RESOLUÇÃO TÉCNICA – RT-SMPMA N° 01/2023

Dispõe sobre procedimentos relativos as análises, aprovações e fornecimento de certidões pela Secretaria de Município de Planejamento e Meio Ambiente, referente ao parcelamento e edificação do solo, tendo como objetivo agilizar os serviços de tramitações da respectiva documentação.

A **SECRETARIA DE MUNICÍPIO DO PLANEJAMENTO E MEIO AMBIENTE**, no uso de suas atribuições que lhe são conferidas relativas à aplicação das Legislações Municipais referentes ao uso, parcelamento e edificação do solo no Município de Caçapava do Sul,

Considerando as Legislações vigentes referentes ao uso, parcelamento e edificação do solo no município de Caçapava do Sul;

Considerando a necessidade de melhorar o atendimento e eficiência na tramitação de processos relativos ao parcelamento e edificação do solo, a fim de evitar conflitos entre etapas e inúmeras tramitações de documentação na Prefeitura Municipal;

Adota a seguinte Resolução Técnica:

Art. 1° - Todos os processos relativos ao parcelamento e edificação do solo que necessitam de análise e aprovação do Departamento Técnico de Engenharia, Urbanismo e Meio Ambiente deverão ser protocolados no Setor de Controle de Procedimentos da Secretaria.

Art. 2° - Os procedimentos devem ser protocolados com sua documentação ordenada conforme a sequência estabelecida nos checklists disponibilizados na Secretaria de Município do Planejamento e Meio Ambiente, sem rasuras.

§ 1° – Para serem protocolados, os procedimentos deverão apresentar em anexo ao requerimento, documento da Secretaria de Município da Fazenda informando proprietário/possuidor, responsável tributário e situação com relação a débitos com a Fazenda Municipal acompanhado da documentação cadastral relativa ao imóvel, considerando o procedimento a ser protocolado apto para análise técnica na SMPMA.

§ 2° – Os protocolos indeferidos e pendentes deverão ser retirados na SMPMA, em um prazo máximo de 90 (noventa) dias, sob pena de descarte.

§ 3° – Os procedimentos aprovados terão validade pelo prazo de 1 (um) ano. Findo o prazo, o interessado ou responsável técnico deverá requerer análise e aprovação de novo procedimento relativo ao objeto, devendo seguir as disposições das leis vigentes e recolher as taxas correspondentes.

Art. 3° - Procedimentos relativos a aprovação de loteamentos e desmembramentos deverão ser precedidos da apresentação do Termo para Parcelamento do Solo e do Formulário para Licenciamento de Desmembramento respectivamente, com todas as informações e documentações técnicas solicitadas nestas, para análise no Órgão Municipal do Meio Ambiente e emissão de Licença Prévia.

Parágrafo único – Estes procedimentos só poderão ter continuidade após liberação de licença expedida pelo órgão ambiental municipal.

LOTEAMENTO

Art. 4º - Antes da apresentação do projeto final de loteamento com vistas à aprovação junto aos órgãos competentes, o interessado poderá solicitar ao órgão de Planejamento Urbano da Prefeitura Municipal, a análise preliminar e aprovação prévia do projeto urbanístico, o qual deverá estar em conformidade com as diretrizes das Legislações relativas ao Parcelamento do Solo, contendo pelo menos:

I – Requerimento solicitando análise preliminar acompanhado de comprovação de responsabilidade técnica registrada no respectivo conselho, cópia do título de propriedade da gleba e documento de liberação para análise do procedimento emitido pela Secretaria de Município da Fazenda;

II – Cópia da Licença Prévia emitida pelo órgão ambiental do município;

III – Memorial Descritivo, contendo o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina, a descrição da gleba incluindo seu perímetro e respectivas áreas computáveis no parcelamento, inclusive identificando as áreas públicas que passarão ao domínio do Município conforme estabelece a Legislação Municipal que trata do Parcelamento do Solo e a caracterização dos lotes identificados conforme o Cadastro Urbano Municipal com todas as informações necessárias com relação a localização, quarteirão, área edificada se houver, área superficial, perímetro e limites definindo vértices e confrontações com descrição a partir de um vértice da testada;

IV – Planta de situação georreferenciada da gleba a ser loteada na escala mínima de 1:5000, contendo:

a) Delimitação da gleba com respectivas dimensões e orientação magnética;
b) Indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro e equipamentos urbanos e comunitários existentes nas proximidades;
c) Caracterização do zoneamento estabelecido pelo Plano diretor de Desenvolvimento do Município; e,

V – Planta urbana na escala mínima de 1:1000, contendo:

a) Representação gráfica dos desníveis em metro e subdivisão das quadras com respectivas dimensões dos imóveis resultantes incluindo georreferenciamento dos vértices definidores dos quarteirões;
b) Sistemas de vias com respectiva hierarquia incluindo arruamentos contíguos e localização de áreas destinados ao domínio público, áreas livres ou não edificáveis incluindo faixas destinada a serviços públicos e áreas de preservação;
c) Localização de cursos d'água, bosques, construções e equipamentos urbanos ou comunitários existentes no local.

Art. 5º - Após a análise preliminar e respectivo parecer favorável, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal solicitando a aprovação do projeto de loteamento complementando a documentação técnica conforme segue:

I – Título de propriedade da Gleba com certidão atualizada e comprovação de responsabilidade técnica devidamente registrada no respectivo conselho;

II –Cópia da Licença Previa expedida pelo órgão ambiental e Documento de Liberação junto ao IPHAN quando for o caso;

III – Planta de situação da gleba com as informações contidas no inciso IV do artigo 4º desta normativa;

IV – Memorial Descritivo com as informações contidas no inciso III do artigo 4° desta normativa;

V – Cronograma Físico de implantação estabelecendo o prazo máximo para conclusão não superior a data limite determinada pela licença para implantação expedida pelo Município;

VI – Planilha de áreas caracterizando áreas públicas, áreas de preservação, áreas "non aedificandi"; e, identificação das quadras com os respectivos lotes conforme estabelece o Órgão responsável pelo Cadastro Urbano do Município;

VII – Planta georreferenciada da gleba na escala mínima de 1:2000, contendo:

a) Delimitação da gleba com ângulos, representação gráfica dos desníveis em metro e áreas com inclinação igual ou superior a 30% (trinta por cento);

b) Localização de rodovias, linhas de transmissão de energia elétrica, redes de telefonia, dutos e demais instalações com as respectivas faixas de domínio e servidão;

c) Localização de construções existentes, monumentos naturais ou artificiais, bosques, nascentes, cursos d'água e respectivas faixas de preservação permanente;

d) Indicação de arruamentos contíguos a todo o perímetro, localização de vias de comunicação, áreas livres, equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou proximidades, necessários à integração do parcelamento com as áreas circunvizinhas;

e) Detalhamento do passeio público com relação acessibilidade, arborização, placas de trânsito e indicativas.

VII – Planta urbana na escala mínima de 1:1000, contendo:

a) Representação gráfica dos desníveis em metro e subdivisão em quadras com respectivos vértices georreferenciados, dimensões e numeração de acordo com o Cadastro Urbano Municipal;

b) Sistemas de vias com respectiva hierarquia indicando a subdivisão das quadras em lotes e respectiva identificação destes conforme Cadastro Urbano Municipal incluindo as áreas destinadas ao domínio público

c) Detalhamento de equipamentos para acessibilidade, arborização pública e respectivas espécies recomendas;

d) Faixas sanitárias necessárias ao escoamento de águas pluviais, faixas não edificáveis, dimensões lineares e angulares do projeto;

IX – Detalhamento geométrico das vias com perfis transversal e longitudinal, demonstrando o sistema de drenagem com respectivas quotas de terreno e superfície projetada;

X – Declaração de Viabilidade Técnica emitida pelas Concessionárias relativa a implantação de Rede de Abastecimento de Água Potável e Rede Pública de Energia Elétrica;

XI – Projeto da Rede de Drenagem Pluvial Urbana incluindo planta, perfis, detalhamento de equipamentos e memorial descritivo caracterizando os equipamentos e respectiva memória de cálculo, quando for ocaso;

VII – Projeto do Sistema de Esgoto Cloacal incluindo planta, detalhamento de equipamentos e memorial descritivo caracterizando os equipamentos e respectiva memória de cálculo em conformidade com Laudo Geológico apresentado; e.

XIII – Plano de Arborização definindo espécies e metodologia para sua implantação.

§ 1° - É dispensável ao interessado solicitar análise preliminar desde que este apresente a documentação completa ao requerer a aprovação.

§ 2º - Toda a documentação técnica para aprovação deverá ser apresentada em 4 (quatro) vias na sequência estabelecida nos respectivos checklists, ficando 1 (uma) via arquivada e as demais devolvidas ao interessado para serem anexadas no requerimento da Licença de Instalação a ser solicitada junto ao órgão ambiental municipal.

CONDOMÍNIO URBANÍSTICO

Art. 6º - Aplicam-se aos procedimentos relativos aos Condomínios Urbanísticos, as regras estabelecidas para parcelamento do gênero respeitadas as condições previstas nesta seção, sendo de responsabilidade dos empreendedores responsáveis pela incorporação executar toda a infraestrutura e equipamentos de uso comum projetados no prazo estabelecido pelo cronograma o qual não poderá ultrapassar a data limite estabelecida pelo Licenciamento.

Parágrafo único – São considerados Condomínios Urbanísticos também definidos como Loteamentos Fechados, aqueles parcelamentos cujos lotes são definidos dentro de um condomínio em espaço isolado dos demais bens privados ou públicos, através de cercas, muros ou outra forma de delimitação, com espaços internos caracterizados em áreas privativas demarcadas e áreas de uso comum; e, com arruamento sem interligação com as demais vias públicas, exceto o acesso ao loteamento.

Art. 7º - Na instituição de Condomínio Urbanístico deverá ser observado o limite máximo de 40.000m2 (quarenta mil metros quadrados) de área superficial e dimensão dos limites ou testada para logradouro público não superior a 200,00m (duzentos metros) estabelecidos por muros ou alambrados com cerca viva com altura mínima de 1,80m (um metro e oitenta centímetros).

Parágrafo único – Poderá o Município, após análise técnica, autorizar a ampliação da área e limites previstos no caput, quando a localização do loteamento não apresentar risco de causar, no presente ou no futuro, transtornos ao sistema viário adjacente com a interrupção da continuidade das vias públicas ou dificuldades identificadas no trânsito da região.

Art. 8º - Nas áreas internas do Condomínio Urbanístico, será de responsabilidade exclusiva do condomínio, a coleta de lixo, a manutenção das áreas públicas comuns com respectiva infraestrutura, incluída a iluminação pública, bem como a instalação de qualquer sistema de prevenção e proteção.

Art. 9º - O projeto de Condomínio Urbanístico deverá apresentar Memorial Descritivo das Unidades, planilhas da ABNT NBR relativas a incorporação com áreas de terreno de uso exclusivo e Minuta de Convenção de Condomínio, disciplinando o uso das áreas privativas e comuns, bem como as limitações, restrições e eventuais parâmetros de padrão e tipologia para as edificações e construções sobre os respectivos lotes.

§ 1º - No condomínio onde não está previsto projeto de edificação para as unidades, a fração ideal de cada condômino será determinada pela área designada lote caracterizada como área de terreno de uso exclusivo da unidade autônoma acrescida da área de uso comum proporcional ao número de lotes independentemente da sua dimensão.

§ 2º - A proporcionalidade de cada unidade autônoma nas coisas de uso comum será determinada pela fração ideal correspondente.

§ 3º - A unificação e a divisão de frações ideais deverá ser prevista nos termos da instituição do condomínio considerando as demais normas estabelecidas por legislação.

§ 4º - Vias de circulação e demais áreas livres são consideradas de uso comum do condomínio não atingidas pelo domínio público.

§ 5° - Os parâmetros de padrão e tipologia definido para as construções no condomínio deverão estar em conformidade com as condições urbanísticas definidas pela Legislação Municipal para a zona onde está localizado o imóvel.

Art. 10 - A implantação de Condomínio Urbanístico deverá prever como de uso comum, áreas absorvidas pelas vias internas, destinadas a implantação de equipamentos de recreação ou definidas como área verde, na proporção estabelecida pela Legislação Municipal que trata do Parcelamento do Solo.

Art. 11 - O Termo de Compromisso exigido para registro do condomínio urbanístico deverá prever o prazo para conclusão das obras de infraestrutura e equipamentos de uso comum conforme estabelecido na Licença de Instalação e a venda de unidades só após a liberação da Licença de Operação, sendo este assinado também pelos responsáveis pela incorporação.

Parágrafo único – A emissão da Licença de Operação poderá ser efetuada antes das obras relativas aos equipamentos de uso comum desde que a implantação destes esteja caracterizada na Minuta de Convenção como de responsabilidade dos adquirentes.

DESMEMBRAMENTO

Art. 12 - Para aprovação de Procedimentos de Desmembramento de Gleba, o interessado apresentará documento de liberação para análise do procedimento emitido pela Secretaria de Município da Fazenda e requerimento à Prefeitura Municipal acompanhado dos seguintes documentos:

I – Título de propriedade da área objeto do parcelamento com certidão atualizada;

II – Comprovação de regularidade da área construída, quando for o caso;

III – Cópia da Licença expedida pelo órgão ambiental e Declaração de Viabilidade Técnica emitida pela Concessionária relativa ao abastecimento de água potável;

IV – Cronograma Físico de implantação estabelecendo o prazo para conclusão não superior a data limite determinada pela licença para implantação expedida pelo Município;

V – Memorial Descritivo contendo o tipo de uso predominante no local, a descrição da área origem e respectivos imóveis resultantes do parcelamento, inclusive descrevendo construções existentes com respectivas áreas edificadas, áreas "*non aedificandi*" e área institucional, quando for o caso, que passará ao domínio do município no ato do registro do parcelamento; identificando os imóveis conforme o Cadastro Urbano Municipal com todas as informações necessárias com relação a localização, quarteirão, área edificada se houver, área superficial, perímetro e limites definindo vértices e confrontações descrevendo a partir de um vértice da testada;

VI – Planta de Situação na escala mínima de 1:5000 com orientação geográfica, indicando o quarteirão e vias de comunicação, áreas livres, equipamentos urbanos e comunitários existentes nas proximidades, caracterizando a área objeto com respectiva localização com relação ao cruzamento próximo, suas dimensões e denominação da quadra e setor onde está situada;

VII – Planta Urbanística do parcelamento na escala mínima de 1:1000 com orientação geográfica, representação gráfica dos desníveis em curvas de níveis equidistantes de um metro; localização de bosques, áreas "*non aedificandi*", faixas de preservação permanente

quando for o caso; caracterização dos imóveis resultantes localizados com relação a um cruzamento incluindo a projeção de edificações quando existir, vértices, limites e identificação conforme Cadastro Urbano; complementada com planilha de áreas e detalhamento de equipamentos para acessibilidade no passeio público.

VIII – Detalhamento do Sistema de Esgoto proposto em conformidade com as características geológicas do terreno no caso de inexistência de rede pública;

IX – Termo de Compromisso de implantação assinado pelo(s) proprietário(s); e,

X – Comprovação de responsabilidade técnica, devidamente quitada.

Art. 13 – A área reservada para futuro logradouro público conforme malha urbana prevista na legislação municipal de parcelamento do solo deverá ser caracterizada como área *"non aedificandi"*.

Art. 14 - Procedimentos de Desmembramento de Gleba Rural, deverá seguir as diretrizes estabelecidas pelo Instituto Nacional de Reforma Agrária – INCRA.

DESDOBRAMENTO E UNIFICAÇÃO

Art. 15 - Para aprovação de Procedimentos de Desdobro e Unificação, o interessado apresentará documento de liberação para análise do procedimento emitido pela Secretaria de Município da Fazenda e requerimento à Prefeitura Municipal acompanhado dos seguintes documentos:

I – Cópia do título de propriedade da(s) área(s) objeto(s) do parcelamento;

II – Comprovação de regularidade da área construída, quando for o caso;

III – Memorial Descritivo contendo a descrição da(s) área(s) original(is) e respectivos imóveis resultantes do parcelamento, inclusive descrevendo construções existentes com respectivas áreas, localização com relação ao cruzamento próximo, quarteirão, caracterização conforme Cadastro Urbano, área superficial, perímetro e limites identificando vértices e confrontações descrevendo a partir de um vértice da testada;

IV – Planta de Situação com planilha de áreas, indicando edificações, vias existentes e a divisão de terrenos pretendida na área com respectiva localização, dimensões e denominação de cada terreno conforme a quadra e o setor;

V – Comprovação de responsabilidade técnica, devidamente quitada.

Art. 16 - Os procedimentos para se efetuar a unificação de lotes são os mesmos definidos para desdobro acrescidos da planta da Situação Origem.

FRACIONAMENTO E CONSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO

Art. 17 - Para aprovação de Procedimentos relativos a Fracionamento e Constituição de Condomínio em Imóvel Urbano Edificado, o interessado apresentará documento de liberação para análise do procedimento emitido pela Secretaria de Município da Fazenda e requerimento à Prefeitura Municipal acompanhado dos seguintes documentos:

I – Cópia do título de propriedade do Imóvel a ser fracionado;

II – Comprovação de regularidade da área construída, quando for o caso;

III – Descrição do Imóvel origem especificando número da matrícula, área edificada total, via de localização com distância da esquina, quarteirão com vias, área superficial, identificação do imóvel conforme cadastro municipal e dimensões com confrontações;

IV – Descrição com a identificação das unidades resultantes, especificando acesso e posição, área de uso privativo, área de uso comum, área coberta padrão, área acessória ou de padrão diferente, área real de edificação total, coeficiente de proporcionalidade, área de terreno de uso exclusivo e fração de terreno com relação a área superficial do terreno em conformidade com as proporções estabelecidas;

V – Planilhas da ABNT NB 12.721: Quadro de Informações Preliminares e Quadro IV B1 especificando a área coberta padrão na coluna observações;

VI – Planta de situação com planilha de áreas, indicando as unidades, caracterizando as áreas privativas e comuns, dimensões do terreno, distância da esquina, quarteirão com respectivas vias e alinhamento com a identificação do lote, quadra e setor;

VII – Comprovação de responsabilidade técnica, devidamente quitada.

§ 1° - O terreno poderá ser caracterizado na descrição individual das unidades, hipótese em que a descrição do imóvel origem poderá ser simplificada.

§ 2° - A especificação do imóvel origem e identificação das unidades poderão ser caracterizadas em Planilha da ABNT NB 12.721, Quadro V.

§ 3° - No condomínio horizontal, a fração ideal de cada condômino será proporcional a área de solo de cada unidade autônoma e nas demais partes de uso comum será proporcional ao número de unidades independentemente da sua dimensão ou área edificada.

§ 4° - A constituição de condomínio em imóvel não edificado, segue o que estabelece a ABNT NB 12.721, relativo a diretrizes para procedimentos de incorporação de imóvel.

Art. 18 - Em fracionamentos com a finalidade de desmembrar determinada fração de um imóvel para anexação desta em outro imóvel, o procedimento deve ser semelhante ao previsto para a unificação de lotes identificando os imóveis originários, a fração objeto e os lotes ou imóveis resultantes.

Art. 19 - Procedimentos relativos a fracionamento ou constituição de condomínio, não poderão ser efetivados em conjunto com procedimento de retificação de dimensões do Imóvel, exceto quando forem destinados a regularização de situação existente conforme registro ou cadastro urbano do município.

Parágrafo único – Na necessidade de retificação de dimensões do terreno, o fracionamento ou constituição de condomínio não caracterizados como regularização de situação existente, só poderão ser efetivados com base na matrícula resultante do registro do procedimento de retificação.

RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA

Art. 20 - Para análise pelo Município, de Procedimentos de Retificação de Matrícula com base na situação física de imóvel urbano, o interessado apresentará documento de liberação para análise do procedimento emitido pela Secretaria de Município da Fazenda e requerimento à Prefeitura Municipal acompanhado dos seguintes documentos:

I – Alinhamento da via fornecido pela Prefeitura Municipal com base na infra-estrutura existente, alinhamento consolidado do querteirão, largura mínima do passeio (2,00 metros), largura do logradouro público estabelecida através de projeto de parcelamento aprovado ou legislação específica;

II – Cópia do título de propriedade da área objeto de retificação;

III – Comprovação de regularidade da área construída, quando for o caso;

IV – Caracterização do Imóvel origem identificando o título de propriedade e as características nele contidas;

V – Descrição do imóvel resultante conforme levantamento técnico, identificando edificação existente com respectiva área especificada conforme padrão, caracterizando o terreno citando o lado par ou ímpar do logradouro, distância do cruzamento mais próximo, quarteirão com respectivas vias, nº do lote ou gleba, nº da quadra, nº do setor, área superficial, caracterização dos vértices, dimensões e confrontações; área de preservação permanente quando existir e o imóvel objeto for caracterizado como gleba;

VI – Termo de Anuência assinado pelos proprietários dos imóveis confrontantes relativo aos limites estabelecidos;

VII – Planta de Situação com caracterização de vértices e dimensões do imóvel resultante, dimensões da edificação quando existir mostrando distâncias desta com relação aos limites, distância do imóvel com relação ao cruzamento mais próximo, quarteirão com as respectivas vias, nº do lote ou gleba, nº da quadra, nº do setor, alinhamento, traçado do meio fio com largura do passeio quando a via for pavimentada ou largura do logradouro conforme alinhamento fornecido pela Prefeitura Municipal e identificação dos proprietários dos imóveis confrontantes com respectivas assinaturas;

VIII – Planilha de áreas caracterizando a área construída e a área superficial do imóvel resultante;

IX – Comprovação de responsabilidade técnica, devidamente quitada.

§ 1º - No procedimento de retificação que vise a indicação de rumos, ângulos de deflexão, inserção de coordenadas georreferenciadas, alteração ou inserção de dados relativos a mero cálculo matemático, feitos a partir de dimensões constantes no registro, sem alteração destas, não é necessário o termo de anuência, a assinatura dos proprietários dos imóveis confrontantes na documentação técnica e o alinhamento fornecido pela Prefeitura Municipal.

§ 2º - Na determinação de alinhamento consolidado não será considerado limite estabelecido sobre o logradouro público constatado através da documentação original, sendo obrigatório ao interessado recuar a testada do lote para o alinhamento projetado determinado pelo município.

§ 3º - No procedimento de retificação de gleba urbana, a planta deverá ser complementada com a representação gráfica dos desníveis em metro, localização de bosques, nascentes, cursos d'água e respectiva área de preservação permanente quando for o caso.

§ 4º - Gleba urbana objeto de retificação com área inferior à 3.000m2 (três mil metros quadrados) cujas características não se enquadram nas condições proibidas na Legislação de Parcelamento do Solo, poderá ser definida como Lote Urbano se assim for identificado no Cadastro Urbano Municipal, sendo no procedimento, apresentada solução para esgotamento sanitário em conformidade com as normas técnicas específicas e condições geológicas do terreno.

Art. 21 – A caracterização do imóvel devera identificar:

a) Situação urbana ou rural conforme zoneamento do PDDM;
b) Prédios existentes identificando usos e áreas edificadas;
c) Via em que está localizado informando o lado, esquina ou distância de um cruzamento;
d) Quarteirão em que o imóvel está inserido;
e) Área superficial e perímetro;
f) Descrição dos limites partindo de uma extremidade da testada no sentido horário, identificando os vértices e confrontações avante denominando logradouros e imóveis conforme o cadastro urbano municipal com identificação de seus respectivos donos;
g) Código de Localização identificando setor, quadra, lote ou gleba conforme cadastro urbano municipal.

Art. 22 - Edificação irregular existente em área urbana objeto de retificação, deverá ser regularizada conforme estabelecem as legislações específicas.

Parágrafo único – Será considerada no procedimento, a situação de edificação averbada na matrícula ou certificada pelo município como em situação regular, com parte sobre o logradouro determinado pela projeção do alinhamento fornecido pelo município, sendo que esta deverá respeitar o respectivo alinhamento estabelecido quando for objeto de reforma ou modificação.

Art. 23 - Em procedimentos de retificação de área rural, deverão ser caracterizadas na descrição e respectiva planta de situação, as faixas de domínio relativas a vias públicas limítrofes, em conformidade com o que estabelecem as legislações pertinentes.

ALINHAMENTO DE QUARTEIRÃO

Art. 24 – É obrigatória a solicitação de alinhamento do quarteirão para definição de testada ou recuos mínimos nos seguintes procedimentos:

I – Laudos relativos a regularização de situação ou retificação de dimensões de determinado imóvel;

II – Projetos de novas edificações sobre lotes localizados em vias não pavimentadas não originárias de parcelamento aprovado pelo município;

III – Situações onde for constatado que o passeio público não possui a largura mínima estabelecida pela legislação municipal de parcelamento do solo,

Art. 25 – Em situações não originárias de parcelamento aprovado, o alinhamento do quarteirão será estabelecido com base na legislação municipal de parcelamento do solo: conforme limites consolidados onde o logradouro e passeio público respeitam as dimensões mínimas estabelecidas pela legislação, ou definido pelo município como projetado considerando infraestrutura existente (rede de energia elétrica), largura mínima do logradouro em vias não pavimentadas e a largura mínima do passeio público em vias pavimentadas.

Parágrafo único - Em vias caracterizadas como becos ou localizadas em áreas definidas como de interesse social, o alinhamento será estabelecido com base em análise da situação identificada como consolidada.

Art. 26 – Nas vias estruturais assim definidas no PDDM, é estabelecido o alinhamento projetado do recuo viário considerando as seguintes dimensões mínimas:

I – 11,00m (onze metros) distante do eixo da via em logradouros com uma faixa de rolamento;

II – 10,50m (dez metros e cinquenta centímetros) distante da face externa do meio do canteiro central em logradouros com mais de uma faixa de rolamento.

Art. 27 – O alinhamento projetado deverá ser considerado para definição da testada do terreno em procedimentos relativos a regularização de situação ou retificação de dimensões de determinado imóvel, quando a dimensão linear da profundidade do terreno for acrescida em relação a dimensão definida na matrícula;

Parágrafo único - Em procedimentos de regularização de situação ou retificação de dimensões, todas as edificações caracterizadas como existentes consolidadas serão consideradas mesmo que identificadas avançadas com relação ao limite de testada definido pelo alinhamento projetado, sendo obrigatório considerar este alinhamento para novas edificações ou intervenções que necessitem da aprovação do município.

EDIFICAÇÕES

Art. 28 - O pedido de aprovação dos projetos de edificações e respectiva licença para execução, deverá ser feito através de requerimento padrão acompanhado de documento de liberação para análise do procedimento emitido pela Secretaria de Município da Fazenda, comprovante de recolhimento da taxa de análise e dos seguintes documentos, em 2 (duas) vias, sendo a documentação técnica assinada pelo Responsável Técnico e Proprietário;

I - Comprovante de propriedade do imóvel constituído por cópia da matrícula do Registro de Imóveis relativa ao lote ou área maior onde este estiver inserido, acompanhada por:

a) Cópia da Escritura Pública quando a aquisição ainda não estiver sido registrada na matrícula;

b) Informação do cadastro urbano municipal relativa as áreas edificadas, definição de posse e responsabilidade tributária referente ao imóvel objeto.

II – Informações Urbanísticas fornecidas pelo município exceto para regularizações, reformas e demolições;

III – Alinhamento fornecido pelo município para projetos relativos a edificação em terrenos localizados em vias não pavimentadas não originárias de parcelamento aprovado ou em vias onde o passeio público não possui a dimensão mínima estabelecida pela Legislação Municipal de Parcelamento do solo;

IV – Comprovação de responsabilidade técnica, devidamente registrada no respectivo conselho e recolhimento de taxa de análise.

V - Memorial Descritivo da construção especificando as etapas; os serviços; os materiais e equipamentos a serem empregados; as instalações hidrossanitárias e de energia elétrica especificando a rede e respectiva distribuição, a ocupação com cálculo de população para prédios destinados aos usos econômico, institucional e industrial; e, o padrão construtivo conforme Norma Técnica da ABNT que estabelece critérios para avaliação de custos de construção.

VI - Projeto de arquitetura conforme normas técnicas (NBR 6492/94) contendo:

a) Planta de situação do terreno em relação à quadra com suas dimensões e distância de uma das esquinas na escala mínima de 1:1000, apresentando o nome de todas as

ruas que delimitem o quarteirão, identificando lote, quadra, setor, zona de uso e respectiva orientação magnética;

b) Planta de localização da edificação na escala mínima de 1:500, indicando sua posição relativa às divisas do lote, cotas externas, área e altura total; complementando com a identificação da área total do lote; recuos efetivamente utilizados; rebaixos necessários do meio fio e objetos existentes no passeio; localização da fossa séptica com respectivo destino final dos efluentes e cobertura com indicações de escoamento das águas pluviais;

c) Planilha de Áreas especificando: área construída averbada ou com projeto aprovado, área construída a regularizar cadastrada, área acessória coberta ou descoberta, área a construir ou regularizar sem cadastro, área total de construção padrão, área total real, área superficial do lote, taxa de ocupação e índice de aproveitamento. Em edificações com mais de uma unidade autônoma, as áreas devem ser identificadas individualmente;

d) Planta baixa dos pavimentos diferenciados da edificação na escala mínima de 1:100, determinando cada compartimento com indicação de níveis, tamanho de aberturas, dimensões devidamente cotadas inclusive espessura de paredes e indicação das respectivas áreas superficiais;

e) Elevação das fachadas voltadas para vias públicas na escala mínima de 1:100; e,

f) Cortes necessários à devida compreensão da edificação na escala mínima de 1:100, mostrando os níveis dos pisos projetados, perfil do terreno e circulações verticais com as respectivas dimensões;

VII – Projeto do Sistema de Esgoto na escala mínima de 1:100 a partir da caixa coletora da rede interna, incluindo memória de cálculo, plantas e seções necessárias para compreensão do sistema conforme normas da ABNT.

VIII – Indicação da localização dos hidrômetros e centro de medição de energia elétrica, especificando o tipo de medição e número de unidades autônomas conforme ABNT e normas da concessionária, em edificações onde são previstas múltiplas unidades.

IX – Cálculo de tráfego emitido por profissional capacitado ou pelo fabricante do equipamento, em projetos onde é previsto o uso de elevadores.

X – Detalhamento de esquadrias com aberturas junto ao limite do passeio público.

XI – Estudo de Impacto de Vizinhança e Projeto de Isolamento Acústico quando for o caso, conforme estabelece o Plano Diretor de Desenvolvimento do município; e,

XII – Declaração do proprietário e técnico responsável pelo projeto de edificações não classificadas como unifamiliares, informando que o projeto está em conformidade com as normas de Prevenção Contra Incêndio e que está cumprindo o que determina as normas e legislações referentes à acessibilidade, se responsabilizando por qualquer adequação solicitada quando da liberação das respectivas instalações pelo Órgão Competente.

§ 1° – A solicitação de aprovação de projetos ou licenciamento de serviços em imóveis localizados em rodovias federais e estaduais deverá ser acompanhada por documento oficial expedido pelos órgãos competentes estabelecendo a faixa de domínio e respectivo recuo compulsório.

§ 2° – Os projetos devem ser graficados tecnicamente, isentos de rasuras, em escalas legíveis e usuais, permitindo a perfeita compreensão destes.

§ 3° – As pranchas deverão reservar espaço mínimo equivalente a 1/4 da folha tamanho A4 junto ao selo técnico, para uso da Prefeitura Municipal.

§ 4° - A planta baixa referente qualquer edificação, deverá conter a projeção dos equipamentos hidrossanitários na respectiva escala.

§ 5° – A documentação técnica deverá ser apresentada devidamente encadernada e na sequência estabelecida no anexo II desta normatização, no formato e dobragens conforme normas técnicas.

Art. 29 – No projeto de arquitetura, as aberturas perpendiculares junto a divisa só poderão ser consideradas desde que seja previsto um muro sobre o limite com altura mínima padrão do solo até a verga e prolongamento mínimo de 0,75m (setenta e cinco centímetros) a partir da edificação projetada:

Art. 30 - A Prefeitura Municipal examinará a documentação técnica no prazo de 20 (vinte) dias úteis. Constatado que o projeto está em conformidade com as legislações pertinentes, este órgão expedirá a respectiva aprovação e a licença para execução.

§ 1° – O número de identificação da edificação no respectivo logradouro, só poderá ser fornecido mediante aprovação do projeto pela Prefeitura Municipal.

§ 2° – Caso sejam necessárias alterações, a Prefeitura devolverá ao interessado o projeto com as devidas anotações na planilha de análise específica, sendo o procedimento corrigido, sem rasuras, e entregue posteriormente para reanálise.

§ 3° – Constatada na reanálise que as pendências não foram sanadas, o projeto será indeferido sendo necessário a abertura de novo procedimento em conformidade com o que estabelece essa normatização.

Art. 31 - As alterações de projetos aprovados deverão ser requeridas pelo interessado ao setor competente da Prefeitura Municipal, em formulário padrão, acompanhado de 2 (duas) vias do projeto alterado.

Art. 32 - A Prefeitura Municipal manterá em seu arquivo 1 (uma) via dos projetos, devolvendo as demais ao interessado, que deverá manter 1 (uma) via no local da obra, juntamente com o Alvará de Licença à disposição para vistoria e fiscalização.

Parágrafo Único – Somente terão validade as vias do projeto que possuírem o carimbo APROVADO e visto do técnico municipal responsável pela análise.

Art. 33 - Não poderá ser aprovado projeto com mais de uma economia em terreno cujo proprietário não possua a respectiva matrícula ou escritura de posse em seu nome.

Art. 34 – Edificações não averbadas, não identificadas no levantamento aerofotogramétrico de 1985 e não cadastradas pelo município em data anterior a 2007, sem projeto aprovado, são consideradas em situação irregular necessitado de procedimentos de regularização abaixo especificados:

I – Laudo Técnico conforme Legislação Municipal de Regularização de Imóveis Informais em situação urbana consolidada quando a edificação foi identificada no Levantamento de Situação efetuado pelo município em 2016 (anterior a 22 de dezembro de 2016);

II – Projeto completo da edificação com incidência de todas as taxas correspondentes considerando toda a documentação definida nesta normatização, parâmetros estabelecidos pelo Plano Diretor de Desenvolvimento do Município e Legislação Municipal relativa ao uso e edificação do solo, nas situações posteriores a 22 de dezembro de 2016.

Parágrafo Único – Edificações não cadastradas pelo município em data anterior a 2007 mas com projeto aprovado, quando consideradas concluídas necessitam da expedição do respectivo habite-se.

DEMOLIÇÕES

Art. 35 - O pedido de aprovação de procedimento de demolição e respectiva licença para execução, deverá ser feito através de requerimento padrão acompanhado de documento de liberação para análise do procedimento emitido pela Secretaria de Município da Fazenda, comprovante de recolhimento da taxa de análise e dos seguintes documentos, em 3 (três) vias, sendo a documentação técnica assinada pelo Responsável Técnico e Proprietário;

I - Comprovante de propriedade do imóvel constituído por cópia da matrícula do Registro de Imóveis, acompanhada por:

c) Cópia da Escritura Pública quando a aquisição ainda não estiver sido registrada na matrícula;

d) Informação do cadastro urbano municipal relativa as áreas edificadas, definição de posse e responsabilidade tributária referente ao imóvel objeto.

II – Comprovação de responsabilidade técnica, devidamente registrada no respectivo conselho e recolhimento de taxa de análise.

III - Memorial Descritivo da área a ser demolida especificando as etapas; os serviços; os equipamentos a serem empregados conforme Normas Técnicas de segurança na demolição e demais normas regulamentadoras;

IV - Planta de situação e localização do terreno em relação à quadra com suas dimensões e distância de uma das esquinas na escala mínima de 1:1000, apresentando o nome de todas as ruas que delimitam o quarteirão, identificando o lote, quadra, setor, zona de uso e respectiva orientação magnética, indicando a posição da edificação a ser demolida.

Art. 36 - As correções e complementações de parte do interessado, devem ser efetuadas num prazo máximo de 60 (sessenta) dias, a partir da retirada de qualquer procedimento, cuja superação será presumida como abandono do processo e implicará em novo pedido de aprovação e/ou licença e respectivo recolhimento de nova taxa de análise.

§ 1° – Durante o prazo, o interessado poderá solicitar esclarecimento técnico junto a SMPMA relativo a análise efetuada no procedimento em datas previamente agendadas na secretaria.

§ 2° – Em procedimentos onde é prevista liberação em outros setores ou órgão como concessionárias de esgoto, fornecimento de água potável e energia elétrica, entre outros, que necessitem da emissão de documentos, o prazo acima não deve ser considerado até a emissão destes documentos referenciados.

Art. 37 – São partes integrantes desta Resolução, os anexos I a III relativos a orientações referentes a esta normatização.

Art. 38 – Esta Resolução entra em vigor 30 (trinta) dias após a sua publicação.

Caçapava do Sul, 08 de Dezembro de 2023.

Cássia Sena de Freitas
Secretária de Município do Planejamento e Meio Ambiente

ANEXO I

Estabelece a **planilha de áreas padrão** a qual deve fazer parte da Planta de Situação nos projetos e laudos referentes imóveis com construções, a fim de evitar diferenças de áreas constatadas no momento de solicitação de negativas e averbação de áreas construídas na matrícula.

PLANILHA DE ÁREAS PADRÃO

Unidades / Pavimentos	Área de Construção Padrão				Área de Padrão Diferente			Área Real
	Averbada	Existente	Projetada	Total	Coberta	Descoberta	Total	
Total Real								
		Equivalente						

Área Superficial do Lote	
Área de projeção de edificação	

Taxa de Ocupação	
Índice de Aproveitamento	

A planilha de áreas padrão representa o mínimo de informações necessárias para a compreensão das áreas relativas a determinado imóvel assim caracterizadas:

- Área de construção padrão averbada: área construída identificada na matrícula do Cartório de Registro de Imóveis apresentada;
- Área de construção padrão existente: área identificada na Planta Cadastral do Levantamento Aerofotogramétrico de 1985 ou no Cadastro Imobiliário Municipal (2006) excluída a área averbada (cadastro – averbada, quando área identificada pelo cadastro for maior que a averbada);
- Área de construção padrão projetada: área construída fechada oriunda do projeto de uma edificação nova ou uma ampliação equivalente a 100% da área real;
- Área padrão diferente: área caracterizada como acessória sendo coberta equivalente no mínimo a 50% da área real (espaços cobertos abertos como pavimento de pilotis, abrigos, sacadas embutidas, alpendres ou similares) e descoberta equivalente a no mínimo 25% da área real (espaços de uso na edificação não cobertos como sacadas em balanço, terraços e similares);
- Área de projeção da edificação: somatório de todas as áreas cobertas do pavimento térreo (construída principal e acessória coberta);
- Taxa de ocupação: Valor resultante da área de projeção da edificação dividida pela área superficial do lote;
- Índice de aproveitamento: Valor resultante da área construída total da edificação (exceto áreas de estacionamento e equipamentos) dividida pela área do lote;
- Em situações onde houver reforma, as áreas passam a ser denominadas da seguinte forma: 1ª coluna = Preservada, 2ª coluna = Reforma e 3ª coluna = Acréscimo;
- Em situações onde houver demolição, as áreas passam a ser denominadas da seguinte forma: 1ª coluna = Preservada, 2ª coluna = Demolição e 3ª coluna = Acréscimo;

Obs: Área relativa a reforma ou demolição identificada como inserida na área averbada deverá ser especificada abaixo da planilha e no Memorial Descritivo.

ANEXO II

REQUERIMENTO (IMÓVEL URBANO)

REF: .....
(Espécie de Procedimento)

Nome:..... CPF ....., vem através deste requerer junto a esta Secretaria, documento definindo o proprietário/possuidor, responsável tributário e negativa de débitos com relação a situação junto a Fazenda Municipal acompanhado da documentação cadastral relativa ao imóvel: Lote/Gleba ....., Quadra....., Setor....., considerando o procedimento em referência apto a ser protocolado na SMPMA para análise no Departamento Técnico com relação aos parâmetros técnicos estabelecidos nas legislações pertinentes.

Anexa a este, os seguintes documentos:

- Matrícula(s) Nº(s) | |
- Escritura(s) Pública (s) Nº | | Data | |
- Contrato (s) Nº | | Data | |

OBS: Contratos a partir do proprietário/possuidor definido em matrícula ou Cadastro Municipal.

Nestes termos, pede deferimento.

Caçapava do Sul - RS, ... de ..... de .....

_____

Nome:..... – CPF .....
Proprietário/possuidor/interessado

Endereço: Rua/Av. .....nº .....
Bairro .....
96570-000 – Caçapava do Sul – RS

Telefone p/contato: .....

E-mail p/ contato: .....

À
Secretaria de Município da Fazenda
Prefeitura Municipal de Caçapava do Sul
Rua 15 de Novembro, nº 438
CEP 96.570-000 – Caçapava do Sul – RS.

Modelo de requerimento relativo solicitação de liberação de Procedimento junto a Secretaria de Município da Fazenda para protocolo na Secretaria de Município do Planejamento e Meio para fins de análise técnica e aprovação.

ANEXO III

REQUERIMENTO (IMÓVEL RURAL)

REF: .....
(Espécie de Procedimento)

Nome:..... CPF ....., vem através deste requerer junto a esta Secretaria, documento definindo o proprietário/possuidor, responsável tributário e negativa de débitos com relação a situação junto a Fazenda Municipal acompanhado da documentação cadastral relativa ao imóvel: Situado na localidade ....., ... Distrito. Coordenadas Geográficas LAT ....., LON ....., considerando o procedimento em referência apto a ser protocolado na SMPMA para análise no Departamento Técnico com relação aos parâmetros técnicos estabelecidos nas legislações pertinentes.

Anexa a este, os seguintes documentos:

- Matrícula(s) Nº(s) _____
- Escritura(s) Pública (s) Nº _____ Data _____
- Contrato (s) Nº _____ Data _____

OBS: Contratos a partir do proprietário/possuidor definido em matrícula ou Cadastro Municipal.

Nestes termos, pede deferimento.

Caçapava do Sul - RS, ... de ..... de .....

_____

Nome:..... – CPF .....
Proprietário/possuidor/interessado

Endereço: Rua/Av. .....nº .....
Bairro .....
96570-000 – Caçapava do Sul – RS

Telefone p/contato: .....

E-mail p/ contato: .....

À

Secretaria de Município da Fazenda
Prefeitura Municipal de Caçapava do Sul
Rua 15 de Novembro, nº 438
CEP 96.570-000 – Caçapava do Sul – RS.

Modelo de requerimento relativo solicitação de liberação de Procedimento junto a Secretaria de Município da Fazenda para protocolo na Secretaria de Município do Planejamento e Meio para fins de análise técnica e aprovação.