



Prefeitura Municipal de Gramado

ANEXO VI – NORMAS PARA ENCAMINHAMENTO DE PROJETOS DE EDIFICAÇÕES E PARCELAMENTOS

1. PROJETOS DE EDIFICAÇÃO

Todos os processos para licenciamento de edificações deverão obedecer a rotina e procedimentos estabelecidos pelos órgãos da Administração Pública Municipal, bem como apresentar a documentação mínima necessária para análise e aprovação de projetos.

Os procedimentos deverão ser consultados juntos aos órgãos da administração e no site da Prefeitura Municipal.

Os processos somente serão analisados mediante o pagamento da taxa de análise e a apresentação da Negativa de Tributos Municipais do imóvel e dos profissionais envolvidos no processo.

O acompanhamento do processo deverá ser feito pela internet, na página da Prefeitura Municipal, ou no terminal junto ao protocolo e deverá ser de conhecimento público.

Os projetos de construção e de parcelamento do solo receberão a aprovação do município, com relação aos requisitos urbanísticos, previstos no Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (PDDI) e com referência à Lei do Parcelamento do Solo, sobre as questões urbanísticas e legislação ambiental específica. Em nenhum dos casos, o município será responsável pela propriedade dos imóveis ou pela responsabilidade técnica dos projetos analisados.

1.1 – DOCUMENTOS MÍNIMOS PARA ALTERAÇÃO DE FACHADAS

1.1.1 – Requerimento padrão;

1.1.2 – DM – Declaração Municipal;

1.1.3 – Matrícula do imóvel atualizada;

1.1.4 – Projeto executivo da alteração pretendida: fachadas (2), perspectiva

1.1.5 – Outros documentos e projetos complementares necessários;

1.1.6 – ART(s) e RRT(s) – De todos os profissionais envolvidos, nos projetos;

1.1.7 – NEGATIVAS MUNICIPAIS – De todos os profissionais envolvidos nos projetos e construção, bem como a do imóvel;

1.1.8 – CD com os documentos acima;

1.1.9 - Na identificação das partes a conservar, demolir, crescer ou a regularizar, as convenções serão, obrigatoriamente, as seguintes cores: amarelo para as partes a demolir, vermelho para as partes a construir, azul para as existentes, e se necessário, verde para as partes a regularizar. As partes existentes poderão ser apresentadas na cor da cópia heliográfica, quando esta for azul ou preta, no caso de cópia reprográfica;

1.1.10 - Todos os projetos devem ser em escala compatível (fácil visualização);

1.1.11 - O município poderá exigir outros documentos quando julgar conveniente, para que não haja dúvidas com referência à análise e aprovação do projeto de construção.

1.1.12 -Fotos da edificação existente.

1.1.13 – Autorização para alteração da fachada autenticada em cartório, quando

PRO-REG-007



Prefeitura Municipal de Gramado

necessário.

1.1.14 – Casoprojeto base da alteração da fachada não estiver aprovado, deverá o mesmo ser regularizado conforme item 1.4.

1.2- DOCUMENTOS MÍNIMOS PARA ESTUDO DE VIABILIDADE

1.2.1 – Requerimento padrão;

1.2.2 – DM – Declaração Municipal;

1.2.3 – Matrícula do imóvel atualizada;

1.2.4 – Laudo de cobertura vegetal quali-quantitativo, elaborado por profissional habilitado, descrevendo a vegetação do lote conforme Resolução CONAMA 33/94, onde conste tabela em que estejam listados todos os espécimes arbóreos existentes no lote, com os respectivos nomes científicos, nomes populares, Diâmetro à Altura do Peito (DAP), altura, volume e condições fitossanitárias dos espécimes vegetais.

1.2.5 – Planta de cobertura vegetal, elaborada por profissional habilitado, com implantação da obra, acessos de veículos e de pedestres, sistema de esgoto, demarcação da Área de Proteção Paisagística e Ambiental (APPA) conforme art. 57 da presente Lei, destacando espécies imunes ao corte (Lei estadual 9.519/92) e ameaçadas de extinção (Decreto estadual 42.099/02), com as respectivas cotas.

1.2.6 – Projeto de proteção das árvores a serem preservadas e da APPA proposta, incluindo o material a ser utilizado e demarcação em planta.

1.2.7 - Anteprojeto da edificação pretendida: planta baixa, cortes esquemáticos (2), fachadas (2), croquis perspectivos, implantação e quadro de áreas, conforme modelo padrão;

1.2.8 – Demonstrativo da solução do tratamento de efluentes cloacais;

1.2.9 – Demonstrativo da solução do esgotamento pluvial;

1.2.10 – Outros documentos e projetos que possam elucidar a proposta;

1.2.11 – CD, com os documentos acima e com o quadro de áreas para análise;

1.2.12 – Todos os projetos devem ser em escala compatível (fácil visualização);

1.2.13 – ARTs e RRTs – Referente aos serviços realizados.

1.2.14 -Fotos do terreno.

1.2.15 – Autorização para construção no lote autenticada em cartório, quando necessário.

1.3 – DOCUMENTOS MÍNIMOS PARA PROJETOS EXECUTIVOS

1.3.1 – Requerimento padrão;

1.3.2 – DM – Declaração Municipal;

1.3.3 – Matrícula do imóvel atualizada;

1.3.4 – Laudo de cobertura vegetal quali-quantitativo, elaborado por profissional habilitado, descrevendo a vegetação do lote conforme Resolução CONAMA 33/94, onde conste tabela em que estejam listados todos os espécimes arbóreos existentes no lote, com os respectivos nomes científicos, nomes populares, Diâmetro à Altura do Peito (DAP), altura, volume dos exemplares a serem suprimidos e condições fitossanitárias dos espécimes vegetais, respeitando a legislação vigente com relação à supressão, em especial a Lei federal 11.428/06.

1.3.5 – Planta de cobertura vegetal, elaborada por profissional habilitado, com implantação

PRO-REG-007



Prefeitura Municipal de Gramado

da obra, acessos de veículos e de pedestres, sistema de esgoto, demarcação da Área de Proteção Paisagística e Ambiental (APPA) conforme art. 57 da presente Lei, destacando espécies imunes ao corte (Lei estadual 9.519/92) e ameaçadas de extinção (Decreto estadual 42.099/02), com as respectivas cotas.

1.3.6 – Projeto de proteção das árvores a serem preservadas e da APPA proposta, incluindo o material a ser utilizado e demarcação em planta.

1.3.7 – Memorial descritivo padrão;

1.3.8 – Projeto executivo da edificação pretendida: planta(s) baixa(s), cortes (2), fachadas (2), perspectiva (para prédios acima de 1.000,00m²), implantação com planialtimétrico e perfil do terreno e quadro de áreas, conforme modelo padrão;

1.3.9 – Demonstrativo da solução do tratamento de efluentes cloacais (projeto externo, memória de cálculo), conforme legislação;

1.3.10 – Demonstrativo da solução do esgotamento pluvial (projeto externo);

1.3.11 – Outros documentos e projetos complementares necessários;

1.3.12 – ART(s) – De todos os profissionais envolvidos, nos projetos e construção;

1.3.13 – NEGATIVAS MUNICIPAIS – De todos os profissionais envolvidos nos projetos e construção, bem como a do imóvel;

1.3.14 – CD com os documentos acima;

1.3.15 - Na identificação das partes a conservar, demolir, crescer ou a regularizar, as convenções serão, obrigatoriamente, as seguintes cores: amarelo para as partes a demolir, vermelho para as partes a construir, azul para as existentes, e se necessário, verde para as partes a regularizar. As partes existentes poderão ser apresentadas na cor da cópia heliográfica, quando esta for azul ou preta, no caso de cópia reprográfica;

1.3.16 - Todos os projetos devem ser em escala compatível (fácil visualização);

1.3.17 - Pagamento das taxas de análise de projeto e de corte de árvores, quando for o caso;

1.3.18 – PPCI para todos os projetos, exceto residências unifamiliares, com área superior à 750,00m².

1.3.19 - O município poderá exigir outros documentos quando julgar conveniente, para que não haja dúvidas com referência à análise e aprovação do projeto de construção.

1.3.20 -Fotos do terreno.

1.3.21 – PPCI simplificado para todos os projetos, exceto residências unifamiliares, com área inferior a 750m².

1.3.22 – Ficha de Características Urbanísticas.

1.3.23 – Ficha de Cadastro da Obra.

1.3.24 – Autorização para construção no lote autenticada em cartório, quando necessário.

1.4 – ALTERAÇÃO DE USO E REGULARIZAÇÃO

1.4.1 – Requerimento padrão;

1.3.2 – DM – Declaração Municipal;

1.4.3 – Matrícula do imóvel atualizada; (unificar quando for mais de uma);

1.4.4 – Laudo de cobertura vegetal, conforme legislação vigente;

1.4.5 – Memorial descritivo padrão;

1.4.6 – Projeto executivo da edificação simplificado: planta(s) baixa(s), corte (1), fachada (1), e implantação;

1.4.7 – Demonstrativo da solução do tratamento de efluentes cloacais (projeto externo,

PRO-REG-007



Prefeitura Municipal de Gramado

memória de cálculo), conforme legislação;

1.4.8 – ART (s) – De todos os profissionais envolvidos, nos projetos e construção e ART de Laudo Técnico informando que as instalações e estrutura estão em plena condição de serem habitadas, incluindo laudo técnico;

1.4.9 – NEGATIVAS MUNICIPAIS – De todos os profissionais envolvidos nos projetos e construção, bem como a do imóvel;

1.4.10 – CD com os documentos acima;

1.4.11 – Na identificação das partes a conservar, demolir, crescer ou a regularizar, as convenções serão, obrigatoriamente, as seguintes cores: amarelo para as partes a demolir, vermelho para as partes a construir, azul para as existentes, e se necessário, verde para as partes a regularizar. As partes existentes poderão ser apresentadas na cor da cópia heliográfica, quando esta for azul ou preta, no caso de cópia reprográfica;

1.4.12 – Todos os projetos devem ser em escala compatível (fácil visualização);

1.4.13 – Pagamento das taxas de análise de projeto e de corte de árvores, quando for o caso;

1.4.14 – O Município poderá exigir outros documentos quando julgar conveniente, para que não haja dúvidas com referência à análise e aprovação do projeto de construção;

1.4.15 – Outros documentos e projetos complementares necessários.

1.4.16 -Fotos do terreno.

1.4.17 – PPCI simplificado para todos os projetos, exceto residências unifamiliares, com área inferior a 750m².

1.3.18 – PPCI para todos os projetos, exceto residências unifamiliares, com área superior à 750,00m²

1.4.19 – Ficha de Características Urbanísticas.

1.4.20 – Ficha de Cadastro da Obra.

1.4.21 – Autorização para construção no lote autenticada em cartório, quando necessário.

2 – PROJETOS DE PARCELAMENTO DO SOLO, LOTEAMENTO, DESMEMBRAMENTO, CONDOMÍNIO DE LOTES

Todos os processos para licenciamento de parcelamento do solo deverão obedecer a rotina e procedimentos estabelecidos pelos órgãos da Administração Pública Municipal, bem como apresentar a documentação mínima necessária para análise e aprovação de projetos.

Os procedimentos deverão ser consultados juntos aos órgãos da administração e no site da Prefeitura Municipal.

2.1 – DOCUMENTOS MÍNIMOS PARA ESTUDO DE VIABILIDADE

2.1.1- Matrícula(s) atualizada(s) do imóvel; quando o interessado no parcelamento não for o proprietário do imóvel, anexar a devida autorização do mesmo, legalmente reconhecida;

2.1.2- Levantamento planialtimétrico da gleba geo-referenciada com as coordenadas do município e curvas de nível a cada 1m (um metro), em escala compatível, demonstrando o sistema viário existente e contíguo;

2.1.3- As divisas da gleba, suas dimensões e confrontações, medidas conforme matrícula e conforme levantamento no local (deverá haver a retificação da matrícula por ocasião da

PRO-REG-007



Prefeitura Municipal de Gramado

aprovação do projeto definitivo se estas forem diferentes);

2.1.4 – Levantamento das edificações das áreas existentes e, quando se tratar de prédios históricos, ou de importância na colonização do município, anexar um laudo do Conselho do Patrimônio Histórico de Gramado;

2.1.5 - Levantamento e locação em planta da hidrografia: cursos d'água, rios, cachoeiras, nascentes, banhados e suas respectivas APPs, e demais áreas consideradas APP;

2.1.6 - Laudo Biológico, contendo: descrição qualitativa das formações vegetais ocorrentes na gleba, conforme a resolução do CONAMA 33/94; levantamento de fauna, incluindo espécies ameaçadas (conforme Decreto estadual 41.672/02 e Lista Nacional das Espécies da Fauna Brasileira Ameaçada de Extinção de 22/05/03, publicada pelo Ministério do Meio Ambiente), espécies residentes e migratórias, com identificação dos sítios de reprodução, alimentação, dessedentação, prevendo o impacto da implantação do empreendimento sobre as comunidades bióticas.

2.1.7 – Planta urbanística com as limitações das formações vegetais existentes na gleba, com demarcação das APPs existentes conforme artigo 4º da lei federal 12651/2012, locando as espécies imunes ao corte (Lei estadual 9.519/92) e ameaçadas de extinção (Decreto estadual 42.099/02), e consideradas bancos de sementes.

2.1.8- O tipo de uso a que se destina o loteamento; bem como, se será aberto ou fechado e, neste caso, croquis dos muros de fechamento, pórtico, guaritas e outras obras necessárias;

2.1.9- Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, conforme determina a legislação específica;

2.1.10- Anteprojeto das obras rodoviárias que se fizerem necessárias, fora do parcelamento, de modo a viabilizar o acesso ao mesmo, ou outras, com o objetivo de solucionar o impacto causado com a implantação do parcelamento pretendido, previstas no EIV;

2.1.11 – Laudo geológico definindo o tipo e as características de solo existente no local do parcelamento;

2.1.12 – Anteprojeto do Sistema de Tratamento de Esgoto Cloacal, com uma proposta simplificada de como será o sistema de tratamento dos “efluentes cloacais”, eventuais alterações e/ ou modificação de redes públicas existentes, dentre outras alternativas legais;

2.1.13 – O município, se julgar necessário, poderá exigir outros documentos, de forma a elucidar a aprovação do respectivo projeto de parcelamento.

2.2 – DOCUMENTOS MÍNIMOS PARA PROJETOS EXECUTIVOS

2.2.1 - Requerimento de solicitação de aprovação endereçado à Secretaria do Planejamento e Secretaria do Meio Ambiente;

2.2.2 - Título de propriedade da gleba atualizado, unificado quando for mais de um, já retificado quando houver discrepâncias entre a matrícula e a gleba, e ainda certidão de ônus reais, devendo a mesma estar em nome do interessado no parcelamento;

2.2.3 - Levantamento planialtimétrico, onde conste que foram atendidas as diretrizes expedidas pelos órgãos da Administração Pública, e curvas de níveis, a cada 01m (um metro);

2.2.4 - Projeto da gleba contendo as dimensões lineares, angulares, suas confrontações, sua posição em relação ao sistema viário, geo-referenciada em relação às coordenadas do município e eventuais construções existentes;

2.2.5 - Projeto urbanístico do parcelamento contendo os logradouros ou vias de circulação

PRO-REG-007



Prefeitura Municipal de Gramado

com os seus gabaritos e “grides”, quarteirões identificados por letras maiúsculas do alfabeto, os lotes identificados por numeração contínua no quarteirão com suas dimensões e áreas superficiais, áreas destinadas ao município e, quando for o caso, áreas não-edificáveis, de preservação permanente APP e outras, que por ventura existirem;

2.2.6 - Quadro resumo de áreas onde conste a área total da gleba a ser parcelada e as demais citadas no inciso V, deste artigo;

2.2.7 - Memorial descritivo com a identificação do tipo de parcelamento, eventuais limitações incidentes sobre o uso dos lotes, qualificação das edificações, descrição dos equipamentos urbanos e comunitários de que será provido o parcelamento, com suas respectivas áreas;

2.2.8 - Descrição individual dos lotes; com dimensões, confrontações, posição no quarteirão e orientação magnética;

2.2.9 - Identificação hidrográfica de arroios, lagos, córregos, cascatas, nascentes e outros elementos desta natureza;

2.2.10 - “Regulamento do Loteamento” e minuta do “Termo de Concessão Administrativa de Uso”, no caso de loteamento fechado;

2.2.11 - Cronograma de execução das obras (físico – financeiro) com prazo máximo de 02 (dois) anos e, se for de grande porte, de 04 (quatro) anos;

2.2.12 - Termo de garantia de execução de obras, podendo ser hipoteca de lotes, num percentual mínimo de 40% (quarenta por cento) dos lotes resultantes do parcelamento, garantia bancária ou outro bem, o qual deverá ser feito mediante Escritura Pública registrada em Cartório, nunca de valor inferior ao custo total das obras de infra-estrutura;

2.2.13 - Licença Prévia – LP - do órgão ambiental responsável, onde constem as diretrizes básicas a serem seguidas para elaboração do projeto definitivo do parcelamento;

2.2.14 - Projetos complementares; de esgoto cloacal com ETE – Estação de Tratamento de Esgoto - ou ligação à rede pública, pluvial, elétrica, iluminação pública, água, pavimentação, arborização, equipamentos comunitários e outros;

2.2.15 - Levantamento e locação em planta da hidrografia: cursos d’água, rios, cascatas, nascentes, banhados e suas respectivas APPs, e demais áreas consideradas APP;

2.2.16 – Laudo Biológico, contendo: descrição qualitativa das formações vegetais ocorrentes na gleba, conforme a resolução do CONAMA 33/94; levantamento de fauna, incluindo espécies ameaçadas (conforme Decreto estadual 41.672/02 e Lista Nacional das Espécies da Fauna Brasileira Ameaçada de Extinção de 22/05/03, publicada pelo Ministério do Meio Ambiente), espécies residentes e migratórias, com identificação dos sítios de reprodução, alimentação, dessedentação, prevendo o impacto da implantação do empreendimento sobre as comunidades bióticas.

2.2.17 – Planta urbanística com as limitações das formações vegetais existentes na gleba, com demarcação das APPs existentes conforme artigo 4º da lei federal 12651/2012, locando as espécies imunes ao corte (Lei estadual 9.519/92) e ameaçadas de extinção (Decreto estadual 42.099/02), e consideradas bancos de sementes.

2.2.18 - Laudo geológico, elaborado por profissional habilitado, identificando, de forma clara, todos os aspectos constantes na área ou gleba a ser parcelada;

2.2.19 - Laudo do Conselho de Patrimônio do Município, quando existir, sobre a gleba a ser parcelada, edificação de relevância histórica ou cultural, ou mesmo que deva ser preservada por razões notórias ou por se identificar com o aspecto cultural da cidade.

2.2.20 - Anotação de responsabilidade técnica – ART, todos os projetos, laudos e outros que a legislação assim o determina, deverão vir acompanhados do devido documento;

PRO-REG-007



Prefeitura Municipal de Gramado

2.2.21 - O município poderá exigir outros documentos quando julgar conveniente, para que não haja dúvidas com referência à análise e aprovação do projeto de construção ou quando necessário para elucidar a aprovação do respectivo projeto de parcelamento.

3- DOS PRAZOS PARA ANALISE DOS PROCESSOS

Todos os processos terão um prazo máximo para que sejam analisados, sendo emitido os respectivos pareceres, como segue:

- 3.1 - ESTUDO DE VIABILIDADE DE EDIFICAÇÕES: 30 dias a contar da data do protocolo;
- 3.2 - PROJETO EXECUTIVO DE EDIFICAÇÕES: 60 dias após a data do protocolo;
- 3.3 - ESTUDO DE VIABILIDADE DE PARCELAMENTO DO SOLO: 60 dias após a data do protocolo;
- 3.4 - PROJETO EXECUTIVO DE PARCELAMENTO DO SOLO: 60 dias após a data do protocolo;
- 3.5 - PROJETO EXECUTIVO DE PARCELAMENTO DO SOLO - DESMEMBRAMENTO: 30 dias após a data do protocolo;

Obs.: Nos processo passíveis de Licenciamento Ambiental, deverão ser observados além dos prazo estabelecidos acima, os prazos previstos na legislação ambiental específica.

4 - DOS PRAZOS PARA VALIDADE DOS PROCESSOS

Todos os processos em trâmite junto aos órgãos da administração pública, que não tiverem atendidas as solicitações feitas pelos mesmos, serão considerados EXTINTOS AUTOMATICAMENTE, após decorrido os prazos abaixo estabelecidos e os mesmos serão enviados através de correspondência ao proprietário ou responsável técnico. Para a revalidação do processo todos os documentos deverão ser atualizados e deverão ser pagas novamente as taxas de análise de projetos

- 4.1 - ESTUDO DE VIABILIDADE DE EDIFICAÇÕES: 120 dias a contar da data do parecer emitido pelo órgão competente;
- 4.2 - PROJETO EXECUTIVO DE EDIFICAÇÕES: 120 dias após parecer emitido pelo órgão competente;
- 4.3 - ESTUDO DE VIABILIDADE DE PARCELAMENTO DO SOLO: 120 dias após a data do parecer emitido pelo órgão competente;
- 4.4 - PROJETO EXECUTIVO DE PARCELAMENTO DO SOLO: 120 dias após a data do parecer emitido pelo órgão competente;
- 4.5 - PROJETO EXECUTIVO DE PARCELAMENTO DO SOLO -DESMEMBRAMENTO: 120 dias após a data do parecer emitido pelo órgão competente;

5 – DA APROVAÇÃO

A aprovação de projetos terão suas validades conforme previsto no PDDI e na Lei do Parcelamento do Solo.

PRO-REG-007