DECRETO Nº186, DE 11 DE NOVEMBRO DE 2013

"Institui normas para projeto e implantação de loteamentos no Município de Itapira"

JOSÉ NATALINO PAGANINI, Prefeito Municipal de Itapira, no uso de suas atribuições legais,

DECRETA:

DAS DIRETRIZES

Art. 1º) O proprietário interessado em lotear uma gleba no Município de Itapira deverá protocolar requerimento, dirigido ao Secretário Municipal de Planejamento Urbano e Obras, pedindo "Diretrizes para Projeto de Loteamento", o qual será analisado pela SEPLANO e encaminhado em cópia ao SAAE, para análise e parecer, instruindo o pedido com planta da gleba, planta de localização e/ou foto de satélite, com delimitação da gleba, e a "Matrícula" do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis de Itapira.

Art. 2º) O pedido deverá ser subscrito, conjuntamente, pelo proprietário e por um profissional, engenheiro ou arquiteto, legalmente habilitado para elaborar projetos e/ou executar obras de implantação de um loteamento.

Parágrafo Único: No pedido, o interessado deverá descrever, resumidamente, as características principais do empreendimento que pretende implantar na gleba.

Art. 3º) A SEPLANO e o SAAE farão uma análise preliminar das características da gleba, estudando suas restrições e possibilidades legais e convocarão uma reunião com o proprietário e o profissional para dirimir eventuais dúvidas das partes interessadas e estabelecer consensualmente as diretrizes do projeto.

Parágrafo Único: Após essa reunião, e incorporando a posição do SAAE, a SEPLANO expedirá uma "Diretriz para a Elaboração de Projeto de Loteamento", que será divulgada publicamente e deverá ser criteriosamente atendida na elaboração do projeto.

Art. 4º) Este documento, a ser expedido anteriormente à elaboração do projeto, **não** é a "Certidão de Conformidade" exigida pelo Graprohab, a qual será expedida depois da análise do projeto que vier a ser elaborado e apresentado pelo interessado à PMI.

DA ELABORAÇÃO E APRESENTAÇÃO DO PROJETO

Art. 5º) O projeto do loteamento da gleba deverá ser desenvolvido de acordo com as normas técnicas e legislação vigentes, em especial as leis federais 6.766 e 4.771, atualizadas, e atender às exigências do Graprohab – Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais, da Cetesb – Companhia Ambiental do Estado de São Paulo e de demais entidades eventualmente envolvidas na tramitação do processo, devendo ainda atender criteriosamente a "Diretriz para a Elaboração de Projeto de Loteamento", anteriormente expedida pela SEPLANO.

Art. 6º) O projeto deverá conter, pelo menos, os seguintes itens:

I - Localização do empreendimento, delimitado em planta na escala de 1 para 10.000 e em foto de satélite;

II - Levantamento topográfico planialtimétrico, georeferenciado, com cotas relativas aos marcos de referência de nível oficiais da cidade, em planta na escala de 1 para 1.000 ou 1 para 2.000, com curvas de nível de metro em metro;

III - Projeto Urbanístico (Parcelamento do Solo), em planta elaborada sobre o levantamento topográfico planialtimétrico, contendo as curvas de nível e toda a geometria dos lotes particulares, do sistema viário e das demais áreas públicas;

IV - Perfis dos eixos das ruas, em escalas compatíveis com a planta, mostrando a "aderência" do projeto ao terreno, mediante mínimas alturas de corte e aterro;

V - Terraplanagem, quando houver cortes ou aterros superiores a 1,00 m de altura, ou sempre que SEPLANO entender necessário, mostrando os taludes de corte e de aterro, compatíveis com os lotes, o viário e as glebas vizinhas;

VI - Drenagem de águas pluviais, com indicação de: área total da(s) bacia(s) hidrográfica(s) abrangida(s) pela gleba; eventuais contribuições de áreas a montante e eventuais contribuições para áreas a jusante;definição de tempos de recorrência e de vazões de projeto; traçado, dimensões, cotas e declividades de galerias

(micro drenagem) e de eventuais canais abertos (macro drenagem);detalhes dos órgãos acessórios do sistema;

VII - Rede de distribuição de água potável e rede de coleta de esgotos sanitários, bem como outras unidades desses sistemas, tais como adutoras, elevatórias, reservatórios, emissários e inclusive estações de tratamento, tudo de acordo com as exigências do SAAE, contidas na "Diretriz para a Elaboração de Projeto de Loteamento", anteriormente expedida por SEPLANO, e com as demais exigências, em especial da CETESB;

VIII - Planta Urbanística Ambiental, conforme especificado pelo Graprohab.

Art. 7º) Além dos documentos requeridos no artigo anterior deverá juntar outros documentos, a seguir listados**:**

I - prova de que o interessado é proprietário do imóvel, por meio de Matrícula atualizada da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis de Itapira;

II -"Memorial Descritivo do Empreendimento", como solicitado pelo Graprohab;

III - Memoriais descritivos e memórias de cálculo, específicos de cada projeto.

Art. 8º) No Memorial Descritivo do loteamento poderão ser definidas restrições de uso para os lotes, individualmente ou em grupo, desde que não conflitem com a legislação municipal de uso do solo em vigor.

Art. 9º) Poderão ser estabelecidos também índices urbanísticos – índice de ocupação e coeficiente de aproveitamento máximos do lote, altura máxima e recuos mínimos para as construções, desde que mais restritivos que a legislação municipal em vigor.

Art.10) Poderão ser estabelecidas ainda outras obrigações relativas aos lotes, como a proibição de desdobrar, e outras, aceitas pela legislação.

DA PRÉ APROVAÇÃO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPIRA

Art. 11) A SEPLANO analisará o conteúdo do projeto, face à legislação vigente, em especial a legislação municipal, encaminhando os projetos específicos de água e de esgotos para o SAAE, para análise e manifestação.

Art. 12) O SAAE e a SEPLANO poderão fazer as exigências que julgarem necessárias para a aprovação do projeto, baseadas no cumprimento das diretrizes anteriormente expedidas, bem como no atendimento à legislação e às normas técnicas em vigor, e ainda no respeito às boas técnicas e ao senso comum.

Art. 13) Quando aprovado o projeto, a SEPLANO emitirá a "Certidão de Conformidade" exigida pelo Graprohab.

DA APROVAÇÃO DEFINITIVA NA PREFEITURA MUNICIPAL

Art. 14) Após a aprovação do projeto pelo Graprohab, o interessado poderá formular o pedido de "Aprovação do Projeto" na PMI, apresentando na ocasião, além de todos os documentos anteriormente citados e o Certificado de Aprovação do Graprohab, mais os seguintes:

I - projeto de sistema de distribuição de energia elétrica e de iluminação pública, examinado e aprovado pela concessionária local;

II - projeto de pavimentação; e

III - memorial descritivo dos lotes.

Parágrafo Único: No memorial descritivo de cada lote deverão constar eventuais restrições de uso e ocupação, constantes do Memorial Descritivo do Empreendimento.

Art. 15) Com base numa estimativa de custo das obras, e numa avaliação genérica do valor dos lotes a serem elaborados pela PMI-SEPLANO, a PMI deverá preparar um "Termo de Compromisso de Execução de Obras de Infraestrutura de Loteamento", conforme modelo anexo, a ser firmado pelo proprietário do empreendimento com anuência do Prefeito Municipal.

Parágrafo Único: O termo descreverá as obras a serem executadas, os custos estimados, os prazos de execução e as garantias.

Art. 16) As garantias reais prestadas pelo empreendedor serão feitas por meio de hipoteca de lotes ou qualquer outra forma admitida pela legislação e aceita pela PMI, a seu critério exclusivo.

DA EXECUÇÃO DAS OBRAS

Art. 17) A Prefeitura poderá emitir, sucessivamente, a pedido do interessado, os três "Alvarás" descritos a seguir, antes do que, o empreendedor não poderá dar início à execução das obras correspondentes a cada "Alvará".

I - Alvará para Execução das Obras Básicas, para os serviços de locação de ruas e lotes, obras de terraplanagem, guias e sarjetas e drenagem (galerias e canais).

§1º) Este alvará só será emitido após comprovação do registro do empreendimento no Cartório do Registro de Imóveis.

§2º) Para a aceitação destas obras o interessado deverá apresentar um desenho cadastral ("*as built*") da totalidade da obra executada, planialtimétrico, georeferenciado, com curvas de nível e com todos os pontos notáveis das unidades construídas cotados na referência de nível oficial da cidade.

II - Alvará para Execução das Obras de Infra Estrutura, para implantação dos sistemas de abastecimento de água, esgotamento sanitário, distribuição de energia elétrica e iluminação pública.

§1º) Este alvará só será emitido após a conclusão e aceitação das obras relativas ao anterior e a apresentação do projeto do sistema de distribuição de energia elétrica e de iluminação pública, examinado e aprovado pela concessionária local e pelo setor competente da Prefeitura Municipal.

§2º) Para a aceitação destas obras, o interessado deverá apresentar desenho cadastral das obras executadas, sendo que as tubulações enterradas deverão ser cotadas em relação a elementos existentes na superfície do terreno.

III - Alvará para Execução das Obras Complementares, para execução de obras de pavimentação, e para a implantação de elementos paisagísticos e ambientais.

Parágrafo Único: Este alvará só será emitido após a conclusão e aceitação, pelo SAAE, das obras relativas aos sistemas de água e de esgotos, pela CPFL, das obras relativas à rede elétrica e à iluminação pública e pela SAMA, da execução do projeto ambiental.

Art. 18) Após a conclusão e o aceite de todas as obras especificadas nesta Norma e no Termo de Compromisso, SEPLANO-PMI expedirá um "Termo de

Conclusão de Obra de Loteamento", ficando liberados para venda os lotes anteriormente dados em garantia.

Parágrafo Único: Nessa ocasião será liberada a expedição de alvarás para a construção nos lotes e terá início, também, a tributação imobiliária individualizada por lote.

Art. 19) O modelo do "Termo de Compromisso de Execução de Obras de Implantação do Loteamento está no Anexo 1 do presente Decreto.

Art. 20) Este decreto entra em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPIRA, em 11 de novembro de 2013.

JOSÉ NATALINO PAGANINI
PREFEITO MUNICIPAL

Registrado em livro próprio na Divisão de Atos Oficiais da Secretaria de Governo e afixado no Quadro de Editais na data supra.

DANIELA RODRIGUES OLIVEIRA
CHEFE DE ATOS OFICIAIS

ANEXO

Modelo de Termo de Compromisso de Execução de Obras de Implantação do Loteamento (*nome do loteamento*)

1.1. Termo de compromisso que (*o proprietário da gleba; identificado e qualificado...*) presta perante a Prefeitura Municipal de Itapira, representada pelo (*Prefeito, identificado e qualificado...*) para a execução das obras de infraestrutura do loteamento denominado (*nome do loteamento*), situado na zona (*urbana/de expansão urbana*) do Município de Itapira, sendo a gleba o objeto da Matrícula (*número*) do Cartório do Registro de Imóveis de Itapira e o projeto do loteamento o objeto do Processo (*número*) e Arquivo (*número*) da Prefeitura Municipal de Itapira.

1.2. Este compromisso se refere à totalidade das obras de infraestrutura referentes à implantação do loteamento (*nome do loteamento*), especialmente:

(A) Obras Básicas:
(A1) demarcação das ruas e lotes,conforme projeto urbanístico;
(A2) terraplanagem das ruas, conforme perfis do projeto;
(A3) execução de guias e sarjetas;
(A4) implantação do sistema de drenagem de águas pluviais (bocas de lobo, galerias, bueiros e canais);

(B) Obras de infraestrutura:
(B1) rede de abastecimento de água e órgãos acessórios (*se for o caso, especificar quais*)
(B2) rede de coleta de esgotos sanitários e órgãos acessórios (*se for o caso, especificar quais*);
(B3) rede de distribuição de energia elétrica domiciliar e iluminação pública;

(C) Obras complementares:
(C1) pavimentação;
(C2) implantação do projeto paisagístico e ambiental.

1.3. Os valores estimados para a execução das obras constam da planilha anexa, num total de (*especificar o valor total*).

2. O empreendedor acima nomeado, pelo presente termo que subscreve, se compromete a:

(1) executar todas as obras acima relacionadas sob sua responsabilidade e por sua conta e risco, de acordo com os projetos previamente aprovados e sob a fiscalização da Prefeitura- SEPLANO e do SAAE;

(2) facilitar os trabalhos da fiscalização, realizar e dar acesso a testes e ensaios eventualmente solicitados pela fiscalização;

(3) dar início a cada um dos três grupo de obras (básicas, de infraestrutura e complementares) somente após a emissão, pela Prefeitura, do alvará;

(4) executar os itens A1, A2, A3 e A4, somente após a expedição do "Alvará para Execução das Obras Básicas", pela Prefeitura- SEPLANO, e no prazo máximo de (*especificar o prazo*), contado da data de expedição do referido alvará;

(5) apresentar, para a aceitação destas obras, desenho cadastral da totalidade das obras, planialtimétrico, georeferenciado, com curvas de nível e com todos os pontos notáveis das unidades construídas, cotados na referência de nível oficial da cidade;

(6) executar os itens B1, B2 e B3, somente após a expedição do "Alvará para Execução das Obras de Infra Estrutura", pela Prefeitura -SEPLANO, e no prazo máximo de (*especificar o prazo*), contado da data de expedição do referido alvará;

(7) apresentar, para a aceitação destas obras, desenho cadastral das obras executadas, sendo que as tubulações enterradas deverão ser cotadas em relação a elementos existentes na superfície do terreno;

(8) executar os itens C1 e C2, somente após a expedição do "Alvará para Execução das Obras Complementares", pela Prefeitura- SEPLANO, e no prazo máximo de (*especificar o prazo*), contado da data de expedição do referido alvará;

(9) incluir nos instrumentos de compra e venda dos lotes cláusula informando que os lotes só poderão ser edificados após a conclusão total das obras aqui compromissadas.

3. Para garantia real dos compromissos aqui assumidos, o proprietário dá à Prefeitura em hipoteca os lotes (*discriminar os lotes*), no valor estimativo de (*discriminar o valor*), conforme planilha anexa, sendo a hipoteca integralmente cancelada, após a conclusão total das obras, ou parcialmente, à medida da conclusão parcial das obras, a critério exclusivo da Prefeitura.