



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPUÍ

PROJETO DE LEI ORDINÁRIA Nº 38/2020
05 DE NOVEMBRO DE 2020

ESTABELECE NOVAS DIRETRIZES E EXIGÊNCIAS PARA A REGULARIZAÇÃO E APROVAÇÃO DO LOTEAMENTO DENOMINADO "IGUAPE DO TIETÊ", A SER EXECUTADO NO MUNICÍPIO DE ITAPUÍ, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

ANTONIO ÁLVARO DE SOUZA, Prefeito Municipal de Itapuí/SP, no uso de suas atribuições legais faz saber que a Câmara Municipal aprova e ele sanciona e promulga a seguinte lei:

Artigo 1º) O pedido de aprovação do loteamento residencial denominado "IGUAPE DO TIETÊ", que será executado no município de Itapuí, Estado de São Paulo, deverá ser requerido à Prefeitura Municipal de Itapuí, preliminarmente, com os seguintes elementos:

- I)** Título de propriedade do imóvel a ser loteado;
- II)** 05 (cinco) vias da planta do imóvel objeto do loteamento, em escala 1:100, assinadas pelo proprietário ou representante legal e por profissional devidamente habilitado pelo CREA, contendo:
 - a)** Divisas da propriedade perfeitamente definidas;
 - b)** Localização dos cursos d'água eventualmente existentes;
 - c)** Curvas de nível de metro em metro;
 - d)** Arruamentos vizinhos a todo o perímetro, com locação exata das vias de comunicação;
 - e)** Serviços públicos existentes no local e adjacências;
 - f)** Outras indicações que possam interessar a orientação geral do loteamento;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPUÍ

III) 05 (cinco) vias do projeto definitivo do loteamento, em plantas na escala 1:100, assinadas pelo proprietário ou representante legal e por profissional devidamente habilitado pelo CREA, devendo constar nesse projeto:

- a) Áreas verdes e institucionais;
- b) Subdivisão das quadras em lotes, com a respectiva numeração;
- c) Recuos exigidos, devidamente cotados;
- d) Dimensões lineares e angulares do projeto, raios, cordas, arcos, pontos de tangências e ângulos centrais das vias curvilíneas;
- e) Perfis longitudinais e transversais de todas as vias de comunicação e praças, nas seguintes escalas: horizontais de 1:100 e verticais de 1:100;
- f) Função dos marcos de alinhamento e nivelamento que deverão ser de madeira ou concreto e localizados nos ângulos ou curvas das vias projetadas;
- g) Indicação das servidões que eventualmente gravem os lotes ou edificações;

IV) 05 (cinco) vias do memorial descritivo e justificativo do projeto.

Artigo 2º) Satisfeitas as exigências do artigo anterior e após ouvidas as autoridades das esferas estadual e federal, o projeto aprovado preliminarmente deverá ser remetido novamente à Prefeitura Municipal de Itapuí para apreciação e, se aprovado, o responsável assinará termo de acordo, no qual se obrigará a cumprir os seguintes requisitos:

I - Após o registro do loteamento, deverá contar o prazo máximo de 02 (dois) anos, prorrogável uma única vez por igual período, sem quaisquer ônus para a Prefeitura, para a execução das seguintes obras e serviços:

a) Abertura de terraplanagem das vias de circulação e praças com os respectivos marcos de alinhamento e nivelamento: a largura mínima aceitável será de 8,00 (oito) metros de leito carroçável com largura mínima de calçada de 1,50 (um vírgula cinquenta) metros, a qual será para vias de mão dupla e a largura mínima aceitável de 6,00 (seis) metros de leito carroçável com largura mínima de calçada de 1,50 (um vírgula cinquenta) metros para vias de mão simples com estacionamento apenas de um lado da via. Para que sejam aceitas as larguras do arruamento propostas, deverá



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPUÍ

constar o Projeto de Sinalização de Trânsito, com a sinalização das vias e guias com placas e pinturas necessárias para que seja obedecido o estabelecido nesta lei;

- b)** Construção de guias, sarjetas e pavimentação asfáltica em todas as vias e praças;
- c)** Realização de valetamento e canalização de águas pluviais, com bocas de lobo (com tampas padronizadas, com 6,00 (seis) centímetros de espessura, contendo grade protetora vertical e horizontal) e tubos de concreto armado, devidamente dimensionados para a vazão necessária, que deverão ser despejadas em uma lagoa de retenção e infiltração de água. Inclui, ainda, a execução de uma lagoa de retenção e infiltração de água, revestida com grama, com 2,50 (dois vírgula cinquenta) metros de profundidade, na qual serão executadas brocas de infiltração, com espaçamento de 2,00 (dois) x 2,00 (dois) metros, com profundidade de 2,00 (dois) metros e de 0,25 (zero vírgula vinte e cinco) metros de diâmetro, preenchidas com pedra e revestida de manta geotêxtil, para dar permeabilidade ao solo. Deverá ser realizado o fechamento em alambrado desta lagoa com um acesso a ela, com largura mínima de 5,00 (cinco) metros, com portão de correr, para entrada de veículos com a finalidade de futuras manutenções;
- d)** Arborização das vias públicas do loteamento na proporção de 01 (uma) árvore por lote, em cada lado da rua, sendo que o projeto de arborização, tanto das vias quanto das áreas verdes, no qual deve conter expressamente as espécies das árvores a serem plantadas em cada local, deverá ser previamente autorizado pela Prefeitura Municipal;
- e)** Garantir o abastecimento de água do loteamento por meio da construção de poço artesiano e reservatório de água, obrigatoriamente outorgado, conforme estudo a ser apresentado para suprir as necessidades do loteamento. O estudo deverá considerar 04 (quatro) pessoas por residência com consumo diário de 200 (duzentos) litros/pessoa. Deverá ser feito o fechamento da área do poço e do reservatório de água nos padrões do Departamento de Águas e Energia Elétrica de São Paulo – DAEE/SP;
- f)** Construção de sistema de esgoto que deverá ser composto por biodigestores, leitos de secagem e sumidouros. Deverá ser implantado um biodigestor, com capacidade mínima de 500 (quinhentos) litros/dia, em cada lote, o qual irá tratar exclusivamente o esgoto daquele lote, com seu respectivo leito de secagem, e deverá ter capacidade para suprir a demanda do biodigestor. O tubo de saída do efluente tratado do biodigestor deverá ser interligado a um sumidouro. O estudo para a capacidade do sumidouro deverá considerar 05 (cinco) pessoas por residência com consumo diário de 100 (cem) litros/pessoa. De acordo com as normas NBR 7229 e NBR 13.969 da



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPUÍ

ABNT poderão ser construídas até 10 (dez) unidades por hectare, de modo que, como o empreendimento possui, de acordo com sua planta urbanística, **78.522,22 (setenta e oito mil, quinhentos e vinte e dois vírgula vinte e dois) metros quadrados** ou **7,8522 hectares**, a aceitabilidade será de até **78 (setenta e oito) unidades de sistemas de esgoto**, para que não haja prejuízo do solo e do meio ambiente. Estas unidades de sistema de esgoto (biodigestor, leito de secagem e sumidouros) são de responsabilidade do loteador executar e deverão estar prontas e em perfeito estado de funcionamento na entrega da obra. Após a entrega do empreendimento, a Prefeitura Municipal se absterá da responsabilidade da coleta, manutenção, limpeza e destinação do esgoto sanitário, ficando esta responsabilidade a cargo do proprietário de cada imóvel;

g) A construção de rede de distribuição de água deverá ser dimensionada com diâmetro mínimo de 50 (cinquenta) milímetros;

h) Deverá ser projetada rede dupla, ou seja, uma em cada passeio, com poços de inspeção a cada 80,00 (oitenta) metros, sendo que as ligações prediais de água deverão ser executadas pelo Departamento de Água e Esgoto do Município de Itapuí;

i) Deverão ser evitadas ao máximo as "pontas secas" e, quando ocorrerem, deverão ser previstos registros de descargas, ligados a galeria de águas pluviais ou na sarjeta;

j) Deverão ser previstos registros de descargas em todos os pontos baixos das tubulações, de tal modo que possibilitem o esgotamento completo da rede;

k) Deverão ser previstas ventosas de trílice junção em todos os pontos elevados da rede em que se fizerem necessárias;

l) Os registros de manobra deverão ser dispostos de tal modo a isolar trechos de rede de, no máximo, 500,00 (quinhentos) metros;

m) O hidrante deverá ser instalado na saída do poço, de modo que toda área urbanizada fique protegida;

n) Após a conclusão da rede de distribuição, o empreendedor deverá solicitar ao Departamento de Água e Esgoto do Município de Itapuí para submeter a teste no período mínimo de 30 (trinta) dias. Caso ocorram vazamentos ou outros problemas no sistema durante o intervalo de teste, estes deverão ser sanados pelo empreendedor, reiniciando em seguida nova contagem de 30 (trinta) dias para novo teste. Concluído o período de testes, a Departamento de Água e Esgoto do Município de Itapuí receberá o sistema do loteamento;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPUÍ

- o)** Construção de rede de energia elétrica interna do loteamento, cujos postes devem ser de concreto, e todos deverão ter o braço de luz e iluminação LED 60 (sessenta) watts com fluxo luminoso de no mínimo 8.000 (oito mil) lumens, com distanciamento dos postes e fiação/equipamentos devidamente dimensionados no padrão da Companhia Paulista de Força e Luz – CPFL;
- p)** Construção de calçadas ecológicas com 1,50 (um vírgula cinquenta) metro de largura, as quais deverão ser executadas da seguinte forma: 1,00 (um) metro de largura de pavimentação (concreto) e 0,50 (zero vírgula cinquenta) metro de grama, no qual deverão estar locadas as redes de infraestrutura, observada a colocação de rampas de acesso em cada calçada;
- q)** As redes de infraestrutura que serão instaladas nas calçadas deverão estar locadas na parte com acabamento de grama. O loteador deverá garantir que as construções dos imóveis do loteamento respeitem o dimensionamento das calçadas e este será responsável pelos ônus causados, caso isso não seja cumprido;
- r)** Implementação de sinalização de trânsito, tanto horizontal (faixas de pedestres, pontos de pare etc.) como vertical (placas de pare, placas de sentido único etc.), nas normas do Departamento Estadual de Trânsito de São Paulo – DETRAN/SP. Deverá ser feita, também, a instalação de placas com a nomenclaturas das vias em todas as esquinas, em chapa de aço 18 (dezoito) na medida de 50 (cinquenta) x 20 (vinte) centímetros, adesivada dupla face, com vinil refletivo na cor azul marinho, com abraçadeiras e alumínio fundido e postes em tubo de aço pintado com trava e tampão antigiro, tamanho 2,50 (dois vírgula cinquenta) polegadas de diâmetro, 2,00 (dois) milímetros de espessura e de 3,00 (três) metros de altura. Os nomes das ruas serão denominados por Lei e fornecidos para o loteador pela Prefeitura Municipal após a aprovação legislativa.
- s)** Efetuar caução da execução do empreendimento, preferencialmente mediante caução de lotes do próprio loteamento caucionado, em quantidade suficiente à garantia da execução do empreendimento, conforme avaliação prévia do Departamento de Engenharia Municipal;
- t)** Delimitar e identificar, por intermédio de marcos cada parcela individualizada;
- u)** Caso o empreendedor não execute os serviços e as obras no prazo a que ficou obrigado por esta lei, e uma vez executadas as obras e serviços pela Prefeitura Municipal, no caso da caução do empreendimento não cobrir o valor das obras e serviços executados, o empreendedor fica obrigado a restituir aos cofres públicos



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPUÍ

municipais os valores gastos, sem prejuízo do acréscimo de 40% (quarenta por cento) de taxa de administração em favor da Prefeitura Municipal de Itapuí;

v) Transferir para o domínio do município, sem qualquer indenização, as vias, as praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos constantes do projeto e do memorial descritivo, juntamente com as respectivas matrículas registradas em cartório.

Artigo 3º) Assinado o termo a que se refere o artigo anterior, recolhidas as taxas de aprovação e, uma vez aprovado o loteamento, será expedido o competente alvará ao interessado.

Artigo 4º) A Prefeitura poderá fiscalizar, a qualquer tempo, as obras e os serviços a que o empreendedor, proprietário ou responsável do loteamento ficou obrigado a executar.

Artigo 5º) A área mínima dos lotes será de 400,00 (quatrocentos) metros quadrados, com frente mínima de 10,00 (dez) metros.

Artigo 6º) As áreas verdes ou de recreação serão asseguradas à Prefeitura Municipal, na proporção mínima de 14,02% (quatorze vírgula zero dois por cento) da área total do loteamento, conforme legislação federal.

Parágrafo Único – Será assegurada área institucional de 1,70% (um vírgula setenta por cento) da área total do loteamento.

Artigo 7º) Como garantia de execução de todas as obras e serviços mencionados no inciso "I" do artigo 2º desta lei, o responsável pelo loteamento caucionará em favor da Prefeitura Municipal preferencialmente lotes do próprio loteamento caucionado, em quantidade suficiente à garantia da execução do empreendimento, conforme avaliação prévia do Departamento de Engenharia Municipal.

Parágrafo Único – A caução a que se refere este artigo deverá ser averbada no Ofício de Registro de Imóveis, podendo ser substituída por outra forma de garantia de execução das obras e serviços previstos somente mediante expressa concordância da Prefeitura Municipal, que analisará o caso com base no interesse público.

Artigo 8º) O projeto de loteamento poderá ser modificado, dentro do prazo previsto nesta lei para conclusão da execução das obras e serviços, mediante proposta dos interessados e aprovação da Prefeitura Municipal de Itapuí.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPUÍ

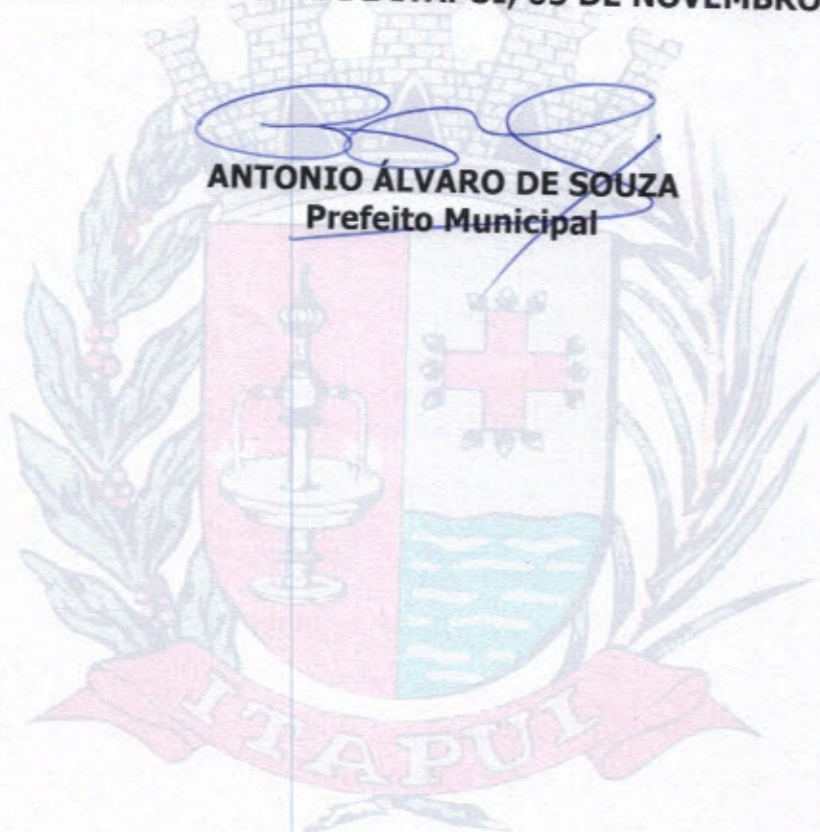
Artigo 9º) Não caberá à Prefeitura qualquer responsabilidade pela diferença de medidas dos lotes ou das quadras que o interessado venha a encontrar, em relação as medidas dos loteamentos aprovados.

Artigo 10) Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário, em especial a Lei Municipal nº 2.761, de 11 de abril de 2019.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPUÍ, 05 DE NOVEMBRO DE 2020.



ANTONIO ÁLVARO DE SOUZA
Prefeito Municipal





PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPUÍ

*Prezada Presidente,
Nobre Edilidade,*

Cumprimentando-os cordialmente, apresento-lhes o projeto de Lei Ordinária nº 38/2020 que "Estabelece novas diretrizes e exigências para a regularização e aprovação do loteamento denominado "Iguape do Tietê", a ser executado no Município de Itapuí, e dá outras providências".

O projeto de Lei ora encaminhado tem por objetivo revogar a Lei Municipal nº 2.761, de 11 de abril de 2019, e estabelecer novas diretrizes para a regularização do loteamento "Iguape do Tietê".

Esclarece-se que quando da elaboração da legislação anterior foram considerados critérios utilizados para loteamentos padrões, em condições regulares e sem o início de sua execução.

Contudo, considerando que o loteamento em questão está em fase de regularização, inclusive com Ação Civil Pública em andamento, movida pelo Município de Itapuí, autuada sob o nº 1000722-57.2018.8.26.0302 e em trâmite na 1ª Vara Cível da Comarca de Jaú, há necessidade de reanalisar os critérios estabelecidos, com vistas a encontrar solução mais célere e amigável ao problema identificado.

Assim, houve análise pelo Departamento de Engenharia Municipal sobre a viabilidade técnica de alteração de algumas das diretrizes anteriormente estabelecidas, adaptando certos critérios, sem que isso trouxesse qualquer prejuízo ao interesse público (vide análise técnica em anexo).

Chegou-se, então, ao presente projeto de lei, com novas diretrizes, porém, sem se olvidar das regras técnicas aplicáveis ao caso e sem trazer qualquer prejuízo à municipalidade.

Pelas razões expostas e certo de que o projeto ora apresentado está apto a dar cumprimento aos preceitos legais, submeto-o à apreciação desta Casa e, desde logo, rogo por sua aprovação.

Sendo o que havia, despeço-me com respeitosas saudações,



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPUÍ

ANÁLISE TÉCNICA DE ENGENHARIA CIVIL

Processo nº: 817/2020
Proprietários: Eduardo Zorzetto
Ricardo Fernando Zorzetto
Assunto: Aprovação de Projeto de Loteamento

A presente análise técnica destina-se a averiguar a regularidade do projeto denominado como "Loteamento Residencial IGUPÉ DO TIETÊ" a ser construído em imóvel de propriedade dos Srs. Ricardo Fernando Zorzetto e Eduardo Zorzetto, com área aproximada de 78.522,22 m², ou seja, 7,8522 hectares, matrícula nº 23.407 do 2º Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas, para construção de um loteamento residencial no local.

Após análise deste Setor de Engenharia, constatou-se que o projeto do loteamento, para aprovação preliminar, possui irregularidades. Conforme segue:

ARRUAMENTO

A largura padrão das vias, exigidas nos loteamentos, é de 14,00 metros, sendo 8,00 de leito carroçável e 3,00 de calçada de cada lado.

Após análise do projeto do empreendimento, esta prefeitura considerou, visto que não se trata de uma área com alto fluxo de trânsito: a largura mínima aceitável de 8,00 metros de leito carroçável com largura mínima de calçada de 1,50 metros, a qual será para vias de mão dupla e a largura mínima aceitável de 6 metros de leito carroçável com largura mínima de calçada de 1,50 metros para vias de mão simples com estacionamento apenas de um lado da via.

Para que sejam aceitas as larguras do arruamento propostas, deverá constar no Projeto de Sinalização de Trânsito, a sinalização das vias e guias com placas e pinturas necessárias, com as devidas alterações.

Visto que, a lei previa 3,00 metros de largura das calçadas, e esta prefeitura considerou, para fins de regularização, 1,50 metro de largura, as calçadas ecológicas deverão ser adaptadas da seguinte forma: 1,00 metro de largura de pavimentação (concreto) e 0,50 metro de grama, no qual deverão estar locadas as redes de infraestrutura.

DRENAGEM

Normalmente, é realizada a tubulação de águas pluviais a qual deve desaguar no curso de água mais próximo.

Como alternativa, foi proposto e esta prefeitura está de acordo, a execução de uma lagoa de retenção e infiltração de água na Área Verde do loteamento, revestida com grama, com 2,50 metros de profundidade, na qual serão executadas brocas de infiltração, com espaçamento de



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPUÍ

2,00x2,00 metros, com profundidade de 2,00 metros e de 0,25 metros de diâmetro, preenchidas com pedra e revestida de manta geotêxtil, para dar permeabilidade ao solo. Deverá ser realizado o fechamento em alambrado desta lagoa com um acesso à mesma, com largura mínima de 5,00 metros, com portão de correr, para entrada de veículos com a finalidade de futuras manutenções.

ÁGUA

Deverá ser feita a outorga do poço artesiano e o mesmo deverá seguir os padrões e normas do DAEE/SP.

ESGOTO

No município de Itapuí, atualmente, a grande maior parte do esgoto dos domicílios urbanos, é direcionado e tratado na Estação de Tratamento de Esgoto municipal. Dito isso, os loteamentos novos, hoje, interligam a rede de esgoto no emissário de esgoto municipal, o qual segue para a Estação supracitada.

O sistema de esgoto apresentado pelo requerente consiste na implantação de um Biodigestor, que será instalado em cada lote e irá tratar o esgoto do mesmo.

Conforme indicado no Projeto Sistema de Coleta de Esgoto, existe, na representação do Biodigestor, o tubo de saída do efluente tratado que deve ser interligado à rede existente ou à um sumidouro. Neste caso, a opção feita pelo requerente foi o sumidouro, que alegou ser inviável a construção da rede de esgoto para interligar à rede do município.

Contudo, para a implantação do referido sistema de coleta e tratamento por biodigestor e sumidouros, este deve ter anuência (aprovação) da CETESB.

Após consulta e parecer da Agência Ambiental de Bauru (Cetesb), constatamos que o sistema pode ser aceito, desde que atenda à NBR 7229 e NBR 13.969 da ABNT. Salientamos ainda que, conforme o parecer do técnico da CETESB, poderão ser construídas até 10 unidades por hectare, então, como o empreendimento possui, de acordo com sua planta urbanística, **78.522,22 m² ou 7,8522 ha**, a aceitabilidade será de até 78 unidades de sistema de esgoto por hectare. Portanto, com base no parecer da CETESB e na norma da ABNT nº 13.969¹, serão aceitas até **78 unidades de sistemas de esgoto**, para que não haja prejuízo do solo e meio ambiente.

O requerente apresentou no presente processo, projeto de implantação de sistema de esgoto por biodigestores e sumidouros.

Conforme a orientação da CETESB, normas da ABNT e pareceres anteriores deste Setor de Engenharia, o requerente alterou para 78 o número de unidades habitacionais que serão executadas no loteamento, ficando assim dentro das normas e da capacidade de permeabilidade do solo para absorção dos dejetos de esgoto, que serão expelidos pelo sistema de biodigestores, sem prejuízo para a municipalidade.

¹ 5.1.2 Precaução contra contaminação do aquífero A instalação de vala de infiltração deve ser precedida por avaliação técnica, de modo a não haver a contaminação do aquífero utilizado na região, causada pelos nitratos, vírus e outros microrganismos patogênicos. Para tanto, o número máximo instalável de sistema tanque séptico vala de infiltração deve ser limitado a 10 unidades/ha.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPUÍ

Estas unidades de sistema de esgoto são de responsabilidade do loteador executar e deverão estar prontas e em perfeito estado de funcionamento na entrega da obra. Informo ainda que, após a entrega do empreendimento, a prefeitura se absterá da responsabilidade da coleta, manutenção, limpeza e destinação do esgoto sanitário, visto que não possuímos recursos para tanto, ficando esta como responsabilidade do proprietário do imóvel.

ENERGIA ELÉTRICA

Não foi apresentado projeto de rede de distribuição de energia elétrica nem de iluminação pública.

Salientamos que, conforme a Lei nº 2.761/2019, a construção de rede de energia elétrica interna do loteamento, cujos postes devem ser de concreto, e todos deverão ter o braço de luz e iluminação LED 120 (cento e vinte) watts com fluxo luminoso de, no mínimo, 12.200 (doze mil e duzentos) lumens.

É importante ressaltar que os projetos supracitados devem atender às normas, padrões e especificações da CPFL.

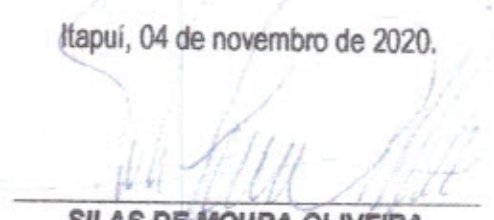
CONCLUSÃO

Com base no que foi exposto acima, redigimos novas diretrizes para aprovação do referido loteamento.

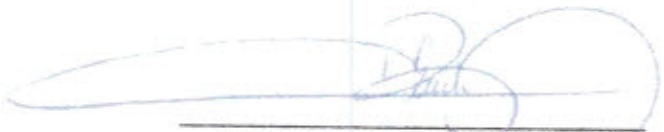
É o parecer.

Sem mais, ficamos a disposição para orientações e maiores esclarecimentos.

Itapuí, 04 de novembro de 2020.



SILAS DE MOURA OLIVEIRA
Engenheiro Civil
CREA 5069925357



BARBARA DEMICHILI SANCINI
Diretoria de Obras