



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPUÍ

**LEI ORDINÁRIA Nº 2828
11 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:

Art. 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;

*Recebido
11/11/2020
Kalliny Nov*



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPUÍ

f) Outras indicações que possam interessar a orientação geral do loteamento;

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;

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

Art. 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



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPUÍ

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 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



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPUÍ

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 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;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPUÍ

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 tríplex 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;

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPUÍ

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 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPUÍ

Art. 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.

Art. 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.

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

Art. 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.

Art. 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.

Art. 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.

Art. 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPUÍ

Art. 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, 11 DE NOVEMBRO DE 2020.


ANTONIO ÁLVARO DE SOUZA
Prefeito Municipal

*Publicado no quadro de avisos do Paço Municipal, registrado em Livro e arquivado na
Diretoria de Administração da Prefeitura na data supra.*


JULIANA FONSECA BARCELLOS
Chefe de Gabinete

Autógrafo 48/2020