PROJETO DE LEI Nº 50/2024
18 DE SETEMBRO DE 2024

DISPOE SOBRE DIRETRIZES E EXIGÊNCIAS PARA APROVAÇÃO DO LOTEAMENTO DENOMINADO RESIDENCIAL PARQUE ALMEIDA PRADO, QUE SERÁ EXECUTADO EM ITAPUÍ E DÁ OUTRAS PROVIDENCIAS

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 preliminarmente denominado **"RESIDENCIAL PARQUE ALMEIDA PRADO"**, previsto com 410 lotes, que será executado em Itapuí, deverá ser requerido à Prefeitura preliminarmente, com os seguintes elementos:

I) Título de propriedade do imóvel a ser loteado;

II) Cinco vias da planta do imóvel objeto do loteamento, em escala 1:1000, 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 a metro;
d) Arruamentos vizinhos a todo o perímetro, com locação exata das vias de comunicação;
e) Serviços públicos existentes no local e adjacências.

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;
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; Memorial Descritivo do Empreendimento;
Projeto Urbanístico com selo padrão;
ARTs e/ou RRTs 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 mínima 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).

Outras indicações que possam interessar a orientação geral do loteamento;

III) Cinco vias do projeto definitivo do loteamento, em plantas na escala 1:1000, 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; 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) Memorial descritivo e justificativo do projeto.

Artigo 2º) Satisfeitas as exigências do artigo anterior e após ouvidas as autoridades das esferas estadual e federal, voltará o projeto aprovado preliminarmente, para apreciação final e se aprovado assinará o responsável, termo de acordo no qual se obrigará à:

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;

b) Construção de guias, sarjetas e pavimentação asfáltica em todas as vias e praças. As vias públicas deverão contar com largura mínima de 12,00 (doze) metros;

c) 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, deve conter expressamente as espécies das árvores a serem plantadas em cada local e o mesmo deverá ser previamente aprovado e autorizado pela prefeitura municipal;

d) Deverá ser garantida a reservação e o abastecimento de água do empreendimento através de construção de novo poço artesiano ou retrofit dos poços municipais existentes, obedecendo o limite outorgável licenciado, com capacidade de 16,4 m³/h e reservatório de água com capacidade de 100 (cem) m³. O reservatório de água poderá ser implantado em outro área operada pelo DAE municipal de Itapuí. Os dados de volume e vazão considerou a média de, no mínimo, 4 (quatro) pessoas por lote/casa e o consumo médio de, no mínimo, 150 (cento e cinquenta) litros por pessoa, conforme o padrão habitacional proposto; além disso considerou o coeficiente K1 = 1,2 em relação ao dia de maior de consumo, e para o poço a utilização máxima de 18 (dezoito) horas diárias. Tanto a necessidade do poço, como do reservatório poderão ser somadas às necessidades do CONDOMÍNIO RIVIERA, pra fins de implantação em única etapa;

e) A construção de rede de distribuição de água deverá ser projetada rede dupla, ou seja, uma em cada passeio, e deverá ser dimensionada com diâmetro dos tubos de no mínimo 50 mm e até 100 mm, sendo que as ligações prediais de água deverão ser executadas pelo departamento de água e esgoto do município;

f) 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;

g) Deverão ser previstos registros de descargas em todos os pontos baixos das tubulações, de tal modo que possibilitem o esgotamento completo dos mesmos;

h) Deverão ser previstas ventosas de tríplice função em todos os pontos elevados da rede em

que se fizerem necessárias;

i) Os registros de manobra deverão ser dispostos de tal modo a isolar trechos de rede de, no máximo, 500,00 lotes;

j) Os hidrantes deverão ser dispostos de raio máximo de 500,00 metros, de tal modo que toda área urbanizada fique protegida;

k) Após a conclusão da rede de distribuição, o empreendedor deverá solicitar ao departamento de água do município, para submeter a teste no período mínimo de 30 dias, durante o intervalo, ocorrendo vazamentos ou outros problemas no sistema, os mesmos deverão ser sanados pelo empreendedor, reiniciando em seguida nova contagem de 30 dias para teste. Concluído o período de testes, o departamento de água do município receberá o sistema do loteamento.

l) A rede coletora interna de esgoto do loteamento deverá ser projetada rede simples, localizada no terço da via, e deverá ser construída com tubos ocre lisa ou corrugado, na bitola mínima de 150mm (6"). Ainda deverão ser executadas as ligações de esgoto prediais com tubos ocre liso na bitola mínima de 100 mm (4") e dispostas a cada 50 cm da testada dos imóveis e dotadas de TIL em PVC de ligação predial.

m) Deverá ser realizada a construção de rede coletora de esgoto interligando a rede coletora existente DM 200 mm no cruzamento da Rua 11 de Setembro esquina com a Rua Manoel Rodrigues Martins. O trajeto de interligação do loteamento até o ponto indicado pela prefeitura municipal, deverá ser construído com tubos de PVC ocre 200 mm (liso ou corrugado), com poços de visitas a cada 80 metros, no máximo. O projeto da referida rede deverá ser elaborado e executado pelo proprietário e aprovado nos órgãos competentes;

n) Para realizar o tratamento de esgotos gerados no empreendimento, o empreendedor deverá realizar melhorias (retrofit) na Estação de Tratamento de Esgotos Municipal. Para isso, o empreendedor deverá contratar estudos com profissional especializado, apresentá-lo para aprovação no departamento de Água e Esgoto do município e executá-lo anteriormente do recebimento do empreendimento pela Prefeitura Municipal de Itapuí;

o) Deverão ser empregados poços de visitas com tampões padrão da prefeitura municipal nas alterações de diâmetro, mudança de material, encontro de coletores e em posições intermediárias com grande extensão ou linha reta, de modo que a distância entre 2 (dois) PV'S consecutivos não exceda a 100,00 metros, respeitando ainda as diretrizes da NBR 9649;

p) 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 watts com fluxo luminoso de no mínimo 8000 lumens nas ruas de menor fluxo e de LED 100 watts com fluxo luminoso de no mínimo 16000 lumens nas estradas, avenidas e ruas principais, com distanciamento dos postes e a fiação/equipamentos devidamente dimensionados no padrão CPFL;

q) Construção de calçadas ecológicas com mínimo de 2,0 (dois) metros de largura e contendo 50% da largura revestimento de grama e 50% de pavimentação (podendo ser ele ladrilhos hidráulicos ou concreto moldado no local). 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 imóveis do loteamento respeitem o dimensionamento das calçadas e este será responsável pelos ônus causados caso isso não seja cumprido. Deverá ser feita a aprovação do projeto do 'Espaço Árvore' pelo Conselho Municipal de Meio Ambiente – COMDEMA;

r) Realização de valeteamento e canalização de águas pluviais, preferencialmente em PEAD, que serão despejadas no Córrego Bica de Pedra. Se houver intervenção em área de APP, o projeto deverá ser elaborado e executado pelo proprietário e aprovado nos órgãos competentes.

s) As tampas dos bueiros ("bocas de lobo") deverão ser padronizadas, com 06 (seis) centímetros, contendo grade protetora vertical e horizontal;

t) Fazer constar dos compromissos de compra e venda dos lotes, as obrigações dos serviços e obras a que ficou obrigado e relacionados no item I, deste artigo; efetuando caução de imóveis, conforme avaliação prévia do Departamento de Engenharia, em caso de comercialização antes do término das obras relacionadas no item I.

u) Delimitar e identificar, por intermédio de marcos cada parcela individualizada;

v) Restituir aos cofres públicos, acrescido de 40% de taxa de administração, caso não execute as obrigações dos serviços e obras, no prazo a que ficou obrigado e relacionados no item I, deste artigo, caso a caução não cubra o valor das obras e serviços a que ficou obrigado, uma vez executadas essas obras e serviços pela Prefeitura;

w) Transferir para o domínio do município, sem qualquer ônus ou indenização, as vias, praças, 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;

x) Implantação da sinalização de trânsito, tanto horizontal (exemplos: faixas de pedestres, pontos de "pare" etc.) como vertical (exemplos: placas de "pare" etc.), em todas as vias públicas do loteamento, bem como as placas com denominação das ruas, as quais serão denominadas por Lei e fornecidas para o loteador por esta Prefeitura após aprovação da mesma, em todos os cruzamentos de ruas.

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

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

Artigo 5º) A área mínima dos lotes nesse loteamento deverá ser de 160,00 metros quadrados, sendo a frente mínima de 8,00 metros, com exceção dos lotes de esquina. Não será permitido desmembramento de lotes do loteamento, salvo as áreas de domínio público.

Artigo 6º) As áreas verdes ou de recreação serão asseguradas à Prefeitura, nas proporções de, no mínimo, 20% (vinte por cento) da área total do loteamento.

Artigo 7º) O proprietário do loteamento deverá ser responsável pela limpeza dos lotes enquanto vagos, utilizando uma série de medidas, tais como remoção de lixo e entulho, capina e poda, controle de pragas, drenagem adequada, cuidado com queimadas (proibido) e monitoramento regular, sob pena de multa.

Parágrafo Único – Será assegurada área institucional mínima de 5% (cinco por cento) da área total do loteamento.

Artigo 8º) Como garantia de execução de todas as obras e serviços mencionados no item 1 do artigo 2º desta lei, o responsável pelo loteamento caucionará a favor da Prefeitura Municipal lotes correspondentes ao valor da obra. Deverá ser liberado lotes conforme execução das obras.

Parágrafo Único – A caução a que se refere este artigo que deve ser averbada no cartório de Registro de Imóveis, poderá ser substituída por outra forma de garantia de execução das obras e serviços previstos, a critério da Prefeitura.

Artigo 9º) O projeto de loteamento poderá ser modificado mediante proposta dos interessados e aprovação da Prefeitura.

Artigo 10º) Sobre os lotes incidirão 1% (um por cento) sobre o seu valor venal, para fins de cálculo de IPTU, enquanto não forem comercializados, cabendo ao proprietário do loteamento e/ou adquirente do lote, informar por documento escrito à Prefeitura Municipal, com os documentos comprobatórios a venda, doação ou transferência da posse de cada lote de forma tempestiva ao setor de tributos municipal.

§ 1º) Havendo a comercialização os percentuais e valores para cálculo de IPTU, serão àqueles disposto na legislação em vigor.

§ 2º) O disposto no caput desse artigo estende-se a todos os loteamentos e condomínios aprovados pela Prefeitura de Itapuí, retroagindo seus efeitos aos lançamentos dos impostos retroativos à 01/01/2024.

Artigo 11º) Não caberá a Prefeitura qualquer responsabilidade pela diferença de medidas dos lotes ou quadras que o interessado venha a encontrar, em relação as medidas dos loteamentos aprovados.

Artigo 12º) Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPUÍ, 18 DE SETEMBRO DE 2024.

ANTONIO ÁLVARO DE SOUZA
Prefeito Municipal