



Prefeitura Municipal de Pedreira

ESTADO DE SÃO PAULO

DECRETO Nº 2656 DE 02 DE ABRIL DE 2018

"Institui o Procedimento de Aprovação de Projeto de Parcelamento do Solo Urbano e Demais Empreendimentos Imobiliários no Âmbito do Município de Pedreira/SP".

HAMILTON BERNARDES JUNIOR, Prefeito Municipal de Pedreira, usando de suas atribuições legais;

DECRETA:

Art. 1º Fica instituído o Procedimento de Aprovação de Projeto de Parcelamento do Solo Urbano e demais Empreendimentos Imobiliários no âmbito do Município de Pedreira/SP.

Seção I Da Aprovação de Loteamentos

Art. 2º A solicitação de Aprovação de Projetos de Loteamentos deverá ser precedida de Pedido de Diretrizes Básicas, encaminhada à Secretaria Municipal de Obras e Vias Públicas por meio de Processo Administrativo feito junto ao Departamento de Protocolo no Paço Municipal. Tal solicitação deverá vir acompanhada de:

- I – Certidão da Matrícula ou Transcrição atualizada de no máximo 30 (trinta) dias;
- II – Levantamento Planialtimétrico e Cadastral do imóvel, assinado por profissional habilitado, com inscrição no CREA ou no CAU, georreferenciado ou não;
- III – Memorial Descritivo e Justificativo do Empreendimento, contendo:
 - a) Identificação e Descrição da Gleba;
 - b) Caracterização do Loteamento (distribuição dos lotes por tipo de uso e quadro de áreas);
 - b) Especificação do Sistema Viário, e;
 - c) Descrição Básica da infra-estrutura.



Prefeitura Municipal de Pedreira

ESTADO DE SÃO PAULO

IV – Projeto Básico de Parcelamento do Solo (Urbanístico), que deverá conter no mínimo os seguintes elementos:

- a) A delimitação gráfica do perímetro da área total do empreendimento;
- b) As curvas de nível de metro em metro;
- c) A subdivisão pretendida das quadras em lotes com as respectivas dimensões;
- d) O sistema de vias de circulação proposto com as dimensões do leito carroçável e dos passeios públicos;
- e) As possíveis áreas “*non aedificandi*” (vias sanitárias) destinadas a escoamento das águas pluviais, redes de esgoto e aquelas junto às linhas de energia elétrica, dutos e rodovias, e;
- f) A localização das áreas públicas propostas, tais como Áreas Verdes / APP, Sistemas de Lazer e Áreas Institucionais, etc.

Art. 3º Após a análise do processo, a Secretaria Municipal de Obras e Vias Públicas indicará as seguintes Diretrizes Básicas para elaboração dos demais projetos do Loteamento:

I – A largura mínima e a declividade máxima das Vias de Circulação e quais delas deverão articular-se como sistema viário do Município;

II – Os índices urbanísticos e os usos permitidos de acordo com as características fixadas para a zona de uso em que estiver localizado o Parcelamento (Empreendimento);

III – As porcentagens mínimas das Áreas Públicas, bem como a localização aproximada dentro do imóvel, e;

IV – A relação das obras e equipamentos urbanos que deverão ser executadas pelo loteador, além daquelas exigidas pela Lei Federal nº 6.766/79, e suas alterações.

Parágrafo Único: As Diretrizes Básicas expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 02 (dois) anos, prorrogáveis por mais 02 (dois) anos, mediante solicitação expressa do Interessado (Loteador).

Art. 4º Procedida à emissão de Certidão de Diretrizes Básicas, o interessado elaborará os seguintes projetos e os submeterão à análise da Prefeitura para que seja verificado o cumprimento das Diretrizes Básicas fornecidas e conseqüentemente a manifestação favorável à implantação do empreendimento:



Prefeitura Municipal de Pedreira

ESTADO DE SÃO PAULO

I – Levantamento Planialtimétrico e Cadastral do imóvel, assinado por profissional habilitado, com inscrição no CREA ou no CAU, georreferenciado em coordenadas UTM ou geodésicas, em escala 1:1.000, ou compatível, contendo a delimitação do perímetro da gleba, medidas, azimutes e confrontações compatíveis com a descrição constante na matrícula de registro de imóveis e com o Projeto Urbanístico; o sistema viário limdeiro à gleba; os caminhos e as construções existentes (com a inscrição "Construção a Demolir", quando for o caso), as curvas de níveis de metro em metro, com determinação de cota a cada 05 (cinco) metros; as linhas de drenagem natural e os cursos d'água; a vegetação existente, e; a locação dos afloramentos de rochas.

II – Memorial Descritivo e Justificativo do Empreendimento, em 02 (duas) vias, contendo a identificação e descrição da gleba; a caracterização do loteamento (distribuição dos lotes por tipo de uso e quadro de áreas); a especificação do sistema viário, e a descrição básica da infra-estrutura.

III – Projeto de Parcelamento do Solo (Urbanístico), em 02 (duas) vias, que deverá conter, no mínimo:

a) A delimitação gráfica do perímetro da área total do empreendimento, apresentando todos os dados existentes no levantamento planialtimétrico, tais como: metragens lineares das linhas do perímetro, rumos ou azimutes existentes na matrícula, identificação dos nomes dos proprietários das áreas vizinhas, etc.;

b) As curvas de níveis de metro em metro, com determinação de cota a cada 05 (cinco) metros, bem como a malha de coordenadas e a representação gráfica do norte, verdadeiro (NV) e/ou magnético (NM) e/ou quadrícula (NQ);

c) A subdivisão das quadras em lotes com as respectivas dimensões, áreas e numeração, bem como das áreas públicas, sendo que todas as áreas resultantes do projeto de parcelamento do solo deverão confrontar com vias;

d) O sistema de vias de circulação com a respectiva hierarquia e nomenclatura (numeração); as dimensões do leito carroçável e dos passeios públicos; a identificação dos pontos de estaqueamento, a cada 20 (vinte) metros, e a indicação dos raios de curvatura nos cruzamentos das vias, bem como de seu desenvolvimento;

e) As áreas "*non aedificandi*" (vias sanitárias) destinadas ao escoamento das águas pluviais, redes de esgoto e aquelas junto às linhas de energia elétrica, dutos e rodovias;

f) As áreas públicas destinadas à Área Verde / APP, Sistema de Lazer e Área Institucional, e;

g) Indicação do sentido de escoamento das águas pluviais.

IV – Certidão expedida pelo SAAE quanto à possibilidade de fornecimento de Água Potável e de interligação do empreendimento ao Sistema Público de Coleta, Afastamento e Tratamento de Esgotos Sanitários, ou, na impossibilidade de interligação aos sistemas públicos,



Prefeitura Municipal de Pedreira

ESTADO DE SÃO PAULO

das alternativas isoladas de Abastecimento de Água Potável e de Coleta, Afastamento e Tratamento de Esgotos Sanitários, que deverão ser adotados para o empreendimento suprir tais necessidades.

§1º Os projetos apresentados serão, respectivamente, encaminhados para análise e manifestação dos seguintes departamentos:

- I – Secretaria Municipal de Planejamento;
- II – Divisão Municipal de Trânsito;
- III – CONDEMA – Conselho Municipal do Meio Ambiente;
- IV – Secretaria Municipal de Obras e Vias Públicas.

§3º Fica a Secretaria Municipal de Obras e Vias Públicas responsável por comunicar o Interessado quanto a eventuais modificações e/ou adequações solicitadas pelos demais departamentos, bem como alterações solicitadas por ela própria.

§4º O Interessado terá um prazo de 60 (sessenta) dias para o cumprimento das exigências apresentadas, sendo que poderá, por meio de solicitação expressa à Prefeitura Municipal de Pedreira, solicitar aditamento do prazo em no máximo de 01 (um) ano, sob pena de arquivamento do processo.

§5º Satisfeitas todas as exigências apontadas nas manifestações das secretarias e departamentos da Prefeitura Municipal de Pedreira, o pedido de diretrizes básicas será encaminhado à apreciação do Gabinete do Prefeito.

§6º A manifestação favorável da Prefeitura Municipal quanto ao atendimento das diretrizes não implica na aprovação do projeto completo.

Art. 5º De posse da Manifestação Favorável da Prefeitura quanto ao atendimento das Diretrizes Básicas, o interessado apresentará à Prefeitura, para Aprovação Prévia e emissão da Certidão de Conformidade, os seguintes projetos necessários para implantação do Empreendimento:

§1º Levantamento Planialtimétrico e Cadastral, conforme o disposto no item I, do artigo 4º;

§2º Memorial Descritivo e Justificativo do Empreendimento, conforme o disposto no item I, do artigo 4º;



Prefeitura Municipal de Pedreira

ESTADO DE SÃO PAULO

do artigo 4º; §3º Projeto de Parcelamento do Solo (Urbanístico), conforme o disposto no item I,

§4º Projeto de Terraplanagem, na escala 1:1000, ou compatível, contendo no mínimo os seguintes elementos:

I – Planta da Situação Atual, antes dos serviços de terraplanagem, sobreposta ao plano urbanístico apresentado;

II – Planta da Situação Proposta, após os serviços de terraplanagem, sobreposta ao plano urbanístico apresentado, com a representação das linhas de crista e pé dos taludes, com inclinação máxima na proporção de 1 na horizontal para 1 na vertical nas regiões de corte e 1,5 para 1 nas regiões de aterro;

III – O estaqueamento das vias a cada 20 (vinte) metros, com a cota do eixo do leito carroçável em cada estaca e o sentido de escoamento superficial;

IV – Os Perfis Longitudinais dos eixos das vias de circulação (ruas e vielas) projetadas, em escala 1:1.000 (horizontal) e 1:100 (vertical), ou compatíveis, em concordância com os dados verificados no Projeto Urbanístico e na Terraplanagem, contendo o estaqueamento a cada 20 (vinte) metros, o número da estaca e o traçado do terreno original e da via projetada (corte e aterro), com as respectivas cotas e as declividades de cada trecho do perfil da via.

V – Os Perfis Transversais de todas as categorias de vias de circulação para definir claramente a geometria do sistema viário, devendo ser apresentado um único perfil para cada largura ou tipo diferente de rua do projeto, em escala 1:100 (horizontal e vertical), ou compatível, com traçado da(s) faixa(s) de rolamento, passeios e canteiro central com as devidas dimensões.

VI – Memorial Descritivo de Terraplanagem, contendo:

a) Determinação da inclinação dos taludes de corte e aterro, sendo que se a inclinação dos aterros for superior a 3:2 (H:V), ou a inclinação dos cortes for superior a 1:1 (H:V), ou, conforme a necessidade, como por exemplo, solos colapsíveis, expansivos, erodíveis, etc., deverão ser apresentados elementos descritivos complementares, suficientes para o entendimento e demonstração do pretendido;

b) Caracterização do tipo de solo, resistência e possibilidade de aproveitamento do mesmo na terraplanagem e eventual necessidade de bota-fora ou empréstimo de solo;

c) Descrição detalhada de cada uma das etapas de implantação da terraplanagem;

d) Especificação e detalhamento das medidas de prevenção à erosão do solo e assoreamento dos corpos d'água, durante e posteriormente à execução das obras de terraplanagem, por meio de soluções, como, por exemplo, reposição da camada superficial do solo (citando espessura e tipo de vegetação), taludes intercalados por bermas com sistemas de drenagem (canaletas, etc.), sistemas de contenção das camadas superficiais dos taludes, etc., e;



Prefeitura Municipal de Pedreira

ESTADO DE SÃO PAULO

e) Detalhamentos técnicos, por exemplo, relativos aos equipamentos a utilizar, meios de controle da umidade adequada para compactação, espessura e disposição das camadas de solo para o aterro, etc.

VII – Projeto de Drenagem Superficial das Águas Pluviais, em 02 (duas) vias, na escala 1:1000, ou compatível, utilizando como base o Projeto de Parcelamento do Solo (Urbanístico) apresentado, contendo no mínimo os seguintes elementos:

a) Indicação gráfica das estruturas de captação e transporte (planta de caminhamento das galerias), com as respectivas dimensões, lineares, diâmetros, declividades longitudinais, profundidades, cotas de fundo e tampa dos PV's, etc., e também, indicação gráfica das estruturas de disposição final como escadas hidráulicas, dissipadores de energia, tubulação, etc., definindo com exatidão os pontos de lançamento ou interligação;

b) Setas indicando o sentido de escoamento das águas pluviais nas ruas e quadras;

c) Delimitação das bacias de contribuição a serem utilizadas para os cálculos;

d) Perfis longitudinais das galerias de águas pluviais;

e) Detalhamentos de eventuais estruturas hidráulicas especiais;

f) Indicação de tanques, reservatórios e lagoas de retenção de águas pluviais, e;

g) Memorial Descritivo de Drenagem suficientemente detalhado para a plena compreensão do projeto, contendo, por exemplo, planilhas de cálculos (tabelas de dados dos pontos de projeto com dimensões, tempos de concentração, coeficientes, vazões, etc.) e as hipóteses de cálculo utilizadas nas estruturas hidráulicas (por exemplo, método adotado, equações, coeficiente de escoamento superficial, tempo ou período de retorno, capacidade de escoamento das vias, etc.).

§5º Deverão ser anexadas e assinaladas nas plantas e nos memoriais, as Anotações (ou Registro) de Responsabilidade Técnicas (ART's / RRT's) de todos os Projetos apresentados.

§6º Para Aprovação Prévia e Emissão da Certidão de Conformidade, os projetos deverão ser apresentados à Prefeitura, em número de vias suficientes de forma que a municipalidade retenha 02 (duas) vias de cada um, e acompanhados de:

I – Requerimento;

II – Certidão expedida pelo SAAE aprovando os sistemas de Abastecimento de Água Potável e Coleta, Afastamento e Tratamento de Esgotos Sanitários, apresentado previamente àquela autarquia, e 02 (duas) vias dos projetos aprovados.



Prefeitura Municipal de Pedreira

ESTADO DE SÃO PAULO

III – Laudo Geotécnico se a gleba a ser parcelada, apresentar regiões contendo lotes com declividade natural maior que 30% (trinta por cento) ou for suscetível a inundações. Tal laudo deve avaliar o projeto com relação aos problemas de erosão, estabilidade de cortes e aterros, assoreamento e enchentes, e apontar as medidas necessárias à implantação adequada do projeto, tendo em vista a prevenção destes problemas. Este laudo deverá ser elaborado por empresa ou profissional de competência reconhecida, mediante apresentação de Atestado Capacidade Técnica, devidamente registrado no conselho de classe do profissional, e deverá vir acompanhado de declaração assinada pelo proprietário ou seu representante legal, comprometendo-se a executar as obras e medidas nele constantes, bem como o prazo para sua execução;

§7º Todas as Plantas e Memoriais deverão ser assinados pelo proprietário do imóvel ou seu representante legal e pelo profissional registrado no CREA ou no CAU.

§8º Após a análise pela Secretaria Municipal de Obras e Vias Públicas, dos projetos que não foram apresentados na emissão da Manifestação Favorável, o Interessado terá o prazo de 60 (sessenta) dias para cumprir as exigências apontadas, prorrogáveis por mais 60 (sessenta) dias, mediante solicitação expressa. Após este período o Processo será encaminhado para arquivo.

§9º Após o cumprimento de todas as exigências apontadas, a Secretaria Municipal de Obras e Vias Públicas fará a Aprovação Prévia dos projetos apresentados e emitirá a Certidão de Conformidade para implantação do Empreendimento, que deverão ser encaminhados para aprovação nos órgãos e/ou autarquias públicas estaduais, conforme a legislação vigente.

§10º Na hipótese de ocorrer alguma alteração pelo GRAPROHAB – Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo haverá a necessidade de emissão de novo parecer com a manifestação da Secretaria ou Departamento Municipal específico, apontado pelo mencionado grupo, no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis.

Art. 6º Com a posse do Certificado de Aprovação e das Autorizações Ambientais emitidos pelos órgãos e/ou autarquias públicas estaduais, os Projetos deverão ser apresentados novamente à Prefeitura Municipal para a Apreciação Final pelo Prefeito Municipal, que na hipótese de aprovação, a publicação do Decreto Municipal deverá ser feita da seguinte forma:

I – Requerimento;

II – Certidão da Matrícula do Imóvel, atualizada em no máximo 30 (trinta) dias;

III – Certidão Negativa de Tributos Municipais relativa ao imóvel;

IV – Exemplar do Contrato Padrão do Loteamento, no qual deverá constar:

a) As exigências urbanísticas do Loteador;



Prefeitura Municipal de Pedreira

ESTADO DE SÃO PAULO

b) Cláusula em que o adquirente se obriga a construir muro e pavimentar o passeio público nos terrenos adquiridos no prazo máximo de 03 (três) anos, a contar da data da aquisição do imóvel, e;

c) A relação dos bens e/ou lotes caucionados em favor da Municipalidade;

d) Cláusula de proibição do início das construções antes da emissão da licença de operação pela CETESB – Companhia Ambiental do Estado de São Paulo.

V – Orçamento detalhado de todas as obras de infra-estrutura;

VI – Cronograma Físico-Financeiro das Obras de infra-estrutura;

VII – Indicação e Avaliação dos bens e/ou lotes a serem caucionados em favor da Prefeitura Municipal para garantia total das obras de infra-estrutura. A avaliação deverá ser apresentada por 03 (três) instituições imobiliárias diferentes ou por 01 (um) profissional registrado no Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE).

VIII – Levantamento Planialtimétrico e Cadastral, em 05 (cinco) vias;

IX – Projeto de Parcelamento do Solo (Urbanístico), em 05 (cinco) vias;

X – Memorial Descritivo e Justificativa do Empreendimento, em 05 (cinco) vias;

XI – Projeto de Arborização Urbana e/ou Paisagístico, em 02 (duas) vias;

XII – Projeto de Reflorestamento das Áreas Verdes / APP, em 02 (duas) vias;

XIII – Laudo de Caracterização da Vegetação, em 02 (duas) vias;

XIV – Projeto da Rede Elétrica e Iluminação Pública, em 02 (duas) vias;

XV – Certificado de Aprovação e Termo de Compromisso emitido pelos órgãos públicos estaduais competentes, no caso de loteamentos residenciais, pelo Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo (GRAPROHAB) e de loteamento industriais, pela Companhia Ambiental do Estado de São Paulo (CETESB), e;

XVI – Autorizações Ambientais, tais como Intervenção em Áreas de Preservação Ambiental (APP), Corte de Árvores Isoladas, Supressão de Vegetação, etc., e o Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental (TCRA) emitidos pela Companhia Ambiental do Estado de São Paulo (CETESB).



Prefeitura Municipal de Pedreira

ESTADO DE SÃO PAULO

§1º Deverá ser anexado ao processo por meio de arquivo digital, através de CD, ou similar, toda documentação apresentada, sendo aceito o formato "PDF" para os Memoriais, Planilhas e Laudos e o formato "DWG" para as Plantas realizadas na plataforma "CAD".

§2º No caso de loteamentos residenciais (mistos ou não), o Levantamento Planialtimétrico e Cadastral, o Projeto de Parcelamento do Solo (Urbanístico) e o Memorial Descritivo e Justificativo do Empreendimento deverão estar com o carimbo de aprovação do órgão público estadual competente.

§3º Após a análise da documentação apresentada e satisfeita todas as exigências, será firmado o Termo de Compromisso entre a Prefeitura e o Loteador, ocasião que também será lavrada a Escritura Pública de Caução, para segurança da execução das obras de infraestrutura do empreendimento.

§4º O prazo para a execução das obras e implantação dos equipamentos urbanos e comunitários constantes no Termo de Compromisso firmado entre a Prefeitura e o Loteador será de até 04 (quatro) anos, de acordo com a área total do parcelamento, a critério da Prefeitura Municipal, contados da data do Registro do Empreendimento.

Art. 7º Cumpridas todas as exigências estabelecidas anteriormente, o Decreto Municipal de Aprovação do Empreendimento será expedido e publicado pela Municipalidade, sendo que as obras somente poderão ser iniciadas após o Registro do Empreendimento no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pedreira, ocasião em que o interessado deverá apresentar a Certidão da Matrícula com o devido registro do loteamento para a emissão do Alvará para Implantação das Obras.

Parágrafo Único: A expedição de decreto e a emissão do Alvará para Implantação das Obras ficarão condicionadas ao recolhimento da importância devida a título de compensação da demanda advinda da ampliação do sistema de água potável e da demanda advinda da ampliação do sistema de coleta e tratamento de esgoto, prevista nos termos da Lei Complementar Municipal nº 3.669 de 28 de setembro de 2017.

Seção II

Da aprovação de fracionamentos, desmembramentos e desdobros de Glebas

Art.8º A solicitação de Aprovação de Projetos de Fracionamentos, Desmembramentos ou Desdobros de Glebas deverá ser encaminhada à Secretaria Municipal de Obras e Vias Públicas através de Processo Administrativo, feito junto ao Departamento de Protocolo no Paço Municipal. Tal solicitação deverá vir acompanhada de:

I – Requerimento;

II – Certidão da Matrícula ou Transcrição do Imóvel, atualizada em no máximo 30 (trinta) dias;



Prefeitura Municipal de Pedreira

ESTADO DE SÃO PAULO

III – Projeto de Desmembramento ou Desdobro de Área, assinado pelo proprietário e pelo responsável técnico devidamente registrado junto ao CREA ou ao CAU, composto por:

a) Planta Planialtimétrica e Cadastral (Situação Atual) georreferenciada em coordenadas UTM ou geodésicas, em escala 1:1.000, ou compatível, contendo a delimitação do perímetro da gleba, medidas, azimutes e confrontações compatíveis com a descrição constante na matrícula de registro de imóveis; curvas de níveis de metro em metros, com a determinação de cota a cada 05 (cinco) metros; eventuais faixas "non aedificandi"(vielãs) e/ou servidões de passagem; o sistema viário lindeiro à gleba; os caminhos e as construções existentes (com a inscrição "Construção a Demolir", quando for o caso), e; as linhas de drenagem natural, os cursos d'água, a vegetação e os afloramentos de rochas existentes no local.

b) Planta Planialtimétrica (Situação Proposta), obedecidas às características fixadas para a zona de uso em que estiver localizada, contendo as dimensões, áreas e numeração dos lotes ou glebas ou terrenos a serem subdivididos; curvas de níveis de metro em metros, com a determinação de cota a cada 05 (cinco) metros; as mesmas áreas "non aedificandi"(vielãs) e/ou servidões de passagem apresentadas na planta de situação atual do imóvel, ou, se for o caso, de novas a serem criadas para o escoamento das águas pluviais, redes de esgoto e instalação de demais equipamentos públicos.

c) Memorial Descritivo da descrição perimétrica dos lotes ou glebas ou terrenos oriundos do fracionamento, constando as Situações Atuais e Proposta, com citação de eventuais áreas "non aedificandi" que incidam sobre eles.

IV – Anotação (ou Registro) de Responsabilidade Técnica (ART / RRT) assinada e assinalada na Planta e no Memorial do Projeto de Desmembramento e/ou Desdobro.

V – Certidão emitida pelo SAAE atestando a possibilidade de fornecimento de Água Potável e Coleta de Esgotos Sanitários ou aprovando a solução apresentada pelo interessado.

VI – Autorizações Ambientais, tais como Cortes de Árvores Isoladas, Intervenção e APP, Supressão de Vegetação, etc., se for o caso, emitidas pelo órgão e/ou autarquia pública competente;

§1º Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§2º O interessado deverá no requerimento apresentar certidão vintenária da matrícula mãe da gleba que se pretende desmembrar, de modo a comprovar que durante que durante esses últimos 20 (vinte anos) a gleba não foi objeto de sucessivos processos de parcelamentos de lotes.



Prefeitura Municipal de Pedreira

ESTADO DE SÃO PAULO

§3º O projeto será encaminhado para manifestação dos seguintes departamentos:

I – Secretaria Municipal de Planejamento;

II – Divisão Municipal de Trânsito;

III – Secretaria Municipal de Agricultura, Abastecimento e Meio Ambiente;

IV – Secretaria Municipal de Obras e Vias Públicas.

§4º Fica a Secretaria Municipal de Obras e Vias Públicas responsável por comunicar o Interessado quanto a eventuais modificações solicitadas pelos demais departamentos, bem como modificações solicitadas por ela própria.

§5º O interessado terá o prazo de 30 (trinta) dias, prorrogáveis por mais 90 (noventa) dias, mediante solicitação expressa, para responder ao Comunique-se feito pela Secretaria Municipal de Obras e Vias Públicas, após este período o Processo será encaminhado para arquivo. A reapresentação dos projetos reabre os prazos de análise de todos os órgãos já listados.

§6º Deverá ser anexado ao processo por meio de arquivo digital, através de CD, ou similar, toda documentação apresentada, sendo aceito o formato "PDF" para os Memoriais, Planilhas e Laudos e o formato "DWG" para as Plantas realizadas na plataforma "CAD".

§7º Satisfeitas todas as exigências apontadas nas manifestações das secretarias e dos departamentos da Prefeitura Municipal, o pedido de aprovação de fracionamento, desmembramento ou desdobro, será encaminhado ao Gabinete do Prefeito para apreciação, que no caso de aprovação deverá emitir uma Certidão de Aprovação do Desmembramento ou Desdobro de Área.

Seção III

Da aprovação de Condomínios Verticais

Art. 9º - A solicitação de Aprovação de Condomínios Verticais deverá ser precedida de Pedido de Diretrizes Básicas, encaminhada à Secretaria Municipal de Obras e Vias Públicas através de Processo Administrativo feito junto ao Departamento de Protocolo no Paço Municipal. Tal solicitação deverá vir acompanhada de:

I – Título de Propriedade do Imóvel ou Certidão da Matrícula ou Transcrição atualizada de no máximo 30 (trinta) dias;



Prefeitura Municipal de Pedreira

ESTADO DE SÃO PAULO

II – Levantamento Planialtimétrico e Cadastral do imóvel, assinado por profissional habilitado, com inscrição no CREA ou no CAU, georreferenciado ou não;

III – Memorial Descritivo e Justificativo do Empreendimento, onde se apresente o número de unidades pretendidas e as vias de acesso ao empreendimento.

III – Projeto Básico da Implantação do Empreendimento, contendo a projeção dos prédios e construções de uso comum, dimensões dos recuos, disposição das vias de acesso e do estacionamento e a localização aproximada de possíveis áreas públicas;

Art. 10º - A Secretaria Municipal de Obras e Vias Públicas indicará as seguintes diretrizes para o projeto de Condomínio de Obras:

I – as Vias de Circulação do sistema viário do Município atenderão ao empreendimento.

II – os índices urbanísticos de taxa de ocupação e a altura máxima da construção, fixadas para a zona de uso em que estiver localizado o Parcelamento;

III – o número mínimo de vagas para cada unidade e o número de vagas para visitantes.

Parágrafo Único: As Diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 02 (dois) anos, prorrogáveis por mais 02 (dois) anos, mediante solicitação expressa do Interessado.

Art. 11 – Procedida a emissão de Certidão de Diretrizes, o interessado elaborará anteprojeto do empreendimento e o submeterá à apreciação da prefeitura para que seja verificado o cumprimento das diretrizes fornecidas.

§1º O anteprojeto deverá conter, no mínimo:

I – 02 (duas) vias da implantação do empreendimento, na escala 1:500, ou compatível, com a indicação:

- a) Das curvas de nível de metro em metro;
- b) Das áreas comuns e de lazer
- c) Dos acessos às vias circundantes existentes;
- d) Das áreas de estacionamento;



Prefeitura Municipal de Pedreira

ESTADO DE SÃO PAULO

e) Das áreas "*non ædificandi*" destinadas ao escoamento das águas pluviais, redes de esgoto e aquelas junto às linhas de energia elétrica, dutos e rodovias;

II – Duas vias do projeto arquitetônico, na escala 1:100, constando:

a) Pavimentos tipo;

b) Áreas comuns e de lazer;

c) Áreas de estacionamento, constando o número de vagas reservadas para cada unidade e para visitantes, não podendo ser inferior a 02 (duas) vagas, ressalvados àqueles projetos cujo empreendimento seja financiado pela CDHU – Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano, pelo programa Minha Casa e Minha Vida e/ou outro programa que tenha caráter desenvolvimento social, aos quais poderão ser admitidas apenas 01 (uma) vaga para cada unidade.

d) Planta do barrilete;

e) Cortes em quantidade suficiente para visualizar as alturas da edificação em relação às vias públicas circundantes e os pés direitos de cada pavimento.

III – Certidão do SAAE quanto à possibilidade de fornecimento de Água e de ligação do empreendimento à rede coletora de Esgoto Sanitário ou com a determinação do sistema que deverá ser adotado para o empreendimento suprir tais necessidades.

§2º O projeto será encaminhado para manifestação dos seguintes departamentos:

I – Secretaria Municipal de Planejamento;

II – Divisão Municipal de Trânsito;

III – Secretaria Municipal de Agricultura, Abastecimento e Meio Ambiente;

IV – Secretaria Municipal de Obras e Vias Públicas.

§3º Fica a Secretaria Municipal de Obras e Vias públicas responsável por comunicar o Interessado quanto às eventuais modificações solicitadas pelos demais departamentos, bem como modificações solicitadas por ela própria.



Prefeitura Municipal de Pedreira

ESTADO DE SÃO PAULO

§4º A manifestação favorável da Prefeitura quanto ao atendimento das diretrizes não implica na aprovação do projeto completo.

Art. 12 – De posse da manifestação favorável da Prefeitura quanto ao atendimento das diretrizes, o interessado elaborará o projeto completo do empreendimento e o apresentará à Prefeitura, remetendo-o, em seguida para aprovação junto às concessionárias de serviços públicos, órgãos ambientais e habitacionais quando legalmente exigíveis.

§1º O projeto completo deverá vir acompanhado de:

I – Requerimento;

II – Título de Propriedade do imóvel;

III – Certidão de ônus reais e certidão negativa de tributos municipais, relativo ao imóvel;

IV – Certidão do SAAE aprovando os sistemas de Abastecimento de Água Potável e Coleta de Esgoto Sanitário apresentado previamente à autarquia e uma via do projeto aprovado.

§2º O projeto completo deverá ser assinado pelo proprietário do imóvel ou seu representante legal e por profissional registrado no CREA ou no CAU e compreenderá os seguintes elementos:

I – 04 (quatro) vias do Memorial Descritivo;

II – 04 (quatro) vias do projeto de Implantação, na escala de 1:500, ou compatível, contendo no mínimo:

- a) Das curvas de nível de metro em metro;
- b) Das áreas comuns e de lazer;
- c) Dos acessos às vias circundantes existentes;
- d) Das áreas de estacionamento;



Prefeitura Municipal de Pedreira

ESTADO DE SÃO PAULO

e) Das áreas "*non ædificandi*" destinadas a escoamento das águas pluviais, redes de esgoto e aquelas junto às linhas de energia elétrica, dutos e rodovias.

III – 04 (quatro) vias do projeto arquitetônico completo, em escala mínima de 1:100 contendo no mínimo:

a) Projeto do pavimento tipo;

b) Projeto das áreas comuns e de lazer;

c) Projeto do barrilete;

d) Quadro de áreas ventilantes e iluminantes constando as áreas exigidas pelo Código de Obras Municipal - Lei 1.150/85, e as áreas projetadas.

e) Projeto dos bolsões de estacionamento, constando o número de vagas reservadas para cada unidade e as vagas para visitantes.

f) O mínimo de 02 (dois) cortes, sendo pelo menos um transversal e um longitudinal, constando as alturas do prédio, os pés direitos de cada pavimento e as cotas de níveis em relação às vias circundantes;

g) Fachadas.

§3º O projeto será encaminhado para manifestação dos seguintes departamentos:

I – Secretaria Municipal de Planejamento;

II – Divisão Municipal de Trânsito;

III – Secretaria Municipal de Agricultura, Abastecimento e Meio Ambiente;

IV – Secretaria Municipal de Obras e Vias Públicas.

§4º Fica a Secretaria Municipal de Obras e Vias Públicas responsável por comunicar o Interessado quanto a eventuais modificações solicitadas pelos demais departamentos, bem como modificações solicitadas por ela própria.



Prefeitura Municipal de Pedreira

ESTADO DE SÃO PAULO

§5º O interessado terá o prazo de 30 (trinta) dias para responder ao Comunicado feito pela Secretaria Municipal de Obras e Vias Públicas, após este período o Processo será encaminhado para arquivo. A reapresentação dos projetos reabre os prazos de análise de todos os órgãos já listados.

§6º Satisfeitas todas as exigências apontadas nas manifestações das secretarias e dos departamentos da Prefeitura Municipal, o pedido de aprovação de condomínio vertical, será encaminhado ao Gabinete do Prefeito para apreciação, que no caso de aprovação deverá emitir um Alvará de Construção.

§7º A emissão do Alvará de Construção ficará condicionada ao recolhimento da importância devida a título de compensação da demanda advinda da ampliação do sistema de água potável e da demanda advinda da ampliação do sistema de coleta e tratamento de esgoto, nos termos da Lei Complementar Municipal nº 3.668 de 28 de setembro de 2017.

Art. 13 – O prazo para a execução das obras será de até 02 (dois) anos, prorrogáveis, a pedido do interessado, por igual período, de acordo com área total do empreendimento, a critério da Prefeitura Municipal, contados da data da emissão do Alvará de Construção.

Seção IV

Da aprovação de Condomínios Horizontais Empresariais

Art. 14 – A solicitação de Aprovação de Condomínios Empresariais deverá ser precedida de Pedido de Diretrizes Básicas, encaminhada à Secretaria Municipal de Obras e Vias Públicas por meio de Processo Administrativo feito junto ao Departamento de Protocolo no Paço Municipal. Tal Solicitação deverá vir acompanhada de:

I – Título de Propriedade do imóvel ou Certidão de Matrícula ou Transcrição atualizada de no máximo 30 (trinta) dias;

II – Levantamento Planialtimétrico e Cadastral do imóvel, assinado por profissional habilitado, com inscrição no CREA ou no CAU, georreferenciado ou não;

III – Memorial Justificativo e Justificativa do empreendimento onde se apresente o número de unidades pretendidas e as vias de acesso ao empreendimento.

IV – Projeto Básico da Implantação do Empreendimento, contendo a projeção dos prédios e construções de uso comum, dimensões dos recuos, disposição das vias de acesso e do estacionamento e a localização aproximada de possíveis áreas públicas;

Parágrafo Único: Os Condomínios Industriais ficam desobrigados da apresentação da implantação das unidades privativas, uma vez que nestes casos é permitida a



Prefeitura Municipal de Pedreira

ESTADO DE SÃO PAULO

divisão em lotes, desde que as unidades autônomas tenham dimensões mínimas privativas de acordo com o artigo 2.19 d) da Lei Municipal 1150/85 – Código de Obras Municipal.

Art. 15 – A Secretaria Municipal de Obras e Vias Públicas indicará as seguintes diretrizes para o projeto de Condomínio Empresarial:

I – As Vias de Circulação do sistema viário do Município que atenderão ao empreendimento;

II – Os índices urbanísticos de taxa de ocupação e a altura máxima da construção fixada para a zona de uso em que estiver localizado o Parcelamento;

III – o número mínimo de vagas para atender o empreendimento e o local que ficará fixado para carga e descarga de produtos;

Parágrafo Único: As Diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 04 (quatro) anos.

Art. 16 – Procedida a emissão de Certidão de Diretrizes, o interessado elaborará anteprojeto do empreendimento e o submeterá à apreciação da prefeitura para que seja verificado o cumprimento das diretrizes fornecidas.

§1º O anteprojeto deverá conter, no mínimo:

I – 02 (duas) vias da implantação do empreendimento, na escala 1:500, com a indicação:

- a) Das curvas de nível de metro em metro;
- b) Das áreas comuns;
- c) Dos acessos às vias circundantes;
- d) Das áreas de estacionamento;
- e) Das áreas *non ædificandi* destinadas a escoamento das águas pluviais, redes de esgoto e aquelas junto às linhas de energia elétrica, dutos e rodovias;

II – 02 (duas) vias do projeto arquitetônico, na escala 1:100, constando:



Prefeitura Municipal de Pedreira

ESTADO DE SÃO PAULO

- a) Unidades tipo;
- b) Áreas comuns e equipamentos comuns;
- c) Cortes em quantidade suficiente para visualizar as alturas da edificação em relação às vias públicas circundantes e os pés direitos de cada pavimento.

III – Certidão do SAAE quanto à possibilidade de fornecimento de água e de ligação do empreendimento à rede coletora de Esgoto Sanitário ou com a determinação do sistema que deverá ser adotado para o empreendimento suprir suas necessidades.

§2º O projeto será encaminhado para manifestação dos seguintes departamentos:

I – Secretaria Municipal de Planejamento;

II – Divisão Municipal de Trânsito;

III – Secretaria Municipal de Agricultura, Abastecimento e Meio Ambiente;

IV – Secretaria Municipal de Obras e Vias Públicas.

§3º Fica a Secretaria Municipal de Obras e Vias Públicas responsável por comunicar o interessado quanto a eventuais modificações solicitadas pelos demais departamentos, bem como modificações solicitadas pelos demais departamentos, bem como modificações solicitadas por ela própria.

§4º A manifestação favorável da Prefeitura quanto ao atendimento das diretrizes não implica na aprovação do projeto completo.

Art. 17 – De posse da manifestação favorável da Prefeitura quanto ao atendimento das diretrizes, o interessado elaborará o projeto completo do empreendimento e o apresentará a Prefeitura, remetendo-o, em seguida, para aprovação junto às concessionárias de serviços públicos e órgãos ambientais quando legalmente exigíveis.

§1º O projeto completo deverá vir acompanhado de:

I – Requerimento;

II – Título de propriedade o imóvel;



Prefeitura Municipal de Pedreira

ESTADO DE SÃO PAULO

III – Certidão de ônus reais e certidão negativa de tributos municipais relativos ao imóvel;

IV – Certidão do SAAE aprovando os sistemas de abastecimento de Água Potável e Coleta de Esgoto Sanitário apresentado previamente à outarquia e uma via do projeto aprovado.

§2º O projeto completo deverá ser assinado pelo proprietário do imóvel ou seu representante legal e por profissional registrado no CREA ou no CAU e compreenderá os seguintes elementos:

I – 04 (quatro) vias do Memorial Descritivo;

II – 04 (quatro) vias do projeto de implantação em escala mínima de 1:500 contendo no mínimo:

- a) Das curvas de nível de metro em metros;
- b) Das áreas comuns e equipamentos comuns;
- c) Dos acesso às vias circundantes existentes;
- d) Das áreas de estacionamento e das áreas de carga e descarga;
- e) Das áreas *non ædificandi* destinadas ao escoamento das águas pluviais, redes de esgoto e aquelas junto às linhas de energia elétrica, dutos e rodovias.

III – 04 (quatro) vias do projeto arquitetônico completo em escala mínima de 1:100 contendo no mínimo:

- a) Projeto das unidades tipo;
- b) Projeto das áreas comuns e equipamentos comuns;
- c) Quadro de áreas entilantes e iluminantes constando as áreas exigidas Código de Obras Municipal – Lei 1.150/85, e as áreas projetadas.
- d) O mínimo de 02 (dois) cortes, sendo pelo menos um transversal e um longitudinal, constando as alturas do prédio, os pés direitos de cada pavimento e as cotas de nível em relação às vias circundantes;



Prefeitura Municipal de Pedreira

ESTADO DE SÃO PAULO

e) Projeto dos bolsões de estacionamento, constando o número de vagas e as áreas de carga e descarga;

f) Fachadas.

g) Cópia do termo de consolidação de condomínio que contenha termo indicando que a responsabilidade da manutenção das vias e dos sistemas de distribuição de água, coleta de esgoto e coleta de lixo internas são de responsabilidade do condomínio e não podem ser repassadas para a Municipalidade.

§3º O projeto será encaminhado para manifestação dos seguintes departamentos:

I – Secretaria Municipal de Planejamento;

II – Divisão Municipal de Trânsito;

III – Secretaria Municipal de Agricultura, Abastecimento e Meio Ambiente;

IV – Secretaria Municipal de Obras e Vias Públicas;

§4º Fica a Secretaria Municipal de Obras e Vias Públicas responsável por comunicar o interessado quanto a eventuais modificações solicitadas pelos demais departamentos, bem como modificações solicitadas por ela própria.

§5º O interessado terá o prazo de 30 (trinta) dias para responder ao Comunicado feito pela Secretaria Municipal de Obras e Vias Públicas, após este período o Processo será encaminhado para Arquivo. A reapresentação dos projetos reabre os prazos de análise de todos os órgãos já listados.

§6º Satisfeitas todas as exigências apontadas nas manifestações das secretarias e dos departamentos da Prefeitura Municipal, o pedido de aprovação de condomínio vertical, será encaminhado ao Gabinete do Prefeito para apreciação, que no caso de aprovação deverá emitir um Alvará de Construção.

§7º A expedição de decreto e a emissão do Alvará para Implantação das Obras ficarão condicionadas ao recolhimento da importância devida a título de compensação da demanda advinda da ampliação do sistema de água potável e da demanda advinda da ampliação do sistema de coleta e tratamento de esgoto, nos termos da Lei Complementar Municipal nº 3.668 de 28 de setembro de 2017.

Art. 18 – O prazo para execução das obras será de 02 (dois) anos, prorrogáveis, a pedido do interessado, por igual período, de acordo com área total do empreendimento, a critério da Prefeitura Municipal, contados da data de emissão do Alvará de Construção.



Prefeitura Municipal de Pedreira

ESTADO DE SÃO PAULO

Seção V
Das Disposições Finais

Art. 19 – Os comunicados aos requerentes de todos os empreendimentos mencionados neste decreto serão feitos pela Secretaria Municipal de Obras e Vias Públicas, pelo seguinte endereço eletrônico: obras@pedreira.sp.gov.br.

Art. 20 – Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Pedreira, 02 de abril de 2018.



HAMILTON BERNARDES JUNIOR
Prefeito Municipal



FÁBIO VINICIUS POLIDORO
Secretário Municipal de Administração e Recursos Humanos



MARCELO RODRIGUES TEIXEIRA
Secretário Municipal de Negócios Jurídicos



CEZAR CAMILOTTI
Secretário Municipal de Planejamento



JULIO FRANCISCO NÓBILE
Secretário Municipal de Obras e Vias Públicas

Publicado na Secretaria Municipal de Administração e Recursos Humanos da Prefeitura Municipal na data supra.