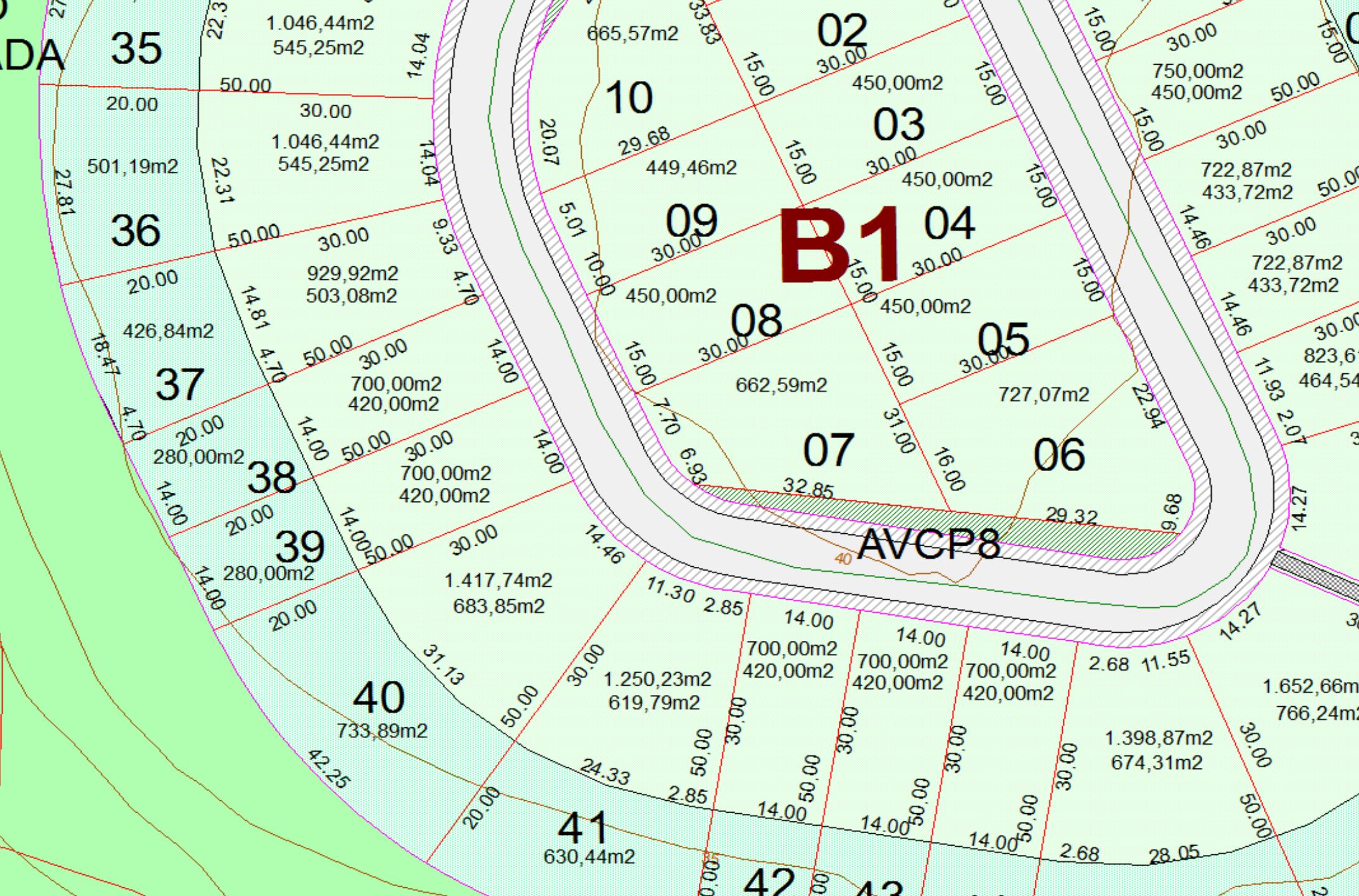


PRESERVAÇÃO
AMBIENTAL PRIVADA

ÁREA DE
PRESERVAÇÃO
AMBIENTAL PRIVADA



SERVAÇÃO
NTAL PRIVADA



6.0. Referências

EQUIPE DE OBRAS. Disponível em: <http://equipededeobra.pini.com.br/construcao-reforma/54/terraplenagem-veja-quais-sao-os-simbolos-usados-nos-projetos-273743-1.aspx> Acesso em: 31 outubro 2016.

INFRA ESTRUTURA URBANA. Disponível em: <http://www.infraestruturaurbana.pini.com.br/solucoes-tecnicas/17/artigo262915-3.aspx>. Acesso em: 31 outubro 2016.

TOPOGRAFIA GERAL. Disponível em: <http://www.topografiageral.com/>. Acesso em: 31 outubro 2016.

Obrigado

Dúvidas?



mauricio.felzemburgh@ufba.br

mauricio.vidal@fieb.org.br



[@felzemburgh](https://twitter.com/felzemburgh)



[@felzemburgh](https://twitter.com/felzemburgh)