

ANEXO XVII - Documentação necessária para a aprovação dos planos de urbanização e urbanização específica em ZEIS, solicitação de Operação Urbana e Urbanização Consorciada

1. Solicitação de Diretrizes para os planos de urbanização

1.1. Croqui de localização da área em mapa da cidade, em 2 (duas) vias com indicação da bacia hidrográfica na qual se insere o empreendimento;

1.2. Levantamento planialtimétrico da área em 2 vias em sistema de coordenadas verdadeiras (UTM) e linha de norte verdadeiro, contendo:

1.2.1. Planimetria dos limites da propriedade, representadas de acordo com a titulação e propriedades confrontantes;

1.2.2. Corpos d'água;

1.2.3. Curvas de nível de metro em metro baseadas em R.N oficial;

1.2.4. Sistema viário do entorno imediato em raio de 100m;

1.2.5. Bosques, vegetação significativa e demais elementos de porte;

1.2.6. Legenda padrão.

1.3. Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) e/ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do responsável pelo levantamento planialtimétrico.

1.4. Parecer técnico para os casos de terrenos que apresentarem complexidade geológica, contendo no mínimo:

1.4.1. Mapa geotécnico do terreno, sobre levantamento planialtimétrico, indicando as unidades de comportamento geotécnico;

1.4.2. Descrição das características geotécnicas relevantes de cada unidade identificada, indicando no mínimo declividade do terreno, presença de solos compressíveis em superfície ou profundidade, risco de processos erosivos ou taludes existentes, tipo de material existente em superfície.

1.5. Proposta Preliminar, em 2 (duas) vias da urbanização pretendida contendo:

1.5.1. Traçado do sistema viário principal;

1.5.2. Localização dos lotes e áreas com indicação dos usos previstos.

2. Plano de Desmembramento

2.1. Requerimento padronizado;

2.2. Certidão de Diretrizes;

2.3. Projeto de desmembramento, incluindo:

2.3.1. Planta de desmembramento em 2 (duas) vias sobre levantamento planialtimétrico, contendo:

- a) Sistema viário confrontante com dimensões;
- b) Indicação de quadras e lotes residenciais com as dimensões e numeração;
- c) Indicação de quadras e lotes destinados ao sistema de lazer, às áreas verdes e institucionais públicas com dimensões e numeração, quando destinadas;
- d) Indicação das áreas “non aedificandi”;
- e) Quadro de áreas com os valores absolutos e percentuais da área total dos lotes, áreas verdes, institucionais, sistema de lazer e área total da gleba;
- f) Indicação das zonas onde está inserido o empreendimento;
- g) Legenda padrão.

2.3.2. Memorial descritivo dos lotes e áreas em (2) duas vias, com confrontações e áreas parciais.

2.4. Cópia do Título de Propriedade do Terreno Registrado no Cartório de Registro de Imóveis ou Certidão de matrícula da Gleba, conforme disposto no artigo 10, e parágrafo 4º do artigo 18 da Lei 6766/79 com as alterações dadas pela Lei nº 9785/99.

2.5. Cópia do carnê do IPTU do exercício ou Certidão de Dados Cadastrais emitida pelo órgão municipal competente;

2.6. Anotação de responsabilidade técnica (ART) e/ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do(s) autor(es) do projeto, no caso de desmembramentos em glebas;

2.7. Cópia da Carteira do CREA/CAU e do Registro do Profissional – CRP do(s) autor(es) do projeto, no caso de desmembramentos em glebas;

2.8. Certidão Negativa de débitos imobiliários;

2.9. Parecer técnico comprovando a viabilidade técnica e Projeto completo do(s) equipamento(s) público(s) comunitário(s) e/ou paisagístico(s) nos casos previstos nos artigos 45 e 46.

3. Plano de Loteamento e/ou Condomínio

3.1. Requerimento padronizado;

3.2. Certidão de diretrizes;

3.3. Projeto do loteamento, em 2 (duas) vias, incluindo:

3.3.1. Planta de implantação geométrica do loteamento sobre levantamento planialtimétrico, contendo:

- a) Traçado do sistema viário, com respectiva hierarquia, dimensões, estaqueamento de 20 em 20 metros no eixo da via, indicação das cotas de nível nos cruzamentos das vias e pontos de concordância de alinhamentos (pontos de concordância horizontais, pontos de tangência, raios, arcos, cordas e ângulo central);
- b) Indicação de quadras e lotes residenciais com dimensões e numeração no caso dos loteamentos e/ou da implantação das edificações, com indicação dos respectivos recuos, no caso de conjuntos em condomínio;
- c) Indicação dos lotes destinados às áreas verdes e institucionais públicas com dimensões e numeração, quando destinados;
- d) Indicação das áreas “non aedificandi”;
- e) Quadro de áreas com os valores absolutos e percentuais da área total dos lotes ou fração ideal, áreas verdes e/ou sistema de lazer, áreas institucionais, sistema viário e área total da gleba, nos casos de loteamentos;
- f) Quadro de áreas com os valores absolutos e percentuais de fração ideal de co-propriedade, com a discriminação da área construída para edificação, áreas reservadas privativas e áreas de uso comum (lazer e sistema viário interno) no caso de conjuntos em condomínio;
- g) Indicação das zonas onde está inserido o empreendimento;
- h) Legenda padrão.

3.3.2. Seções transversais das vias nos pontos de maior movimentação de terra;

3.3.3. Perfis longitudinais das vias indicando o perfil do terreno natural e o perfil do projeto, indicação dos pontos de concordância verticais;

3.3.4. Memorial descritivo e justificativo do empreendimento, com a descrição das soluções urbanísticas adotadas;

3.3.5. Memorial descritivo de todas as áreas com defrontações e áreas parciais.

3.4. Projeto de terraplanagem em 2 (duas) vias, incluindo:

3.4.1. Planta de implantação da terraplanagem sobre implantação geométrica do loteamento, contendo no mínimo:

- a) Taludes de vias e plataformas;
- b) Arrimos de vias e plataformas;
- c) Plataformas com cotas de nível, quando houver;
- d) Bermas, quando houver, com declividades das canaletas.

3.4.2. Seções do terreno e projeto, eqüidistantes a cada 20 metros, mostrando o perfil do terreno natural e o perfil do projeto, com indicação de todas as cotas verticais dos desníveis;

3.4.3. Memorial descritivo do projeto contendo o tipo de solo existente, os volumes de corte e aterro, volumes de terra de empréstimo e/ou bota-fora, destinação de bota-fora, medidas de proteção superficial do terreno e plano de manejo dos solos;

3.4.4. Memória de cálculo do volume de corte, aterro, bota-fora, troca de solos, limpeza, estocagem de solos, obras de proteção e contenção de taludes.

3.5. Projeto de drenagem de águas pluviais e pavimentação, quando for o caso, em 2 (duas) vias, incluindo:

3.5.1. Planta com indicação das bacias constituintes à gleba;

3.5.2. Planta de implantação do sistema de drenagem, sobre implantação geométrica do loteamento, contendo:

- a) Indicação das soluções esquemáticas para captação, condução e lançamento das águas pluviais em todas as sub-bacias e limites da área;
- b) Indicação e discriminação de todos os elementos constituintes do projeto, como poços de inspeção, poços de visita, caixas de passagem, bocas de lobo, canaletas e escadas hidráulicas;

- c) Indicação da vazão e velocidade de escoamento das águas em todas as intersecções das vias;
- d) Indicação da declividade e diâmetros das galerias projetadas, em cada trecho;
- e) Indicação da cota de superfície e de fundo e profundidade das caixas de passagem, poços de visita e bocas de lobo.

3.5.3. Planta de implantação da pavimentação, quando for o caso, sobre implantação geométrica do loteamento, contendo:

- a) Delimitação de áreas a serem pavimentadas, calçadas, com indicação do tipo de pavimento ou tratamento;
- b) Traçado de guias, sarjetas, sarjetões e passeio público;
- c) Seções típicas dos pavimentos, mostrando dimensionamento e especificação das camadas de pavimento.

3.5.4. Memorial descritivo dos projetos respectivos;

3.5.5. Memorial de cálculo dos projetos respectivos.

3.6. Projeto de sistema de abastecimento de água, esgotamento sanitário, rede de energia elétrica e iluminação pública devidamente aprovados pelas concessionárias respectivas;

3.7. Projeto completo do(s) equipamento(s) público(s) comunitário(s) e/ou paisagístico(s) nos casos previstos nos artigos 45 e 46.

3.8. Anotação de responsabilidade técnica (ART)) e/ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do(s) autor(es) dos projetos e responsável(eis) pela execução das obras.

3.9. Cronograma físico de execução das obras em 2 (duas) vias;

3.10. Matrícula do INSS (Instituto Nacional de Seguridade Social);

3.11. Cópia da Carteira do CREA/CAU e do Registro do Profissional - CRP do(s) autor(es) do projeto e responsável(eis) técnico(s) junto a PMM.

3.12. Cópia do Título de Propriedade do Terreno Registrado no Cartório de Registro de Imóveis ou Certidão atualizada da matrícula da Gleba conforme disposto no artigo 10 e parágrafo 4º do artigo 18 da Lei 6766/79 com as alterações dadas pela Lei nº 9785/99.

3.13. Cópia do carnê do IPTU do exercício ou Certidão de Dados Cadastrais emitida pelo órgão municipal competente.

3.14. Certidão Negativa de Débitos Imobiliários.

3.15. Termo de aprovação no GRAPROHAB - Grupo de Análise e aprovação de projetos habitacionais;

3.16. Termo de compromisso, assinado pelo loteador, no qual se obrigará à:

- a) Executar às suas próprias custas e no prazo fixado, segundo cronograma apresentado, todas as obras exigidas;
- b) Facilitar a fiscalização durante a execução das obras e serviços;
- c) Iniciar a venda dos lotes somente após o registro do loteamento;
- d) Cumprir todas as exigências específicas que venham a ser feitas com base nesta ou em outras leis pertinentes.

Observações aos Planos de Loteamento e/ou Condomínios:

a) O projeto de terraplanagem deverá ainda ser detalhado, quando da ocorrência dos casos de complexidade geológica descritos no parágrafo 2º do artigo 42 e/ou quando da ocorrência de uma das seguintes situações::

a.1) Resultar em taludes de corte com altura superior a 3 metros;

a.2) Resultar em taludes de aterro com altura superior a 2 metros.

b) O detalhamento do projeto a que refere item anterior deverá ser apresentado através de Relatório técnico que indicará no mínimo:

b.1) Critérios para obtenção de material em áreas de empréstimo para a construção de aterro;

b.2) Configurações geométricas dos taludes de corte e aterro necessários para garantir a estabilidade;

b.3) Recomendações para a minimização e controle de problemas de recalque no caso de aterros apoiados sobre solos compressíveis;

b.4) Plano detalhado de manejo dos solos, indicando processo construtivo e materiais a serem utilizados na execução dos aterros, descrição das obras e medidas de proteção superficial dos aterros e de estabilidade quanto à erosão;

b.5) Cálculo de estabilidade de taludes e projetos de obras de contenção, quando for o caso.

c) No caso da aprovação de conjuntos em condomínio, deverá ser apresentado o projeto completo das edificações conforme estabelecido pelo Código de Obras e Edificações.

4. Plano de Desdobro

4.1. Requerimento padronizado;

4.2. Croqui de desdobro, em 2 (duas) vias, contendo:

4.2.1. O lote a ser desdobrado e suas dimensões;

4.2.2. Os lotes resultantes do desdobro com respectivas dimensões;

4.2.3. Legenda padrão.

4.3. Título de Propriedade do Terreno registrado no Cartório de Registro de Imóveis.

4.4. Cópia do carnê do IPTU do exercício ou certidão de dados cadastrais emitida pelo órgão municipal competente.

4.5. Certidão Negativa dos Tributos Imobiliários atualizada.

5. Plano de Remembramento

5.1. Requerimento padronizado;

5.2. Croqui de remembramento, em 2 vias, contendo:

5.2.1. Os lotes a ser remembrado e suas dimensões;

5.2.2. O lote resultante do remembramento com respectivas dimensões;

5.2.3. Legenda padrão.

5.3. Título de Propriedade do Terreno registrado no Cartório de Registro de Imóveis.

5.4. Cópia do carnê do IPTU do exercício ou certidão de dados cadastrais emitida pelo órgão municipal competente.

5.5. Certidão Negativa dos Tributos Imobiliários.

6. Proposta do Plano de Urbanização Específica em ZEIS 1

6.1 – Requerimento específico solicitando aprovação da regularização

6.2 - Levantamento planialtimétrico cadastral do assentamento habitacional em três vias.

6.3 – Relatório Técnico Cadastral em duas vias, incluindo:

a - Diagnóstico, contendo no mínimo a época de ocupação, causas da irregularidade, condições atuais de infra-estrutura e ocupação, e número e localização das construções em situação de risco;

b – Avaliação dos equipamentos de vizinhança e áreas verdes e de recreação e déficit de atendimento;

c - Proposta urbanística de regularização;

d - Logística da intervenção.

6.4 - Cadastramento de todos os ocupantes.

6.5 - Título de propriedade (Poderá ser aceito para fins de regularização, no caso de parcelamento do solo irregular, compromisso de compra e venda não registrado da gleba parcelada, desde que a documentação sucessória comprove o domínio da área do cessionário proprietários e nos casos em que o parcelador não for o titular de domínio da gleba, este deverá ser notificado)

6.6 - Certidão vintenária de propriedade.

6.7 - ART/RRT do(s) autor(es) dos projetos e responsável(is) pela execução das obras, quando for o caso.

6.8 - Cópias da Carteira do CREA/CAU e do Registro Profissional - CRP do(s) responsável(eis) técnico(s) junto a PMM.

6.9 - Matrícula do INSS (Instituto Nacional de Seguridade Social), salvo para áreas de domínio público.

6.10 – Cópia do carnê do IPTU.

6.11 - Projeto de parcelamento ou re-parcelamento do solo em três vias, conforme indicado pelo Laudo Técnico, incluindo, quando for o caso:

a - Planta de implantação geométrica do loteamento, sobre levantamento planialtimétrico;

b - Quadro de áreas com valores absolutos e percentuais da área total dos lotes, áreas verdes, áreas institucionais, sistema viário e área total da gleba, nos casos de loteamentos;

c - Perfis longitudinais das vias, indicando o perfil do terreno natural e o perfil do projeto;

d - Memorial descritivo de todas as áreas com confrontações e áreas parciais.

6.12 - Plano de reassentamento das famílias atingidas pelo projeto e/ou moradores em áreas de risco com indicação das soluções de operação de remanejamento e cronograma físico-financeiro da operação, podendo a relocação se dar no próprio terreno ou em outro legalmente viável, em duas vias.

6.13 - Projeto de terraplenagem e contenção das áreas de risco, conforme a necessidade apontada pelo Laudo Técnico.

6.14 - Projeto de drenagem conforme apontado pelo Laudo Técnico.

6.15 - Projetos de redes de água e esgoto, conforme apontado pelo Laudo Técnico, devidamente aprovados pela Concessionária local ou solução equivalente para o sistema de esgoto.

6.16 – Cronograma físico das obras necessárias.

7. Documentação para firmação de contrato das urbanizações consorciadas

7.1. Plano de urbanização da área, contendo, no que couber, os documentos constantes dos itens 1 e 3 deste anexo;

7.2. Cronograma físico-financeiro das obras de urbanização;

7.3. Descrição do trecho do imóvel que passará a ser de propriedade do Poder Executivo Municipal, após a urbanização, bem como as melhorias que nele serão executadas;

7.4. Descrição do trecho do imóvel que será mantido pelo proprietário após a urbanização, bem como as melhorias que nele serão executadas;

7.5. Valor do imóvel, índices e critérios utilizados para avaliação do empreendimento.