

DIÁRIO OFICIAL
MUNICÍPIO DE GRAVATAI

Decreto nº 17515/2019

Regulamenta o art. 50 da Lei nº 1.541/00, que dispõe sobre as fases de aprovação de loteamento, desmembramento e fracionamento e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE GRAVATAÍ, no uso de suas atribuições conferidas pelo inciso IV do artigo 58 da Lei Orgânica do Município,

D E C R E T A:

Art. 1º A aprovação de projetos urbanísticos de parcelamento de qualquer natureza deverá tramitar em processo de expediente único, obedecendo às disposições deste Decreto.

Art. 2º Os projetos poderão ser apresentados em uma via para efeito de registro e exame. Após o enquadramento do projeto à legislação vigente, deverá ser anexada para o despacho deferitório, no mínimo, mais uma via das pranchas do projeto de parcelamento e memorial descritivo, sendo que uma permanecerá no processo para arquivo da Prefeitura. Poderão ser anexadas mais vias, de acordo com a necessidade do requerente.

LOTEAMENTOS

Art. 3º Os projetos de parcelamento de solo na forma de LOTEAMENTO deverão tramitar em 06 (seis) fases para efeitos de aprovação, licença e recebimento:

Fase I - Solicitação de Diretrizes e Restrições Municipais (DRM) para a área, a serem respeitadas nos projetos, mediante a entrega dos seguintes documentos:

I- Requerimento padrão assinado pelo proprietário ou representante legal;

II- Documento de propriedade - matrícula atualizada da gleba emitida com no máximo 06 (seis) meses de antecedência;

III- Planta em meio físico e digital com levantamento planialtimétrico da área objeto do pedido, referenciado no Sistema Geodésico SIRGAS2000, projeção UTM (Universal Transverso de Mercator) e altitudes ortométricas das plantas cadastrais do Sistema Cartográfico Municipal, devidamente assinada por técnico habilitado acompanhado pelo registro ou anotação de responsabilidade técnica, em escala apropriada que permita a perfeita leitura e compreensão, com curvas de nível de no máximo metro em metro, indicando com exatidão:

a) Os limites da área com relação aos terrenos limediros;

b) Situação da área em relação ao entorno imediato e o conjunto da cidade, referenciadas às vias públicas já existentes, com eixos, ângulos, cotas de largura e distâncias, indicação de meio-fio e alinhamentos;

c) Bosques, morros, cursos d'água, vertentes, mananciais, lagos, lagoas, áreas alagadiças ou sujeitas a inundações, vegetação existente ou qualquer acidente geográfico.

IV- Laudo de cobertura vegetal completo devidamente assinado por técnico habilitado acompanhado pelo registro ou anotação de responsabilidade técnica;

V- Viabilidade de abastecimento de água e do sistema de coleta, tratamento e disposição do esgoto cloacal emitida pela concessionária ou órgão responsável;

VI- Viabilidade de fornecimento de energia elétrica emitida pela concessionária ou órgão responsável.

§ 1º Poderão ser solicitados documentos complementares para análise e expedição da DRM.

§ 2º Nesta fase o Município emitirá uma certidão de viabilidade contendo as diretrizes e restrições municipais - DRM que constará:

I- O enquadramento da gleba a ser loteada e indicações dos padrões urbanísticos exigidos de acordo com a categoria do loteamento;

II- Indicação preferencial da localização das áreas livres, institucional e verdes com o percentual exigido;

III- Definição, caracterização, dimensionamento, direcionamento e localização do traçado de vias de circulação existentes e projetadas de interesse do Município;

IV- Definição, caracterização, dimensionamento e localização de faixas non aedificandi;

V- Outras informações julgadas necessárias.

§ 3º As diretrizes terão validade por 12 (doze) meses a contar da data de expedição da DRM.

Fase II - Solicitação de Aprovação do Estudo de Viabilidade Urbanística (EVU), a ser respeitado nos projetos, mediante a entrega dos seguintes documentos:

I- Requerimento padrão de juntada de documentos assinado pelo proprietário ou representante legal;

II- Projeto do Estudo de Viabilidade Urbanística com curvas de nível de no máximo metro em metro, assinado por técnico habilitado acompanhado pelo registro ou anotação de responsabilidade técnica, contendo:

- a) Limites da área com relação aos terrenos vizinhos;
- b) Vias de circulação;
- c) Quadras - dimensões, áreas e identificação;
- d) Áreas verdes e áreas institucionais;
- e) Quadro de áreas com os respectivos percentuais.

III- Licença Prévia do órgão ambiental competente;

Fase III - Solicitação de Aprovação do Projeto Urbanístico de Loteamento, mediante a entrega dos seguintes documentos:

I- Requerimento padrão de juntada de documentos assinado pelo proprietário ou representante legal;

II- Projeto Urbanístico do Loteamento completo e detalhado assinado por técnico habilitado acompanhado pelo registro ou anotação de responsabilidade técnica em escala apropriada que permita a perfeita leitura e compreensão, contendo:

- a) Limites da área com relação aos terrenos vizinhos;
- b) Vias de circulação com eixos, ângulos, cotas de largura, indicação de meio-fio e alinhamentos;
- c) Quadras e lotes - dimensões, áreas e identificação;
- d) Áreas verdes e áreas institucionais;
- e) Quadro de áreas de acordo com o Anexo III.

III- Termo de Anuência Prévia da METROPLAN, quando for o caso;

IV- Projeto do sistema de escoamento das águas pluviais (projeto de drenagem), obedecidas as normas específicas, assinado por técnico habilitado acompanhado pelo registro ou anotação de responsabilidade técnica;

V- Projeto de terraplenagem, obedecidas as normas específicas, assinado por técnico habilitado acompanhado pelo registro ou anotação de responsabilidade técnica;

VI- Projeto de pavimentação, meio-fio, calçadas e sarjetas com tratamento mínimo, obedecidas as normas e padrões do Município, a acessibilidade universal e normas específicas, assinado por técnico habilitado acompanhado pelo registro ou anotação de responsabilidade técnica;

VII- Projeto de iluminação pública, obedecidas as normas e padrões do Município e normas específicas assinado por técnico habilitado acompanhado pelo registro ou anotação de responsabilidade técnica;

VIII- Projeto de sinalização viária assinado por técnico habilitado, acompanhado pelo registro ou anotação de responsabilidade técnica;

IX- Projeto de todas as calçadas, contemplando a acessibilidade universal e normas específicas, compatibilizado com os demais projetos das redes, assinado por técnico habilitado acompanhado pelo registro ou anotação de responsabilidade técnica;

X- Memorial descritivo e justificativo de materiais e serviços de cada projeto;

XI- Memorial descritivo dos lotes privativos e das áreas públicas, conforme exigências cartoriais;

XII- Planilha contendo: áreas dos lotes privativos, distância da esquina, dimensões e identificações dos confrontantes de todos os lados.

Fase IV - Solicitação de Exame e Aprovação Final do Loteamento, mediante a entrega dos seguintes documentos:

I- Requerimento padrão de juntada de documentos assinado pelo proprietário ou representante legal;

II- Documento de propriedade - matrícula atualizada da gleba emitida com no máximo 06 (seis) meses de antecedência;

III- Contrato Social da empresa loteadora autenticado em cartório;

IV- Certidões Negativas de Tributos Municipais, referentes ao imóvel, ao proprietário/requerente e ao profissional responsável;

V- Projeto Urbanístico do Loteamento completo e detalhado assinado por técnico habilitado acompanhado pelo registro ou anotação de responsabilidade técnica, aprovado na Fase III e com o carimbo de Anuência da METROPLAN, quando for o caso;

VI- Projeto Urbanístico do Loteamento completo e detalhado em meio digital, referenciado no Sistema Geodésico SIRGAS2000, projeção UTM (Universal Transverso de Mercator) e altitudes ortométricas das plantas cadastrais do Sistema Cartográfico Municipal;

VII- Projeto da rede de abastecimento de água potável e Atestado de Abastecimento imediato,

aprovada na concessionária, com a devida assinatura de técnico habilitado acompanhado pelo registro ou anotação de responsabilidade técnica;

VIII- Projeto da coleta, tratamento e disposição para o esgoto sanitário e Atestado de operação imediata, aprovada na concessionária, com a devida assinatura de técnico habilitado acompanhado pelo registro ou anotação de responsabilidade técnica;

IX- Projeto da rede de distribuição de energia domiciliar, aprovada na concessionária, com a devida assinatura de técnico habilitado acompanhado pelo registro ou anotação de responsabilidade técnica;

X- Projeto das obras de arte quando necessário, com a devida assinatura de técnico habilitado acompanhado pelo registro ou anotação de responsabilidade técnica;

XI- Projeto de arborização das vias públicas e projeto de paisagismo das praças, equipamentos de lazer e recreação acompanhados pelo registro ou anotação de responsabilidade técnica;

XII- Memorial descritivo e justificativo de materiais e serviços de cada projeto;

XIII- Cronograma de obras;

XIV- Certidão negativa de ônus e reipersecutória;

XV- Modelo do contrato padrão de promessa de compra e venda, conforme Lei Federal nº 6.766/79, declarando, ainda, que todas as despesas decorrentes de urbanização estarão incluídas no preço do lote;

XVI- Apresentação das garantias para a execução das obras de infraestrutura nos termos do artigo 54 da Lei Municipal nº 1.541/2000 - Plano Diretor.

XVII- Termo de Compromisso de Urbanização assinado, a ser fornecido pela SMDUR.

Parágrafo único. Ao final da Fase IV, o Projeto Urbanístico do Loteamento será encaminhado para aprovação do Prefeito Municipal, o qual também assinará o Termo de Compromisso de Urbanização e o Termo de Aprovação.

Fase V - Solicitação do Alvará de Licença para Execução das Obras de Infraestrutura do Loteamento mediante a entrega dos seguintes documentos:

I- Requerimento padrão de juntada de documentos assinado pelo proprietário ou representante legal;

II- Certidões Negativas de Tributos Municipais, referentes ao imóvel, ao proprietário/requerente e ao profissional responsável;

III- Registro ou anotação de responsabilidade técnica da execução de todos os projetos técnicos;

IV- Matrícula atualizada do imóvel com o registro do loteamento;

V- Matrículas das áreas públicas;

VI- Licença de Instalação do órgão ambiental competente;

VII- Documento relativo à garantia de execução da infraestrutura nos termos do artigo 54 da Lei Municipal nº 1.541/2000 - Plano Diretor;

VIII- Arquivo digital com todas as peças do projeto.

§ 4º Durante a execução das obras as licenças deverão estar em vigor.

Fase VI - Solicitação da Vistoria para a Entrega do Loteamento:

I- Requerimento padrão de juntada de documentos assinado pelo proprietário ou representante legal;

II- Certidões Negativas de Tributos Municipais, referentes ao imóvel, ao proprietário/requerente e ao profissional responsável;

III- Comprovante do recebimento das redes de água, esgoto e tratamento do esgoto da concessionária;

IV- Comprovante do recebimento da rede de energia elétrica da concessionária;

V- Comprovante das vistorias realizadas pelo Município nas diversas fases do empreendimento, de acordo com o cronograma de obras;

VI- Licença Ambiental de Operação quando for o caso;

§ 5º O Município deverá ser notificado ao término das fases especificadas no cronograma de obra apresentado, para realização de vistorias parciais quando necessário;

DESMEMBRAMENTOS

Art. 4º Os projetos de parcelamento de solo na forma de DESMEMBRAMENTO deverão tramitar em três fases para efeitos de aprovação:

Fase I - Solicitação de Diretrizes e Restrições Municipais (DRM) para a área, a serem respeitadas nos projetos, mediante a entrega dos seguintes documentos:

I- Requerimento padrão assinado pelo proprietário ou representante legal;

II- Documento de propriedade - matrícula atualizada da gleba emitida com no máximo 06 (seis) meses de antecedência;

III- Planta em meio físico e digital com levantamento planialtimétrico da área objeto do pedido, referenciado no Sistema Geodésico SIRGAS2000, projeção UTM (Universal Transverso de Mercator) e altitudes ortométricas das plantas cadastrais do Sistema Cartográfico Municipal,

devidamente assinada por técnico habilitado acompanhado pelo registro ou anotação de responsabilidade técnica, em escala apropriada que permita a perfeita leitura e compreensão, com curvas de nível de no máximo metro em metro, indicando com exatidão:

- a) Os limites da área com relação aos terrenos lindeiros;
- b) Planta de situação da área em relação ao entorno imediato e o conjunto da cidade, referenciadas às vias públicas já existentes, com eixos, ângulos, cotas de largura e distâncias, indicação de meio-fio e alinhamentos;
- c) Bosques, morros, cursos d'água, vertentes, mananciais, lagos, lagoas, áreas alagadiças ou sujeitas a inundações, vegetação existente ou qualquer acidente geográfico.

IV- Laudo de cobertura vegetal completo devidamente assinado por técnico habilitado acompanhado pelo registro ou anotação de responsabilidade técnica;

V- Viabilidade de abastecimento de água e solução do sistema de coleta, tratamento e disposição do esgoto cloacal emitida pela concessionária ou órgão responsável;

VI- Viabilidade de fornecimento de energia elétrica emitida pela concessionária ou órgão responsável.

§ 1º Poderão ser solicitados documentos complementares para análise e expedição da DRM.

§ 2º Nesta fase o Município emitirá uma Certidão de Viabilidade contendo as Diretrizes e Restrições Municipais - DRM que constará:

I- Do enquadramento da gleba a ser desmembrada e indicações dos padrões urbanísticos exigidos de acordo com a categoria do desmembramento;

II- Indicação preferencial da localização das áreas de doação com o percentual exigido;

III- Definição, caracterização, dimensionamento e localização de faixas non aedificandi;

IV- Outras informações julgadas necessárias.

§ 3º As diretrizes terão validade por 12 (doze) meses a contar da data de expedição da DRM.

Fase II - Solicitação de Aprovação do Estudo de Viabilidade Urbanística (EVU), a serem respeitadas nos projetos, mediante a entrega dos seguintes documentos:

I- Requerimento padrão de juntada de documentos assinado pelo proprietário ou representante legal;

II- Projeto do Estudo de Viabilidade Urbanística com curvas de nível de no máximo metro em metro, assinado por técnico habilitado acompanhado pelo registro ou anotação de responsabilidade técnica;

III- Manifestação do órgão ambiental competente, quando for o caso;

Fase III - Solicitação de Aprovação do Projeto Urbanístico de Desmembramento, mediante a entrega dos seguintes documentos:

I- Requerimento padrão assinado pelo proprietário ou representante legal;

II- Documento de propriedade - matrícula atualizada da gleba emitida com no máximo 06 (seis) meses de antecedência;

III- Certidões Negativas de Tributos Municipais, referentes ao imóvel, ao proprietário/requerente e ao profissional responsável;

IV- Manifestação do órgão ambiental competente, quando for o caso;

V- Projeto do Estudo de Viabilidade Urbanística aprovado na Fase II;

VI- Projeto Urbanístico do Desmembramento completo e detalhado assinado por técnico habilitado acompanhado pelo registro ou anotação de responsabilidade técnica, em escala apropriada que permita a perfeita leitura e compreensão, com o carimbo de Anuência da METROPLAN, quando for o caso, contendo:

a) Limites da área com relação aos terrenos vizinhos;

b) Vias de circulação;

c) Quadras e lotes - dimensões, áreas e identificação;

d) Áreas públicas;

e) Quadro de áreas com os respectivos percentuais.

VII- Memorial descritivo dos lotes privativos e das áreas públicas, conforme exigências cartoriais;

VIII- Planilha contendo: áreas dos lotes privativos, distância da esquina, dimensões e identificações dos confrontantes de todos os lados.

IX- Arquivo digital com todas as peças do projeto.

FRACIONAMENTO

Art. 5º Os projetos de parcelamento de solo na forma de FRACIONAMENTO deverão tramitar em uma única fase para efeitos de aprovação, mediante a entrega dos seguintes documentos:

I- Requerimento padrão da solicitação do fracionamento assinado pelo proprietário ou representante legal;

II- Documento de propriedade - matrícula atualizada da gleba emitida com no máximo 06 (seis) meses de antecedência;

III- Planta em meio físico e digital com levantamento planialtimétrico da área objeto do pedido,

referenciado no Sistema Geodésico SIRGAS2000, projeção UTM (Universal Transverso de Mercator) e altitudes ortométricas das plantas cadastrais do Sistema Cartográfico Municipal, devidamente assinado por técnico habilitado acompanhado pelo registro ou anotação de responsabilidade técnica, em escala apropriada que permita a perfeita leitura e compreensão, com curvas de nível de no máximo metro em metro, indicando com exatidão:

- a) Os limites da área com relação aos terrenos lindeiros;
- b) Planta de situação da área em relação ao entorno imediato e o conjunto da cidade, referenciadas às vias públicas já existentes, com eixos, ângulos, cotas de largura e distâncias, indicação de meio-fio e alinhamentos;
- c) Bosques, morros, cursos d'água, vertentes, mananciais, lagos, lagoas, áreas alagadiças ou sujeitas a inundações, vegetação existente ou qualquer acidente geográfico;

IV- Certidões Negativas de Tributos Municipais, referentes ao imóvel, ao proprietário/requerente e ao profissional responsável;

V- Manifestação do órgão ambiental competente, quando for o caso;

VI- Projeto Urbanístico do Fracionamento completo e detalhado assinado por técnico habilitado acompanhado pelo registro ou anotação de responsabilidade técnica em escala apropriada que permita a perfeita leitura e compreensão, contendo:

- a) Limites da área com relação aos terrenos vizinhos;
- b) Vias de circulação;
- c) Quadras e lotes - dimensões, áreas e identificação;

VII- Memorial descritivo dos lotes privativos, conforme exigências cartoriais;

VIII- Planilha contendo: áreas dos lotes privativos, distância da esquina, dimensões e identificações dos confrontantes de todos os lados;

IX- Arquivo digital com todas as peças do projeto.

Parágrafo Único. Quando se tratar de fracionamento de lotes com área total inferior a 3.000,00m² (três mil metros quadrados), a planta planialtimétrica citada no inciso III poderá ser substituída por planta planimétrica, atendendo às demais exigências.

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 6º Nas áreas em que houver edificações existentes as mesmas somente serão consideradas, para análise de parcelamento de solo de qualquer natureza, se estiverem em situação regular perante o Município, ou seja, estarem averbadas na matrícula do Cartório de Registro de Imóveis cuja área for objeto do parcelamento ou possuírem Carta de Habitação, ficando assim definido:

I- No caso em que a proposta de parcelamento da área contemplar a inclusão das edificações regulares existentes estas deverão ser identificadas no levantamento planialtimétrico e nos projetos para aprovação, constando sua localização nas pranchas com a apresentação dos recuos, taxa de ocupação (TO), índice de aproveitamento (IA) e demais parâmetros exigidos pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (Lei nº 1.541/2000 e suas alterações) para a nova situação fundiária;

II- No caso em que a proposta de parcelamento da área não contemplar a inclusão das edificações regulares existentes, estas deverão ser identificadas no levantamento planialtimétrico e nos projetos para aprovação, constando sua localização nas pranchas e no memorial descritivo como "edificação a demolir", juntamente com apresentação do Alvará de Licença para Demolição das edificações, emitida pela SMDUR;

III- No caso em que as edificações estejam regulares em qualquer condição descrita no art. 6º, porém não mais existam no terreno, deverá ser apresentada Certidão de Baixa para estas edificações, emitida pela SMDUR.

§ 1º Para as situações regulares que trata o art. 6º deverá ser anexado ao requerimento do parcelamento cópia da Carta de Habitação e dos projetos aprovados. Na prancha do parcelamento, além da localização em planta do perímetro das edificações regulares existentes, deverá constar planilha conforme Anexo II deste Decreto.

§ 2º A proposta de parcelamento só será aprovada se as edificações permanecerem regulares para a nova situação fundiária sob o ponto de vista dos índices urbanísticos e recuos, atendendo o Código de Edificações Municipal, Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e demais legislações pertinentes, estaduais e federais.

Art. 7º Nas áreas em que houver edificações clandestinas ou irregulares estas não serão consideradas na análise do projeto de parcelamento, porém terão sua existência identificada pelos técnicos do Município (através dos meios digitais disponíveis ou de vistoria no local) e atestada pelo proprietário da área através de Declaração - conforme modelo do Anexo I deste Decreto - a ser juntada ao requerimento do parcelamento.

§ 1º Poderá ser solicitada a demarcação das edificações nos projetos para aprovação, a critério da SMDUR.

§ 2º Junto à aprovação do parcelamento proposto será emitida Notificação ao proprietário para regularização, no prazo máximo de um ano, das edificações clandestinas ou irregulares existentes.

§ 3º No caso destas edificações possuírem projeto aprovado, a emissão da Carta de Habitação, quando solicitada, deverá atender ao Código de Edificações Municipal e o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano para a nova situação fundiária.

§ 4º No caso destas edificações não possuírem projeto aprovado, sua regularização deverá atender à Lei nº 3.694/2015 - Lei das Regularizações.

Art. 8º Quando aprovadas, as plantas e memoriais descritivos deverão receber carimbo de APROVADO, ser emitido o Termo de Aprovação Municipal e o Termo de Anuência Prévia conforme convênio com a METROPLAN, quando for o caso.

Art. 9º Em situações já consolidadas, onde o parcelamento não seja possível atendendo aos parâmetros estabelecidos pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano - PDDU, deverá ser realizado através de mecanismos específicos de regularização fundiária.

Art.10 A denominação dos logradouros, quadras e lotes do parcelamento proposto deverá atender a Lei Municipal nº 1.158/1997 e suas alterações.

Art.11 Este Decreto entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 12 Revogam-se as disposições em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL, em Gravataí, 21 de outubro de 2019.

MARCO ALBA,

Prefeito Municipal.

Registre-se e publique-se.

ALEXSANDRO LIMA VIEIRA,

Secretário Municipal da Administração,

Modernização e Transparência.

Anexos disponíveis para consulta em PDF.

Assinado por: *LUANA LEWANDOSKI*

Matéria publicada no dia 21/10/2019. Edição 1118/2019

