

PARCELAMENTO DO SOLO DIRETRIZ GERAL | CONDOMÍNIO

JULHO | 2022





Suellen Rosim
Prefeita

Arq.º Nilson Ghirardello
Secretário de Planejamento
Dir. Arqª Érica Gulinelli
Departamento de Planejamento Urbano
Dir. Arqª Claudia Volet
Divisão de Diretrizes e Normas

Revisão
Arqª Claudia Volet
Divisão de Diretrizes e Normas

Ilustração
Nilson Júnior
Secretaria da Cultura

DIRETRIZ URBANÍSTICA GERAL – CONDOMÍNIO

ANEXO 1

**DIRETRIZES GERAIS PARA O DESENVOLVIMENTO
DE EMPREENDIMENTOS EM GLEBA
CONDOMÍNIO**

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	5
ETAPA 1	6
1. Diretrizes Específicas para os Projetos Complementares	6
ETAPA 2	7
2. Aprovação Prévia do Projeto Urbanístico	7
2.1 Critérios mínimos para a Aprovação Prévia	9
ETAPA 3	11
3. Estudo de Impacto de Vizinhança e Relatório de Impacto de Trânsito (EIV/RIT)	11
3.1 Critérios mínimos exigidos para o desenvolvimento do EIV	12
3.1.1 Mitigação dos impactos gerados sobre o sistema de educação	12
3.1.2 Mitigação dos impactos gerados sobre o sistema de saúde.....	12
3.1.3 Mitigação dos impactos gerados sobre o sistema viário	13
3.1.4 Mitigação dos impactos gerados à infraestrutura pública urbana	13
3.1.5 Mitigação dos impactos gerados ao meio ambiente SEMMA.....	14
3.1.6 Mitigação dos impactos gerados ao sistema de abastecimento de água e coleta de esgoto DAE.....	14
3.1.7 Mitigação dos impactos gerados ao trânsito (RIT) EMDURB	14
4. Aprovação dos Projetos Complementares	16
5. Empreendimento Habitacional de Interesse Social - EHIS	20
ETAPA 4	21
6. Aprovação Final	21
7. Garantia das obras de infraestrutura	23

DIRETRIZ URBANÍSTICA GERAL – CONDOMÍNIO

ETAPA 5.....	24
8. Alvará de Execução de Obras.....	24
9. Recebimento de Obras.....	25
IMPORTANTE.....	27
10. Legislação.....	27
11. Procedimento.....	28
12. Notas Importantes.....	29
DETALHES.....	32
13. Rebaixamento de guias e Arborização/Iluminação.....	32

DIRETRIZ URBANÍSTICA GERAL – CONDOMÍNIO

INTRODUÇÃO

O objetivo deste documento é apresentar os procedimentos que acompanham os projetos de aprovação de condomínios em gleba e seus complementares.

Para tanto, segue as etapas de viabilidade, desenvolvimento e aprovação, após a emissão da Diretriz Urbanística específica:

ETAPA 1 - Diretriz Específica para os projetos complementares¹

ETAPA 2 - Aprovação Prévia do Projeto Urbanístico

ETAPA 3 - Estudo de Impacto de Vizinhança e Relatório de Impacto de Trânsito;
Aprovação de Projetos Complementares de Infraestrutura

ETAPA 4 - Aprovação Final;
Garantia das obras de infraestrutura;
Alvará de Aprovação de Projeto

ETAPA 5 - Alvará de Execução de Obras

¹ As Diretrizes Específicas para Pavimentação e Terraplanagem, estão disponíveis para download no site www.bauru.sp.gov.br.

DIRETRIZ URBANÍSTICA GERAL – CONDOMÍNIO

ETAPA 1

1. Diretrizes Específicas para os Projetos Complementares

Após a emissão da Diretriz Urbanística, deverão ser solicitadas as Diretrizes Específicas dos projetos complementares de infraestrutura.

São eles:

- Rede de água potável e hidrante²;
- Rede de esgoto²;
- Sistema de Lazer, Arborização do Sistema Viário e Revegetação das Áreas Verdes³;
- Rede de Drenagem e Galerias;
- Rede de Energia Elétrica e Iluminação Pública.

A Diretriz Específica para **Rede de Energia Elétrica e Iluminação Pública** e as **aprovações dos Projetos Complementares** deverão ser solicitados somente após a Aprovação Prévia do Urbanístico, também, deverão estar totalmente compatibilizados.

Ainda, quando a aprovação do Projeto Complementar de Rede de Energia Elétrica e Iluminação Pública for referente à Sistema de Lazer ou Área Verde, além da aprovação prévia do urbanístico, também **deverá aguardar a aprovação do projeto de Sistema de Lazer e Revegetação das Áreas Verdes**, para que os projetos estejam totalmente compatibilizados.

As solicitações para as Diretrizes Específicas dos Projetos Complementares deverão ser solicitadas **separadamente** – formalizando processos administrativos individuais no sistema

online **Aprova Digital**. 

Para tanto, apresentar os seguintes documentos:

- Cópia simples do RG e CPF do proprietário do imóvel ou Contrato Social e cartão CNPJ da Empresa proprietária;

² A solicitação de Diretriz Específica e Aprovação de Projetos referentes à rede de água e esgoto devem ser solicitadas diretamente junto ao DAE após a diretriz urbanística emitida, conforme exigências dessa Autarquia.

³ A Diretriz Específica de Sistema de Lazer, Arborização do Sistema Viário e Revegetação das Áreas Verdes é **válida por 1 ano**.

DIRETRIZ URBANÍSTICA GERAL – CONDOMÍNIO

- Se o requerente não for o proprietário ou responsável técnico, apresentar procuração acompanhada de cópia simples do RG e CPF do representante, dando poderes para sua representação junto às respectivas Secretarias e Empresa Pública;
- Levantamento Planialtimétrico cadastral devidamente assinado pelo proprietário, empreendedor e/ou responsável técnico, acompanhado também de ART/RRT com comprovação de recolhimento;

LEMBRE-SE

- Toda solicitação de Diretriz Específica, deverá contemplar as documentações e informações referentes ao empreendimento pretendido, todas as obras de infraestrutura de obrigação, mitigação e/ou contrapartidas solicitadas na Diretriz Urbanística;
- As mitigações e contrapartidas decorrentes da análise e aprovação do EIV, também estarão sujeitas à solicitação de Diretrizes Complementares Específicas junto aos órgãos competentes em cumprimento ao respectivo Termo de Compromisso;
- Para os demais projetos de infraestrutura do empreendimento, que não necessitem de Diretriz Específica, caberá apenas a solicitação de sua aprovação.

ETAPA 2

2. Aprovação Prévia do Projeto Urbanístico

Após a **ETAPA 1**, a Aprovação Prévia deverá ser solicitada formalmente, também no

sistema online **Aprova Digital**.



Assim, apresentar os seguintes documentos:

- Cópia simples do RG e CPF do proprietário do imóvel ou Contrato Social e cartão CNPJ da Empresa proprietária;
- Se o requerente não for o proprietário ou responsável técnico, apresentar procuração acompanhada de cópia simples do RG e CPF do representante, dando poderes para sua representação junto às respectivas Secretarias e Empresa Pública;

DIRETRIZ URBANÍSTICA GERAL – CONDOMÍNIO

- Matrícula atualizada da área (até 30 dias). A matrícula do imóvel **deverá estar retificada, se for o caso**, e em conformidade com o levantamento planialtimétrico e urbanístico;
- Certidão Negativa de Tributos Municipais (Lei 5.299/05)⁴;
- Cópia da diretriz emitida para rede de água e esgoto pelo DAE⁵;
- Planta de localização do empreendimento, com a indicação das principais ruas/avenidas/rodovias de acesso existentes (poderá ser feita sobre foto aérea atualizada - Google Earth);
- Levantamento Planialtimétrico cadastral, georreferenciado em sirgas 2000, com selo padrão PMB;
- Memorial Descritivo e Justificativo do Empreendimento conforme padrão PMB;
- Projeto Urbanístico com selo padrão;
- ART's e/ou RRT's do Levantamento Planialtimétrico, Projeto Urbanístico, devidamente quitada(s) e constando o descritivo do serviço prestado;
- Projeto em formato digital, georreferenciado em Sirgas 2000 (DWG versão máxima 2010) em escala 1:1;
- Laudo Ambiental, assinado e com ART;
- Projeto simplificado de terraplenagem;
- Projeto simplificado de drenagem (somente a planta da rede de drenagem de águas pluviais).

SITUAÇÕES ESPECIAIS

Quando se aplica

- Em caso de **viabilização de acesso** ao empreendimento envolvendo interferência em áreas sob o domínio de órgãos estaduais/federais (CTEEP, DNIT, ARTESP e outros), apresentar autorização e/ou anuência;

⁴ A emissão da CNTM pode ser realizada pelo link <http://www.bauru.sp.gov.br/financas/certidoes/>.

⁵ A Diretriz de Viabilidade emitida pelo DAE deverá estar atualizada com o número de unidades compatível ao do projeto apresentado.

DIRETRIZ URBANÍSTICA GERAL – CONDOMÍNIO

- Em caso de **abertura de sistema viário ou servidão de passagem sob Linha de Alta Tensão** deverá ser apresentado o protocolo de autorização e/ou anuência do órgão responsável (CTEEP ou CPFL).
- Em situações especiais, de forma fundamentada, serão exigidas outras informações que se fizerem necessárias para a perfeita compreensão, da área a ser analisada. (pela DDN – Divisão de Diretrizes e Normas e GAE – Grupo de Análise de Empreendimentos).

LEMBRE-SE

→ O Projeto Urbanístico, Memorial Descritivo e o Levantamento Planialtimétrico devem estar totalmente compatibilizados entre si e com o título da gleba em conformidade com o estabelecido na Diretriz Urbanística, sob pena de **indeferimento** do processo administrativo.

A emissão da Aprovação Prévia tem como função viabilizar as providências junto aos órgãos estaduais, o início das aprovações dos projetos complementares e a análise do EIV/RIT, **não dando direito** a início de qualquer obra antecipada, inclusive terraplanagem na área ou entorno, sem que tenha se cumprido todas as etapas (Aprovação Final, Alvará de Execução, autorização e fiscalização da Prefeitura Municipal de Bauru), sob pena de embargo, não recebimento da obra e/ou respectivas medidas judiciais cabíveis.

2.1 Critérios mínimos para a Aprovação Prévia

Para Aprovação Prévia nas **Áreas de Proteção Ambiental Municipal**, denominadas de **APA Água Parada, APA Rio Batalha e APA Campo Novo**, passarão por análise dos respectivos Conselhos Gestores em atendimento a Lei Municipal nº 6943/17 antes da aprovação prévia, após a análise e encaminhamento feito pelo GAE.

O projeto de Aprovação Prévia deverá constar o local previsto para o reservatório de detenção e respectivas faixas não edificantes previstas para a passagem de rede de drenagem que poderão ser destinadas como públicas, ou seja, de uso definido como Institucional/EPU desde que exceda a porcentagem mínima estabelecida para esse uso pela legislação vigente;

DIRETRIZ URBANÍSTICA GERAL – CONDOMÍNIO

o mesmo se aplica para faixas não edificantes de redes de água e esgoto. Essas faixas deverão ter o mínimo de 6 m de largura.

As faixas não edificantes referentes à rede de drenagem até a sua dissipação e redes de esgoto poderão incidir sobre APP - Áreas de Preservação Permanente e poderão computar o índice de permeabilidade mínima exigida pela legislação vigente desde que mantenham a característica de permeabilidade. Entretanto não será permitida a instituição de faixa de servidão em áreas públicas já existentes no entorno do empreendimento.

O projeto deverá prever que as Áreas de Preservação Permanente não serão aceitas como Sistema de Lazer. Também, espaços com declividade superior a 30%, canteiros centrais de avenidas⁶ e áreas vizinhas a lotes privados não poderão ser computados como Sistema de Lazer ou Área Verde.

Fica claro que não será permitido que as áreas destinadas à Área Verde e ao Sistema de Lazer estejam localizadas em depósito de lixo, entulhos ou resíduos diversos, em área tomada, total ou parcialmente, por processo erosivo ou à montante de erosões.

Em casos de erosões ou processos erosivos, somente poderá ser destinada como Área Verde ou Sistema de Lazer se houver recuperação total da área, a partir de projeto pré-aprovado pela Secretaria responsável, com termo de responsabilidade técnica e execução total até a Aprovação Final do empreendimento⁷.

Da mesma maneira o projeto deverá ser elaborado de modo que as Áreas Verdes, Sistemas de Lazer e as Áreas Institucionais, NÃO estejam fragmentadas, exceto por motivo justificado, ainda assim, ficando sob análise da PMB.

Além disso, é imprescindível que a Diretriz Urbanística (válida por dois anos), esteja dentro do prazo de validade, sendo que o interessado deverá requerer a revalidação da mesma com antecedência de pelo menos dois meses. Assim, após análise e em conformidade com a legislação vigente, poderá ser revalidada apenas por mais dois anos (BRASIL. Lei Federal nº 6766/79, artº7).

⁶ Canteiros Centrais de avenidas deverão ser computados como Sistema Viário


⁷ Resolução COMDEMA N°01/2000. A Lei Municipal 4796/02, que dispõe sobre o combate a erosões no município, deverá ser atendida.

DIRETRIZ URBANÍSTICA GERAL – CONDOMÍNIO

Portanto, o prazo de vigência da Diretriz Urbanística deverá ser o máximo para todos os procedimentos, incluindo a expedição do Alvará de Aprovação para registro junto ao Oficial de Registro de Imóveis - ORI.

ETAPA 3

3. Estudo de Impacto de Vizinhança e Relatório de Impacto de Trânsito (EIV/RIT)

O pedido de análise do EIV/RIT deverá ser protocolado no sistema Aprova Digital  (seguir todas as instruções do sistema), **sempre após a Aprovação Prévia do Urbanístico**, e totalmente compatibilizado com esta.

Para tanto, o interessado deverá enviar os seguintes documentos:

- Declaração de Responsabilidade;
- Se o requerente não for o proprietário, apresentar procuração acompanhada de cópia simples do RG e CPF do representante;
- Matrícula atualizada da área (até 30 dias);
- Cópia simples do RG e CPF ou Contrato Social e Cartão CNPJ do proprietário do imóvel;
- EIV e respectivo RIT;
- ART e/ou RRT do EIV/RIT;
- Planta do projeto urbanístico pré-aprovado;
- Custos de implantação do Empreendimento, considerando toda a infraestrutura e obras de edificações, para tal deverá ser utilizado o padrão CUB SINDUSCON e SINAPI.

Caso haja qualquer alteração e/ou solicitação de substituição do projeto urbanístico pré-aprovado, o processo do EIV em andamento ficará automaticamente suspenso aguardando a conclusão da substituição para sua continuidade.

Além disso, caso a substituição resulte em alteração do número de unidades, do acesso principal ao empreendimento e/ou alteração da localização de áreas públicas, caberá revisão integral do EIV e suas etapas.

Caso o processo do EIV já esteja concluído e com o Termo de Compromisso assinado quando ocorrer a substituição do projeto urbanístico, será feita nova consulta ao GAE para

DIRETRIZ URBANÍSTICA GERAL – CONDOMÍNIO

deliberação quanto a possíveis alterações em relação às medidas mitigadoras e contrapartidas, e submetido à ciência e manifestação do Conselho do Município de Bauru – CMB.

LEMBRE-SE

→ As manifestações técnicas e os procedimentos, assim como o Termo de Compromisso do Empreendimento e respectivo EIV/RIT, serão celebrados somente em conformidade e após a Aprovação Prévia do urbanístico do Empreendimento.

3.1 Critérios mínimos exigidos para o desenvolvimento do EIV

O Estudo de Impacto de Vizinhança do empreendimento deverá ser elaborado em atendimento a Lei Municipal 6.626/2.015, Termo de Referência Técnico objeto do Decreto Municipal nº 13.269/2016 e Diretriz Urbanística emitida.

Além das obrigações legais do empreendedor para as mitigações do empreendimento, deverão ser considerados os itens que seguem.

3.1.1 Mitigação dos impactos gerados sobre o sistema de educação

Secretaria Municipal de Educação

- a) Para análise dos impactos gerados no Sistema de Educação do Município será adotada a sistemática de cálculo prevista no TRT - Decreto nº 13.269/2016;
- b) Deverão ser contempladas todas as condições e necessidades dos Equipamentos de Educação, portanto o interessado deverá solicitar a Secretaria Municipal de Educação todas às informações necessárias para o diagnóstico do impacto na educação;
- c) A mitigação será realizada através da compra de equipamentos, construção, reforma de edificações destinadas ao serviço de educação ou, depósito em fundo municipal (se este já estiver regulamentado).

3.1.2 Mitigação dos impactos gerados sobre o sistema de saúde

Secretaria Municipal de Saúde

- a) Para análise dos impactos gerados no Sistema de Saúde do Município será adotada a sistemática de cálculo prevista no TRT - Decreto nº 13.269/2016;

DIRETRIZ URBANÍSTICA GERAL – CONDOMÍNIO

- b) Deverão ser contempladas no Estudo as condições e necessidades dos Equipamentos de Saúde, portanto o interessado deverá solicitar à Secretaria Municipal de Saúde todas as informações necessárias para o diagnóstico do impacto na saúde;
- c) A mitigação será realizada através da compra de equipamentos, construção ou reforma de edificações destinadas ao serviço de saúde.

3.1.3 Mitigação dos impactos gerados sobre o sistema viário

EMDURB | SEPLAN

- a) Considerar a recuperação da infraestrutura existente no entorno do empreendimento;
- b) Verificar a sinalização horizontal e vertical implantada e projetada;
- c) Implantar ou complementar a infraestrutura necessária no sistema viário do entorno;
- d) Analisar os acessos ao empreendimento e a necessidade de implantação de baias de aceleração e/ou desaceleração;
- e) Verificar as interferências e impactos gerados pelo empreendimento no sistema viário existente;
- f) O projeto do sistema viário de acesso ao empreendimento deverá estar de acordo com o Relatório de Impacto de Trânsito - RIT, parte integrante do EIV, portanto atender as mitigações propostas.

3.1.4 Mitigação dos impactos gerados à infraestrutura pública urbana

Secretaria Municipal de Obras Públicas | SEPLAN

- a) Interessado deverá considerar a compatibilização da infraestrutura a ser executada e as existentes no entorno do empreendimento, sendo que a infraestrutura deverá ser suficiente para garantir o pleno acesso ao empreendimento, neutralizando seu impacto;
- b) Considerar as condições existentes na área, no entorno, nas rotas de acesso do empreendimento, e apresentar propostas de mitigação para:
 - Pavimentação asfáltica;
 - Sistema de iluminação pública;
 - Infraestrutura de drenagem, água e esgoto;
 - Acessibilidade.

DIRETRIZ URBANÍSTICA GERAL – CONDOMÍNIO

c) Os projetos específicos de obras mitigadoras deverão ser aprovados pela Secretaria de Obras, que também fará o acompanhamento da execução e emissão do Termo de Recebimento dessas Obras.

3.1.5 Mitigação dos impactos gerados ao meio ambiente | SEMMA

- a) Contemplar Laudo de Caracterização e tipificação da Vegetação da propriedade; Verificação das condições da vegetação existente na área a ser parcelada, no seu entorno e nas rotas de acesso do empreendimento com apresentação de propostas de mitigação de impacto considerando a nova população que irá acessar essas áreas;
- b) Contemplar Laudo de Fauna; Verificação das condições da fauna existente na área objeto, no entorno e nas rotas de acesso do empreendimento e apresentação de propostas de mitigação de impacto considerando a nova população que irá acessar essas áreas;
- c) Contemplar documentos relativos á autorização da CETESB sobre Licenciamento ambiental, projeto de arborização e Programa de Geração de Resíduos da Construção Civil durante a execução de obra;
- d) Verificação das condições da infraestrutura das áreas verdes/sistemas de lazer existente no entorno e nas rotas de acesso do empreendimento e propostas de mitigação de impacto considerando a nova população que irá acessar essas áreas;
- e) Em caso de urbanização/recuperação de áreas verdes/sistemas de lazer, o projeto deverá ser elaborado pelo empreendedor, conforme diretrizes da SEMMA.

3.1.6 Mitigação dos impactos gerados ao sistema de abastecimento de água e coleta de esgoto | DAE

- a) Deverá seguir a Diretriz emitida pela Autarquia;
- b) A mitigação deverá atender aos demais impactos gerados pela implantação do empreendimento tanto na fase de implantação, quanto na fase de operação seguindo o disposto na legislação.

3.1.7 Mitigação dos impactos gerados ao trânsito (RIT) | EMDURB

Este roteiro é um guia de referência, apresentando apenas informações básicas que deverão

DIRETRIZ URBANÍSTICA GERAL – CONDOMÍNIO

fazer parte do relatório. Cabe ao responsável pela elaboração do RIT, realizar os devidos ajustes e acréscimos de informações, que dependem das características da região e do empreendimento. As informações do relatório não necessitam ser apresentadas na sequência do roteiro e ainda que a administração pública possa solicitar outros estudos e informações para análise, segue listagem de referência:

- a) Apresentar ART do responsável Técnico pelo RIT;
- b) Fundamentar o estudo apresentando metodologia, etc.;
- c) Os mapas e figuras devem ser apresentados com informações legíveis e conter identificação do empreendimento;
- d) O relatório deve compreender todas as informações do Termo de Referência Técnico (TRT) vigente;
- e) As características adequadas quanto ao sistema viário público compreendem a possibilidade de circulação de transporte coletivo sem necessidade de transitar de ré e outras manobras similares, portanto o RIT deverá avaliar quanto ao sistema viário existente e ao que será implantado se estes possuem características adequadas para a chegada e saída de transporte coletivo ao empreendimento pretendido;
- f) O procedimento preliminar de análise do RIT é a verificação se todos os itens deste roteiro foram apresentados. Portanto, o não atendimento, sem a devida justificativa, poderá gerar a solicitação de complementação, com suspensão da análise do relatório até que sejam prestadas as informações solicitadas.

DIRETRIZ URBANÍSTICA GERAL – CONDOMÍNIO

4. Aprovação dos Projetos Complementares

O interessado deverá solicitar a aprovação dos seguintes projetos complementares:

QUAL?	QUANDO?	ONDE?
Terraplanagem	Após finalização da Aprovação Prévia. (não existe emissão de Diretriz Específica para esse Processo).	Individualmente, solicitando abertura de Processos separados, protocolar no Poupatempo, sempre endereçados à SEPLAN*. (após recebimento, será encaminhado para as secretarias responsáveis)*
Rede de Drenagem e Galerias	Seguindo a Diretriz Específica, após a finalização da Aprovação Prévia. (Diretriz Específica emitida individualmente – ver ETAPA 1).	
Pavimentação Guias e Sarjetas	Seguindo a Diretriz Específica, após a finalização da Aprovação Prévia. (Diretriz Específica disponível no Site – ver ETAPA 1).	
Desmembramento	Após finalização da Aprovação Prévia. (não existe emissão de Diretriz Específica para esses Processos).	
Acessibilidade dos passeios públicos		
Sinalização do Sistema Viário	Após a finalização da Aprovação da Acessibilidade.	
Rede de energia elétrica e iluminação pública ⁸	Seguindo a Diretriz Específica, após a finalização da Aprovação da Acessibilidade. (Diretriz Específica emitida individualmente – ver ETAPA 1).	
Sistema de Lazer, Arborização do Sistema Viário e Revegetação das Áreas Verdes ⁹	Seguindo a Diretriz Específica, após a finalização da Aprovação da Acessibilidade e Iluminação. (Diretriz Específica emitida individualmente – ver ETAPA 1).	

⁸ Quando o projeto for para Iluminação de Sistema de Lazer, protocolar após aprovação do projeto de Sistema de Lazer.

⁹ Quando o projeto for para Arborização do Sistema Viário, protocolar após aprovação dos projetos geométrico, de acessibilidade e de iluminação. Quando o projeto for para Sistema de Lazer, protocolar após aprovação da acessibilidade.

DIRETRIZ URBANÍSTICA GERAL – CONDOMÍNIO

Rede de água potável e hidrantes	Seguindo a Diretriz Específica, após a finalização da Aprovação Prévia. (Diretriz Específica emitida pelo DAE – ver ETAPA 1).	Solicitar abertura de Processos no DAE.
Rede de esgoto sanitário		

Para abertura desses processos será necessário à apresentação dos seguintes documentos:

- Requerimento padrão para aprovação dos projetos complementares, disponível no site da Prefeitura;
- Cópia simples do RG e CPF ou Contrato Social e Cartão CNPJ do proprietário;
- Se o requerente não for o proprietário ou responsável técnico, apresentar procuração acompanhada de cópia simples do RG e CPF do representante, dando poderes para sua representação junto às respectivas Secretarias e Empresa Pública;
- Planta de localização do empreendimento, com a indicação das principais ruas/avenidas/rodovias de acesso existentes (poderá ser feita sobre foto aérea atualizada - Google Earth);
- 01 via do projeto urbanístico pré-aprovado (implantação);
- 01 via do Projeto Complementar¹⁰;
- 01 via do Memorial Descritivo correspondente ao Projeto Complementar;
- Respectiva ART/RRT com comprovação de recolhimento;
- 01 via da planilha de quantitativos e orçamento dos itens que compõem o projeto complementar a ser aprovado. Esta planilha deverá contemplar materiais e mão de obra, após aprovada será utilizada para compor os valores do cronograma físico-financeiro das obras de infraestrutura e de mitigação¹¹.

¹⁰ Após a finalização da análise, o requerente deverá trazer no mínimo 03 jogos de cópias, sendo que 01 jogo ficará retido no processo.

¹¹ Exigido na Aprovação Final do empreendimento para firmar o documento de garantia dessas obras a favor da Prefeitura.

DIRETRIZ URBANÍSTICA GERAL – CONDOMÍNIO

SITUAÇÕES ESPECIAIS

Quando se aplica

- Em caso de interferências para **implantação de equipamentos públicos** em áreas sob domínio de órgãos estaduais/federais (CTEEP, DNIT, ARTESP e outros) deverá ser apresentada a autorização e/ou anuência.
- Em caso de travessias com interferência em recursos hídricos no empreendimento, apresentar **Declaração sobre Viabilidade de Implantação de Empreendimento (DVI) - DAEE no projeto de Drenagem.**

Critérios Específicos

Acessibilidade e Sinalização

ACESSIBILIDADE

- O Projeto de Acessibilidade deverá seguir os parâmetros apresentados pela NBR 9050/2020, NBR 16537/2016 e a Lei Municipal 7181/2019;
- O projeto deverá representar exclusivamente os itens referentes à Acessibilidade, excluindo qualquer tipo de sinalização viária da prancha. Ainda assim ambos os projetos deverão estar compatíveis;
- Os modelos de rampas utilizados pela PMB estão disponíveis no site da prefeitura.

SINALIZAÇÃO

- O projeto de sinalização deve ser desenvolvido a partir do projeto urbanístico proposto ou do sistema viário existente;
- O projeto deve conter selo padrão da Secretaria Municipal de Planejamento do município (SEPLAN), devidamente preenchido e sem conter o carimbo de aprovação da Prefeitura. A EMDURB possui carimbo específico para aprovação;

DIRETRIZ URBANÍSTICA GERAL – CONDOMÍNIO

- As sinalizações devem ser representadas graficamente (desenho das placas, linhas, faixas) conforme simbologia do Código de Trânsito Brasileiro (CTB), Manual Brasileiro de Sinalização de Trânsito e outras legislações pertinentes¹²;
- O projeto deve apresentar a denominação das vias e o número dos quarteirões do sistema viário representado (se houver), bem como outras informações pertinentes de identificação e localização, caso haja necessidade;
- Mesmo nos casos que a sinalização proposta for somente a horizontal, deverá ser representada a sinalização vertical existente;
- As sinalizações devem ser devidamente representadas de maneira que permita compreender qual sinalização será implantada e qual é existente. Caso haja necessidade de retirada ou remanejamento de sinalização existente, identificar;
- Para maior clareza, nos casos em que houver recapeamento ou implantação de infraestrutura, representar de maneira diferente o sistema viário existente e o sistema viário que sofrerá benfeitoria;
- Quando for necessária a implantação de sinalização interna ao empreendimento (condomínio e loteamento fechado, por exemplo) e sinalização externa ao empreendimento, apresentar em projetos distintos;
- O Projeto deve ser desenvolvido com compatibilidade aos demais projetos, principalmente com as rampas de acessibilidade.
- Após aprovação do projeto de sinalização, caso ocorra alteração do projeto urbanístico que modifique o sistema viário ou sinalização, o projeto deverá ser refeito e substituído.

LEMBRE-SE

- Os Projetos de Terraplanagem, Drenagem, Pavimentação e demais projetos de infraestrutura devem estar totalmente compatibilizados entre si e com o urbanístico pré-aprovado;
- O Projeto de Arborização deve ser compatibilizado com o projeto de Acessibilidade e projeto específico de Rede de Energia e Iluminação das Áreas Públicas;

¹² As resoluções 180/2005, 236/2007, 243/2007, 483/2014, 486/2014, 690/2017 estão disponíveis no site <https://www.gov.br/infraestrutura/pt-br/assuntos/transito/conteudo-denatran/resolucoes-contran>.

DIRETRIZ URBANÍSTICA GERAL – CONDOMÍNIO

LEMBRE-SE

- Com relação à permeabilidade do solo, a Área Verde e/ou Sistema de Lazer, deverão computar no mínimo 20% do total da área da gleba, conforme resolução estadual SIMA 80. Quando a Gleba estiver inserida em Área de Proteção Ambiental – APA Municipal, deverá ser seguido o índice de permeabilidade estabelecido no respectivo Plano de Manejo;
- Os postes de iluminação e redes de energia deverão ser locados nas faces leste, sul e sudeste, e a arborização de maior porte nas faces norte, oeste e noroeste conforme desenho da diretriz.
- As diretrizes específicas emitidas para os projetos complementares são pré-requisitos para a solicitação das aprovações dos respectivos projetos de infraestrutura. A Diretriz Específica de Rede de Energia e Iluminação das Áreas Públicas deverá ser solicitada após a Aprovação Prévia do urbanístico (ver item 11 – Procedimento)
- Os Projetos de Acessibilidade, Sinalização, Arborização e Rede Elétrica deverão ser apresentados compatíveis entre si e com a Aprovação Prévia. Deverão ser apresentadas ART's/RRT's específica de cada projeto.
- Ciclovias/ciclofaixas deverão estar contempladas nos projetos de Sinalização e Acessibilidade.
- As pranchas deverão utilizar selo padrão sem carimbo de aprovação prévia ou aprovação final e, após a finalização da análise, o requerente deverá trazer no mínimo 03 jogos de cópias, sendo que 01 jogo ficará retido no processo.

5. Empreendimento Habitacional de Interesse Social - EHIS

Se o empreendedor tiver interesse em declarar o condomínio como EHIS, deverá protocolar solicitação constando:

- Cópia da matrícula atualizada da área;
- Projeto de Implantação do condomínio;
- Projeto da edificação padrão das unidades habitacionais;

DIRETRIZ URBANÍSTICA GERAL – CONDOMÍNIO

- Documento informando o valor estimado de comercialização dos imóveis e a faixa de renda enquadrada em programa de habitação popular;

Assim, será realizada solicitação de Decreto Municipal (Lei Municipal 5766/2009). Somente após a publicação deste Decreto serão aplicados os procedimentos de acordo com as normas para Interesse Social, incluindo a necessidade de solicitação e aprovação de projeto complementar da edificação da unidade padrão, que por sua vez deverá seguir o Código de Obras do município (Decreto 13711/2018).

Os Empreendimentos objeto de Programas Habitacionais Públicos ou subsidiados por recursos Públicos deverão reservar no mínimo 3% do número de unidades para pessoas com deficiência (artº 32 da Lei Federal nº 13.146/2015).

ETAPA 4

6. Aprovação Final

Após a **ETAPA 3**, a Aprovação Final deverá ser solicitada formalmente, também no Poupatempo, endereçando à Divisão de Diretrizes e Normas – SEPLAN.

Para tanto, apresentar os seguintes documentos:

- Requerimento padrão de Aprovação Final do projeto urbanístico, obrigatório constar e-mail e telefone para contato;
- Se o requerente não for o proprietário, apresentar procuração acompanhada de cópia simples do RG e CPF do representante;
- Cópia simples do RG e CPF ou Contrato Social e cartão CNPJ do proprietário do imóvel;
- Matrícula atualizada da área (até 30 dias). A matrícula do imóvel **deverá estar retificada, se for o caso**, e em conformidade com o levantamento planialtimétrico e projeto urbanístico;
- Certidão Negativa de Tributos Municipais (Lei 5.299/05)¹³;
- 01 via do projeto aprovado pelo Corpo de Bombeiros e respectiva ART e/ou RRT;
- 01 via do Memorial Descritivo e Justificativo correspondente a cada elemento do projeto - atender o artigo 21º, parágrafo 2º, item IX da Lei 2.339/82;

¹³ A emissão da CNTM pode ser realizada pelo link <http://www.bauru.sp.gov.br/financas/certidoes/>.

DIRETRIZ URBANÍSTICA GERAL – CONDOMÍNIO

- 01 via do projeto completo (levantamento planialtimétrico e projeto urbanístico/arquitetônico) de acordo com diretriz urbanística e projeto pré-aprovado e respectiva ART/RRT;
- Declaração¹⁴ assinada pelo profissional habilitado atestando a conformidade do projeto às condições de acessibilidade - NBR 9050 - e outros parâmetros edílios previstos por legislação pertinente ou pelo decreto regulamentador;
- Declaração assinada pelo profissional habilitado atestando a conformidade do projeto às normas técnicas de desempenho - NBR 15575 - e normas de segurança aplicáveis;
- Declaração de Geração de Resíduos da Construção Civil - RCC;
- Declaração de reuso de água;
- Projeto em formato digital, georreferenciado em Sirgas 2000 (DWG versão máxima 2010) em escala 1:1;
- 01 via de Projeto aprovado de Rede de água e esgoto do DAE, com respectiva ART e/ou RRT (cópia autenticada ou original);
- 01 via do cronograma físico-financeiro das obras de infraestrutura e de mitigação a serem executadas pelo empreendimento, com respectiva ART e/ou RRT (cópia simples) e quantitativos;
- Proposta de garantia financeira das obras de infraestrutura e de mitigação elencadas conforme cronograma físico-financeiro.

SITUAÇÕES ESPECIAIS

Quando se aplica

- 01 via do Certificado, projeto urbanístico e memorial descritivo pré-aprovado pela PMB carimbado pelo GRAPROHAB (cópias autenticadas ou originais);
- Autorização de supressão de vegetação e intervenção em APP, e o respectivo Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental emitido pelo órgão oficial;

¹⁴ Todas as Declarações estão disponíveis no site da Prefeitura Municipal de Bauru.

DIRETRIZ URBANÍSTICA GERAL – CONDOMÍNIO

- Autorização e/ou anuência do órgão responsável no caso de interferência em áreas sob domínio de órgãos estaduais/federais (CTEEP, DNIT, ARTESP e outros) para **implantação de equipamentos públicos**;
- Documento de autorização aeronáutica.

LEMBRE-SE

- Após a finalização da análise, o requerente deverá trazer no mínimo 03 jogos de cópias, sendo que 01 jogo ficará retido no processo;
- Para a Aprovação Final, todos os Projetos Complementares deverão estar aprovados;
- Em caso de intervenção em recursos hídricos deverá apresentar a Outorga emitida pelo Departamento de Água e Energia Elétrica - DAEE;
- Termo de compromisso de execução de obras no prazo máximo de 2 anos, a contar da data de aprovação do projeto (documento assinado pelo proprietário e responsáveis), em conformidade com cronograma físico-financeiro apresentado;
- Em situações especiais, poderão ser exigidas outras informações que se fizerem necessárias para a perfeita compreensão da área (pela DDN e ou pelo GAE).

7. Garantia das obras de infraestrutura

A garantia das obras de infraestrutura é um documento que visa atender aos dispostos na Lei Federal 6766/1979 e na Lei Municipal 2339/1982.

Ela tem a função de viabilizar o empreendimento mesmo no caso de intercorrências financeiras por parte do interessado que possa prejudicar a finalização das obras de infraestrutura.

Dessa forma, o interessado deverá entregar junto à Aprovação Final o **cronograma físico-financeiro contemplando todas as obras de infraestrutura, mitigadoras e contrapartidas de responsabilidade do empreendimento e a proposta de garantia, para a análise da SEPLAN.**

Os orçamentos apresentados deverão considerar todas as obras necessárias a serem executadas pelo empreendedor, considerando material e mão de obra.

DIRETRIZ URBANÍSTICA GERAL – CONDOMÍNIO

Em casos justificados o documento poderá ser encaminhado à Secretaria de Negócios Jurídicos para parecer e providencias que permitam a sua efetivação.

LEMBRE-SE

- A gleba objeto do parcelamento deverá estar cadastrada nesta Prefeitura, ou seja, com a definição de Setor/Quadra/Lote;
- Deverá ser providenciado o projeto de Prevenção e Combate à Incêndio e aprovado junto ao Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo para a aprovação final do empreendimento;
- Na Aprovação Final será emitido o Alvará de Aprovação de Projeto, que autoriza o registro do Empreendimento no Cartório. Para autorização do início das obras, deve-se cumprir a **ETAPA 5**;
- O Alvará de Aprovação de Projeto terá validade de 180 dias, com direito a uma revalidação que deverá ser solicitada com antecedência mínima de 30 dias do seu vencimento.

ETAPA 5

8. Alvará de Execução de Obras

Para emissão do Alvará de Execução de Obras deverão ser apresentados, diretamente na DDN – SEPLAN, com o mínimo de **30 dias de antecedência ao início pretendido das obras**¹⁵, os seguintes documentos:

- Requerimento padrão de Alvará de Execução de Obras (referenciando o número do processo de Aprovação Final), obrigatório constar e-mail e telefone para contato;
- Matrículas originais do registro do condomínio e das áreas públicas em nome da PMB;

¹⁵ Para o Projeto de Sistema de Lazer, Arborização do Sistema Viário e Revegetação das Áreas Verdes o início de obra deverá ser comunicado no momento da execução desse projeto específico.

DIRETRIZ URBANÍSTICA GERAL – CONDOMÍNIO

- Demais documentos apresentados quando do registro do empreendimento, tais com restrições urbanísticas, contrato padrão de compra e venda entre outros;
- Declaração do responsável técnico pela obra quanto a medidas técnicas para contenção de erosões durante o período da obra, exonerando a Prefeitura Municipal de Bauru de qualquer responsabilidade pela sua ocorrência e/ou correção, inclusive em áreas de terceiros ou áreas públicas em atendimento a Lei Municipal 4796/02;
- Apresentar a localização da área a ser utilizada como canteiro de obras do Empreendimento.

Caso a área do canteiro de obras for alguma área com destinação pública anexa ou originada da área do Empreendimento, o seu Empreendedor/Proprietário deverá apresentar uma planta de localização e Termo de Responsabilidade constando prazo de utilização e relação das obras saneadoras e/ou de urbanização da área, que por sua vez deverá ser efetivada para a emissão do CCO - Certificado de Conclusão de Obras / Habite-se (modelo padrão disponível no site).

9. Recebimento de Obras

Após a solicitação do Alvará de Execução de Obras, todas as obras de infraestrutura serão acompanhadas e fiscalizadas pelos órgãos competentes.

Assim, após a conclusão das obras, o empreendedor deverá solicitar os recebimentos de cada uma junto aos responsáveis pela fiscalização, que emitirão os Termos de Recebimentos definitivos.

Para o recebimento da obra, o requerente deverá apresentar “As Built” da mesma em 01 via impressa, assinada pelos responsáveis com respectiva ART e/ou RRT e CD com arquivos digitais georreferenciado, nas extensões “doc”, “dwg”, “xls”.

O Certificado de Conclusão de Obras - **Habite-se** - do empreendimento ficará vinculado ao recebimento definitivo de todas as obras de infraestrutura, mitigação e contrapartidas.

DIRETRIZ URBANÍSTICA GERAL – CONDOMÍNIO

A liberação da garantia somente será possível após o recebimento definitivo de todas as obras de infraestrutura, mitigações e contrapartidas, inclusive do DAE e emissão do Certificado de Conclusão de Obras - Habite-se.

DIRETRIZ URBANÍSTICA GERAL – CONDOMÍNIO

IMPORTANTE

10. Legislação

Para elaboração, análise e aprovação dos empreendimentos deverão ser consideradas as seguintes normativas¹⁶:

5631/2008 PLANO DIRETOR	7116/2018 LEI DE PERÍMETRO URBANO
9050/2020 ACESSIBILIDADE	6110/2011 USO RACIONAL E REUSO DE ÁGUA EM EDIFICAÇÕES
16537/2016 PISO TÁTIL	6626/2015 ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA
10098/2000 ACESSIBILIDADE	5766/2009 EMPREENHIMENTO DE INTERESSE SOCIAL
13146/2015 DAE	4796/2002 CONTROLE E COMBATE DE EROSÕES
6766/1979 PARCELAMENTO DO SOLO URBANO	13269/2016 EIV/TRT
10741/2003 ESTATUTO DO IDOSO	13711/2018 CÓDIGO DE OBRAS
7181/2019 LEI DAS CALÇADAS	047/2018 PLANO DE MANEJO CÓRREGO ÁGUA PARADA
4475/1999 ACESSIBILIDADE	041/2019 PLANO DE MANEJO RIO BATALHA
4798/2002 ACESSIBILIDADE	124/2020 PLANO DE MANEJO CÓRREGO VARGEM LIMPA
7028/2017 CÓDIGO DE OBRAS	2339/1982 LEI DE ZONEAMENTO

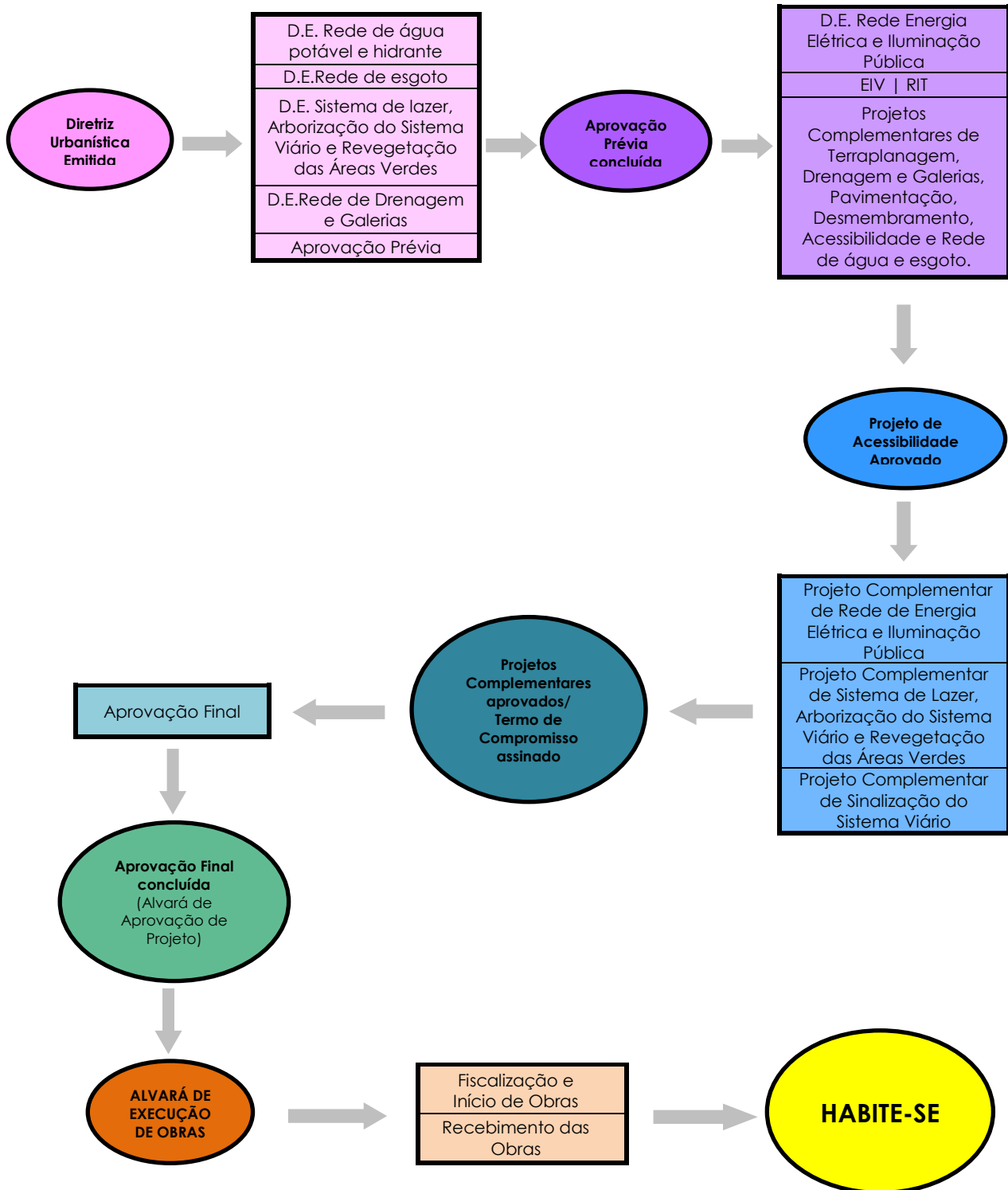
LEGENDA

PORTARIA MUNICIPAL	DECRETO MUNICIPAL	LEI MUNICIPAL	NORMA BRASILEIRA	LEI FEDERAL
--------------------	-------------------	---------------	------------------	-------------

¹⁶ Todas as normativas indicadas estão disponíveis nesse documento, para acessar, clique no número.

DIRETRIZ URBANÍSTICA GERAL – CONDOMÍNIO

11. Procedimento



DIRETRIZ URBANÍSTICA GERAL – CONDOMÍNIO

12. Notas Importantes

1. A locação dos lotes com destinação comercial e de serviços fora da ZICS, ao longo das avenidas e principais vias públicas de interligação devem estar em bloco, por conta do controle de rebaixamento das guias para acesso de veículos. Nesses blocos será autorizado o rebaixamento total na testada, preservando a arborização do passeio público;

2. Para o rebaixamento de guias para acesso de veículos das edificações deverá ser preservado espaçamento de 5,00 metros entres eles para garantir estacionamento público nas ruas;

3. A lixeira e abrigo de gás do condomínio deverão estar dispostos defronte via pública oficial, mais distante possível de curvas, interseções e de outros acessos de trânsito significativo. O local deverá ser de fácil acesso, prevendo espaço de manobra adequado, de maneira que o veículo consiga realizar as operações sem dificuldades e sem causar transtornos ao trânsito local. Deverá ser respeitada a distância mínima de 5,00 metros a partir do vértice do encontro de vias;

4. A Portaria e o portão de acesso de veículos deverão ser recuados do alinhamento da gleba no mínimo 5,00 metros, medida suficiente para acomodar um veículo, de forma a diminuir fila de espera para acesso ao empreendimento;

5. A distância entre o estacionamento e os acessos dos edifícios deve ser de no máximo 50m;

6. Apresentar pelo menos 2% do total de vagas regulamentadas de estacionamento para pessoas com deficiência física e visual; (Decreto Municipal nº 13.711/2018);

7. As vagas especiais (destinadas ao uso por pessoa com deficiência ou mobilidade reduzida e por idosos) devem sempre estar vinculadas às rotas acessíveis;

8. A vaga acessível deverá apresentar dimensões mínimas exigidas e espaço adicional; deve estar devidamente identificada por meio de sinalização vertical e horizontal; a vaga acessível deve estar sempre associada a rampas de acesso ou rebaixamentos de meio-fio (NBR 9.050/2020);

9. Apresentar pelo menos 5% do total de vagas regulamentadas de estacionamento para idosos; (Decreto Municipal nº 13.711/2018);

DIRETRIZ URBANÍSTICA GERAL – CONDOMÍNIO

10. Após a Aprovação Final o Proprietário e/ou Empreendedor terá 180 (cento e oitenta) dias no máximo para submeter o condomínio ao registro imobiliário;

11. As obras de infraestrutura deverão ser executadas no prazo de dois anos a partir do registro do Empreendimento junto ao Oficial de Registro de Imóveis, atendendo aos projetos aprovados pelos órgãos competentes;

12. Após o registro o Proprietário e/ou o Empreendedor deverá apresentar junto a esta Divisão toda a documentação referente e que não tenha sido apresentada no processo administrativo de Aprovação Final, inclusive as matrículas do seu registro e das respectivas áreas públicas (vias originais do cartório), junto com a solicitação de autorização para o início da execução das obras de infraestrutura e mitigação do Empreendimento;

13. Somente após o registro do Condomínio e emissão do Alvará de Execução as obras poderão ser iniciadas, de acordo com Lei Municipal nº 2339/82, artº 22;

14. As garantias para as obras de infraestrutura deverão estar definidas e efetivadas a favor da Prefeitura Municipal de Bauru para a Aprovação Final do empreendimento;

15. A apresentação do Laudo Ambiental poderá alterar os percentuais de Áreas Verdes exigidos, dependendo das características da área;

16. Os passeios públicos (calçada), as ruas e as rampas de acessibilidade a serem implantadas deverão atender aos dispostos no tópico **DETALHES - item 13** e as legislações específicas;

17. As rampas para acesso de veículos não podem, em hipótese alguma, interferir na faixa livre dos passeios, devendo promover a continuidade do passeio público;

18. Em caso de vencimento das autorizações ambientais das concessionárias de serviços públicos e particulares, será de responsabilidade do empreendedor sua renovação;

19. A Prefeitura Municipal de Bauru não se compromete a realizar qualquer desapropriação, devendo o interessado apresentar a matrícula de propriedade da área que pretende utilizar para viabilizar projetos de infraestrutura e/ou comprovante de indenização financeira por qualquer restrição sobre área de terceiros;

20. Caberá unicamente ao proprietário e/ou empreendedor a responsabilidade de garantir o acesso ao empreendimento com todas as obras de infraestrutura para viabilizar a aprovação prévia do urbanístico, inclusive todas as providências legais para que esse acesso venha a

DIRETRIZ URBANÍSTICA GERAL – CONDOMÍNIO

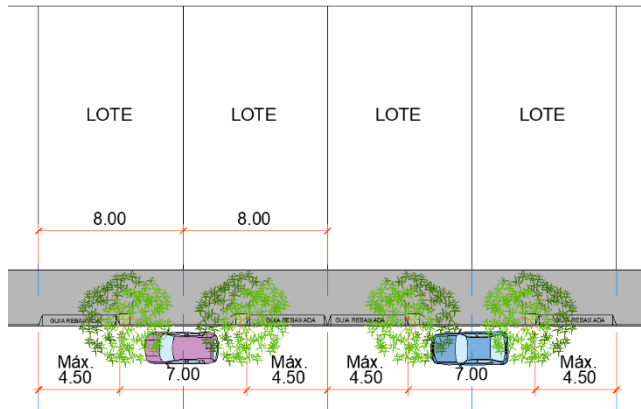
compor o sistema viário oficial do Município de Bauru com a doação da respectiva área à Prefeitura;

21. O dimensionamento dos elevadores obedecerá às exigências das normas específicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

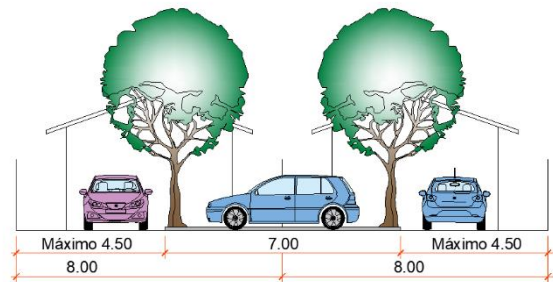
DIRETRIZ URBANÍSTICA GERAL – CONDOMÍNIO

DETALHES

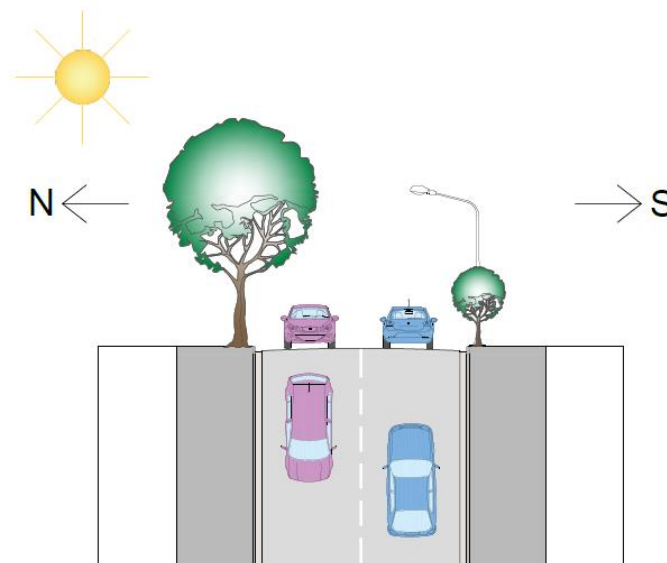
13. Rebaixamento de guias e Arborização/Iluminação



Detalhe - REBAIXAMENTOS EM TESTADAS DE 8M
Sem escala



Corte Esquemático -
REBAIXAMENTOS EM TESTADAS DE 8M
Sem escala



Corte Esquemático - Iluminação e arborização
Sem escala