

Prefeitura da Estância Turística de Itu

**CIRCULAR 05 - CIRCULAR DE PEDIDO DE APROVAÇÃO DE PROJETO DE
LOTEAMENTOS E CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS (VILLAGIOS).**

5.A - DOCUMENTOS OBRIGATÓRIOS PARA APROVAÇÃO DE LOTEAMENTOS:

- Darm devidamente recolhida;
- Requerimento;
- Ficha de dados cadastrais do proprietário e dos profissionais;
- Cópia legível do CPF e RG dos proprietários, e também contrato social;
- Cópia da Certidão de Uso do Solo;
- Cópia com o visto do Prévio Exame;
- Título de Propriedade do imóvel ou documento equivalente;
- Matrícula CRI atualizada;
- Cópia do IPTU ou INCRA;
- ART e/ou RRT do responsável por cada projeto, devidamente preenchida, assinada e recolhida;
- Cópia do ISSQN do município de origem (para profissionais não inscritos em Itu);
- Informações sobre processos anteriores;
- 5 (cinco) cópias do Projeto Urbanístico, com as exigências do art. 209 e 210 desta Lei Municipal Complementar 28/2017 contendo:

a) subdivisão das quadras em lotes, com a respectiva numeração, dimensões, áreas e sua utilização;

b) áreas públicas: sistema de vias com respectivos gabaritos; equipamentos urbanos (abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica e coleta de águas pluviais); espaços livres de uso público - áreas verde/lazer e áreas das faixas "Non Aedificandi".

c) afastamentos exigidos, devidamente cotados;

- d) dimensões lineares e angulares do projeto, raios, curvas, tangentes e pontos de tangências;
- e) perfis longitudinais e transversais de todas as vias de comunicações e praças, nas seguintes escalas: 1:1.000 (um para mil) e 1:100 (um para cem) respectivamente;
- f) indicações dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos ou cursos das vias projetadas e amarradas, a referência de nível existente e identificável;
- g) indicações das servidões e restrições especiais que eventualmente gravam os lotes ou edificações;
- h) memorial descritivo e justificativo do projeto;
- i) outros documentos que possam ser julgados necessários e solicitados quando da devolução do anteprojeto;
- j) o nivelamento exigido deverá tomar por base a R.N. Oficial;
- 3 (três) cópias do Projeto de Drenagem com planilhas de cálculo;
 - 3 (três) cópias do Projeto de Dimensionamento do Pavimento das Vias;
 - 1 (uma) cópia do Projeto de Trânsito aprovado pelo departamento competente;
 - 1 (uma) cópia do projeto aprovado pela empresa concessionária dos serviços de água e esgoto, da rede de distribuição de água potável e rede de coleta de esgoto;
 - 2 (duas) cópias do projeto de arborização nas vias de circulação e plantio de grama nas áreas de uso público;
 - 2 (duas) cópias do projeto de rede de energia elétrica e iluminação pública.
 - 3 (três) cópias do projeto de terraplenagem com memorial de cálculo.

- Laudo Geológico conforme artigo 129 da Lei Municipal Complementar 28/2017;
- Protocolo de processo de EIV/RIV;
- Informação se haverá normas específicas para o loteamento;
- Em casos específicos apresentar anuência de concessionárias para acesso, linhas de transmissão de energia, ferrovias ou similares;

1. Considerações Finais

Para análise e emissão de parecer técnico, todos os documentos citados devem compor os autos, caso haja falta de documento e/ou assinaturas, o processo será encaminhado ao protocolo com comunique-se e sem análise.

Poderá ser emitido parecer técnico de diretrizes quando o empreendimento requerer obras complementares externas à área privativa.

Não haverá análise parcial dos processos de aprovação.

Deverá atender a lei estadual nº 12.526, de 02 de janeiro DE 2007

Que Estabelece normas para a contenção de enchentes e destinação de águas pluviais.

“Artigo 1º - É obrigatória a implantação de sistema para a captação e retenção de águas pluviais, coletadas por telhados, coberturas, terraços e pavimentos descobertos, em lotes, edificados ou não, que tenham área impermeabilizada superior a 500m² (quinhentos metros quadrados)”

Itu, 06 de dezembro de 2.021.

Eng. Eduardo Luiz Alves da Silva

Secretário Municipal de Obras

5.B - DOCUMENTOS OBRIGATÓRIOS PARA APROVAÇÃO DE CONDOMÍNIO HORIZONTAL (VILLAGIOS).

- Comprovante de pagamento da D.A.R.M.;
- Cópia legível da Matrícula atualizada, Transcrição atualizada do lote (emitida pelo C.R.I.), legível da escritura e/ou compromisso de compra e venda do imóvel, onde conste as medidas do lote e a titularidade do mesmo;
- Ficha de dados cadastrais do proprietário e dos profissionais (modelo disponibilizado no site da secretaria) contendo também e-mail e telefone do proprietário;
- Cópia legível do CPF e do RG dos proprietários, e também do contrato social quando for o caso;
- Cópia legível do espelho do IPTU do imóvel ou ITR para verificação do número da inscrição municipal e registro do imóvel.
- ART e/ou RRT do responsável pela obra e pelo projeto devidamente preenchida e assinada, juntamente com seu comprovante de pagamento (modelo de preenchimento disponível no site da secretaria);
- Cópia do ISSQN do município de origem (para profissionais não inscritos em itu);
- Projeto completo impresso podendo ser em uma via apenas contendo:
 - 1 - Plantas baixas de todos os pavimentos, inclusive subsolo, contendo:
 - a)cotas internas e externas, principalmente do contorno da obra para verificação de área e amarração em relação às divisas do lote (recuos);
 - b)cotas de nível do pavimento térreo em relação a rua (quando houver subsolo);
 - c)no caso de pavimento superior e/ou inferior, mostrar a sua inserção no lote;
 - d)projeção de beirais, lajes e balanços devidamente cotados;
 - e)indicação de vãos iluminantes e ventilantes e suas dimensões;
 - f)nos casos de reforma e regularização, as áreas a regularizar, ampliar, demolir ou manter deverão estar devidamente identificadas e cotadas em planta, além de estarem acompanhadas de legenda indicativa.
 - 2 - Plantas de implantação e cobertura de todas as edificações, contendo:

a) inserção de todas as construções (cobertas, descobertas, piscinas, pergolas, edículas...) no lote, devidamente cotadas e também em relação às divisas (recuos);

b) medidas de todos os lados do lote de acordo com a matrícula (mesmo quando se tratar de lote regular) e identificação da rua de acesso (no caso de lotes em esquina mostrar nome de todas as ruas);

3 - Corte transversal e 1 longitudinal abrangente de todas as construções, contendo:

1) indicação do pé-direito dos ambientes;

2) no mínimo um corte onde seja possível a verificação da cota de nível do pavimento térreo em relação a rua;

3) no mínimo um corte onde seja possível a verificação da circulação vertical e também das áreas úmidas (incluindo piscinas);

4 - Fachadas para as vias públicas e gabarito máximo da edificação (gme). quando imóvel situado em ZH e ZPH, atender a lei municipal 2043/2019. (disponíveis em <https://leismunicipais.com.br/prefeitura/sp/itu>).

- Detalhe da inclinação transversal do passeio público, conforme NBR 9050.

(disponível

em

http://www.pessoacomdeficiencia.gov.br/app/sites/default/files/arquivos/%5bfield_generico_imagens-filefield-description%5d_164.pdf)

- Detalhe de escadas e rampa sem planta contendo:

1) cotas de todas as larguras de escadas, patamares, corredores e rampas (em todos os pavimentos);

2) detalhe a parte da escada mostrando dimensões do espelho e pisada para o projeto

- Memorial descritivo completo da construção na folha de projeto: com informações sobre destinação do esgoto e águas pluviais, abastecimento de água, estrutura, fundações, acabamentos etc. (no caso de unificação o memorial de unificação deverá ser a parte)

- Formatação de folhas conforme normas ABNT e selo padrão prefeitura contendo:

1) nome, CPF e assinatura do/a(s) proprietário/a(s);

2) nome, CREA e/ou CAU, inscrição municipal, ART(s) e/ou RRT(s) e assinatura dos responsáveis pelo projeto e execução;

3) quadro de áreas contendo: áreas de cada pavimento; área do terreno; área livre; área total da construção; taxa de ocupação e nos casos de reforma e regularização indicar também as áreas existentes, áreas a regularizar, áreas a demolir e áreas a ampliar;

4) situação sem escala com identificação do lote em quadra e identificação das ruas de entorno e norte

- Declaração unificada de responsabilidades perante prefeitura, na folha de projeto, conforme o uso (modelos disponibilizados no site da secretaria).

- Croqui e memorial de cálculo de fossa séptica, na folha de projeto, para locais onde não haja rede de esgoto
- Declaração de atendimento às normas de acessibilidade para portadores de deficiência e/ou mobilidade reduzida na art e/ou rrt do responsável pela obra e projeto
- Apresentar certidão de diretrizes emitida pela C.I.S. para o empreendimento, conforme o porte do mesmo;
- Apresentação do projeto de trânsito na ocasião da análise do projeto ou declaração de dispensa do departamento municipal de trânsito;
- Previsão de elevadores conforme o artigo 209 do código sanitário estadual;
- Projeto de drenagem;
- Dispensa ou aprovação da GRAPROHAB (para empreendimentos com aproximadamente 200 unidades);
- Declaração do projeto de combate a incêndio;
- Declaração do laudo geológico;
- Declaração do E.I.V. para empreendimentos com menos de 200 unidades;
- Apresentação do protocolo do E.I.V. para empreendimentos com mais de 200 (duzentos) lotes e/ou unidades, ou 30ha (trinta hectares) de área total, ou quando qualquer de seus lados seja maior que 1.000m (um mil metros) lineares (conforme artigo 113 da lei municipal 28/2017);

Deverá atender a lei estadual nº 12.526, de 02 de janeiro DE 2007

Que Estabelece normas para a contenção de enchentes e destinação de águas pluviais.

“Artigo 1º - É obrigatória a implantação de sistema para a captação e retenção de águas pluviais, coletadas por telhados, coberturas, terraços e pavimentos descobertos, em lotes, edificados ou não, que tenham área impermeabilizada superior a 500m² (quinhentos metros quadrados)”.

Itu, 06 de dezembro de 2.021.

Eng. Eduardo Luiz Alves da Silva

Secretário Municipal de Obras