TÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES INICIAIS

TÍTULO II DO PARCELAMENTO

CAPÍTULO I DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS E AMBIENTAIS GERAIS
CAPÍTULO II DOS TIPOS DE PARCELAMENTO DO SOLO
CAPÍTULO III REQUISITOS URBANÍSTICOS
CAPÍTULO IV REQUISITOS DE INFRAESTRUTURA
CAPÍTULO V LICENCIAMENTO
SEÇÃO I CERTIDÃO DE DIRETRIZES URBANÍSTICAS
SEÇÃO II APROVAÇÃO PRÉVIA
SEÇÃO III APROVAÇÃO DEFINITIVA
SEÇÃO IV TERMO DE COMPROMISSO
SEÇÃO V TERMO DE VERIFICAÇÃO DE OBRAS
CAPÍTULO VII REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (REURB)
SEÇÃO I REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA DE INTERESSE SOCIAL (REURB-S)
SEÇÃO II REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA DE INTERESSE ESPECÍFICO (REURB-E)
SEÇÃO III PROCEDIMENTOS
SEÇÃO IV IMÓVEIS ABANDONADOS

TÍTULO III INFRAÇÕES E PENALIDADES DO PARCELAMENTO DO SOLO

TITULO IV DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

ANEXO I GLOSSÁRIO

LEI Nº XXXX DE XX DE XXXXXXX DE 2022

"Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano no Município de Itanhaém"

TIAGO RODRIGUES CERVANTES, Prefeito Municipal de Itanhaém,

FAÇO SABER que a Câmara do Município de Itanhaém decretou e eu promulgo a seguinte Lei:

TÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES INICIAIS

Art. 1º- O parcelamento do solo urbano no Município de Itanhaém, será regido por esta lei, em conformidade com as determinações da Lei Orgânica e com as diretrizes estabelecidas no Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município de Itanhaém (PDDI) e na Lei de Uso e Ocupação do Solo, observadas no que couber, as disposições da legislação federal e estadual pertinentes.

Art. 2º- É parte integrante desta Lei o Anexo I - Glossário

TÍTULO II
DO PARCELAMENTO

Art. 3º- O parcelamento do solo urbano tem como objetivo ordenar e disciplinar o controle e a divisão do solo urbano, podendo ser realizado no formato de loteamento, desmembramento, desdobro e remembramento, cujas diretrizes se aplicam à Área Urbana do município de Itanhaém.

CAPÍTULO I
DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS E AMBIENTAIS GERAIS

Art. 4º- Com base na Lei Federal nº 6.766/79, em toda a área contida no perímetro urbano de Itanhaém, não será permitido o parcelamento do solo nos seguintes casos:

I - Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II - Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III -Em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

IV -Em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação e/ou a implantação de infraestrutura;

V - Em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

VI -Em áreas com cobertura arbórea significativa, salvo com parecer favorável das autoridades competentes;

VII - Em áreas lindeiras de rodovias, dutos e linhas de transmissão, devendo tais áreas atender às restrições referentes às faixas de domínio da legislação correspondente;

VIII - Em áreas de mineração, nos termos estabelecidos pelo Departamento Nacional de Produção Mineral; e

IX -Em áreas consideradas impróprias para a ocupação e implantação de loteamentos em conformidade com as restrições estabelecidas nesta legislação.

CAPÍTULO II
DOS TIPOS DE PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 5º- Visando o ordenamento territorial do município, as formas de parcelamento e de ocupação urbana são definidas pelas seguintes modalidades, nos termos desta lei:

I - Loteamento;
II - Desmembramento;
III -Desdobro; e
IV -Remembramento.

Parágrafo único - Em hipótese nenhuma os lotes resultantes de parcelamento do solo no município poderão ter dimensões inferiores ao estabelecido pelo zoneamento, nos termos da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 6º- Estabelece-se que os loteamentos poderão ser implantados nas seguintes categorias:

I - Loteamento residencial: Destinados exclusivamente ao uso residencial, que inclui chácaras de recreio;

II - Loteamento misto: Composto por lotes para fins residenciais, comerciais, de serviços, institucionais e/ou industriais;

III - Loteamento residencial de interesse social: No qual 70% (setenta por cento) das áreas destinadas a lotes devem ser compostas por imóveis para atender à população com renda familiar não superior a 6 (seis) salários mínimos, desde que o empreendimento esteja vinculado a programas de habitação de interesse social promovidos por órgãos do governo federal, estadual e/ou municipal;

IV - Loteamentos empresariais: Destinados exclusivamente ao uso empresarial (industrial/logística e outros);

V - Loteamento de acesso controlado: Subdivisão de uma gleba em lotes para fins residenciais, de modo a manter o controle de tráfego de veículos e de pedestres sem identificação ou não cadastrados, com as áreas institucionais e o sistema de lazer devendo se situar na parte externa do fechamento, com acesso à via pública, enquanto que as áreas públicas de circulação serão objeto de Concessão de Direito Real de Uso (CDRU) por tempo indeterminado, através de decreto do Poder Executivo, à Associação de Proprietários, que deverá constar no registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis, ficando a cargo desta associação:

a) A manutenção, conservação e limpeza integral das vias de circulação interna, do calçamento à sinalização de trânsito;

b) Os serviços de manutenção e conservação do sistema de drenagem de águas pluviais;

c) Controle de acesso às áreas fechadas do loteamento, portaria, vigilância e comunicação externa;

d) Despesas com o fechamento do loteamento; e

e) Garantia do acesso e da ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas prestadoras de serviços públicos e que zelam por segurança e bem estar-estar da população.

VI - Condomínio edilício horizontal: Corresponde ao fracionamento do imóvel, sob a forma de unidades autônomas isoladas entre si (definidas como sublotes) e destinadas a fins habitacionais, configurado por meio de construção de habitações

unifamiliares, geminadas ou não, nos termos da Lei Federai nº 4.591/1964 e da Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo;

VII - Condomínio de lotes: Corresponde à modalidade de condomínio em que a unidade autônoma corresponde ao lote, cujo dimensionamento deverá respeitar o zoneamento e o dimensionamento do sistema viário básico, sobre o qual incide a fração ideal sobre o terreno e partes comuns, sendo que, o lote como um todo se mantém privado nos termos das Leis Federais nº 4.591/1964, nº 6.766/1979 e nº 13.465/2017;

VIII - Reparcelamento do solo: Corresponde ao reagrupamento de lotes e sua posterior divisão em novos lotes com dimensões, localização ou configuração distinta da situação original, sem interferência ou modificação do sistema viário existente.

Art. 7º- O desmembramento é a subdivisão de gleba destinadas à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos elementos viários já existentes, devendo respeitar os parâmetros de uso e ocupação do solo, conforme zoneamento, estabelecidos pela lei específica.

Art. 8º- O desdobro é a divisão física de um lote urbano já existente, dotado de infraestrutura básica, em dois ou mais lotes menores, devendo ser observados os regramentos das metragens mínimas de lotes e testadas por zona, conforme trata a Lei de Uso e Ocupação do Solo de Itanhaém.

Art. 9º- O remembramento de glebas ou lotes é a soma das áreas de duas ou mais glebas ou lotes, para a formação de novas unidades, condicionadas aos imóveis, objetos da ação, pertencerem ao mesmo proprietário.

CAPÍTULO III
REQUISITOS URBANÍSTICOS

Art. 10 - Os parcelamentos do solo a serem licenciados e implantados no município de Itanhaém deverão respeitar os seguintes requisitos mínimos:

I - Atender aos valores mínimos para as testadas e as áreas dos lotes, a depender da zona onde se localizam, presentes na tabela de parâmetros urbanísticos da Lei de Uso e Ocupação do Solo;

II - Promover a articulação entre as vias adjacentes oficiais existentes e planejadas, independente do prazo de sua implantação;

III -Articular as declividades das vias provenientes do projeto de parcelamento com as das vias locais, não ultrapassando 15% (quinze por cento) de inclinação.

IV -Destinar 30% (trinta por cento) da área bruta para fins de uso público, sendo:

a) 15% (quinze por cento) para a área institucional, destinada à implantação de equipamentos comunitários, devendo ser plenamente edificável e livre de impedimentos ambientais, com área mínima de 500m² (quinhentos metros quadrados), permitindo a inscrição de um raio de 10m (dez metros) e declividade de até 15% (quinze por cento), a fim de contemplar as reais necessidades do município; e

b) 15% (quinze por cento) para sistema de lazer, destinado à implantação de praças, áreas de recreação e esportivas e demais referenciais urbanos e paisagísticos, não podendo estar localizado em áreas non aedificandi.

V - Os condomínios de lotes deverão efetuar a doação de áreas públicas conforme apresentado anteriormente, enquanto os condomínios edilícios horizontais ficam isentos; e

VI -Os desmembramentos que resultarem em mais de dez lotes deverão prever a doação de áreas públicas, nos termos do caput deste artigo.

§1º - Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, assistência social, segurança (Polícia Militar, Corpo de Bombeiros) e outros afins.

§2º - São considerados áreas non aedificandi:

I - Áreas marginais a cursos d´água e nascentes perenes e intermitentes e lagoas conforme Lei do Código Florestal e determinações municipais;

II - Faixas de domínio público sobre rodovias e ferrovias estipuladas pelo DER-SP ou concessionária gestora;

III -Dutos (adutoras, gasodutos, oleodutos); e

IV -Linhas de transmissão de energia elétrica conforme determinação do órgão competente.

Art. 11 - Fica facultado ao município receber integralmente ou parte da área institucional em:

I - Local não pertencente ao limite da área parcelada, desde que respeite ao percentual mínimo estipulado nesta lei e que seja de interesse do poder público, mediante laudo de avaliação elaborado ou requerido pela Prefeitura Municipal, com o valor de mercado da área a ser doada não podendo ser inferior ao valor de mercado da área objeto da dispensa;

II - Compensação financeira, desde que o valor seja equivalente ao valor de mercado da área objeto da dispensa, cujo recurso deverá ser destinado ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano;

III -Destinação, na forma de área construída, de equipamento urbano ou comunitário, desde que:

a) A destinação do equipamento urbano ou comunitário a ser construído deve ser definida em função da necessidade da região, considerando o parecer dos órgãos competentes da Prefeitura Municipal, cujo valor da obra não poderá ser menor que o valor de mercado da área objeto da dispensa; e

b) Os projetos construtivos devem ser submetidos à aprovação dos órgãos competentes e seguir os padrões da Prefeitura.

Art. 12 - Todos os projetos de loteamento deverão obedecer às diretrizes viárias do Município, independentemente da doação de áreas institucionais.

§1º - Os lotes de esquina deverão apresentar aresta em chanfro ou arco de forma a manter a viabilidade de aplicação dos parâmetros urbanísticos.

§2º - Para a implantação de posteamento para a distribuição de redes de energia elétrica, deverá ser considerada a implantação e a manutenção da arborização urbana.

Art. 13 - Fica permitida a implantação de Vias Locais sem saída, com bolsão de retorno ou em cul-de-sac, desde que permitam acesso ao, no máximo, de 20 (vinte) unidades residenciais de cada lado da rua, em uma extensão máxima de 200m (duzentos metros) medida a partir de via transversal.

Parágrafo único - As Vias Locais sem saída, com bolsão de retorno ou em cul-de-sac devem respeitar ao menos o gabarito das Vias Locais, conforme dispõe o PDDI e alterações posteriores, e devem reservar uma área de retorno de, no mínimo, 10m (dez metros) metros de raio.

Art. 14 - Os regramentos quanto ao dimensionamento das calçadas serão regulamentados pelo Código de Edificações e Instalações.

Art. 15 - Em relação às quadras, considera-se:

I - Quadra urbana voltada ao uso residencial e não residencial é o conjunto de lotes contíguos e circundados por vias de circulação de veículos, formando um polígono cujos lados possuem, no máximo, 200m (duzentos metros) de extensão, e cuja área máxima da quadra deverá ser igual ou inferior a 20.000m² (vinte mil metros quadrados), independente da forma do seu polígono;

II - Quadra industrial é o conjunto de lotes contíguos e circundados por vias de circulação de veículos, em parcelamentos voltados a fins industriais e localizados em ZEI – Zona Especial Industrial, delimitada pela Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, e que formam um polígono cujos lados possuem, no máximo, 400m (quatrocentos metros) de largura, e cuja área máxima do quarteirão deverá ser igual ou inferior a 80.000m² (oitenta mil metros quadrados), independente da forma do seu polígono.

Parágrafo único - A testada mínima e as áreas mínimas e máximas dos lotes devem respeitar as disposições do Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo em função da localização da área a ser parcelada.

Art. 16 - As quadras dos projetos dos condomínios de lotes e edilícios horizontais deverão atender aos seguintes requisitos urbanísticos:

I - Prever a vedação dos limites do empreendimento preferencialmente com gradis e vegetação;

II - Prover iluminação voltada ao espaço público dos passeios, complementar à iluminação pública existente; e

III -Não conflitar com o interesse público de proteção de aspectos paisagísticos e culturais.

Art. 17 - Fica estabelecida as seguintes dimensões mínimas para as caixas viárias do município, em conformidade com a classificação estabelecida pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado de Itanhaém:

I - Via Arterial:

a) Faixa de rolamento: 12,00 m (doze metros);

b) Passeio: 1,20 m (um metro e vinte centímetros) para cada lado da via, livre de qualquer obstáculo físico permanente ou temporário; e

c) Ciclovia: 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) unidirecional;

II - Via Coletora:

a) Faixa de rolamento: 8,00 m (oito metros); e

b) Passeio: 1,20 m (um metro e vinte centímetros) para cada lado da via, livre de qualquer obstáculo físico permanente ou temporário.

III - Via Local:

a) Faixa de rolamento: 6,00 m (seis metros); e

b) Passeio: 1,20 m (um metro e vinte centímetros) para cada lado da via, livre de qualquer obstáculo físico permanente ou temporário.

Parágrafo único - As ruas abertas à circulação de veículos, que contam com o pavimento e passeios já implantados, permanecerão com as dimensões existentes, exceto quando indicado em projeto de urbanização específico ou integrar as diretrizes viárias estabelecidas por este plano.

CAPÍTULO IV
REQUISITOS DE INFRAESTRUTURA

Art. 18 - É de obrigação exclusiva do empreendedor a implantação das seguintes infraestruturas urbanas, de acordo com os projetos apresentados, aprovados e/ou modificados pela Prefeitura Municipal:

I - Abertura e pavimentação do leito carroçável nas vias de circulação, com a construção de pontes, muros de arrimo e sustentação de taludes, quando necessários;

II - Execução de serviços de terraplenagem necessários à abertura das vias e regularização de quadras, cujo projeto deverá ser devidamente aprovado pelos órgãos ambientais;

III -Demarcação de quadras e lotes, vias de circulação e demais áreas, através de marcos de concreto que deverão ser mantidos pelo empreendedor em perfeitas condições até um ano após o Termo de Verificação de Obras (TVO);

IV -Rede pública de abastecimento de água, aprovado pelo órgão responsável, incluindo adutoras, reservatórios, estações de bombeamento e outros equipamentos, quando necessários, para a conexão com as redes já implantadas;

V - Rede de esgoto e sistema de tratamento de efluentes, de acordo com o projeto aprovado pelo órgão responsável, incluindo coletores, estações de

bombeamento e tratamento e outros equipamentos quando necessários, para a conexão com as redes já implantadas;

VI - Rede pública de distribuição de energia elétrica e iluminação pública, com projeto aprovado pela concessionária;

VII - Implantação de guias e sarjetas, conforme projeto padrão pelo município;

VIII - Rede de drenagem, com bocas de lobo, conforme projeto padrão pelo município, e quando não for possível interligar as galerias de águas pluviais do parcelamento à rede existente, será obrigatória a execução de emissário, conforme projeto aprovado pelo município;

IX - Arborização urbana e paisagística nos passeios e nas áreas públicas, conforme projeto aprovado pelo município;

X - Execução da faixa de circulação do passeio das classificadas como Vias Arteriais e Coletoras, no nível acabado;

XI - Sinalização viária horizontal e vertical, e de placas para denominação das vias de circulação pública, praças e logradouros públicos; e

XII - Execução das medidas mitigadoras do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), caso existam.

§ 1º - É atribuição exclusiva dos condôminos manutenção da infraestrutura mínima exigida (excluída à iluminação pública), bem como os equipamentos, arborização e poda nas praças, bosques e vias internas.

§ 2º - Laudos e atestados de viabilidade técnica para execução de redes de infraestrutura devem ser emitidos pelas concessionárias e/ ou órgãos responsáveis.

§3º - Nos casos em que o entorno da gleba a ser parcelada não disponha das redes de infraestrutura (mencionadas anteriormente) o deferimento do Certidão de Diretrizes o fica vinculado à ordem de serviço para sua execução por parte das concessionárias ou órgãos responsáveis.

§4º - As ligações de esgoto doméstico existentes entre as habitações e a rede pública, deverão ser verificadas pela administração do condomínio, que responderá solidariamente com os proprietários pelas irregularidades nas ligações, especialmente de esgotos em galerias de águas pluviais e de águas pluviais em redes de esgoto.

Art. 19 - É de obrigação exclusiva do Poder Público e seus concessionários, de acordo com os contratos vigentes:

I - Implantação dos elementos de infraestrutura complementares não exigidos ao empreendedor, nos loteamentos e desmembramentos, segundo sua programação e disponibilidade orçamentária;

II - Operação e a manutenção da infraestrutura básica e complementar, além das áreas destinadas a uso público nos loteamentos abertos;

III -Após a averbação do TVO, a operação e a manutenção da infraestrutura básica e complementar das áreas destinadas a uso público, de qualquer loteamento; e

IV -Disponibilização dos pontos de conexão necessários para a implantação dos elementos de infraestrutura básica ou complementar na área interna do parcelamento, a ser efetuada pelo empreendedor.

§1º - O Município fica desobrigado de expandir as redes até um empreendimento específico no caso de outras áreas urbanas já ocupadas apresentarem carências de maior urgência de resolução.

§2º - O Município não estenderá serviço público ao interior de loteamento de acesso controlado, sendo estes de responsabilidade exclusiva dos incorporadores imobiliários e proprietários.

CAPÍTULO V
LICENCIAMENTO

Art. 20 - A execução do loteamento dependerá de licença da Secretaria Municipal de Obras e Desenvolvimento Urbano, que será concedida ao interessado ou proprietário, de acordo com as etapas de tramitação a seguir:

I - Certidão de diretrizes urbanísticas (CDU), com o objetivo de validar a viabilidade, os requisitos urbanísticos e as diretrizes do sistema viário na área do empreendimento;

II - Aprovação prévia, de acordo com as diretrizes estabelecidas na consulta prévia;

III -Aprovação definitiva do projeto de loteamento;

IV -Termo de Compromisso para a garantia da execução das obras e serviços de infraestrutura, em formato de caução; e

V - Termo de Verificação de Obras (TVO), que confirma o recebimento de infraestrutura.

§1º - Mesmo que se cumpram as exigências da lei, qualquer projeto de parcelamento pode ser recusado ou alterado, total ou parcialmente, pelo Município, tendo em vista as diretrizes do Zoneamento e de Uso e Ocupação do Solo ou de projetos urbanísticos específicos e a defesa dos recursos naturais ou paisagísticos e do patrimônio natural e/ ou cultural do Município.

§2º - Para todas as etapas de tramitação, deverão ser anexados, juntamente aos demais documentos exigidos, os comprovantes de recolhimento de taxas municipais, estabelecidas pelo Código Tributário Municipal, ou legislação específica, se houver.

§3º - A tramitação do órgão público municipal, não dispensa a tramitação e aprovação dos empreendimentos nas demais esferas de governo, seja Estadual ou Federal.

SEÇÃO I
CERTIDÃO DE DIRETRIZES URBANÍSTICAS

Art. 21 - A Certidão de Diretrizes Urbanísticas (CDU) deve conter as restrições e condicionantes de uso e ocupação do solo, ambientais, urbanísticas e viárias que incidem sobre a gleba/lote e que irão nortear o desenvolvimento de qualquer projeto de ocupação urbana.

Art. 22 - A Certidão de Diretrizes e Urbanísticas (CDU) deverá ser solicitada pelo interessado no parcelamento do solo na Secretaria Municipal de Obras e Desenvolvimento Urbano, por meio de requerimento, o qual deverá conter:

I - Indicação do tipo de uso a que o loteamento se destina e a pretensão quanto ao seu fechamento;

II - Matrícula atualizada da gleba – 30 (trinta) dias;

III - Locação da gleba sobre foto aérea;

IV - Levantamento planialtimétrico e cadastral da gleba, assinado por profissional legalmente habilitado e pelo proprietário; e

V - Mapeamento da legislação ambiental incidente.

Art. 23 - Na Certidão de Diretrizes Urbanísticas (CDU) estarão indicadas as seguintes informações:

I - Conexão das vias existentes ou projetadas (diretrizes viárias), indicadas na legislação municipal vigente;

II - Localização aproximada dos terrenos destinados à área institucional e ao sistema de lazer, com priorização da continuidade das áreas verdes existentes na gleba e no seu entorno;

III - Faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis, em conformidade com os demais Planos Setoriais existentes;

IV - Áreas de risco, inaptas à ocupação urbana sem prévia solução; e

V - Zona(s) de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis e parâmetros urbanísticos de ocupação e parcelamento do solo aplicáveis.

SEÇÃO II
APROVAÇÃO PRÉVIA

Art. 24 - Em caso de prosseguimento ao projeto de loteamento, a obtenção da Aprovação Prévia deverá ser solicitada pelo interessado, por meio de requerimento destinado à Secretaria Municipal de Obras e Desenvolvimento Urbano, devendo apresentar a seguinte documentação:

I - Projeto urbanístico do empreendimento, em três vias, contendo:

a) Divisão das quadras em lotes, com dimensões e numerações, além da localização e configuração das áreas destinadas ao uso público;

b) Integração das vias de circulação e das quadras do projeto de loteamento com as vias existentes e projetadas;

c) Indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento; e

d) Indicações das servidões e restrições que eventualmente gravem os lotes ou edificações.

II - Memorial Descritivo e justificado, em três vias, contendo:

a) Descrição sucinta do empreendimento, com as características individuais de todos os seus componentes;

b) As condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes;

c) Memorial descritivo das áreas públicas;

d) Enumeração dos equipamentos urbanos comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública; e

e) Descrição das confrontantes da gleba com indicação do nome dos proprietários e das respectivas matrículas.

III -Certidão da concessionária responsável pelo abastecimento de água, coleta e tratamento de esgoto;

IV -Laudo de Susceptibilidade a Problemas Geotécnicos (projeto de sondagem);

V - Projeto de Drenagem Urbana;

VI -Certidão negativa de tributos municipais; e

VII - Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) ou Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do(s) responsável(is) técnico(s) pelo projeto e pela execução.

Art. 25 - O deferimento terá prazo de análise de até 60 (sessenta) dias, com o Poder Executivo podendo emitir um "comunique-se" ao responsável técnico para adequação do projeto, a qualquer tempo.

§1º - O processo poderá ser encaminhado previamente para emissão de pareceres de outros órgãos ou entidades.

§2º - A aprovação prévia terá validade de 6 (seis) meses, contados da publicação do despacho que o aprovou.

SEÇÃO III
APROVAÇÃO DEFINITIVA

Art. 26 - A Solicitação da Aprovação Definitiva deverá ser solicitada pelo interessado no parcelamento do solo, devendo apresentar a seguinte documentação:

I - Certidão Negativa de Débitos de IPTU;

II - Certidão Negativa de Débitos de tributos federais (original ou cópia conferida pelo servidor);

III -Projeto urbanístico do empreendimento, em três vias assinadas e contendo:

a) Divisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numerações, a localização e a configuração da área de equipamentos comunitários e área livre de uso público;

b) Vias de circulação, quadras, lotes, áreas verdes e institucionais, dimensionados e numerados;

c) Indicação na planta, da área dos lotes e das áreas verdes e institucionais;

d) Dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas e arcos, ponto de tangência e ângulos centrais das vias;

e) Indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento, localizados os ângulos de curvas de vias projetadas; e

f) Indicação das áreas para equipamentos urbanos e áreas não edificantes, quando for o caso, e das servidões e restrições que eventualmente gravem os lotes ou edificações.

IV -Três vias do perfil longitudinal e secção transversal de todas as vias de circulação e áreas públicas;

V - Memorial descritivo e justificativo, contendo:

a) Descrição do empreendimento, com as características individuais de todos os seus componentes, tais como dimensões, área e confrontações e localização do setor comercial;

b) As condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes; e

c) Indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município.

VI -Três vias do cronograma físico-financeiro da execução das obras, referentes aos melhoramentos públicos a serem executados pelo loteador;

VII - Comprovante do desembolso, sobre a incidência do instrumento urbanístico da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), conforme cronograma aprovado pela Prefeitura Municipal;

VIII - Certificado de aprovação, projeto e memorial descritivo aprovado pelo Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo (GRAPROHAB), quando for o caso;

IX -Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), caso o empreendimento se enquadre na exigência legal estabelecida pelo Plano Diretor;

X - Projetos aprovados correspondentes a todos aqueles apresentados quando da Aprovação Prévia do Loteamento, pelos órgãos competentes;

XI -Projeto da rede de distribuição de energia elétrica e de iluminação pública, aprovado pela concessionária;

XII - Projeto para movimentação de terra, quando for o caso, considerando que o material excedente deve ser utilizado internamente ao empreendimento;

XIII - Arquivo Digital da planta do loteamento em formato "DWG" e/ou "SHP" georreferenciado;

XIV - Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) ou Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do(s) responsável(is) técnico(s) pelo projeto e pela execução; e

XV - Contrato padrão a ser firmado entre o empreendedor e os compradores.

Art. 27 - Aprovado o projeto de loteamento e deferido o processo, a Secretaria Municipal de Obras e Desenvolvimento Urbano expedirá o Alvará de Licença, dando publicidade por meio de portaria ou decreto.

SEÇÃO IV
TERMO DE COMPROMISSO

Art. 28 - No ato de recebimento do Alvará de Licença emitido pela Prefeitura, o interessado assinará um Termo de Compromisso, ao qual estará anexada proposta de instrumento de garantia de execução de todas as obras de sua responsabilidade.

Art. 29 - Em garantia da execução das obras e serviços de infraestrutura urbana exigidos para o loteamento, é obrigatória a prestação de caução.

Art. 30 - O instrumento de garantia de execução das obras a cargo do empreendedor poderá ser representado por:

I - Hipoteca de lotes ou unidades autônomas no próprio empreendimento, com o devido registro na matrícula dos imóveis dado em garantia;

II - Hipoteca de outros imóveis, no mesmo município; e

III -Seguro fiança, ou similar.

Art. 31 - As áreas a serem transferidas ao domínio público não poderão ser caucionadas para o cumprimento dos dispositivos previstos nesta Lei.

Art. 32 - Se a caução se der na forma de carta de fiança bancária, a mesma ficará em depósito na conta pública indicada pelo órgão competente do Poder

Executivo, contendo cláusula de correção monetária e prazo de no mínimo o previsto no cronograma das obras acrescido de 12 (doze) meses.

Art. 33 - Concluídos todos os serviços e obras de infraestrutura exigidos para o loteamento, confirmados por meio da emissão do Termo de Verificação de Obras (TVO), o município liberará as garantias de sua execução.

§1º - Fica facultado ao loteador, após executados os serviços de infraestrutura básica do loteamento (obras de terraplenagem, drenagem, guias e sarjetas e pavimentação asfáltica), requerer a liberação de 50% (cinquenta por cento) da garantia prestada, o que se dará através da emissão de certidão de liberação de caução.

§2º - A garantia remanescente será liberada apenas quando da entrega definitiva do loteamento devidamente concluído e da expedição do termo de verificação de execução de obras, emitido pelo órgão municipal responsável.

Art. 34 - A não execução das obras, dentro do prazo previsto no cronograma físico-financeiro apresentado pelo interessado, implicará a adjudicação da caução para regularização das obras, por parte do município, desde que justificado por procedimento técnico, e com notificação imediata ao proprietário, respeitado o prazo mínimo de 5 (cinco) dias para defesa.

SEÇÃO V
TERMO DE VERIFICAÇÃO DE OBRAS

Art. 35 - Após a execução de todas as obras do loteamento, o interessado no parcelamento do solo deverá protocolar requerimento para realização da respectiva vistoria, contendo os documentos:

I - Termo de Recebimento das concessionárias de água, esgoto e iluminação pública;

II - Laudo da firma executora atestando a qualidade da obra e que a mesma foi executada conforme os respectivos projetos;

III -"As Built" dos projetos urbanísticos, de drenagem, de sinalização, das redes de energia e iluminação com a localização dos postes, das redes de água e esgoto, todos aprovados pelos órgãos competentes ou concessionárias, em duas cópias impressas e no formato digital, em "DWG" e/ou "SHP", georreferenciados;

IV -Certificado de Vistoria e Conclusão de Obra das edificações de uso comum, no caso da modalidade "condomínio de lotes";

V - Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) ou Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do(s) responsável(is) técnico(s) pela execução das obras; e

VI -Certidão Negativa dos tributos municipais.

Art. 36 - Realizadas as obras e estando quitados os tributos municipais, a Secretaria Municipal de Obras e Desenvolvimento Urbano expedirá Termo de Verificação de Obras (TVO), liberando-o para registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 37 - Os acessos aos lotes e/ou aos condomínios a serem gerados devem ser servidos de, no mínimo, infraestrutura básica conforme definições desta lei.

Art. 38 - A critério dos órgãos licenciadores, tanto da esfera estadual quanto municipal, poderão ser feitas maiores exigências relativas à infraestrutura a ser instalada.

Art. 39 - As alterações a serem introduzidas nos projetos e processos em tramitação ficarão sujeitas às exigências desta norma.

Art. 40 - Todos os empreendimentos na forma de condomínio e/ou loteamento em áreas de restrições ambientais deverão adotar medidas voltadas ao saneamento ambiental, como o manejo de águas pluviais, de acordo com o PDDI, tendo como objetivo a minimização do impacto ambiental, devendo possuir ou disponibilizar rede coletora de esgotamento sanitário, de acordo com a legislação em vigor e de acordo com as normativas municipais, bem como adotar medidas de gestão e manejo dos resíduos sólidos.

CAPÍTULO VII
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (REURB)

Art. 41 - Ficam estabelecidas normas e procedimentos para a regularização fundiária urbana de núcleos informais no município de Itanhaém, fundamentada na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e alterações posteriores, e nas características locais, abrangendo medidas jurídicas, ambientais e sociais necessárias à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes;

Parágrafo único - A regularização dos núcleos urbanos informais deve observar as determinações previstas no Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado de Itanhaém, aprovado pela Lei Complementar nº 168 de 30 de novembro de 2015, na

Lei de Uso e Ocupação do Solo, na Política de Habitação Social do Município e em outras políticas municipais concernentes ao tema;

Art. 42 - A regularização dos núcleos urbanos informais deve seguir os princípios básicos e consolidados do desenvolvimento territorial, entre eles:

I - A função social da cidade;
II - A função social da propriedade;
III -A equidade e a inclusão social e territorial;
IV -O direito à cidade e ao meio ambiente ecologicamente equilibrado; e
V - A gestão democrática da cidade.

Art. 43 - Têm-se como objetivos da regularização fundiária de núcleos urbanos:

I - Ampliação à terra urbanizada principalmente pela população de baixa renda;
II - Sempre que as condições ambientais e de segurança permitiram, garantir a permanência dos moradores nos núcleos nos quais habitam e possuem relações socioeconômicas estabelecidas;
III - Assegurar condições de habitabilidade quanto aos aspectos urbanísticos, sociais e ambientais;
IV - Articular a política de regularização de núcleos informais com outras políticas municipais afetas e relacionadas ao tema;
V - Garantir a participação dos interessados em todas as fases do processo de regularização fundiária;
VI - Estimular a resolução extrajudicial de conflitos;
VII - Incentivar a consolidação e a ampliação das redes econômicas locais criadas nos núcleos a serem regularizados; e
VIII - Introduzir serviços, equipamentos públicos e infraestrutura urbana, mínima, melhorando as condições de vida dos moradores do local.

Art. 44 - A partir do levantamento urbanístico e do projeto de regularização fundiária, devem ser asseguradas as condições de habitabilidade das edificações existentes quanto à segurança geotécnica, às condições suficientes de drenagem urbana e à segurança civil e a garantia de condições de salubridade das construções em si.

§1º - Para a aprovação da Reurb de núcleos urbanos informais, que contenham áreas de riscos geotécnicos, de inundações ou outros riscos, deverão ser elaborados

estudos técnicos a fim de examinar a possibilidade de eliminação, de correção ou monitoramento dos riscos existentes na parcela por eles afetada.

§2º - Caso sejam identificadas e tecnicamente comprovadas áreas de risco impossíveis de serem mitigados no núcleo, os moradores deverão ser realocados.

SEÇÃO I
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA DE INTERESSE SOCIAL (REURB-S)

Art. 45 - A Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (Reurb-S) é o procedimento aplicável ao núcleo urbano para fins de moradia ocupado, predominantemente por população de baixa renda e classificado pelo Município como de interesse social.

Art. 46 - A Reurb-S pode ocorrer nos seguintes casos, além do critério do tempo de ocupação:

I - Famílias que possuem rendimento de até cinco salários mínimos mensais;

II - Famílias que ocupem o imóvel para fins de moradia e não sejam proprietárias de outro imóvel urbano ou rural;

III -Imóvel esteja localizado em zona especial de interesse social instituída no Plano Diretor ou área de interesse social definida por outra lei municipal;

IV -Áreas públicas declaradas aptas para regularização fundiária de interesse social; e

V - Ocupações sobre áreas de preservação permanente a depender da análise de viabilidade ambiental conforme projeto de regularização fundiária.

Parágrafo único - A Reurb-S deve ser acompanhada pela Comissão Municipal de Planejamento e pela Secretaria Municipal de Habitação, a qual deve ter controle dos dados e cadastros.

Art. 47 - Para fins de registro no Cartório de Registro de Imóveis (CRI) do projeto de regularização fundiária, para abertura de matrícula individual de cada unidade imobiliária, haverá isenção de custas e emolumentos, nos termos da legislação federal, sendo que a obrigação referente a obras de infraestrutura essencial caberá ao Município.

Parágrafo único - Será isenta de custos e emolumentos a primeira averbação de edificação de até 70m² (setenta metros quadrados) isoladamente ou sobre

núcleo objeto de processo de regularização fundiária, desde que comprovadas suas condições de segurança e habitabilidade.

Art. 48 - Os projetos das infraestruturas urbanas dos assentamentos a serem regularizados devem compor projetos básicos e as intervenções urbanísticas necessárias à recuperação física da área, incluindo, de acordo com as características locais:

I - Sistema de abastecimento de água e solução para o esgoto, drenagem de águas pluviais, coleta regular de resíduos sólidos;

II - Fornecimento de energia elétrica em baixa tensão e iluminação pública;

III - Adequação dos sistemas de circulação de veículos e pedestres;

IV - Eliminação de situações de risco;

V - Estabilização de taludes e de margens de córregos;

VI - Tratamento adequado das áreas verdes públicas;

VII - Instalação de equipamentos sociais e os usos complementares ao habitacional.

SEÇÃO II
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA DE INTERESSE ESPECÍFICO (REURB-E)

Art. 49 - A Regularização Fundiária de Interesse Específico (Reurb-E) é o procedimento aplicável ao núcleo urbano não classificado como de interesse social.

Parágrafo único - A Reurb-E também deve ser analisada e aprovada pela Comissão Municipal de Planejamento.

Art. 50 - Para fins de registro no Cartório de Registro de Imóveis (CRI) do projeto de regularização fundiária com abertura de matrícula de cada unidade imobiliária, não haverá a isenção de custas e emolumentos, com a obrigação referente à implantação das obras de infraestrutura e compensações urbanísticas e ambientais, quando for o caso, é de responsabilidade dos beneficiários ou responsáveis pela implantação do núcleo.

Parágrafo único - Na Reurb-E, a regularização fica condicionada ao pagamento, por parte do proprietário, do justo valor da unidade mobiliária regularizada, a ser apurado por decreto do poder executivo.

Art. 51 - Na regularização fundiária de interesse específico sobre Áreas de Preservação Permanente, a regularização ambiental será admitida por meio da aprovação do estudo técnico que demonstre a melhoria das condições ambientais em relação à situação anterior com a adoção das medidas nele preconizadas, inclusive com emissão de TCRA (Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental) para as áreas que estejam com degradação.

Art. 52 - O município fica autorizado a alienar, de forma onerosa, aos beneficiários da Reurb-E, os lotes resultantes da regularização fundiária de núcleos urbanos implantados em áreas públicas municipais.

SEÇÃO III
PROCEDIMENTOS

Art. 53 - São instrumentos de constituição de direitos reais aos beneficiários da Reurb a serem utilizados pelo Poder Público municipal, de acordo com a situação de cada núcleo urbano, aqueles definidos no Estatuto da Cidade, Lei 10.257, de 11 de julho de 2011, da Medida Provisória nº 2.220, de 04 de setembro de 2001 e da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

Art. 54 - Os instrumentos mencionados no artigo anterior podem ser os seguintes:

I - Concessão de Direito Real de Uso;
II - Concessão de uso especial para fins de moradia;
III - Doação onerosa ou gratuita;
IV - Compra e venda;
V - Permuta;
VI - Direito Real de Laje;
VII - Legitimação Fundiária; e
VIII - Legitimação de Posse.

§1º - O instrumento do Direito Real de Laje, previso na legislação federal e pelo Código Civil, deve ser regulamentado por ato do município e por meio da comprovação técnica da segurança, estabilidade estrutural e habitabilidade das edificações.

§2º - Qualquer reforma em imóveis objeto do Direito Real de Laje precisa da anuência de todos os proprietários do local.

Art. 55 - Respeitadas legislações federais e estaduais pertinentes, a regularização fundiária de que trata a presente lei poderá ser promovida pelo Município diretamente ou por meio de contratações de empresas privadas, neste caso mediante processo licitatório, ou mesmo por parcerias sem fins lucrativos objetivando a pesquisa e desenvolvimento, mediante a indicação da necessidade apontada pela Comissão Municipal de Planejamento, como também por:

I - Seus beneficiários, individual ou coletivamente;

II - Cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais ou da sociedade civil de interesse público, associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana;

III -Proprietários, loteadores ou incorporadores;

IV -Defensoria Pública, em nome dos beneficiários; e

V - Ministério Público.

Art. 56 - A primeira fase da implementação da regularização fundiária de núcleos informais no município deverá ser o levantamento e estabelecimento das áreas passíveis de passarem por este processo, em que serão identificados e complementados os núcleos já demarcados na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo e a eles devem ser adicionadas as informações de caráter fundiário, a saber:

I - Imóvel público (União, Estado de São Paulo ou município de Itanhaém); e

II - Se estão sobre logradouros públicos, áreas de preservação permanente ou qualquer fragilidade ambiental e áreas de risco à segurança.

§1º - Deverá haver uma identificação prévia dos dados dos moradores de cada área, sendo possível que outros dados possam ser reunidos a título de organização das informações pelo município, tais como planta geral, memorial descritivo, documentação dos possuidores e comprovações da posse.

§2º - A documentação necessária para dar entrada no processo de regularização é:

I - Pedido instruído com cópia da matrícula da área onde está ocorrendo à intervenção visando à regularização, se houver;

II - Cópia da capa do carnê de IPTU se houver, bem como cópia dos Títulos, ou outro documento de aquisição;

III -Cópia dos documentos pessoais, inclusive dos cônjuges, com cópia de certidão de nascimento, casamento e declaração de união estável, quando necessário;

IV -Comprovantes de endereço, na forma da lei;

V - Termo de Responsabilidade sobre toda informação e documentação apresentada;

VI -Comprovantes de renda na REURB-S; e

VII - Levantamento planialtimétrico elaborado por profissional habilitado, acompanhado da referente anotação de responsabilidade técnica, além de memorial descritivo.

§3º - O projeto de regularização fundiária deve conter, no mínimo:

I - Levantamento planialtimétrico e cadastral georreferenciado elaborado e assinado por profissional habilitado, acompanhado Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) ou Termo de Responsabilidade Técnica (TRT), que demonstre as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado;

II - Planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, quando for possível;

III -Estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental;

IV -Projeto urbanístico;

V - Memoriais descritivos;

VI -Proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso;

VII - Estudo técnico para situação de risco, quando for o caso, conforme o estabelecido na Lei Federal da Reurb;

VIII - Estudo técnico ambiental para os casos previstos nesta lei (ocupações sobre áreas de risco ou fragilidade ambiental) e conforme Lei Federal da Reurb;

IX -Cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, definidas por ocasião da aprovação do projeto de regularização fundiária; e

X - Termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico definido no projeto. Será necessário compatibilizar com a solução adotada para o licenciamento de obras, para os casos em que houver também regularização edilícia.

§4º - O projeto de regularização fundiária deve considerar as características geográficas do lugar a ser implantação, as características socioterritoriais e socioeconômicas da ocupação e da população moradora e candidata a beneficiária, assim como deve também considerar todo o conjunto da legislação urbanística e ambiental do município.

§5º - O prazo para análise e parecer sobre o projeto de regularização será de 60 (sessenta) dias corridos, podendo ser prorrogado por igual período, desde que com justificativa técnica ou legal.

§6º - A análise do projeto deve considerar os aspectos físico-ambiental, jurídico-legal e socioeconômico, de forma integrada e simultânea, bem como as propostas de intervenção, alternativas de soluções para o atendimento das demandas por equipamentos públicos e comunitários, hierarquização das etapas das intervenções urbanísticas e ambientais, mediante cronograma de execução das obras necessárias e estimativa preliminar de custos.

§7º - Os casos de ocupação não residencial devem ser analisados individualmente pela Comissão de Planejamento, devendo ser comprovada e justificada sua relevância ao entorno e ao município.

Art. 57 - Estando o projeto de regularização fundiária em consonância com a atual legislação, a Comissão Municipal de Planejamento ou ente responsável irá expedir a Certidão de Regularização Fundiária (CRF) ao Cartório de Registro de Imóveis (CRI), que devidamente assinada pelo Chefe do Executivo ou quem ele indicar, constará a descrição das unidades imobiliárias, dos beneficiários, das áreas públicas e das intervenções eventualmente necessárias, bem como o cronograma de obras e termo de compromisso para execução do cronograma quando tratar-se de Reurb-S.

§1º - Na Reurb-E, o custeio para o desenvolvimento dos estudos e projetos necessários à regularização, bem como a implantação da infraestrutura essencial e compensações urbanísticas e ambientais, serão de responsabilidade dos responsáveis pela implantação do núcleo, ou beneficiários, ou titulares de domínio da área ocupada pelo núcleo informal, que deverão assinar o termo de compromisso para execução do cronograma de obras e serviços.

§2º - Os processos de regularização fundiária de núcleos informais que ocorrerem sobre áreas que sejam objeto de conflito fundiário litigioso dependem da celebração de acordo judicial ou extrajudicial homologado por juiz.

Art. 58 - A titulação dos imóveis será decidida por Ato do Poder Executivo com parecer final da Comissão Municipal de Planejamento.

Parágrafo único - É de responsabilidade da comissão o encaminhamento da certidão de regularização fundiária, acompanhada de toda documentação e do projeto de regularização aprovado ao Oficial de Registro de Imóveis para registro da Reurb e averbação em matrícula.

SEÇÃO IV
IMÓVEIS ABANDONADOS

Art. 59 - Os imóveis urbanos privados abandonados por seus proprietários, estarão sujeitos à arrecadação pelo Município, na condição de bem vago nos termos da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

Art. 60 - O procedimento obedecerá ao rito previsto na Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e seu decreto de regulamentação, podendo correr em apenso ao procedimento de Regularização Fundiária, quando estiver inserido no respectivo projeto e que a Secretaria Municipal de Habitação considerar indispensável à medida.

TÍTULO III
INFRAÇÕES E PENALIDADES DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 61 - A infração a qualquer dispositivo desta lei acarretará, sem prejuízo das medidas de natureza civil e penal previstas pela Lei Federal nº 6.766/79, a aplicação das seguintes penalidades, sucessiva e cumulativamente:

I - Notificação, imputando o pagamento de multa por parte do responsável/interessado, na forma de penalidade pecuniária, à razão de 0,2 (dois décimos) UFM (Unidade Fiscal do Município de Itanhém) por m² (metro quadrado) de área bruta do parcelamento, determinando a imediata regularização da situação em 30 (trinta) dias corridos ou prazo a ser fixado pela autoridade competente, devendo o responsável prestar esclarecimentos sobre as soluções aplicadas, no período estabelecido;

II - Se persistir, após 30 dias da primeira multa, uma segunda autuação deve ser feita, sendo que a multa deve equivaler ao dobro da primeira, seguida por:

a) Embargo, que determina a paralisação imediata de uma obra de parcelamento, quando constatada desobediência às disposições desta lei ou aos projetos aprovados;

b) Interdição, que determina a proibição do uso e da ocupação de parte ou da totalidade da área objeto do parcelamento do solo, quando for contatada irreversibilidade iminente da ocupação, que possa provocar danos ou ameaça ao meio ambiente, à saúde ou à segurança de terceiros; e

c) Cassação da licença para parcelar, se houver.

Art. 62 - O empreendedor que tiver parcelamento com o cronograma de execução das obras de infraestrutura vencido e não executado, não obterá aprovação de novos parcelamentos do solo no município, até que a primeira situação seja regularizada.

TITULO IV
DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

Art. 63 - O Poder Executivo fica autorizado a expedir normas regulamentares acerca dos dispositivos desta Lei.

Art. 64 - Ficam revogadas expressamente todas as disposições legais anteriores contrárias, especialmente a Lei Municipal nº 2.162/1995, bem como suas alterações posteriores.

Art. 65 - Esta lei entra em vigor 30 (trinta) dias após sua publicação, devendo ser revista após dez anos de vigência ou na ocorrência de fatores que alterem significativamente a dinâmica de desenvolvimento do Município.

Art. 66 - Esta norma não se aplica aos projetos e processos de parcelamento, uso e ocupação do solo urbano que já tiverem sido aprovados pela administração municipal.

Projeto de Lei de autoria do Executivo.
Prefeitura Municipal de Itanhaém, XX de XXXXX de 2022.

TIAGO RODRIGUES CERVANTES
PREFEITO

ANEXO I
GLOSSÁRIO

ÁREA CONSTRUÍDA- Somatório de toda área coberta, projetada em plano horizontal, de cada pavimento de uma edificação, com exceção das saliências, beiral e/ou marquise;

ÁREAS URBANAS- São as áreas delimitadas pelo perímetro urbano, definido pelo Plano Diretor e demais normas municipais;

ÁREAS URBANIZÁVEIS- Áreas da gleba aptas à urbanização descontadas as áreas de preservação permanente, as faixas de domínio, as áreas reservadas para faixas de drenagem e as servidões administrativas;

ÁREAS INSTITUCIONAIS- Áreas públicas provenientes do parcelamento do solo e destinadas à implantação de equipamentos comunitários ou outras atividades públicas e de interesse coletivo.

ÁREAS RURAIS- São as áreas situadas fora do perímetro urbano, contidas pelo perímetro municipal, cujo tamanho da parcela/gleba deverá respeitar o que determina o INCRA (3ha).

ÁREAS VERDES- Áreas provenientes de parcelamento do solo reservadas à vegetação e ao tratamento paisagístico, caraterizadas por serem abertas e não edificadas.

ATIVIDADE- Uso de um prédio ou de um espaço físico para moradia, negócios, indústria, entre outros.

CAIXA VIÁRIA – É a distância definida entre os dois alinhamentos prediais em oposição.

CERTIDÃO/DOCUMENTO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (CRF)- Documento que certifica a aprovação jurídica, urbanística e ambiental da Reurb, constituída pelo Projeto de Regularização Fundiária e, sempre que possível, pela listagem dos beneficiários com a respectiva indicação dos direitos reais que lhes são atribuídos, bem como pelo termo de compromisso de execução de obras e cronograma físico de implantação de obras de infraestrutura essencial, quando for necessário, além de outras exigências apontadas pelo Projeto de Regularização Fundiária.

CICLOVIAS – Vias especiais destinadas à circulação de bicicletas.

CONDOMÍNIO EDILÍCIO HORIZONTAL - São edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, horizontal ou vertical, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não residenciais, e constituindo-se, cada unidade, por propriedade autônoma nos termos da Lei Federal nº. 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e alterações posteriores;

CONDOMÍNIO DE LOTES - Corresponde à modalidade de condomínio em que a unidade autônoma corresponde ao lote, cujo dimensionamento deverá respeitar o zoneamento e o dimensionamento do sistema viário básico, sobre o qual incide a fração ideal sobre o terreno e partes comuns, sendo que, o lote como um todo se mantém privado nos termos das Leis Federais nº 4.591/1964, nº 6.766/1979 e nº 13.465/2017

DESDOBRO- Divisão física de um lote urbano já existente, dotado de infraestrutura básica, em dois ou mais lotes menores, devendo ser observados os regramentos das metragens mínimas de lotes e testadas por zona, conforme trata a Lei de Uso e Ocupação do Solo de Itanhaém.

DESMEMBRAMENTO - Subdivisão de gleba destinadas à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos elementos viários já existentes, devendo respeitar os parâmetros de uso e ocupação do solo, conforme zoneamento, estabelecidos pela lei específica.

DIMENSÃO DO LOTE- Corresponde à área indicada pela testada (dimensão mínima da frente do lote) e área mínima do lote, a partir da qual não poderá haver desmembramento ou subdivisão;

DIMENSÃO DO SUBLOTE- Corresponde à menor parcela do solo e de testada consideradas permitidas para condomínio horizontal;

FAIXA DE ROLAMENTO – É o espaço dentro da caixa viária onde são implantadas as faixas de circulação e o estacionamento de veículos;

GERAÇÃO DE TRÁFEGO- Trata-se do impacto causado por empreendimentos em função do estacionamento e da concentração das pessoas, ou devido à operação e atração de veículos pesados;

GLEBA- Porção de terra sem edificação que ainda não foi parcelada nem utilizada para fins urbanos;

HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (HIS)- É aquela destinada ao atendimento das famílias de baixa renda, podendo ser de promoção pública ou privada, com unidade habitacional tendo no máximo um sanitário e uma vaga de garagem;

IMPACTO- Alteração da condição urbanística claramente perceptível em relação à situação anterior a esta incidência;

INFRAESTRUTURA BÁSICA- Equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação.;

LOTE- Terreno servido de infraestrutura básica, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo zoneamento incidente;

LOTE MÍNIMO- Dimensão mínima do lote, a partir do qual não pode haver desmembramento ou subdivisão;

LOTEAMENTO- Divisão da gleba em lotes, destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação ou prolongamento, modificação ou ampliação do arruamento existente;

MOBILIDADE- Medida da capacidade de um indivíduo se locomover, utilizando-se tanto da infraestrutura instalada como dos meios de transporte à disposição;

NÚCLEO URBANO- Assentamento humano, com uso e características urbanas, localizado em áreas públicas ou privadas;

NÚCLEO URBANO INFORMAL CONSOLIDADO- Aquele de difícil reversão considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, podendo ser ocupações, núcleos urbanizados, loteamentos, conjuntos/empreendimentos habitacionais, vilas, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município, comprovadamente existentes até 22 de dezembro de 2016, em que são aceitas todas as provas lícitas que comprovem o tempo de ocupação;

PARCELAMENTOS DE INTERESSE SOCIAL- Empreendimentos provenientes de planos ou programas públicos ou provados, além de políticas públicas de habitação popular aplicadas por: agentes promotores e financeiros ligados à política habitacional municipal, estadual ou federal; cooperativas habitacionais;

PASSEIO – É o espaço destinado à circulação de pedestres, situado entre o alinhamento predial e o início da faixa de rolamento ou ciclovia, se houver.

POLO GERADOR DE TRÁFEGO- São empreendimentos que atraem ou produzem grande número de viagens causando reflexos negativos na circulação viária de seu entorno imediato;

PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA- Documento que contempla o conjunto de elementos necessários à regularização fundiária do núcleo urbano, incluindo o diagnóstico da situação jurídica, urbanística, ambiental e social, a indicação das ações necessárias para a regularização e o respectivo projeto urbanístico;

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA- Processo de intervenção pública em áreas ocupadas precariamente por população de baixa renda, definido como um conjunto de ações, sob os aspectos jurídicos, físicos e sociais, que visam à melhoria das condições de habitabilidade, da qualidade de vida e sociais, bem como o acesso à terra e à edificação legalizada, implicando, necessariamente, na melhoria do ambiente urbano e no resgate da cidadania de seus moradores;

REMEMBRAMENTO- Também denominado unificação, é a junção de lotes, desde que esses imóveis sejam contíguos;

TESTADA MÍNIMA- Dimensão mínima da frente do lote;

U. H.- Unidade habitacional

URBANIZAÇÃO- Qualquer forma de parcelamento do solo que implique em loteamento, desmembramento, desdobro, unificação ou empreendimento em regime condominial;

USO MISTO- Utilização da mesma via, do mesmo bairro, do mesmo loteamento, do mesmo lote ou da mesma edificação por mais de uma categoria de uso;

USO NÃO RESIDENCIAL- Compreende as atividades de comércio e serviços, industriais e institucionais;

USO RESIDENCIAL- Destinado à habitação;

VAZIOS URBANOS- Lotes ou glebas de terra inseridos na área urbana dotadas, ou não, de infraestrutura e equipamentos sociais e que não cumprem a função social;

VIA ARTERIAL - Com prioridade ao transporte coletivo, que funciona na coleta e distribuição dos fluxos de veículos que circulam pelos centros com maior concentração de atividades do Município

VIA COLETORA - É a via que permite a ligação intrabairros, recebendo e distribuindo o tráfego entre as vias locais e as arteriais, com função coletora e distribuidora do fluxo de veículos que circulam pelos bairros, centros de bairros e de vizinhança

VIA DE CIRCULAÇÃO- Espaço destinado à circulação de veículos e/ ou pedestres, sendo uma via particular ou via oficial;

VIA LOCAL – É a via destinada a promover a distribuição do tráfego local do bairro, apresentando baixa fluidez de tráfego, com acesso direto aos lotes, atendendo predominantemente às necessidades de circulação dos moradores no acesso aos seus imóveis

VIA OFICIAL- Via de uso público, aceita, declarada ou reconhecida como oficial pela Prefeitura;

VIA PARTICULAR- Via de propriedade privada, ainda que aberta ao uso público;