



Câmara Municipal da Estância Balneária de Itanhaém

ESTADO DE SÃO PAULO



LEI Nº 2.162, DE 06 DE JULHO DE 1995.

" Dispõe sobre o parcelamento do solo ".

SYLVIO OLIVAN NETO,

**Faz saber que a Câmara Municipal re-
jeitou o veto do Executivo aposto ao Projeto de Lei
nº 084/94, de autoria da Vereadora Alicia Freijo Ro-
drigues, tendo sido aprovado juntamente com Emenda do
Vereador José Carlos Pedroso de Siqueira e Eu nos
termos do Parágrafo 6º, do Artigo 46, da Lei Orgânica
do Município de Itanhaém, promulgo a seguinte**

L E I

TITULO - PARCELAMENTO DO SOLO

**CAPITULO I - Das definições -
- Artigo 1º**

**CAPITULO II - Dos requisitos para o parcelamento -
- Artigo 2º até Artigo 4º**

**CAPITULO III - Do plano de arruamento e loteamento -
- Artigo 5º até Artigo 32**

**SEÇÃO I - Fixação de diretrizes -
- Artigos 7º e 8º**

**SEÇÃO II - Pré-Plano de loteamento e arruamento -
- Artigo 9º**

**SEÇÃO III - Plano de loteamento -
- Artigo 10 e 11**

**SEÇÃO IV - Da aprovação e licença para implantação -
- Artigo 12 até Artigo 20**

SEÇÃO V - Da modificação do plano de loteamento

**SEÇÃO VI - Da execução dos serviços de implantação dos loteamentos -
- Artigo 23 até Artigo 26**

**SUB-SEÇÃO I - Da fiscalização -
- Artigo 27 ao Artigo 29**

**SUB-SEÇÃO II - Da aceitação dos serviços -
- Artigo 30 até Artigo 32**

**CAPITULO IV - Do desmembramento, desdobro ou remembramento -
- Artigo 33 até Artigo 38**

**CAPITULO V - Do plano de loteamento destinados à Chácaras -
- Artigo 39 até Artigo 41**

**CAPITULO VI - Do plano de loteamento com interesse social -
- Artigo 42 até Artigo 46**

Câmara Municipal da Estância Balneária de Itanhaém

ESTADO DE SÃO PAULO



CAPITULO VII - Disposições finais - - Artigo 47 a 49

TITULO - PARCELAMENTO DO SOLO

CAPITULO I - DAS DEFINIÇÕES

Artigo 1º - Para efeito desta Lei, as seguintes expressões ficam assim definidas:

I - Gleba - é a fase de terra que ainda não foi objeto de arruamento ou loteamento;

II - Arruamento - é o parcelamento de glebas em quadras, mediante a abertura de vias de circulação;

III - Loteamento - é o retalhamento de quadras em lotes que terão frentes para via oficial de circulação de veículos;

IV - Quadra - é a porção de terreno delimitada por vias oficiais de circulação de veículos, podendo ainda, quando proveniente de arruamento aprovado, ter como limites as divisas desse mesmo arruamento;

V - Lote - é a parcela de terreno contida em uma quadra, com pelo menos uma divisa lindeira à via oficial de circulação de veículos;

VI - Desmembramento - é a subdivisão de lote ou gleba em parcelas destinadas à edificações com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique em abertura, modificação e ampliação de vias públicas;

VII - Remembramento - é a integração de dois ou mais lotes que implique na soma das respectivas áreas, para formação de novos lotes, desde que não implique em alterações ou ampliações do sistema viário;

VIII - Desdobro - é a subdivisão de lote resultante de loteamento ou desmembramento já aprovado;

IX - Via de Circulação - é o espaço destinado à circulação de veículos e/ou pedestres sendo que:

a) **Via Particular** - é a via de propriedade privada, ainda que aberta ao uso público;

b) **Via Oficial** - é a via de uso público, aceita, declarada ou reconhecida como oficial pela Prefeitura;

X - Eixo da Via - é a linha que, passando pelo seu centro, é equidistante dos alinhamentos;

XI - Alinhamento - é a linha divisória entre terreno de propriedade particular e logradouro público;

XII - Frente do Lote - é a sua divisa lindeira à via oficial de circulação de veículos;

XIII - Fundo de Lote - é a divisa oposta à frente;

XIV - Profundidade do Lote - é a distância medida entre o seu alinhamento e uma paralela a este que passa pelo ponto mais extremo do lote em relação ao alinhamento;

XV - Recuo - é a distância medida entre o limite externo da projeção horizontal da edificação e a divisa do lote, determinada por linhas paralelas à divisa;

XVI - Areas Institucionais - são parcelas de terrenos reservadas à edificação de equipamentos comunitários, doadas à Prefeitura por ocasião da oficialização do arruamento;

XVII - Areas Públicas - são áreas de domínio público reservadas à instalação de equipamentos urbanos, vegetação e vias públicas;

Câmara Municipal da Estância Balneária de Itanhaém

ESTADO DE SÃO PAULO



SEÇÃO VI - DA EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS DE IMPLANTAÇÃO DOS LOTEAMENTOS

Artigo 23 - Na execução dos serviços de implantação do arruamento e loteamento deverão ser rigorosamente observados o plano aprovado e as cláusulas compromissadas, sob pena de multa, embargo e cassação da licença.

Artigo 24 - Quando, por qualquer motivo, houver substituição do profissional responsável pela execução dos serviços, o fato deverá ser comunicado imediatamente à Prefeitura com a descrição minuciosa do ponto onde se encontram os serviços e a presença do novo responsável a fim de assinar os elementos do plano.

Parágrafo Único - A autoria do projeto do plano de arruamento e loteamento é inalienável e intransferível.

Artigo 25 - Enquanto durar a implantação e obras de urbanização, os profissionais responsáveis por todos os projetos e suas respectivas execuções, deverão manter placa de identificação com dimensões e indicações exigidas pelo Crea, em local bem visível.

Artigo 26 - A paralização dos serviços e obras de urbanização de gleba deverá ser obrigatoriamente comunicada ao órgão competente da Prefeitura.

Parágrafo 1º - Enquanto a comunicação não for feita estará correndo o prazo de licença para execução dos serviços e obras.

Parágrafo 2º - Expirado o prazo de licença e verificada, pela fiscalização, a paralização dos correspondentes serviços e obras, estas ocorrências deverão ser indicadas em processo, à autoridade competente.

Parágrafo 3º - Se a paralização comunicada ou constatada for superior a 02 (dois) anos e não tiver sido renovada a respectiva licença, a Prefeitura fará intimação para que seja providenciado o fechamento das testadas da gleba e das embocaduras das vias públicas que ainda não tiverem sido aceitas, no alinhamento dos logradouros.

SUB-SEÇÃO I - DA FISCALIZAÇÃO

Artigo 27 - Para efeito de fiscalização pela Prefeitura é obrigatório que sejam mantidos no local dos serviços e obras de urbanização de gleba, durante todo o período de sua execução, um exemplar do plano de loteamento completo aprovado e a licença para execução dos referidos serviços e obras.

Parágrafo Único - Os responsáveis pelos serviços e obras de urbanização de glebas são obrigados a permitir e facilitar o exercício das atribuições dos agentes da fiscalização municipal, mediante apresentação de identificação funcional.

Artigo 28 - O exercício de fiscalização dos serviços e obras de urbanização de gleba pela Prefeitura não implica no reconhecimento de sua responsabilidade por qualquer ocorrência, nem exime o proprietário da gleba e o profissional responsável pela execução dos serviços e obras da responsabilidade prevista no Código Civil e dos danos que por ventura venham a acarretar a terceiros, por ato próprio ou de seus propostos, em consequência da execução dos referidos serviços e obras.

Câmara Municipal da Estância Balneária de Itanhaém

ESTADO DE SÃO PAULO



XVIII - Áreas Verdes - são áreas públicas reservadas à vegetação e ao tratamento paisagístico;

XIX - Acesso - é o dispositivo que permite a interligação para veículos e pedestres entre:

- a) logradouro público e propriedade privada;
- b) propriedade privada e área de uso comum em condomínio;
- c) logradouro público e espaços de uso comum em condomínio.

TÍTULO - PARCELAMENTO DO SOLO

CAPÍTULO II - DOS REQUISITOS PARA PARCELAMENTO DO SOLO

Artigo 2º - O parcelamento do solo para fins urbanos, nas zonas urbanas e de expansão urbana, caracterizado por plano de arruamento, de loteamento ou por desmembramento de terreno, está sujeito à prévia aprovação da Prefeitura e às disposições desta Lei.

Parágrafo Único - Nenhum parcelamento do solo será permitido nos seguintes casos:

- a) terrenos baixos, alagadiços ou sujeitos a inundações, antes de tomadas, pelo requerente, as providências para assegurar o escoamento das águas;
- b) terrenos que tenham sido aterrados com materiais nocivos à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- c) terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento);
- d) em áreas de preservação ecológica; e
- e) em áreas que, se ocupadas, possam desfigurar ou prejudicar locais de interesse artístico, paisagístico ou histórico.

Artigo 3º - O parcelamento deverá atender os requisitos que seguem:

I - Da área total objeto do plano de arruamento e loteamento, será destinada parte para áreas públicas (vias, áreas verdes e institucionais), conforme mostra o Anexo Parsolo 1 - Padrão para Parcelamento do Solo, anexo a esta Lei;

II - As áreas verdes deverão:

- a) - pelo menos 50% (cinquenta por cento) da sua totalidade estarem num só perímetro;
- b) - pela sua configuração topográfica, estar localizado em terreno que não apresente declividade superior a 15% (quinze por cento);
- c) - em hipótese alguma será computada área que não puder conter, em algum ponto de sua superfície um círculo de raio 10m.

III - As áreas institucionais deverão:

- a) - estar, na sua totalidade, contida em um único perímetro, quando esta parcela for menor que uma quadra padrão;
- b) - ser lindeira à via oficial de circulação;
- c) - estar em terrenos com declividade máxima de 15% (quinze por cento);
- d) - não será computada como área institucional a parcela que não puder conter, em qualquer ponto, um círculo de raio 10m.

IV - As vias a serem projetadas deverão:

Câmara Municipal da Estância Balneária de Itanhaém

ESTADO DE SÃO PAULO



a) - interligar-se às vias adjacentes, existentes ou aprovadas, a fim de permitirem a articulação ao sistema viário, salvo exigência explícita das diretrizes;

b) - observar características técnicas, declividades máximas e mínimas e larguras contidas no Anexo Viário 2 - Dimensionamento do Sistema Viário anexo à Lei de Diretrizes do Sistema Viário.

V - Quando as diretrizes fixadas pela Prefeitura excederem os valores estipulados para áreas públicas pelo Anexo Parsolo 1 citado no Item I, as áreas excedentes serão declaradas de utilidade pública, para efeito de desapropriação;

VI - Quando, a juízo do órgão competente da Prefeitura, o espaço necessário para vias de circulação for inferior a 20% (vinte por cento) do total, a área necessária para complementar esse valor será adicionada às áreas institucionais.

VII - As dimensões mínimas dos lotes e as medidas máximas das quadras são as especificadas no Anexo Parsolo 1 - Padrão para Parcelamento do Solo, desta Lei. Todos os lotes resultantes de loteamento, desmembramento, remembramento ou desdobro deverão, sempre, ter frente para via oficial de circulação;

VIII - Ao longo das águas correntes ou dormentes, nos fundos de vale, dos reservatórios de água e estações de tratamento, das chapadas de morros ou serras, das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias ou dutos e das áreas lindeiras aos mangues, será obrigatória a reserva de uma faixa "nom aedificandi" para garantir o escoamento de águas, a preservação de paisagem ou ainda a implantação de equipamentos de infra-estrutura. Estas referidas faixas, quando ao longo de águas correntes ou dormentes e nas rodovias, ferrovias e dutos, deverá ter largura mínima de 15m de cada lado, salvo maiores exigências de órgãos públicos.

Artigo 4º - Quanto à localização da área a ser parcelada, o lote padrão resultante desse parcelamento tem, de acordo com o Parsolo 1 - Padrão para Parcelamento do Solo, suas características modificadas. Os padrões adotados: urbano, chácaras e lote de interesse social.

Parágrafo 1º - O loteamento destinado à implantação de chácaras deverá necessariamente estar localizado no trecho compreendido a partir da marginal norte da Rodovia Padre Manoel da Nóbrega em diante, seguindo em direção oposta ao mar.

Parágrafo 2º - Nas áreas compreendidas além de uma paralela distante 2 (dois) quilômetros da marginal norte da Rodovia Padre Manoel da Nóbrega, em direção oposta à referida Rodovia, só serão permitidos, no trecho entre o Rio Itanhaém e a divisa do município com Peruibe, loteamentos destinados à chácaras.

Parágrafo 3º - Os loteamentos com padrão "lote de interesse social" deverão, necessariamente, estar localizados em bairros populares do município, conforme regulamentação existente.

Parágrafo 4º - As áreas destinadas a parcelamentos de interesse social que possuírem mais de 150.000 m² deverão manter 5% (cinco por cento) da área destinada aos lotes, com medidas do padrão urbano, para uso comercial.

CAPITULO III - DO PLANO DE ARRUAMENTO E LOTEAMENTO

Artigo 5º - O plano de loteamento, arruamento e urbanização será submetido pelo interessado à aprovação da Prefeitura, obedecidas as normas constantes desta Lei e diretrizes preestabelecidas.

Câmara Municipal da Estância Balneária de Itanhaém

ESTADO DE SÃO PAULO



Parágrafo Único - Esta aprovação cumprirá três fases distintas, que serão: o pedido de diretrizes, o pré-plano do loteamento e o plano propriamente dito.

Artigo 6º - Todos os desenhos técnicos deverão ser executados de acordo com as prescrições da Norma Geral de Desenho Técnico, da ABNT.

Parágrafo 1º - Cada folha desenhada deverá ter no ângulo direito inferior, um quadro destinado à legenda, do qual constarão as seguintes indicações:

- I - Título do Desenho;
- II - Numeração da folha;
- III - Escala;

IV - Identificação da gleba, incluindo local e área, além da natureza da urbanização;

V - Nome do proprietário da gleba ou de seu representante legal, devidamente comprovada e a respectiva assinatura;

VI - Nome do autor do plano de urbanização e/ou dos projetos específicos, conforme for o caso, com assinatura, assim como números de registros no Crea;

VII - Nome do responsável pela execução dos serviços e obras de urbanização com a respectiva assinatura, assim como o número de registro do Crea;

VIII - Local para a aprovação do plano ou projeto.

Parágrafo 2º - Quando se tratar de firma ou firmas, as peças a que se refere o Parágrafo anterior deverão ser assinadas pelos seus respectivos representantes legais e responsáveis técnicos.

SEÇÃO I - FIXAÇÃO DE DIRETRIZES

Artigo 7º - A elaboração do pré-plano de arruamento ou loteamento será procedida da fixação de diretrizes, por parte da Prefeitura, a pedido do interessado, que instruirá a solicitação com os seguintes documentos:

I - Requerimento assinado pelo proprietário do terreno;

II - 04 (quatro) vias de cópias de plantas de levantamento planialtimétrico-cadastral da área objeto do pedido, na escala de 1:1.000, com curvas de nível de metro em metro, indicando com exatidão os limites da área em relação aos terrenos vizinhos, cursos d'água com suas denominações e vias oficiais;

III - 04 (quatro) vias de cópias de plantas de situação da área, na escala de 1:5.000, que permitam o perfeito reconhecimento e a localização da área objeto do pedido, além das características relevantes de todos os terrenos vizinhos;

IV - Título de propriedade da área;

V - Certidão negativa de impostos municipais que incidem sobre a área;

VI - Cópia da matrícula do Registro de Imóveis atualizada.

Parágrafo Único - Outros elementos quaisquer poderão ser solicitados para uma melhor caracterização da área, a critério do órgão público.

Artigo 8º - A fixação de diretrizes constará de:

I - Características, dimensionamento e localização do parcelamento em relação à zona ou zonas de uso;

Câmara Municipal da Estância Balneária de Itanhaém

ESTADO DE SÃO PAULO



II - Características, dimensionamento e traçado de vias de circulação, adequadas aos planos e projetos viários do município e às condições locais;

III - Características, dimensionamento e localização de áreas verdes, até o máximo de 2/3 (dois terços) do total exigido por Lei;

IV - Características, dimensionamento e localização de áreas institucionais;

V - Características gerais dos lotes, padrão e quadras.

Parágrafo Único - As diretrizes terão validade pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias corridos, contados da data da notificação.

SEÇÃO II - PRE-PLANO DE LOTEAMENTO E ARRUAMENTO

Artigo 9º - É concedido o direito do interessado apresentar ao órgão competente, antes de submeter todo o detalhamento à aprovação propriamente dita, apresentar um pré-plano de loteamento que será visto e analisado previamente. Este pré-plano constará de:

I - Pré-plano geral do loteamento, na escala 1:1.000, em 05 (cinco) vias, contendo:

- a) - traçado do sistema viário;
- b) - indicação da forma e pré-dimensionamento das áreas verdes e institucionais;
- c) - disposição e formas das quadras e lotes, indicando as áreas para fins residenciais e não residenciais;
- d) - pré-dimensionamento e indicação em quadro de áreas, dos seguintes valores: total da gleba, total a urbanizar, sistema viário, áreas verdes e institucionais, áreas e número total de quadras e lotes, indicando as dimensões da testada e profundidade mínima, média e máxima.

II - Pré-projetos elaborados a partir do pré-plano geral, apresentados em 02 (duas) vias, quais sejam:

- a) - locação topográfica, apresentando soluções esquemáticas de terraplanagem, drenagem e escoamento das águas pluviais;
- b) - guias e sarjetas;
- c) - sistema de escoamento de águas pluviais;
- d) - pavimentação do sistema viário;
- e) - sistema de proteção de áreas sujeitas à erosão;
- f) - sistema de distribuição de água potável;
- g) - coleta e tratamento das águas servidas;
- h) - rede de energia elétrica e iluminação pública.

III - Memorial descritivo, sucinto, referente a cada projeto.

Parágrafo Único - Nos loteamentos destinados a chácaras, os Itens "f" e "g" do Inciso II do presente Artigo, bem como seus respectivos projetos completos ficam desobrigados de apresentação e execução.

SEÇÃO III - PLANO DE LOTEAMENTO

Artigo 10 - O plano completo de loteamento e arruamento, com todos elementos apresentados em escala 1:1.000, constará de:



Câmara Municipal da Estância Balneária de Itanhaém

ESTADO DE SÃO PAULO



I - Requerimento assinado pelo proprietário;

II - Projeto de arruamento e locação topográfica, em 06 (seis) vias de cópias, sendo uma transparente, com curvas de nível de metro em metro, assinadas pelo proprietário e pelo profissional registrado na Prefeitura, contendo os seguintes dados:

a) - traçado viário definindo a localização dos eixos e alinhamento de todas as vias, indicando os nivelamentos, raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais, no caso de vias curvilíneas e cruzamentos;

b) - dimensões exatas, de cada quadra, sua forma, área e identificação numérica;

c) - especificação da localização e das dimensões das áreas verdes e institucionais, além de todos os lotes;

d) - sentido de escoamento das águas pluviais, indicando a posição e dimensionamento dos locais que necessitam de drenagem;

e) - terraplanagem necessária, indicando posição e cotas dos cortes e aterros;

f) - perfis longitudinais do eixo de todas as vias em escala horizontal 1:1.000 e vertical 1:100, com indicação dos graus de declividades; da concordância das curvas, da largura e das intersecções das vias, correspondentes aos marcos de alinhamento e de nivelamento, das áreas e dos cortes e aterros;

g) - perfis transversais de todas as vias, na escala 1:200, definindo faixa de rolamento e passeio;

h) - indicação, em quadro, de área total da gleba, do sistema viário, das quadras, dos lotes, das áreas verdes e institucionais;

i) - cálculo e indicações, em tabela, dos volumes de cortes e aterros para as vias de circulação pública, para as áreas verdes e institucionais, considerando para as mesmas um movimento médio de terra;

III - Plano geral de loteamento, na escala de 1:1.000, em 06 (seis) vias de cópias, sendo uma copiativa, assinadas pelo proprietário e por profissional habilitado e registrado na Prefeitura, contendo os seguintes dados:

a) - indicação das vias de circulação, quadras, lotes, áreas verdes e institucionais, dimensionadas e numeradas, bem como das faixas "non aedificandi", quando for o caso, além das medidas de todas as divisas das áreas citadas;

b) - indicação gráfica dos recuos dos lotes, quando o loteamento criar restrições maiores do que as exigidas pela legislação;

c) - indicação das zonas de uso onde se localiza a gleba e indicação da localização dos lotes residenciais e não residenciais;

d) - indicação das dimensões das divisas da área, de acordo com o título de propriedade;

e) - indicação, em quadro, da área total da gleba; área total a urbanizar, área total do sistema viário; áreas verdes e das quadras, dimensões da testada e profundidade mínima, média e máxima dos lotes;

f) - definição de servidões e restrições especiais que eventualmente gravem nos lotes ou nas edificações.

IV - Memorial descritivo completo, com descrição de lotes, áreas verdes, institucionais e vias de circulação;

V - Cronograma de execução das obras, com a duração máxima de 02 (dois) anos;

Câmara Municipal da Estância Balneária de Itanhaém

ESTADO DE SÃO PAULO



VI - Cópia da guia de A.R.T. devidamente recolhida;
VII - Comprovante de pagamento de ISS do profissional responsável;

VIII - Documento comprobatório da doação dos logradouros públicos do arruamento;

IX - Projetos complementares, em 05 (cinco) vias, elaborados a partir da planta de loteamento e em conformidade com ela, compreendendo os seguintes projetos:

a) - sistema de escoamento de águas pluviais, indicando e detalhando todos seus elementos e caimentos, poços de visita, caixas de passagem, etc.; lançamento e prevenção dos efeitos deletérios;

b) - sistema de coleta de águas servidas e sua respectiva rede, mostrando a destinação e tratamento, com todos os detalhes e dimensionamento explicitados;

c) - sistema de distribuição de água potável e respectiva rede, detalhado e dimensionado;

d) - rede de energia elétrica pública e domiciliar, contendo todos os elementos de caracterização técnica e respectivos detalhes;

e) - projeto completo de guias, sarjetas e pavimentação das vias, contendo especificações técnicas, descrição dos serviços e justificativas, indicando inclusive o padrão adotado para os passeios, obedecendo normas especificadas nas diretrizes do sistema viário;

f) - arborização dos logradouros e áreas verdes, definindo espécies e locais de plantio, considerando sempre os aspectos paisagísticos e de conforto dos logradouros;

g) - projeto de proteção das áreas sujeitas à erosão, inclusive mediante preservação da cobertura vegetal existente;

h) - memoriais descritivos e justificativos, correspondentes a cada projeto;

i) - cronograma de execução das obras.

Parágrafo 1º - O projeto de locação topográfica que trata o Inciso II deste Artigo, deverá prever a demarcação de toda a gleba e de todos os lotes com marcos.

Parágrafo 2º - A alteração das restrições urbanísticas convencionais do loteamento dependerá de acordo entre o loteador e todos os proprietários/compromissários dos lotes, além da anuência expressa da Prefeitura.

Parágrafo 3º - Os projetos complementares que trata o Inciso IX deste Artigo, deverão estar rigorosamente dentro das normas técnicas da ABNT e especificações da concessionária dos respectivos serviços.

Parágrafo 4º - Os projetos de que trata o Parágrafo anterior deverão ser apresentados com a aprovação dos órgãos competentes e podem ser anexados ao processo posteriormente; porém, antes da expedição da licença para execução da urbanização.

Parágrafo 5º - O projeto de loteamento que trata o Inciso III deverá ter apreciação e aprovação pela Cetesb.

Artigo 11 - No projeto de terraplanagem, elaborado com base nos perfis longitudinais e transversais da locação topográfica, devem ser obrigatoriamente consideradas as influências do movimento de terra na paisagem e na estabilidade do terreno, de forma a evitar inconvenientes na implantação dos logradouros públicos e dos diversos equipamentos e edificações a serem executados posteriormente sobre o terreno.

Câmara Municipal da Estância Balneária de Itanhaém

ESTADO DE SÃO PAULO



SEÇÃO IV - DA APROVAÇÃO E LICENÇA PARA IMPLANTAÇÃO DO PLANO DE LOTEAMENTO

Artigo 12 - O órgão competente da Prefeitura, observando os requisitos constantes no Artigo 7º, expedirá no prazo máximo de 90 (noventa) dias, contados a partir da data de protocolo do pedido, a fixação de diretrizes, constantes dos Itens do Artigo 8º.

Parágrafo 1º - Findo o prazo de que trata o "caput" deste Artigo, o requerente poderá apresentar o pré-plano de loteamento, independente da fixação de diretrizes, atendidas, no entanto, as prescrições legais, ficando a Prefeitura obrigada a aceitar os locais definidos no projeto para as áreas institucionais, verdes e sistema viário.

Parágrafo 2º - Se, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias após o recebimento das diretrizes de urbanização de gleba, o interessado não apresentar o pré-plano urbanístico, novo pedido de diretrizes deverá ser encaminhado ao órgão competente da Prefeitura.

Artigo 13 - Observadas as exigências estabelecidas pelo Artigo 9º, o interessado deverá submeter o pré-plano de loteamento para visto prévio.

Parágrafo 1º - Constatados erros ou insuficiências no pré-plano de loteamento, o interessado será notificado a comparecer à Prefeitura, a fim de satisfazer às exigências formuladas pelo órgão competente.

Parágrafo 2º - O prazo máximo para aceitação do pré-plano, pelo órgão competente da Prefeitura, será de 90 (noventa) dias.

Parágrafo 3º - Se o interessado tiver que comparecer à Prefeitura, o prazo a que se refere o Parágrafo anterior, ficará acrescido do período compreendido entre a data de expedição da notificação e a data de seu comparecimento.

Parágrafo 4º - Se, decorridos 15 (quinze) dias de notificação, o interessado não tiver adotado as providências determinadas pelo órgão competente da Prefeitura, o processo será arquivado, implicando o seu desarquivamento no pagamento de novas taxas.

Parágrafo 5º - Julgando o pré-plano aceitável, o órgão competente da Prefeitura restituirá 03 (três) cópias visadas ao interessado, autorizando-o a elaborar o plano definitivo.

Parágrafo 6º - Se, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de aceitação do pré-plano do loteamento, não for apresentado à Prefeitura o plano completo de loteamento e arruamento, será cancelada a sua aceitação e arquivado o processo.

Artigo 14 - O plano completo de loteamento e arruamento, observados os prazos, deverá ser submetido à apreciação da Prefeitura, instruído na forma estabelecida no Artigo 10; aplicando-se, na sua tramitação, o procedimento e prazos previstos nos parágrafos 1º a 4º do Artigo anterior.

Parágrafo Único - O Departamento de Obras da Prefeitura, julgando conveniente o plano de loteamento e arruamento, procederá sua aprovação.

Câmara Municipal da Estância Balneária de Itanhaém

ESTADO DE SÃO PAULO



Artigo 15 - Se o interessado não requerer a licença para implantação do loteamento e execução dos serviços no prazo de 01 (um) ano, contado da notificação pela aprovação, ficará esta cancelada automaticamente, arquivando-se o processo.

Parágrafo 1º - A revalidação da aprovação poderá ser requerida pelo interessado mediante pagamento de novas taxas e o reexame do plano de loteamento pelo órgão competente da Prefeitura.

Parágrafo 2º - Verificada a hipótese do Parágrafo anterior, o plano de arruamento e loteamento deverá ser adequado às exigências de nova legislação que eventualmente existir.

Artigo 16 - Quando o plano de arruamento e loteamento não for aprovado ou aceito pela Prefeitura, as peças componentes do mesmo poderão ser devolvidas ao interessado, mediante solicitação deste, depois de devidamente invalidadas.

Parágrafo Único - Verificado o caso previsto no presente Artigo, uma via completa do plano de arruamento e loteamento deverá ser conservada obrigatoriamente no órgão municipal competente.

Artigo 17 - Após a aprovação do loteamento a Prefeitura expedirá a licença de execução dos serviços no prazo máximo de 60 (sessenta) dias após sua solicitação, que será feita mediante apresentação dos seguintes documentos:

I - Requerimento ao Prefeito, contendo, além das especificações necessárias, nome do profissional responsável pela execução dos serviços e obras e prazo para sua execução;

II - Prova de pagamento das taxas de aprovação;

III - Garantia pela execução dos serviços de urbanização;

IV - Termo de compromisso, contendo explicitamente todos os serviços e prescrições que o requerente se propõe a cumprir, devidamente registrado em cartório.

Parágrafo 1º - A garantia exigida pelo Inciso III deste Artigo será prestada mediante vinculação, à Prefeitura, de 50% (cinquenta por cento) da área total dos lotes, localizados na zona de maior valor do loteamento, que obrigatoriamente, deverão ser registrados à margem de matrícula ou transcrição, no Registro de Imóveis competentes.

Parágrafo 2º - Executadas, vistoriadas e aceitas as obras do loteamento, a Prefeitura liberará o loteador da garantia prestada, na seguinte proporção:

a) - 40% (quarenta por cento), quando concluídos os serviços e obras de terraplanagem, drenagem e colocação de guias e sarjetas;

b) - 60% (sessenta por cento), após conclusão dos demais serviços e obras exigidos.

Parágrafo 3º - A garantia de que trata o Parágrafo 2º, em loteamentos destinados a chácaras será feita pela vinculação de 20% (vinte por cento) da área total dos lotes, enquanto nos loteamentos de interesse social será de 30% (trinta por cento).

Parágrafo 4º - O termo de compromisso de que trata o Inciso 4º do presente Artigo deverá mostrar claramente as seguintes obrigações do requerente:

a) - submeter o plano de loteamento aprovado, sob pena de caducidade, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, ao Registro de Imóveis, e encaminhar cópia à Prefeitura, sem o que não serão expedidos alvarás para edificações nos lotes;

Câmara Municipal da Estância Balneária de Itanhaém

ESTADO DE SÃO PAULO



b) - executar, à própria custa e nos prazos fixados, todas as obras e serviços mínimos legalmente exigidos e em absoluta conformidade com o plano aprovado e os projetos complementares;

c) - facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura em todas as fases de execução dos serviços e obras da gleba;

d) - mencionar nas escrituras definitivas ou nos compromissos de compra e venda de lotes, as obrigações que os granteiros relativos a espaços livres no interior das quadras e quaisquer outras restrições ao direito de propriedade.

Artigo 18 - A licença para implantação do loteamento e arruamento deverá conter além do nome do interessado e do profissional responsável pela execução, a identificação da gleba, local, área, prazo de execução dos serviços e obrigações a serem cumpridas.

Artigo 19 - O órgão competente da Prefeitura fixará o prazo de validade da licença para executar a implantação e os serviços de urbanização pelo período máximo de 02 (dois) anos.

Parágrafo Único - Os serviços que não forem concluídos dentro do prazo fixado pelo presente Artigo só poderão prosseguir após sua renovação por um período máximo de 01 (um) ano, sob pena de multa e embargo.

Artigo 20 - A licença para execução das obras e implantação do loteamento não isentam o imóvel do imposto territorial urbano durante o período de realização dos serviços.

SEÇÃO V - DA MODIFICAÇÃO DO PLANO DE LOTEAMENTO

Artigo 21 - Qualquer modificação no plano de loteamento aprovado, antes de efetuado o registro no Cartório de Registro de Imóveis, deverá ser submetida à aprovação da Prefeitura, instruída com os seguintes documentos:

I - Requerimento assinado pelo proprietário da gleba solicitando a modificação;

II - Memorial descritivo das modificações;

III - Projeto referente as modificações em 05 (cinco) vias e uma via cópia copiativa, assinadas pelo proprietário e profissional habilitado e registrado na Prefeitura.

Parágrafo 1º - O projeto modificativo deverá ser submetido ao anteriormente aprovado, aplicando-se na sua tramitação, o procedimento e os prazos previstos nesta Lei.

Parágrafo 2º - Aprovado o projeto modificativo de plano, renovar o atendimento às exigências previstas, salvo a hipótese de pequenas modificações.

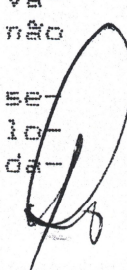
Artigo 22 - O projeto modificativo de plano de loteamento já registrado, além dos documentos referidos no Artigo anterior, deverá ser instruído também com os seguintes documentos:

I - Comprovação da anuência de todos os adquirentes dos lotes ou de que nenhum lote tenha sido objeto de contrato;

II - Licença para executar o plano de loteamento aprovado, se esta já houver sido expedida.

Parágrafo 1º - Nesta hipótese, os espaços reservados para sistema viário, áreas institucionais e áreas verdes não terão sua destinação alterada.

Parágrafo 2º - Aprovado o projeto modificativo, será expedido termo aditivo da licença para executar o plano de loteamento prevalecendo sempre, para os efeitos do prazo de validade, a data da expedição da licença original.



Câmara Municipal da Estância Balneária de Itanhaém

ESTADO DE SÃO PAULO



Artigo 29 - Verificando-se que as obras, em qualquer de suas modalidades, vem sendo executadas sem prévia aprovação da Prefeitura ou em desacordo com o plano de loteamento aprovado, o fiscal de obras procederá simultaneamente à imposição da multa prevista no Anexo Parsolo 2, integrante desta Lei e ao embargo das obras, notificação para regularização.

Parágrafo 1º - Do auto de embargo deverão constar seguintes elementos:

- I - dia, mês, ano, hora e local em que foi lavrado;
- II - nome do proprietário da gleba;
- III - nome e número de registro do profissional responsável pela execução das obras, se houver;
- IV - descrição sucinta do fato determinante do embargo;

V - assinatura do infrator ou seu proposto, ou declaração da sua recusa em fazê-lo;

VI assinatura de quem o lavrou.-

Parágrafo 2º - Do auto de infração, além dos elementos discriminados no Parágrafo anterior, deverá constar a importância da multa aplicada.

Parágrafo 3º - Efetuado o embargo, somente serão permitidos a realização de serviços e obras que visem à adequação ao plano aprovado.

Parágrafo 4º - Não sendo no mesmo dia obedecido o embargo, será aplicada multa diária prevista no Anexo Parsolo 2, integrante desta Lei, cuja incidência só cessará na data em que for comunicada por ofício à repartição fiscalizadora, e por ela estatada, a paralização das obras.

Parágrafo 5º - Sem prejuízo da incidência das multas, o processo será encaminhado ao órgão jurídico da Prefeitura para adoção das providências visando à apuração da responsabilidade pela prática de crime contra a administração pública, previsto na Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

SUB-SEÇÃO II - DA ACEITAÇÃO DOS SERVIÇOS

Artigo 30 - Concluídos os serviços e obras de urbanização de gleba, o interessado deverá requerer ao órgão competente da Prefeitura a respectiva vistoria, instruindo o pedido com os certificados de conclusão dos projetos complementares, expedidos pelos órgãos estaduais competentes.

Artigo 31 - O arruamento ou loteamento poderá ser executado por partes da área total e assim aceito pela Prefeitura, desde que as partes constem do cronograma de execução, sem prejuízo das demais disposições contidas nesta Lei.

Parágrafo 1º - Nesse caso, cada parte atenderá, obrigatoriamente, aos valores mínimos fixados nesta Lei, em relação às vias de circulação, áreas institucionais e verdes.

Parágrafo 2º - No caso de execução do plano de arruamento ou loteamento por partes, a aprovação do plano de loteamento de cada parte poderá anteceder a execução das obras e melhoramentos correspondentes às partes subsequentes, ficando a aprovação do plano de loteamento de cada parte seguinte condicionada à execução pelo interessado e a aceitação pela Prefeitura das obras e melhoramentos correspondentes à parte anterior.

Câmara Municipal da Estância Balneária de Itanhaém

ESTADO DE SÃO PAULO



Artigo 32 - Após vistoria e sendo favorável o parecer técnico do órgão competente da Prefeitura, a urbanização da gleba e a aceitação dos logradouros e áreas públicas serão oficialmente reconhecidas por meio de despacho e decreto do Prefeito, autorizando-se, em consequência e simultaneamente, a liberação dos lotes ainda vinculados à Prefeitura.

Parágrafo 1º - Aceitas as obras, todos os serviços e melhorias realizadas pelo loteador nas áreas transmitidas ao domínio público passarão a fazer parte do patrimônio do município, independente de qualquer indenização, ficando, desde então, sujeitos à sua administração.

Parágrafo 2º - O recebimento e aceitação, pela Prefeitura, dos serviços e obras de urbanização não excluem o loteador da responsabilidade pela sua correta execução.

Parágrafo 3º - Efetuados o reconhecimento e aceitação dos serviços e obras de urbanização, o órgão competente da Prefeitura providenciará a transcrição dos elementos de interesse do Cadastro Técnico Municipal.

CAPITULO IV - DO DESMEMBRAMENTO, DESDOBR O REMEMBRAMENTO

Artigo 33 - Os projetos de desmembramento, desdobro e remembramento, serão submetidos à aprovação da Prefeitura instruídos com os seguintes documentos:

I - Requerimento assinado pelo proprietário;
II - Uma via de original transparente copiativo e seis (06) vias de cópias de projeto, em escala 1:1000, assinadas pelo proprietário e profissional habilitado registrado na Prefeitura, contendo:

a) - indicação dos lotes resultantes, devidamente numerados e cotados em todas suas divisas, e respectivas áreas;
b) - tabela de área, contendo todos os lotes resultantes;

III - Uma via de cópia de planta, em escala 1:1000, com indicação da situação anterior, indicando vias lindeiras, dimensões, confrontações e superfície, devidamente assinadas pelo proprietário e responsável técnico pelo levantamento;

IV - 04 - (quatro) vias de cópias de planta de situação, escala 1:5000, que permitam o perfeito recolhimento e localização das áreas objeto da modificação;

V - Título de propriedade da área;

VI - Certidão negativa de impostos municipais;

VII - Cópia da matrícula do Registro de Imóveis atualizada;

VIII - Memorial descritivo de todos os elementos resultantes de modificações;

IX - Guia da A.R.T. devidamente recolhida.

Parágrafo 1º - Em qualquer circunstância, os lotes resultantes da modificação deverão atender às dimensões mínimas estabelecidas pelo Anexo Parsolo 1, integrante desta Lei, que trata do parcelamento do solo.

Parágrafo 2º - E permitido desmembramento, remembramento ou desdobro de lotes pertencentes a loteamentos já existentes anteriormente a esta Lei, desde que os lotes resultantes mantenham as dimensões de frente e área do lote padrão do loteamento em questão, obedecidas o mínimo de 250 m² de área e frente de 10m.



Câmara Municipal da Estância Balneária de Itanhaém

ESTADO DE SÃO PAULO



Parágrafo 3º - É permitido desmembramento, remembramento ou desdobro de lotes pertencentes a loteamentos que se localizem do lado esquerdo da Rodovia Padre Manoel da Nóbrega/Interior, desde que os lotes resultantes mantenham as dimensões de frente e área do lote padrão do loteamento em questão, obedecidas o mínimo de 125 m² de área e frente de 05m.

Parágrafo 4º - É permitido a regularização de construção com desdobramentos de lotes entre a Estrada Padre Manoel da Nóbrega e a Via Férrea, desde que haja construção de casas geminadas.

Artigo 34 - Obedecidas todas as exigências do Artigo anterior, o projeto será submetido à aprovação pelo órgão competente da Prefeitura.

Parágrafo Único - Constatados erros ou insuficiência de dados, seguem-se as especificações dos Parágrafos 1º, 3º e 4º do Artigo 13 desta Lei.

Artigo 35 - Os projetos das modificações de que trata este Capítulo, quando vinculado o projeto de edificação, será aprovado simultaneamente com o projeto da edificação.

Parágrafo Único - No caso de desdobro não é obrigatória a aprovação de construção nos dois lotes, bastando um.

Artigo 36 - Aprovado o projeto de desmembramento, remembramento ou desdobro, o órgão competente da Prefeitura expedirá o respectivo alvará para implantação das modificações.

Parágrafo Único - Com o alvará, o interessado deverá proceder a sua averbação no Registro de Imóveis competente e encaminhar à Prefeitura cópia de certidão da mesma, sem o que não serão expedidos alvarás para construção de edificações nos lotes resultantes da modificação.

Artigo 37 - Na implantação das modificações aprovadas após a liberação do alvará, deverão ser seguidas rigorosamente as dimensões e áreas de projeto apresentado.

Parágrafo Único - Nas questões de fiscalização, multas e embargo, serão seguidos os procedimentos, prazos e valores especificados na implantação de plano de loteamento, nesta Lei.

Artigo 38 - A construção de mais de uma edificação em um único lote, nos casos permitidos por Lei, não constitui desdobro ou desmembramento.

CAPÍTULO V - DO PLANO DE LOTEAMENTO DESTINADOS A CHACARAS

Artigo 39 - Conforme restrições constantes dos Parágrafos 1º e 2º do Artigo 4º do presente título, poderão ser implantados loteamentos destinados a chacaras, com lotes e características conforme padrão apresentado no Anexo Parsolo 1.

Artigo 40 - Todos os procedimentos para aprovação, implantação e fiscalização serão os especificados no Capítulo III da presente Lei.

Parágrafo 1º - Dos projetos exigidos no Inciso IX, do Artigo 10, ficam desobrigados os itens "b", "c", e "e", onde só será exigido um tratamento superficial do leito carroçável.

Parágrafo 2º - A garantia pela prestação dos serviços será aquela que trata o Parágrafo 3º, do Artigo 17, e o procedimento de liberação o retratado no Parágrafo 2º do mesmo Artigo.

Artigo 41 - É proibido o desmembramento, remembramento ou desdobro de áreas que resultem lotes menores de 3.000 m².



Câmara Municipal da Estância Balneária de Itanhaém

ESTADO DE SÃO PAULO



CAPITULO VI - DO PLANO DE LOTEAMENTO COM INTERESSE SOCIAL

Artigo 42 - Considerando-se loteamento de interesse social aquele empreendido a partir de planos ou programas públicos ou privados, além de políticas públicas de habitação popular aplicadas por entidades públicas tais como:

I - Prefeitura Municipal de Itanhaém;

II - Cooperativas Habitacionais;

III - Agentes promotores e financeiros ligados à Política Habitacional Federal, Estadual ou Municipal.

Artigo 43 - Conforme restrições constantes do Parágrafo 3º, do Artigo 4º, do presente título, poderão ser implantados loteamentos, destinados a moradias de interesse social, com lotes e características conforme padrão apresentado no Anexo Par-solo 1.

Artigo 44 - Todos os procedimentos para apresentação, aprovação e implantação do loteamento são os mesmos apresentados no Capítulo III da presente Lei.

Parágrafo 1º - Dos projetos exigidos no Inciso IX, do Artigo 10, apesar de não ser nenhum deles desobrigados de apresentação, soluções econômicas poderão ser adotadas, desde que tecnicamente bem fundamentadas.

Parágrafo 2º - A garantia pela prestação dos serviços será aquela que trata o Parágrafo 3º, do Artigo 17, e o procedimento de liberação o retratado no Parágrafo 2º do mesmo Artigo.

Artigo 45 - Em áreas com mais de 150.000 m² a parcelar, deverá ser cumprido o estipulado no Parágrafo 4º, do Artigo 4º.

Artigo 46 - Os órgãos públicos promotores de planos de loteamentos de interesse social ficam dispensados da apresentação da garantia relativa à execução das obras.

CAPITULO VII - DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 47 - Será respeitada a licença para execução de plano de urbanização, expedida antes do início de vigência desta Lei, durante o prazo de validade estabelecido por esta Lei de parcelamento do solo, não sendo permitida sua revalidação, quando em desconformidade com as prescrições desta Lei.

Artigo 48 - As despesas decorrentes com a aplicação da presente Lei, correrão por conta de verbas próprias do orçamento vigente, suplementadas se necessário.

Artigo 49 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Sala " D. Idílio José Soares ", 06 de julho de 1995.

Sylvio Olivan Neto
Presidente

Registrada em livro próprio. Processo nº 739/94.
Secretaria Administrativa, em 06 de julho de 1995.

Jose Alonso Batista de Andrade
Secretário Administrativo

Câmara Municipal da Estância Balneária de Itanhaém

ESTADO DE SÃO PAULO

PARSOLO 1 - PADRÃO PARA PARCELAMENTO DO SOLO

EXIGÊNCIAS	Loteável	% DO PARCELAMENTO			DIMENSÕES MINIMAS DOS LOTES		DIMENSÕES MAXIMAS	
		Áreas Públicas	Verdes	Institucionais	Interiores e Testadas	Áreas	DAS QUADRAS	
Urbano	55	20	20	05	12	300	160	
Chácarras	60	15	20	05	30	3000	300	
Interesses Sociais	60	15	20	05	08	128	165	

PARSOLO 2 - MULTAS - PARCELAMENTO DO SOLO

INFRAÇÃO	VALOR DA MULTA	REAPLICAÇÃO
Parcelamento em desacordo com o aprovado (loteamento, arruamento, desmembramento, remembramento ou desdobro).	100 U.F.M. para cada 250 m ² de terreno, mais 100 U.F.M. para cada 100 m de via aberta.	A cada 30 dias, até regularização.
Execução de parcelamento sem a aprovação (loteamento, arruamento, desmembramento, remembramento ou desdobro).	100 U.F.M. para cada 250 m ² de terreno, mais 100 U.F.M. para cada 100 m de via aberta.	A cada 30 dias, até regularização.

Descumprimento do Embargo

10 U.F.M. para cada 250 m² de terreno e
10 U.F.M. para cada 100 m de via aberta

Diária.