



DIRETRIZES PARA LOTEAMENTOS

Antes de qualquer análise, o interessado deverá apresentar os seguintes documentos:

- ✓ Certidão de viabilidade emitida pela Secretaria Municipal de Obras e Serviços Viários;
- ✓ Matrícula atualizada da gleba;
- ✓ Demarcação da gleba em planta 1:50.000;
- ✓ Demarcação da gleba em planta planialtimétrica 1:10000 do Instituto Geográfico e Cartográfico do Estado de São Paulo – IGC;
- ✓ Imagem de satélite – Google Earth.

As recomendações abaixo deverão ser observadas quando da concepção do projeto urbanístico de loteamentos na direção da sustentabilidade urbana.

1. Atendimento da legislação vigente e das exigências do Poder Público:
 - ✓ Instituição das APAS municipais e estaduais – CCJ e Tietê;
 - ✓ Lei municipal 1082 de 28 de setembro de 2009 – arborização urbana nos novos parcelamentos de solo;
 - ✓ Lei municipal 770 de 10 de outubro de 2006 – Plano Diretor Participativo do Município da Estância Turística de Itu;
 - ✓ Resolução SMA 22 de 15 de abril de 2009 – Certidões municipais de uso e ocupação do solo, exame e manifestação técnica das prefeituras municipais;
 - ✓ Resolução SMA 31 de 19 de maio de 2009 – Pedidos de supressão de vegetação nativa;
 - ✓ Resolução SMA 18 de 11 de abril de 2007 – Disciplina procedimentos para a autorização de supressão de exemplares arbóreos nativos isolados;
 - ✓ Resolução SMA 13 de 22 de fevereiro de 2008 – Autorização para a supressão de vegetação nativa para implantação de obras de interesse público;
 - ✓ Resoluções CONAMA 02/94, 04/94 e 7/96;
 - ✓ Lei 12651 de 25 de maio de 2012 – Código Florestal;
 - ✓ Aprovação pela Secretaria Municipal de Planejamento;
2. Considerar o valor ecológico e/ou a conservação do solo da área do empreendimento bem como das adjacências, principalmente se houver terraplenagem;



3. Buscar alternativas de relocação das construções a fim de evitar supressão arbórea tanto de nativas quanto exóticas;
4. Utilizar plantas nativas na revegetação de áreas de proteção permanente e na arborização urbana. No paisagismo recomenda-se utilizar plantas nativas para 90% da vegetação. Recomenda-se que equipamentos mecânicos, pesticidas e inseticidas sejam evitados; Na impossibilidade de atendimento dessa recomendação, exige-se que os pesticidas e inseticidas tenham registro no Ministério da Agricultura e na Agência Nacional de Vigilância Sanitária;
5. Prever 10 a 20% da área total da gleba como área verde, com a recomendação de que sejam contíguas às margens dos rios e nascentes. A Secretaria Municipal de Planejamento deverá conciliar o atendimento dessa recomendação com os locais mais adequados para as áreas verdes/praças e áreas institucionais visando o conforto/interesse do morador local;
6. A fim de coibir futuras invasões, deve-se evitar que os fundos dos lotes sejam lindeiras às áreas verdes, que deverão ser protegidas por avenidas perimetrais;
7. O interessado deverá elaborar e adotar um plano de controle da erosão e do assoreamento de modo a minimizar os impactos negativos da implantação do loteamento, se aprovada, principalmente relacionados à terraplanagem, evitando-se erosões e assoreamento de córregos e nascentes, preservando habitats, ecossistemas, paisagem, biodiversidade e a conexão entre as áreas verdes já existentes;
8. O interessado deverá elaborar relatórios de avaliação do plano de controle da erosão e do assoreamento, apresentando as medidas adotadas, as ações emergenciais, a eficácia observada, considerações e próximas etapas, registrando a evolução do empreendimento desde a aprovação até a sua consolidação;
9. Árvores devem ser plantadas entre a calçada e o meio-fio, a cada 12 m, e devem proporcionar sombra ao menos na meia largura das calçadas em 5 anos;
10. Na macrozona de desenvolvimento compatível com a produção de água – mananciais os lotes deverão possuir no mínimo 50% de permeabilidade, compatível com um baixo adensamento populacional e com a manutenção hídrica;
11. Em atendimento ao Plano Diretor Participativo do Município da Estância Turística de Itu, Artigo 25, Item VII, preservar, ao longo dos cursos d'água, além dos 30 (trinta) metros de cada margem, mais 30 (trinta) metros, sendo este ao redor das nascentes que alimentam este curso;
12. Evitar projetar taludes com inclinação maior que 15%;
13. Evitar alterar taludes naturais com inclinação maior que 40%;
14. Plantas nativas ou adaptadas devem ser usadas na restauração de taludes;
15. Planejar para que haja redução significativa na geração de entulhos pela obra;
16. Avaliar fontes hídricas e seus habitats afetados por uso, descarte e drenagem;



17. Prever porcentagens de borracha reciclada nas pavimentações asfálticas, exigindo laudo de laboratório acreditado para avaliação e garantia da qualidade desse tipo de pavimento;
18. Outras pavimentações consideradas ecológicas poderão ser adotadas em substituição ao acima sugerido;
19. Reduzir a geração de resíduos, aplicando as políticas de coleta e estocagem, consumindo menos produtos embalados, minimizando desperdícios;
20. Prever ponto de descarte de materiais perigosos, estação de reciclagem e reuso, ou compostagem;

LOTEAMENTOS URBANOS COM DECRETO DE FECHAMENTO

1. Prever parque, praça ou quadra arborizada, atividade ao ar livre, trilha de bicicleta, áreas para cultivo e produção local de alimentos (horta);
2. Prever área de compostagem de resíduos orgânicos dos futuros moradores para uso no próprio local;
3. Prever área para estacionamento de bicicletas;
4. Reduzir uso externo de água, prever irrigação com água reciclada ou projetar paisagismo adequado, que necessite de pouca irrigação;
5. Especificar e dimensionar sistema de coleta de águas pluviais para irrigação;
6. Especificar e dimensionar sistema de drenagem com margem de segurança compatível com a intensidade dos períodos chuvosos observados no período recente no município de Itu.
7. Prever ponto de descarte de materiais perigosos como pilhas, baterias e lixo eletrônico, estação de reciclagem e reuso, ou compostagem;

LOTEAMENTOS NA MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO COMPATÍVEL COM A PRODUÇÃO DE ÁGUA – MANANCIAIS

1. Em zona rural as diretrizes para parcelamento deverão seguir normas do INCRA – lote mínimo do módulo rural no Estado de São Paulo é 20.000 m² (vinte mil metros quadrados);
2. Atender as diretrizes da Lei Municipal 1079 de 28 de setembro de 2009 – Política Municipal de Proteção aos Mananciais de Água;
3. Atender as delimitações de áreas de preservação permanente constantes na Lei 12651 de 25 de maio de 2012 (Código Florestal) e na Lei municipal 770 de 10 de outubro de 2006 – Plano Diretor Participativo do Município da Estância Turística de Itu;



ITU
PREFEITURA
Estância Turística

Secretaria Municipal de Meio Ambiente

4. Apresentar estudo técnico contendo: levantamento planialtimétrico cadastral georreferenciado evidenciando os recursos hídricos, inclusive as nascentes, locação das áreas de remanescentes de vegetação, permitindo que a equipe técnica defina a área mínima dos lotes, taxa de permeabilidade e taxa de ocupação;
5. Deverá definir o sistema de saneamento com abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem de águas pluviais e coleta e destinação de resíduos compatível com a produção de água para abastecimento público.
6. As áreas verdes dos futuros parcelamentos deverão coincidir com os remanescentes florestais já existentes e também com as reservas legais;
7. A fim de coibir futuras invasões, deve-se evitar que os fundos dos lotes sejam lindeiros às áreas verdes;
8. No caso de loteamentos rurais, manter áreas de proteção permanente e reservas legais nas propriedades, de modo a tornar a preservação maior e melhor;
9. Os licenciamentos de projetos urbanísticos acima de 100 ha (cem hectares), o que corresponde a 1.000.000 m² (um milhão de metros quadrados) dependerão da elaboração de Estudo de Impacto Ambiental e Relatório de Impacto Ambiental – EIA-RIMA;
10. Solicitar Relatório Ambiental Prévio para licenciamento de projetos urbanísticos com área menor que 1.000.000 m² (um milhão de metros quadrados) que estejam dentro da macrozona de desenvolvimento compatível com a produção de água – mananciais;
11. Apresentar o registro da reserva Legal do imóvel rural.