

ANEXO VII
PDDI
NÚMERO DE SÉRIE= 001/2006

**NORMAS PARA ENCAMINHAMENTO DE PROJETOS DE
EDIFICAÇÃO E DE PARCELAMENTO DO SOLO**

1- PROJETOS DE EDIFICAÇÃO

Todos os processos para licenciamento de EDIFICAÇÃO deverão obedecer a rotina abaixo, bem como apresentar a documentação mínima necessária e exigida pela Administração Pública Municipal.

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. Em nenhum dos casos, o município será responsável pela propriedade dos imóveis ou pela responsabilidade técnica dos projetos analisados.

1-1 – ROTINA

1- 1 -1 – Solicitar junto à Secretaria do Planejamento a (**DM**), Declaração Municipal, na qual constarão todos os dados do lote em relação ao Plano Diretor e outras leis pertinentes. A solicitação deverá ser feita via protocolo, acompanhada da matrícula atualizada do imóvel;

1-1-2 – Solicitar junto à Secretaria do Planejamento, ou no site oficial, o requerimento padrão, o memorial descritivo e a relação de documentos mínimos exigidos;

1- 1- 3 – Juntar os documentos e encaminhar ao protocolo geral para análise, podendo os processos serem na forma de Estudo de Viabilidade e/ou Projetos Executivos;

1-1-4 – 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.

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 e de fauna, conforme legislação vigente;

1-2 – 5 - Anteprojeto da edificação pretendida: planta baixa, cortes esquemáticos (2), fachadas (2), croquis perspectivos, implantação e quadro de áreas, conforme modelo padrão;

1- 2 – 6 – Demonstrativo da solução do tratamento de efluentes cloacais;

1- 2 – 7 – Demonstrativo da solução do esgotamento pluvial;

1- 2 – 8 – Outros documentos e projetos que possam elucidar a proposta;

1- 2 – 9 – **CD**, com os documentos acima e com o quadro de áreas para análise;

1- 2 - 10 – Todos os projetos devem ser em escala compatível (fácil visualização);

1-2- 11 – **ARTs** – Referente aos serviços realizados.

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 e de fauna, conforme legislação vigente;

1- 3 – 5 – Memorial descritivo padrão;

1- 3– 6 - 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 – 7 – Demonstrativo da solução do tratamento de efluentes cloacais (projeto externo, memória de cálculo), conforme legislação;

1- 3 – 8 – Demonstrativo da solução do esgotamento pluvial (projeto externo);

1- 3 – 9 – Outros documentos e projetos complementares necessários;

1- 3- 10 – ART(s) – De todos os profissionais envolvidos, nos projetos e construção;

1- 3 – 11 – **NEGATIVAS MUNICIPAIS** – De todos os profissionais envolvidos nos projetos e construção, bem como a do imóvel;

1- 3 – 12 – **CD** com os documentos acima;

1-3-13 - Na identificação das partes a conservar, demolir, acrescer 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;

1-3-14- Todos os projetos devem ser em escala compatível (fácil visualização);

1-3-15- Pagamento das taxas de análise de projeto e de corte de árvores, quando for o caso;

1-3-16- 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 – ALTERAÇÃO DE USO

1.4.1 – Requerimento padrão;

1.4.2 – Certidão de zoneamento; quando houver dúvida quanto ao mesmo;

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, 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, acrescer 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.

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

Todos os processos para licenciamento de PARCELAMENTO DO SOLO deverão obedecer a rotina abaixo, bem como apresentar a documentação mínima necessária.

2-1 – ROTINA

2-1-1- Solicitar junto à Secretaria do Planejamento a “Certidão de Zoneamento” e de compatibilidade do parcelamento. A solicitação deverá ser feita via protocolo, acompanhada da matrícula atualizada do imóvel;

2-1-2- Havendo a compatibilidade, juntar os documentos abaixo citados, para encaminhamento da viabilidade do empreendimento;

2-1-3- Para projetos de parcelamento do solo, na forma de desmembramento, consultar a lei Municipal nº. **2.351/05**, artigo 23, documentos mínimos necessários a serem apresentados.

2-2 – DOCUMENTOS MÍNIMOS PARA ESTUDO DE VIABILIDADE

2-2-1- 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;

2-2-2- 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;

2-2-3- 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 aprovação do projeto definitivo se estas forem diferentes);

2-2-4- 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;

2.2.5- Levantamento da hidrografia: cursos d’água, rios, cascatas, nascentes, demais áreas consideradas APP e outros;

2.2.6- Laudo de cobertura vegetal e de fauna elaborado por profissional habilitado;

2.2.7- 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;

- 2.2.8- Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, conforme determina a legislação específica;
- 2.2.9- 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;
- 2.2.10- Laudo geológico definindo o tipo e as características de solo existente no local do parcelamento;
- 2.2.11- 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;
- 2.2.12- O município, se julgar necessário, poderá exigir outros documentos, de forma a elucidar a aprovação do respectivo projeto de parcelamento;
- 2.2.13- Projeto de Implantação do Loteamento em arquivo digital.

2.3 – DOCUMENTOS MÍNIMOS PARA PROJETOS EXECUTIVOS

- 2.3.1- Requerimento de solicitação de aprovação endereçado à Secretaria do Planejamento e Secretaria do Meio Ambiente;
- 2.3.2- 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;
- 2.3.3- Levantamento planialtimétrico, onde conste que foram atendidas as diretrizes expedidas pelos órgãos da Administração Pública, e curvas de níveis, a cada 01m (um metro);
- 2.3.4- 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;
- 2.3.5- Projeto urbanístico do parcelamento contendo os logradouros ou vias de circulação 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;
- 2.3.6- Quadro resumo de áreas onde conste a área total da gleba a ser parcelada e as demais citadas no inciso V, deste artigo;
- 2.3.7- 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;
- 2.3.8- Descrição individual dos lotes; com dimensões, confrontações, posição no quarteirão e orientação magnética;
- 2.3.9- Identificação hidrográfica de arroios, lagos, córregos, cascatas, nascentes e outros elementos desta natureza;
- 2.3.10- “Regulamento do Loteamento” e minuta do “Termo de Concessão Administrativa de Uso”, no caso de loteamento fechado;
- 2.3.11- Cronograma de execução das obras (físico – financeiro) com prazo máximo de 02 (dois) anos e, se for de grande porte, de 04 (quatro) anos;

- 2.3.12-**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;
- 2.3.13-**Licença Prévia – LP - do órgão ambiental responsável, onde constem as diretrizes básicas a serem seguidas para elaboração do projeto definitivo do parcelamento;
- 2.3.14-**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;
- 2.3.15-**Laudo de cobertura vegetal, de fauna e geológico, todos elaborados por profissionais da área, identificandos, de forma clara, todos os aspectos constantes na área ou gleba a ser parcelada;
- 2.3.16-**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.
- 2.3.17-**Anotação de responsabilidade técnica – ART, todos os projetos, laudos e outros que a legislação assim o determina, deverão vir acompanhados do devido documento;
- 2.3.18-**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;
- 2.3.19-**NEGATIVAS MUNICIPAIS – de todos os profissionais envolvidos nos projetos e construção, bem como a do imóvel;
- 2.3.20-**Pagamento das taxas de aprovação de projeto;

03- DO TRÂMITE

Com os documentos acima mencionados, o proprietário ou o interessado deverá protocolar o processo, em duas vias, sendo que uma será destinada à análise da Secretaria do Planejamento e da Comissão Técnica do C-PDDI e outra, à Secretaria do Meio Ambiente e CONDEMA. O acompanhamento deverá ser feito pela internet, na página da Prefeitura Municipal, ou no terminal junto ao protocolo e deverá ser de conhecimento público. O município no prazo máximo de um ano, concluirá a implantação do trâmite e aprovação digitam dos processos de aprovação de projetos de construção e de parcelamento do solo.

04- DOS PRAZOS PARA ANALISE DOS PROCESSOS

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

04-1- ESTUDO DE VIABILIDADE DE EDIFICAÇÕES: 30 dias a contar da data do protocolo;

04-2- PROJETO EXECUTIVO DE EDIFICAÇÕES: 60 dias após a data do protocolo;

04-3- ESTUDO DE VIABILIDADE DE PARCELAMENTO DO SOLO: 60 dias após a data do protocolo;

04-3-PROJETO EXECUTIVO DE PARCELAMENTO DO SOLO: 60 dias após a data do protocolo;

04-4-PROJETO EXECUTIVO DE PARCELAMENTO DO SOLO -DESMEMBRAMENTO : 30 dias após a data do protocolo;

05 – DA APROVAÇÃO

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