



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO LEOPOLDO
Secretaria Municipal de Planejamento e Coordenação – SEPLAN

INSTRUÇÃO NORMATIVA nº 01/05

TRAMITAÇÃO PROJETOS DE PARCELAMENTO DO SOLO

(Conforme Lei Municipal n.º 2134/81)

A presente Instrução Normativa passa a disciplinar os procedimentos administrativos relativos aos atos de recebimento, análise e aprovação de Projetos de Parcelamento do Solo. Ficam submetidas à presente Instrução, as Secretarias e Órgãos vinculados à Administração Pública do Município de São Leopoldo envolvidos direta e indiretamente no processo de aprovação.

A Secretaria Municipal de Planejamento e Coordenação – SEPLAN / Departamento de Urbanismo, através da presente Instrução Normativa ficará designada como coordenadora do processo e adiante denominada simplesmente Órgão Competente.

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES:

O Parcelamento do Solo poderá ser feito mediante Desmembramento, Fracionamento e Loteamento.

A presente Normativa está estruturada em dois capítulos, a saber:

- Capítulo I** - Do Desmembramento e Do Fracionamento
- Capítulo II** - Do Loteamento

CAPÍTULO I - Do Desmembramento e Do Fracionamento

1. - DAS DIRETRIZES E DA APROVAÇÃO DE PROJETOS DE DESMEMBRAMENTO E FRACIONAMENTO

1.1 - O processo de emissão de diretrizes e **análise para efeitos de** aprovação de projetos de desmembramento ou fracionamento, será iniciado mediante solicitação formal encaminhada, **ao Protocolo Central, pelo interessado**, através de requerimento próprio .

Fará parte integrante do Requerimento, objeto de solicitação de Diretrizes e análise para efeito de Aprovação, a documentação técnica a seguir:

- Cópia da Matrícula atualizada ou documento registrado que comprove a titularidade da Gleba;
- Planta de Situação em relação à cidade na escala 1 : 5000 ou 1 : 10000;
- Planta da Gleba, na escala 1 : 2000, na qual estarão especializadas as seguintes informações mínimas:



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO LEOPOLDO
Secretaria Municipal de Planejamento e Coordenação – SEPLAN

- As divisas / limites da gleba a ser Desmembrada / Fracionada;
- Curvas de nível de metro em metro amarradas à referência de nível oficial municipal – RN, para áreas acima de 12.000 m² ou quando solicitado;
- Planta Geral do Projeto de Desmembramento / Fracionamento, contendo planta da situação atual e planta da situação proposta, na escala 1 : 2000.

Obs. - ***O Levantamento Topográfico, quando necessário, deverá ser realizado consoante a Referência de Nível – RN, a ser fornecida pelo Município. O interessado deverá previamente solicitar, mediante requerimento próprio, a emissão da Certidão de RN municipal oficial. Cópia da Certidão deverá ser encaminhada, anexa, juntamente com o pedido de Diretrizes.***

1. 2 - DO PROCESSO DE ANÁLISE E APROVAÇÃO

Os processos serão analisados com vistas à aprovação, com emissão de diretrizes quando se fizer necessário. No caso de emissão de diretrizes, o projeto retornará ao interessado que o rerepresentará com o atendimento das diretrizes e das solicitações encaminhadas **pelo Órgão Competente**.

CAPÍTULO II - Do Loteamento

1 - **DAS DIRETRIZES MUNICIPAIS**

1 . 1 - DA SOLICITAÇÃO DE DIRETRIZES MUNICIPAIS

Antes da elaboração do Projeto de Loteamento, o interessado deverá solicitar Diretrizes à Prefeitura Municipal, que as fornecerá através da Secretaria Municipal de Planejamento e Coordenação - SEPLAN / Departamento de Urbanismo.

As Diretrizes Municipais para os Projetos de Parcelamento do Solo, serão fornecidas mediante solicitação formal encaminhada, através de requerimento próprio, pelo interessado ao Protocolo Central.

Fará parte integrante do Requerimento, objeto de solicitação de Diretrizes, a documentação técnica a saber:

- Cópia da Matrícula atualizada ou documento registrado que comprove a titularidade da Gleba;
- Planta de Situação em relação à cidade na escala 1 : 5000 ou 1 : 10000;
- Planta da Gleba, na escala 1 : 2000, na qual estarão espacializadas as seguintes informações mínimas:
- As divisas / limites da gleba a ser loteada;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO LEOPOLDO
Secretaria Municipal de Planejamento e Coordenação – SEPLAN

- Curvas de nível de metro em metro amarradas à referência de nível oficial municipal - RN;
- Localização dos cursos d'água, bosques e construções existentes;
- Indicação dos arruamentos contíguos a todo perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;
- O tipo de uso predominante a que o loteamento se destina (Padrão Geral, Padrão Mínimo, Padrão Popular ou Industrial);
- Indicação dos prováveis Pontos de Lançamento para efluentes e para águas pluviais;
- Indicação do número aproximado de lotes e tipos de economias (unifamiliar, multifamiliar, comercial, industrial, etc.);

Obs. - ***O Levantamento Topográfico deverá ser realizado consoante a Referência de Nível – RN, a ser fornecida pelo Município. O interessado deverá previamente solicitar, mediante requerimento próprio, a emissão da Certidão de RN municipal oficial. Cópia da Certidão deverá ser encaminhada, anexa, juntamente com o pedido de Diretrizes.***

1.2 - DA EMISSÃO DE DIRETRIZES MUNICIPAIS

A partir da solicitação de Diretrizes Municipais, por parte do interessado e do fornecimento da documentação mínima necessária, relacionada em 1. 1, o Grupo de Trabalho, instituído pela Portaria n.º 45.106 de 22 de abril de 2005, emitirá as Diretrizes Municipais para Parcelamento do Solo.

As Diretrizes Municipais serão emitidas utilizando-se como instrumento de formalização as plantas fornecidas pelo interessado.

As Diretrizes Municipais para Parcelamento do Solo constarão, no mínimo, das informações abaixo relacionadas:

- As ruas e estradas existentes ou projetadas que compõem o sistema viário da cidade, as quais estejam relacionadas com o parcelamento do solo pretendido;
- Diretrizes contendo as vias a serem respeitadas / incorporadas ao sistema viário do projeto de parcelamento a ser realizado;
- Gabarito a ser respeitado no projeto do sistema viário do Projeto de Parcelamento do Solo a ser realizado;
- A localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários, bem como a localização, aproximada, das áreas livres de uso público;
- A zona ou zonas de uso predominante, incidentes sobre a gleba a ser objeto de Parcelamento do Solo, com indicação dos usos compatíveis conforme o estabelecido pelo Plano Diretor Municipal;
- As faixas de terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais bem como as faixas não edificáveis;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO LEOPOLDO
Secretaria Municipal de Planejamento e Coordenação – SEPLAN

- Indicação dos possíveis, pontos de lançamento das águas pluviais e do esgotamento sanitário, admitidos pelo Município;
- Consumo per Cápita de água potável (q);
- Coeficientes K1 e k2;
- Diâmetro da tubulação do ponto de tomada de água;
- Local do ponto de tomada de água potável;
- Cota do ponto de tomada de água potável;
- Pressão no ponto de tomada.

OBS. 01 - ***As diretrizes expedidas terão validade de 01 (um) ano.***

02 - ***De posse das Diretrizes Municipais, nos casos em que a gleba tiver área superior a 5 Ha (Cinco Hectares) o Loteador encaminhará ao Órgão de Licenciamento Ambiental Estadual o pedido de emissão de Licença Prévia – LP.***

2 - **DO ANTE – PROJETO DE PARCELAMENTO DO SOLO**

2.1 - **DO PEDIDO DE ANÁLISE E APROVAÇÃO DO ANTE - PROJETO DE PARCELAMENTO DO SOLO**

- O pedido de Aprovação do Ante-Projeto de Parcelamento do Solo deverá ser encaminhado pelo interessado junto ao Protocolo Central da Prefeitura Municipal;
- Mediante requerimento Próprio o interessado solicitará análise para fins de aprovação do Ante-Projeto de Parcelamento do Solo anexando ao requerimento a documentação Técnica discriminada no item 4.1 .
- A Prefeitura Municipal, através da Secretaria de Planejamento Municipal - SEPLAN / Diretoria de Urbanismo / G. T. do Parcelamento do Solo, manifestar-se-á;
- Os pedidos de análise para fins de aprovação de Ante-Projeto de Parcelamento do Solo deverão estar instruídos pela respectiva documentação técnica fornecida em 02 (duas) vias.
- O Ante-Projeto será objeto de análise para fins de aprovação observando-se o estatuído pelas Leis Municipais Nº 2.133 / 81 e Nº 2.134 / 81;
- O órgão competente encaminhará o Ante-Projeto aos Órgãos Municipais envolvidos no processo de análise para fins de aprovação, solicitando manifestação;
- Ao requerente, uma vez aprovado será devolvido 01 (uma) via do Ante-Projeto com as anotações que se fizeram necessárias, autorizando o desenvolvimento do Projeto Definitivo, ou solicitando alterações de adequação ao Ante-Projeto fornecido.

OBS. 01 - ***De posse do Ante – Projeto Aprovado pelo Município, o interessado dirigir-se-á aos Órgãos Estaduais para o encaminhamento das providências relativas ao Licenciamento dos Projetos. (FEPAM, METROPLAN, CONSECIONÁRIA DE ENERGIA ELÉTRICA)***

02 - ***De posse do Ante – Projeto Aprovado pelo Município, o interessado dirigir-se-á ao SEMAE – SL para o encaminhamento das providências relativas ao pedido de***



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO LEOPOLDO
Secretaria Municipal de Planejamento e Coordenação – SEPLAN

análise e aprovação dos Projetos de abastecimento de Água Potável, Esgotamento Sanitário e Esgotamento de Águas Pluviais. ANEXO – 01.

3 - DO PROJETO DEFINITIVO DE PARCELAMENTO DO SOLO

3.1 - DO PEDIDO DE ANÁLISE E APROVAÇÃO DO PROJETO DEFINITIVO DE PARCELAMENTO DO SOLO

- Após a aprovação do Ante - Projeto o requerente deverá apresentar os documentos exigidos de acordo com a Lei 2.134/81 e o Projeto Definitivo em 03 (três) vias, **acompanhado dos respectivos licenciamentos obtidos junto aos órgãos constantes nas observações 01 e 02, do item 2.1.**

- Mediante requerimento Próprio o interessado solicitará análise para fins de aprovação do Projeto Definitivo anexando ao requerimento a documentação Técnica, mínima, discriminada no item 4. 2

- O órgão competente da Prefeitura Municipal terá o prazo de 60 (sessenta) dias para analisar, aprovar ou não o Projeto Definitivo.

- Antes da aprovação final do Projeto Definitivo, o Loteador assinará o Termo de Compromisso no qual estarão minuciosamente descritas as obrigações do Loteador relativas à urbanização da área devendo também constar o prazo máximo para a conclusão dos serviços de campo, consubstanciado no Cronograma de Execução das Obras.

- Aprovado o Projeto, serão devolvidas ao requerente 02 (duas) vias do mesmo para a competente inscrição no Registro de Imóveis.

- Uma vez aprovado o Projeto de Parcelamento do Solo a Prefeitura Municipal, através da sua Secretaria de Planejamento, emitirá o Alvará de licença para o início dos serviços de obra.

4 - DA DOCUMENTAÇÃO TÉCNICA A SER ANEXADA AOS PROJETOS

4.1 - DA DOCUMENTAÇÃO TÉCNICA A SER ANEXADA AO ANTE - PROJETO

- Certidão de Matrícula atualizada emitida pelo registro de Imóveis que comprove a titularidade do imóvel objeto do Projeto de Parcelamento do Solo pretendido;

- Planta de Situação do imóvel, referida às vias públicas próximas existentes, contendo no mínimo a orientação magnética, os acidentes naturais e detalhes importantes apresentada na Escala 1 : 2.000, 1 : 5.000 ou 1 : 10.000;

- Planta Planialtimétrica de Levantamento Topográfico da gleba, apresentando no mínimo: Curvas de nível de metro em metro, referida à RN (Referência de Nível) fornecida pela Prefeitura; Indicação exata dos detalhes da gleba a lotear, tais como: vias de comunicação existentes; cursos d'água, mananciais, sangas e outros acidentes naturais, bem como a localização de um ou mais RN na gleba referida à RN inicial do loteamento, escala 1 : 2.000 ou 1 : 1.000;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO LEOPOLDO
Secretaria Municipal de Planejamento e Coordenação – SEPLAN

- Planta Geral do Projeto de Parcelamento do Solo, contendo o arruamento projetado, as áreas verdes, os espaços reservados, os lotes, as obras de arte, as construções existentes e demais elementos projetados, todos devidamente cotados e que permitam o pleno conhecimento do plano de loteamento, escala 1 : 2.000 ou 1 : 1.000;
- Perfis transversais típicos para cada uma das vias projetadas contendo: a largura da faixa de rolagem e dos passeios, faixas de ciclistas, quando da existência, bem como as declividades, em função da pavimentação exigida para cada logradouro, Escala 1 :100.

4. 2

- DA DOCUMENTAÇÃO TÉCNICA A SER ANEXADA AO **PROJETO DEFINITIVO**
- Certidão de Matrícula atualizada emitida pelo registro de Imóveis que comprove a titularidade do imóvel objeto do Projeto de Parcelamento do Solo pretendido;
- Planta de Situação do imóvel, referida às vias públicas próximas existentes, contendo no mínimo a orientação magnética, os acidentes e detalhes importantes apresentada na Escala 1 : 2.000, 1 : 5.000 ou 1 : 10.000;
- Planta Planialtimétrica de Levantamento Topográfico da gleba, apresentando no mínimo: Curvas de nível de metro em metro, referida à RN (Referência de Nível) fornecida pela Prefeitura; Indicação exata dos detalhes da gleba a lotear, tais como: vias de comunicação existentes; cursos d'água, mananciais, sangas e outros acidentes naturais, bem como a localização de um ou mais RN na gleba referida à RN inicial do loteamento, escala 1 : 2.000 ou 1 : 1.000;
- Planta Geral do Projeto de Parcelamento do Solo, contendo o arruamento projetado, as áreas verdes, os espaços reservados, os lotes, as obras de arte, as construções existentes e demais elementos projetados, todos devidamente cotados e que permitam o pleno conhecimento do plano de loteamento, escala 1 : 2.000 ou 1 : 1.000;
- Perfis longitudinais, pelo eixo de cada uma das vias com greides existentes e do projeto, escala horizontal 1 : 2.000 e vertical 1 : 200;
- Perfis transversais das vias projetadas, com largura dos passeios, faixas de ciclistas, faixas de rolagem, bem como as declividades, em função da pavimentação exigida para cada logradouro, em número suficiente, de acordo com os acidentes do terreno, escala 1 : 100;
- Projeto completo da rede de distribuição de água, aprovado de acordo com as normas do SEMAE (anexo 01);
- Projeto completo da rede de esgoto pluvial, com a diâmetragem das canalizações, especificações dos materiais empregados e demais detalhes;
- Projeto completo da rede de iluminação pública e particular aprovado segundo as normas adotadas pela concessionária local de energia elétrica;
- Projeto de pavimentação e tipo dos materiais a serem empregados;
- Memorial Descritivo do projeto urbanístico, indicando minuciosamente: denominação, situação e características da gleba; limites e confrontações; área total projetada e áreas parciais (do conjunto de lotes; áreas verdes, áreas destinadas a edifícios públicos e vias de comunicação), indicando a percentagem e relação total;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO LEOPOLDO
Secretaria Municipal de Planejamento e Coordenação – SEPLAN

planilha dos lotes, áreas verdes, áreas destinadas a edifícios públicos, quarteirões e vias de comunicação, com suas respectivas dimensões e áreas;

- O órgão competente poderá exigir, ainda, além dos elementos acima, a apresentação de outras plantas, desenhos, cálculos, documentos e detalhes que julgar necessários para a perfeita elucidação do projeto;
- As plantas, desenhos, cálculos, memoriais de que trata o presente artigo e seus itens, deverão ser assinados pelos interessados e por profissionais habilitados e cadastrados nesta Prefeitura Municipal. Os Projetos deverão estar acompanhados das respectivas ARTs;
- Projeto completo de arborização, indicando minuciosamente os tipos arbóreos, nativos, ornamentais e frutíferos as quais serão destinadas ao plantio nas áreas verdes, institucionais, quarteirões e passeios públicos.

Obs. - ***Após a aprovação definitiva, deverá o requerente, fornecer ao Órgão Competente, cópia do Projeto em meio digital extensão DWG.***

Entra em vigor, na data da sua emissão, a presente Instrução Normativa.

ARY JOSÉ VANAZZI
Prefeito Municipal de São Leopoldo