

Substitutivo nº 01
Projeto de Lei nº106/02

Dispõe sobre as diretrizes da estrutura urbana do Município de Ubatuba, nas quais se inclui o zoneamento do uso e ocupação do solo estabelecido na conformidade da Lei nº 1500/96 – Plano Diretor do Município de Ubatuba

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Seção I
DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

Art. 1º - As diretrizes das estruturas urbana, rural e marítima do Município de Ubatuba, nas quais se inclui o zoneamento do uso e ocupação do solo estabelecido na conformidade da Lei nº 1500 de 13 de março de 1996, que dispõe sobre o Plano Diretor do Município de Ubatuba, regular-se-ão pela presente Lei, da qual fazem parte os seguintes Anexos:

- I. Exposição de Motivos – caracterização do Município e instrumentos de apoio legal;
- II. Classificação Geral de Usos, Serviços e Atividades;
- III. Tabela de Uso e Ocupação da Área das PENÍNSULAS e ILHAS;
- IV. Tabela de Uso e Ocupação da Área de ORLA;
- V. Tabela de Uso e Ocupação da Área dos SERTÕES;
- VI. Tabela de Uso e Ocupação da Área da SEDE MUNICIPAL;
- VII. Tabela dos MÓDULOS de OCUPAÇÃO;
- VIII. PLANTA de ZONEAMENTO;
- IX. Tabela das Características das VIAS de CIRCULAÇÃO.

CAPÍTULO II
DO ZONEAMENTO

Seção I
DA SUBDIVISÃO EM ÁREAS

Art. 2º - Fica o Município de Ubatuba dividido em áreas geográficas caracterizadas pela peculiar situação topográfica e de ocupação humana existente, bem como pelos princípios de preservação, de conservação, de paisagem e de apropriação adotados para o desempenho de usos e atividades compatíveis com os objetivos referidos na Exposição de Motivos, constante do ANEXO I, a seguir descritas:

I - Áreas de Penínsulas e Ilhas – São contrafortes cristalinos oriundos do grande escarpamento da Serra do Mar que avança mar adentro, formando penínsulas e pequenas ilhas. Possuem relevo acidentado com pequenas bacias de drenagem. Suas praias são pequenas e ~~muitas vezes sem vias de acesso. As Penínsulas oferecem resistência a aberturas de acessos tradicionais, muitas vezes só permitidos por mar~~(Todas as penínsulas possuem trilhas e estas sim são acessos tradicionais, suprimir o texto azul). Possuem cobertura vegetal de porte, promovendo um litoral recortado de intensa beleza paisagística. São unidades de paisagem extremamente características que identificam o Litoral Norte, o que recomenda baixas densidades ocupacionais e de pequena volumetria. As áreas de Penínsulas são a Península da Caçandoca, do Bonete, ~~das Sete Fontes~~(da Ponta Grossa do Flamengo, corrigir), ~~do Boqueirão~~(do Espia, corrigir), da Ponta Grossa, da Almada e da Pinguaba, e as Ilhas são a Ilha da Maranduba, do Pontal, do Mar Virado e ilhotes próximos, Anchieta e ilhotes próximos, Prumirim e ilhotes, dos Porcos Pequena, Redonda, ilhote da Justa, ilhotes do Negro, da Pesca, da Selinha, ilha da Rapada, ilha Comprida e ilhotes, Ilha das Couves e ilhotes.

II - Áreas de Orla – São áreas planas de frente ao mar, algumas tradicionalmente ocupadas por comunidades caiçaras, de fácil apropriação, cortadas pelas rodovias BR-101 e SP-55, de ocupação intensa e elevados índices de área construída. São áreas extremamente valorizadas pela maior facilidade de ocupação, infra-estrutura e conforto urbano..Os parâmetros de ocupação e de volumetria dos edifícios foram reduzidos em razão das características de preservação da paisagem e identidade visual do Município, ventilação das regiões ao fundo da orla e dificuldade de absorção das águas pluviais e de saneamento. As áreas de Orla são formadas pelas praias da Tabatinga, Maranduba, Sapé, Lagoinha, Dura, Domingas Dias, Lázaro, Saco da Ribeira, Perequê Mirim, Enseada, Toninhas, Grande, Tenório, Barra Seca, Vermelha, Alto, Itamambuca, Felix, Promirim, Leo, do Meio, Poruba, da Justa, Ubatumirim, e da Fazenda.

III - Áreas dos Sertões – São os fundos das planícies litorâneas e sopé das áreas de escarpamento e contrafortes da Serra do Mar. Tradicionalmente ocupadas por comunidades caiçaras, hoje são procuradas para o assentamento de migrantes que constituem a população de apoio e prestação de serviços nas áreas de Orla. Consideradas pela Lei 711 de 14 de fevereiro de 1.984 como áreas de importância secundária e pouco significado econômico, são relevantes para o turismo ecológico, agricultura, e valorização da paisagem, pois, nesses fundos encontram-se importantes elementos de atração turística como cachoeiras, bosques característicos, trilhas e picos. Sua ocupação atual, via de regra espontânea e desorganizada será controlada pelo Município através da localização e implantação de equipamentos institucionais e de serviços, objetivando a interiorização do desenvolvimento, o descongestionamento da orla, a melhoria urbana desses bairros, bem como o incentivo para o aparecimento de corredores comerciais e de serviço. As áreas de Sertão são formadas pelos: Sertão do Perequê-mirim, Rio Escuro, Sertão das Cotias, Sertão da Folha Seca, Sertão do Corcovado... (definir áreas como nas I e II anteriores).

IV - Área da Sede Municipal – Área com origem no centro histórico da cidade, expandiu-se até os limites do Itaguá, do Horto Florestal e do Perequê Açú, concentrando a estrutura política, institucional, econômica, e financeira do Município. É a área de maior densidade habitacional e desequilíbrios sociais, contendo pólos de favelização e grandes vazios dotados de infra estrutura urbana. Trata-se de área prioritária para aplicação de políticas públicas específicas previstas pelo Estatuto da Cidade, e outras, para o transporte público, preservação da paisagem e do patrimônio histórico e cultural. A aplicação das novas políticas públicas e do presente zoneamento levarão em consideração a ampliação da influência da área central em função da futura localização do novo Fórum e do novo hospital.

V- Área Marítima - Toda a área do o mar territorial em que o município tem autonomia em legislar de forma compartilhada com os órgãos competentes(estado e federal),sua especificidade reside na articulação entre os meios aquáticos e terrestre e na concessão do uso do espaço público. (M.A.P.A., Inst. Pesca, A.P.E., C.A.T.I, S.M.A.P.A., A.M.E.S.P)

Seção II DA DEFINIÇÃO DAS ZONAS

Art.3º- As áreas descritas na Seção anterior, em função das características de sua ocupação atual e reordenamento de seu processo de expansão, bem como de sua disposição compatível com o fortalecimento de sua aptidão econômica, da preservação de seus ecossistemas e meio ambiente, dos programas de interesse social ou estratégico, e ainda pela concentração racional das atividades de comércio e serviços, ficam subdivididas em zonas definidas como segue:

Z1 - Zona de Contato com o Mar – É a faixa com 30 (trinta) metros de largura ao longo da costa, contados a partir da linha de primeira vegetação ou jundú., considerada um bem econômico do Município e zona prioritária de interesses turístico,pesqueiro, agrícola e de preservação da paisagem, sendo obrigatória e de atribuição exclusiva do Conselho Municipal de Desenvolvimento - CMD, a autorização e aprovação de qualquer uso ou edificação nela solicitada, a qualquer título, ainda que o Serviço de Patrimônio da União – SPU tenha concedido o aforamento a proprietários ou possuidores de terrenos alodiais. Sua destinação será preferencialmente de uso coletivo e de comunidades tradicionais.

Z2 – Zona de Promoção Paisagística – São os contrafortes, ilhas e áreas de encosta de grande expressão paisagística, com predominância de declividades acentuadas, ricas em pequenas drenagens, de grande valor ambiental, caracterizadores da fisionomia do Município. Sua ocupação deve ser de baixa densidade e padrões de construção de pequena volumetria, minimizada pela vegetação, visando a priorização da paisagem nas intervenções de ocupação. Esta zona compreende todo o território do Município adjacente à zona **Z1**, e limitada pela cota altimétrica de 40 (quarenta) metros. Nos locais onde há interferência com outras zonas, prevalece a demarcação estabelecida no mapa do Município, Anexo VIII- Planta de Zoneamento.

Z2-A – Zona de Preservação Paisagística – Compreende as áreas delimitadas como Z1T pelo Gerco possuindo este zoneamento os mesmos usos e ocupação previstos do Artigo 4 ao Artigo 9 do Gerco, consolidando-o e unificando a legislação.

Z3 – Zona Turística Estratégica – São áreas de paisagem e localização peculiares que deverão ser objeto de estudos prévios que demonstrem a viabilidade de usos e ocupações que contribuam para o desenvolvimento do Turismo com impactos ambientais aceitáveis mínimos (substituir). Requerem cuidados ambientais na locação da ocupação, valorização ou recuperação da paisagem, sendo consideradas estratégicas porque a integridade de seu universo ecológico pode proporcionar usos que eventualmente venham a somar no conhecimento científico da Região ou no lazer de qualidade em favor da economia do Município.

Z4 – Zona de Baixa Densidade – São bacias planas junto a praias, rodeadas por anfiteatros florestados que se caracterizam por ocupação de baixa densidade e uso predominantemente residencial voltado para o lazer e descanso, cujo limite de ocupação é a cota altimétrica de 40 (quarenta) metros.

Z5 – Zona de Média Densidade – São igualmente bacias planas junto a praias, rodeadas por anfiteatros florestados, porém, em virtude das tendências verificadas em sua ocupação atual, são de média densidade com uso multifamiliar, cujo limite de ocupação é a cota altimétrica de 40 (quarenta) metros.

Z6 – Zona de Alta Densidade – Zona com características de alta densidade que abrange o centro expandido da Sede Municipal, incluindo áreas de praias próximas.

Z7 – Zona de Média Densidade da Sede Municipal – Zona com as características da zona **Z6**, porém, situada nas faixas compreendidas entre a Av. Castro Alves e a **Z1**, no Itaguá, entre a Rua Coronel Domiciano e a respectiva **Z1**, no Centro, e entre a Av. Abreu Sodré e a **Z1**, no Pereque Açu.

Z8 – Zona de Expansão Urbana de Alta Densidade – São vazios urbanos em contato com áreas densamente ocupadas, que pelo seu potencial de utilização deverão ser previamente planejados e neles averbado sistema viário estrutural condicionador dos eventuais parcelamentos.

Z9 – Zona Residencial Unifamiliar – Zona formada por bairros de residências unifamiliares, de média densidade, predominantemente de população residente. São áreas de extrema importância para reforço da função residencial e valorização do conforto urbano.

Z10 – Zona de Assentamentos Populares – Áreas planas e de sopé, ocupadas por assentamentos de população prestadora de serviços, de alta densidade, consideradas prioritárias para receber serviços institucionais e privados, rearranjo da malha urbana e sistemas de drenagem.

Z11 – Zona de Interesse Social (mudar o título)- Áreas ocupadas predominantemente por migrantes, em áreas de risco, de sopé ou de encostas, e às margens de córregos, que deverão ser objeto de políticas sociais com vistas a relocação das famílias ocupantes e recuperação da cobertura vegetal.

Z12 – Zona de Apoio Náutico – Localizada na bacia Lázaro/Saco da Ribeira, contígua aos terminais portuários de recreio e de pesqueiro do Saco da Ribeira, que congrega atividade de suporte náutico. Deverão ser favorecidos os incentivos à implantação de atividades afins e de interesse do porto de recreio e pesqueiro, bem como a revitalização urbana.

Z13 – Zona de Desenvolvimento do Turismo Náutico – Compartimento destinado exclusivamente (suprimir) à implantação de empreendimentos de médio e grande porte que contribuam para o desenvolvimento de estruturas de saída para o mar e de hospedagem. Será de atribuição exclusiva do CMD a aprovação dos critérios de ocupação e dos projetos dos empreendimentos situados nesta Zona.

Z14 – Zona da Sede Municipal – Área de maior centralidade urbana, com padrões diferenciados de infraestrutura, urbanização, equipamentos e serviços. Ocupação com vistas ao aumento da qualidade urbana, conforto e preservação do patrimônio histórico, cultural, antropológico, turístico e paisagístico.

Z15 – Zona Rural – Áreas ~~de fundo~~ (suprimir) da planície costeira, destinadas tradicionalmente ou com potencial ao desenvolvimento das atividades rurais, terão sua função econômica ampliada e regulamentada, onde deverão ser promovidos incentivos à implantação das atividades de manejo extrativista sustentável, de agricultura, de turismo rural, por meio de critérios de preservação ambiental, proteção dos ecossistemas.

Z16 – Zona Comercial e Industrial – Localizada ao longo de eixos viários, compatíveis com a instalação comercial e industrial.

Z17 – Zona de Auto Gestão – Áreas de uso consolidado que por suas peculiaridades e critérios locais de uso e gestão do espaço público tem, na comunidade organizada, todas as condições para administrar seu processo de uso e expansão da ocupação, nas quais a

Prefeitura, após ouvido obrigatoriamente o CMD, definirá os limites da volumetria e de ocupação, visando compatibilizar os procedimentos locais aos princípios de proteção paisagística e ambiental preconizados na Exposição de Motivos da presente Lei.

Z18 – Zona do Parque Estadual da Serra do Mar – Define-se pelos limites da legislação pertinente, na qual a Prefeitura gestionará junto ao Estado visando inserir os recursos turísticos, ecológicos e paisagísticos do Parque aos vetores econômicos do Município, através do estímulo a atividades compatíveis e da implementação de políticas ambientalmente seguras, em cujo interior situam-se as **Áreas de Proteção de Mananciais**, definidas pelos limites das bacias hidrográficas objeto de captação por autarquias ou pela comunidade, nas quais não será permitido qualquer uso ou ocupação, estando sujeitos à aplicação de multas e sanções cabíveis, os transgressores, tanto no âmbito estadual como municipal. Sendo que nos casos de conflito, as áreas deverão ser reclassificadas.

Parágrafo único – Os projetos situados nas áreas tombadas pelo Estado (genericamente acima da cota 40 (quarenta), serão obrigatoriamente submetidos à aprovação do CONDEPHAAT, ficando submetidas ao Modelo de Ocupação (MO) das áreas adjacentes, e ouvido o CMD. (compatível ao tombamento)

Z19 – Zona pesqueira e de aquicultura – Define-se dentro da faixa de 33 metros (faixa de marinha) à partir do limite superior do preamar da linha de sizígia até a isóbata dos 23,6 metros de profundidade marítima, onde as atividades da pesca e da maricultura são desenvolvidas e onde deverão ser promovidos incentivos à implantação das atividades de manejo sustentável.

Seção III DA LOCALIZAÇÃO DAS ZONAS

Art.4º - As áreas de PENÍNSULAS E ILHAS, subdivididas em zonas identificadas pela sigla ZP, são compostas pelas zonas ZP1, ZP2, ZP3, ZP4, ZP17 e ZP18, que assim se enquadram:

ZP1 - áreas de contato com o mar, definidas nos termos do Art 3º desta Lei, como Zona Z1.

ZP2 - áreas adjacentes à zona Z1 e limitadas pela cota altimétrica de 40 (quarenta) metros, definidas nos termos do artigo 3º da presente Lei, como Zona Z2.

ZP2-A - as Ilhas do município, Ilha da Maranduba, do Pontal, do Mar Virado e ilhotas próximos, Anchieta e ilhotas próximos, Prumirim e ilhotas, dos Porcos Pequena, Redonda, ilhote da Justa, ilhotas do Negro, da Pesca, da Selinha, ilha da Rapada, ilha Comprida e ilhotas, Ilha das Couves e ilhotas, Praias do Tapiá, Praia de Fora, do Codóis, do Portinho, Ponta do Espia, Ponta Grossa do Flamengo, Morro Escuro, Ponta da Fortaleza e Praia do Cedro.

ZP3 - as Praias da Figueira, Ponta Aguda, da Prata, do Bonete, do Costa, Sete Fontes, do Flamengo, Praia da Ribeira e Brava da Almada,

ZP4 - as praias do Pulso, Vermelha do Sul, Brava, Ponta das Toninhas, da Almada, do Engenho, da Fortaleza e Brava da Fortaleza.

ZP17 - as praias Grande do Bonete, da Pinguaba, do Camburi, Brava do Camburi e da Caçandoca.

ZP18 - a área ocupada pelo Parque Estadual da Serra do Mar.

Art.5º - As áreas da ORLA, subdivididas em zonas identificadas pela sigla ZO, são compostas pelas zonas ZO1, ZO2, ZO3, ZO4, ZO4A, ZO4B, ZO5, ZO6, ZO10 e ZO12, que assim se enquadram:

ZO1 - áreas de contato com o mar, situadas na orla do Município, definidas nos termos do artigo 3º da presente Lei, como Zona Z1.

ZO2 - áreas da Orla, situadas acima da ZO1, definidas nos termos do artigo 3º da presente Lei, como Zona Z2.

ZO3 - as praias: da Figueira, da Ponta Aguda, da Lagoa, da Prata, do Bonete, do Costa, das Sete Fontes do Puruba e Vila de Itamambuca.

ZO4 - as praias Dura, Domingas Dias, Lázaro (Jd Pedra Verde e Vila Formosa), Santa Rita, Grande (Jardim Praia do Sol), Felix (La Madrague e Cachoeiro do Sobrado), Promirim (Aldeias do Prumirim), Leo, Meio, Ubatumirim, Justa, Lagoinha (entre a Rodovia SP-55 e a área de marinha).

ZO4-A - a praia de Itamambuca.

ZO4-B - as áreas adjacentes a loteamentos aprovados e enquadrados na ZO4, exceção feita às áreas adjacentes da Praia do Lázaro que enquadram-se na ZO5 e da Praia Grande que enquadram-se na ZO6, a seguir descrita.

ZO5 - as praias da Tabatinga, Maranduba, Sapé, Lagoinha (entre a Rodovia SP-55 e a cota 40), do Lázaro, Sununga, Perequê Mirim, Enseada, Toninhas (trecho compreendido entre a Rodovia SP 55 e a ZO1).

ZO6 - a praia Praia Grande e canto da Praia do Itaguá, Toninhas (trecho compreendido entre a Rodovia SP55 e a cota altimétrica de 40m).

ZO10 - as áreas adjacentes à rodovia SP-55 entre Tabatinga e Lagoinha.

ZO12 - a praia do Saco da Ribeira e do Lamberto.

Art.6º - As áreas dos SERTÕES, subdivididas em zonas identificadas pela sigla ZS, são compostas pelas Zonas ZS2, ZS8, ZS10, ZS11, ZS15 e ZS18, que assim se enquadram:

ZS2 - os sertões da Quina, do Corcovado, da Folha Seca, do Rio Escuro, de Itamambuca e do Puruba;

ZS8 - o sertão do Araribá.

ZS10 - os sertões da Quina e do Perequê Mirim.

ZS11 - os sertões da Quina e do Rio Escuro.

ZS15 - os sertões da Quina, do Rio Escuro, de Itamambuca, do Puruba, do Ubatumirim,

ZS18 - as áreas definidas pelo Parque Estadual da Serra do Mar.

Art. 7º - As áreas da SEDE MUNICIPAL, subdivididas em Zonas identificadas pela sigla ZSM, são compostas pelas Zonas ZSM1, ZSM2, ZSM3, ZSM4, ZSM6, ZSM7, ZSM8, ZSM9, ZSM10, ZSM11, ZSM13, ZSM14, ZSM15, ZSM16 e ZSM18, que assim se enquadram:

ZSM1, todas as zonas de contato com o mar, situadas na Sede Municipal, definidas nos termos do Art 3º, da presente Lei.

ZSM2, todas as áreas da Sede Municipal situadas acima da cota altimétrica de 40 m(quarenta) metros, até os limites inferiores do Parque Estadual da Serra do Mar, definidas nos termos do Art 3º da presente Lei.

ZSM3, a Ilha do Rio Grande e Ilha dos Pescadores.

ZSM4, parte da Praia Grande, praia do Tenório, praia Vermelha, praia do Itaguá no trecho entre a rua Capitão Felipe e a foz do rio Acaraú.

ZSM6, a Praia Grande, bairros do Itaguá, Estufa I, Jundiaquara, Perequê Açú.
ZSM7, a frente das praias do Itaguá, Iperoig e Perequê Açú.
ZSM8, a Estufa II, fundos do Jardim Carolina, Fazenda dos Meirelles.
ZSM9, o Sítio da Ressaca, Jardim Carolina, Park Hills e Ubatuba Country.
ZSM10, a Estufa II, Marafunda, Ipiranguinha, Figueira, Taquaral, Sumidouro, Morro da Pedreira.
ZSM11, a Sesmaria e Bela Vista.
ZSM13, a praia da Barra Seca, praia Vermelha do Norte
ZSM14, a zona central da cidade
ZSM15, o Pé da Serra, Monte Valério, Rio Grande, Taquaral
ZSM16, as áreas adjacentes à esquerda e à direita da rodovia SP-125 do trevo até o Parque dos Ministérios.
ZSM18, as áreas integrantes do Parque Estadual da Serra do Mar

1.º Secretário

CAPÍTULO III DOS VETORES ECONÔMICOS FÍSICO-TERRITORIAIS DO MUNICÍPIO

Art. 8º - São considerados vetores econômicos físico-territoriais para os efeitos de incorporação ativa na economia do Município, os espaços seguintes:

- I. Locais turísticos de potencial econômico;
- II. As áreas rurais;
- III. As áreas de extração mineral;
- IV. As áreas de sítios pesqueiros e aqüicultura ~~produtiva~~ (retirar o produtivo).

Seção I DOS LOCAIS TURÍSTICOS DE POTENCIAL ECONÔMICO

Art. 9º - São considerados bens patrimoniais ativos de responsabilidade do Município, todos os locais e sítios geográficos, ocorrências geológicas, quedas e cursos d'água, picos, costões rochosos, região costeira, orlas das praias, mirantes naturais, elevações e paisagens constituídas por maciços verdes de Mata Atlântica e demais situações naturais que possam provocar interesses educacionais, recreativos ou científicos.

Parágrafo único - São bens patrimoniais ativos, os locais que possibilitem a visitação, a recreação e a pesquisa, através de critérios específicos formulados pelo Município em conformidade com os artigos 1º e 5º do Decreto Estadual nº10.251 de 30 de agosto de 1977 que criou o Parque Estadual da Serra do Mar, e artigos 2º, 30 e 34 do Decreto Federal nº 84.017 de 21 de setembro de 1979 que aprovou o Regulamento dos Parques Nacionais Brasileiros incluir GERCO

Art. 10 - A Prefeitura fará o levantamento, o mapeamento, a classificação e o cadastro dos locais referidos no artigo anterior, visando oferecê-los, por concessão de uso, à iniciativa pública ou privada para adequada exploração econômica (lei 8666)

§1º - O levantamento, o mapeamento, a classificação e o cadastro acima referidos, serão obrigatoriamente submetidos à apreciação deliberativa do CMD, que decidirá sobre os critérios de uso e o regime de concessão a serem oferecidos à iniciativa pública ou privada, ouvida a comunidade de moradores local.

§2º - Os critérios de uso e o regime de concessão serão pontuais, definidos caso a caso para cada local identificado e cadastrado.

§3º - A concessão de uso prevista terá prazo de duração limitado, renovável ou não, à critério ~~exclusivo~~ (retirar o exclusivo) do CMD (conselho das cidades).

Seção II DA CONSOLIDAÇÃO DAS ÁREAS RURAIS

Art. 11 - São áreas rurais aquelas situadas nas zonas indicadas artigo 3º desta Lei, e somente poderão ter seu perímetro reduzido após transcorridos 20 (vinte) anos de vigência das posturas de uso e ocupação do solo da presente Lei.

§1º - A Prefeitura criará incentivos para favorecer as atividades agrícolas, ~~pecuárias~~ (suprimir pecuária), agricultura familiar e de ~~pecuária~~ aqüicultura (corrigir), através de medidas que assegurem a perenidade das áreas rurais como exigência e condição fundamental para a garantia dos financiamentos destinados à produção rural pelo sistema financeiro oficial.

§2º - Na Zona Rural, Z15, os parcelamentos agrícolas serão disciplinados pelo INCRA- Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, sendo os projetos para instalações industriais de processamento de matéria primas de origem agrícola, pastoril ou marítima, apreciados pelo CMD, ouvidas previamente as autoridades federais ou estaduais, quando for o caso.

§3º Os parcelamentos do solo localizados em Zona Rural Z15, já aprovados pela Prefeitura Municipal e registrados em Cartório de Registro de Imóveis, serão considerados áreas urbanas e para eles os módulos de ocupação serão aqueles descritos na ZS15. (área mínima de Incra) esclarecer melhor

Seção III DA CONSOLIDAÇÃO DAS ÁREAS DE EXTRAÇÃO MINERAL

Art. 12 - A Prefeitura fará o levantamento e o cadastramento de áreas para extração ~~de areia e de terra~~ mineral (corrigir) para suprir as necessidades do desenvolvimento urbano.

§1º - O levantamento das áreas destinadas à extração mineral será feito pela Prefeitura, com apoio técnico das cartas geotécnicas do Instituto de Pesquisas Tecnológicas - IPT, cuja seleção terá um caráter estritamente técnico/ambiental, em função da estabilidade do solo, disponibilidade, segurança e qualidade da jazida.

§2º - A localização, os critérios de extração e a análise dos planos de recuperação e tratamento paisagístico exigidos pela legislação do Estado, são de atribuição exclusiva do CMD para efeito da concessão da licença.

Art. 13 - A Prefeitura permitirá a extração mineral nas áreas cadastradas pelo regime de concessão por período determinado, que poderá ser renovado ou não, a critério de seu corpo técnico, ouvido o CMD.

Parágrafo único - A Prefeitura manterá um corpo técnico específico para fazer o monitoramento dos trabalhos em campo, que encaminhará relatórios mensais ao CMD para avaliação dos procedimentos extrativistas e dimensionamento da extração realizada.

Art. 14 - A tributação dos serviços de extração mineral será feita por estimativa anual baseada no volume de extração previsto pelo concessionário, e será corrigida para mais ou para menos no exercício seguinte, face às características de mercado ou de ocorrências naturais que alterem as projeções adotadas.

Art. 15 - Os serviços de extração clandestina ou em áreas não autorizadas serão considerados não só um crime ecológico ambiental (corrigir) mas um crime econômico contra as Finanças do Município, punido na forma da lei.

Art. 16 - Qualquer retirada de terra, seja com a finalidade de parcelamento ou não, estará sujeita à aprovação prévia da Municipalidade e à expedição do competente Alvará, devendo os projetos, além de enquadrarem-se aos termos dos § 1º e 2º, do artigo 12 da presente Lei, e ainda:

- I - não estarem situadas em áreas que possam ser avistadas das praias e das rodovias SP-55 e BR-101;
- II - prever e executar, após a retirada do material, a recomposição da cobertura vegetal nos cortes efetuados;
- III - indicar o volume de terra de extração mineral (corrigir) a ser removido e o prazo de execução da obra, que constarão do respectivo Alvará fornecido pela Prefeitura.

Seção IV DAS ÁREAS DE SÍTIOS PESQUEIROS E AQUÍCOLAS

Art.???? - São áreas de sítios pesqueiros e aquícolas aquelas situadas nas **zonas indicadas artigo 3º desta Lei**, e somente poderão ter seu perímetro reduzido após transcorridos 20 (vinte) anos de vigência das posturas de uso e ocupação do solo da presente Lei.

§1 - A Prefeitura criará incentivos para favorecer as atividades pesqueiras e aquícolas, através de medidas que assegurem a perenidade das áreas pesqueiras e aquícolas como exigência e condição fundamental para a garantia dos financiamentos destinados à produção pesqueira e aquícola pelo sistema financeiro oficial.

§2 - As instalações de ranchos de pesca e de aquícultura serão disciplinadas pela Prefeitura e apreciadas pelo CMD e CMDRP

§3 - A delimitação de sítios e territórios pesqueiros será feita pela Prefeitura de forma a: pressupor o domínio e a apropriação histórica e econômica do território em questão pela comunidade pesqueira local; interagir com as modalidades de uso dos espaços litorâneos e dos recursos hídricos em geral; reconhecer a legitimidade da comunidade tradicional para estabelecer normas e princípios de uso de porções deste espaço, formas comunitárias de organização e criação de instrumentos de gestão das pescarias; reconhecer e reservar aos pescadores artesanais o uso de territórios exclusivos para vir a ser um instrumento que garanta a reprodução e continuidade da pesca tradicional como RESEX e RDS; minimizando os conflitos presentes no setor pesqueiro.

CAPÍTULO IV DO SISTEMA VIÁRIO

Seção I DAS VIAS DE CIRCULAÇÃO

Art. 17 - O sistema viário do Município terá como principal filosofia de implantação a preservação dos recursos naturais, históricos, antropológicos e turísticos, com a finalidade de garantir o deslocamento, o transporte, a implantação e a prestação dos serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais, conforme preconizado pelo artigo 2º, inciso V do Estatuto da Cidade, cuja plena realização é da competência e responsabilidade exclusiva da Prefeitura.

Art. 18 - O sistema viário do Município fica subdividido em três categorias:

- I - vias existentes e projetadas
- II - vias estruturais dos vazios urbanos
- III - rodovias situadas na zona urbana

§1º - Nenhuma via, qualquer que seja sua categoria, poderá ser aberta em terrenos com inclinação superior a 25º (vinte e cinco graus), medidos na maior inclinação, a menos que sejam projetadas e executadas obras de engenharia necessárias à garantia de sua estabilidade, reservando-se a Prefeitura o direito de exigir a execução de obras adicionais que entender necessárias, como muros de arrimo, contenção de encostas ou de combate a erosão.

§2º - Os taludes resultantes de cortes e aterros terão, obrigatoriamente, inclinações que garantam sua estabilidade e será feita a recomposição vegetal das encostas atingidas.

Seção II DAS VIAS EXISTENTES E PROJETADAS

Art. 19 - As vias existentes e projetadas são classificadas em função de sua destinação em:

- I - vias para pedestres
- II - ciclovias
- III - vias para veículos e estradas municipais
- IV - trilhas e acessos tradicionais

Art. 20 - As vias reservadas ao deslocamento dos pedestres, também identificadas como passeio público, serão destinadas exclusivamente a esse fim, devendo para tanto, serem protegidas por guias de concreto em toda sua extensão visando a segurança das pessoas e o ordenamento do tráfego.

Art. 21 - As ciclovias são vias destinadas exclusivamente à circulação de bicicletas e serão implantadas nas vias estruturais de uso intenso, ou nas regiões de uso conjunto com os pedestres, como a orla, praças, rodovias (?) e parques.

Parágrafo único – Compete à Prefeitura, através de sua Guarda Municipal, orientar, coibir e multar as infrações aos artigos 20 e 21 acima.

Art. 22 - A Prefeitura incluirá no orçamento anual, em caráter permanente, verba para execução de guias e sarjetas, vielas sanitárias e de ciclovias, em todo Município, executadas segundo cronograma e prioridades formulados a partir de Plano Paisagístico e Urbanístico do Município a ser elaborado, ouvidas as associações de bairro e o CMD.

Art. 23 - Os novos parcelamentos e loteamentos aprovados pela Prefeitura somente terão seu Alvará liberado após a execução de guias e sarjeta e vielas sanitárias em toda sua malha viária.

Parágrafo único – Nos cruzamentos entre as vias de circulação e aos acessos principais aos passeios públicos, ciclovias, parques e demais áreas públicas, deverão ser previstas guias rebaixadas de acordo com normas técnicas vigentes, facilitando o acesso de deficientes físicos.

Art. 24 - O sistema viário destinado ao deslocamento de veículos fica subdividido em:

- I - vias estruturais ou principais
- II - vias de circulação ou secundárias
- III - vias marginais
- IV - estradas municipais

Art. 25 - As vias estruturais ou principais são as vias tronco de penetração e distribuição nos bairros, e nelas será permitido, quando for o caso, o estacionamento de veículos em apenas um de seus lados.

Art. 26 - As vias de circulação secundárias são aquelas conectadas às vias estruturais e são divididas em:

- I - vias locais de interligação;
- II - vias de encostas;
- III - vias de interesse turístico.

§1º - As vias de encostas terão faixa de domínio de 9 (nove) metros de largura e leito carroçável aberto com no máximo 6 (seis) metros de largura, e não poderão ser abertas em terrenos com declividade superior a 25º (vinte e cinco graus).

§2º - As vias de interesse turístico são aquelas abertas para acesso aos locais cadastrados como de atração turística, isentas da colocação de guias, com largura máxima de 6 (seis) metros e espaços para estacionamento a 45º (quarenta e cinco graus), abertos fora da faixa de fluxo dos veículos, e não poderão ser implantadas em terrenos com declividade superior a 25º (vinte e cinco graus).

§3º - As trilhas e acessos tradicionais também serão mapeadas e classificadas como interesse turístico/social sendo impedidas de intervenções que as descaracterizem em tamanho e largura, sendo permitidas intervenções brandas somente nos casos em que a segurança de turistas e moradores locais estiver comprometida.

Art. 27 - As vias marginais são aquelas faixas paralelas às rodovias e cursos d'água, consideradas "non aedificandi" em toda sua extensão.

Art. 28 - As estradas municipais são as vias de interligação da zona rural com a malha viária urbana.

Art. 29 - As características técnicas das vias de circulação são as indicadas no ANEXO IX – Tabela das Características das Vias de Circulação.

Seção III

DAS VIAS ESTRUTURAIS DOS VAZIOS URBANOS E ÁREAS DE EXPANSÃO

Art. 30 - Com o objetivo de garantir o equilíbrio da expansão urbana e o interesse da população, a Prefeitura fica obrigada, através de projeto viário específico elaborado pela sua Secretaria de Arquitetura e Urbanismo, ouvido o CMD em parecer deliberativo, a averbar como de interesse público para ser incorporado ao futuro sistema viário municipal, faixas destinadas a abertura de vias estruturais e de circulação básica situadas nos vazios urbanos classificados como **Z7, Z8 e Z10**.

Parágrafo único – A Prefeitura se obriga, e os proprietários das áreas situadas nas zonas previstas neste artigo sujeitam-se ao disposto neste artigo, com fundamento no Art. 2º, incisos I e VI, letras c e d, do Art. 3º, inciso IV, Art. 4º, inciso III letra b, e Art. 5º da Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade. Ver artigo

Seção IV

DAS RODOVIAS SITUADAS NA ZONA URBANA

Art. 31 - Em cumprimento ao disposto no Artigo 2º, incisos I, IV e V da Lei 10.257/01 – Estatuto da Cidade, que estabelece as diretrizes gerais da Política Urbana preconizada na Constituição Federal, os trechos da rodovia estadual SP-55 e rodovia federal BR-101, situados na malha viária urbana do Município, passam a ser de jurisdição municipal depois de comunicadas as instâncias estadual e federal atinentes, visando conferir ao Município as condições necessárias para dotá-las dos equipamentos, características técnicas e dispositivos de segurança compatíveis com as vias de circulação da malha viária urbana.

Art. 32 - Face ao intenso tráfego interestadual existente nas rodovias mencionadas no artigo anterior, os projetos técnicos de adaptação deverão garantir pelo menos duas faixas contínuas de rolamento em cada sentido, desde o Saco da Ribeira (incluir desde a Maranduba) até o trevo do Pereque Açú, separadas por ilha de segurança com 1,0 metro de largura, ladeadas por calçada e ciclovia em toda sua extensão.

§1º - As paradas dos ônibus serão feitas em reentrâncias de forma a manter livre o fluxo de passagem dos veículos.

§2º - Não será permitido o estacionamento em nenhum dos lados dessa via, que deverão ser implantados de maneira a deixar livre o fluxo de passagem dos veículos.

§3º - A Prefeitura buscará junto aos mecanismos financeiros do Estado e da União, os recursos necessários para a execução dessas obras, considerando-se a importância turística e o interesse nacional em sua utilização.

CAPÍTULO V DAS EDIFICAÇÕES

Seção I NORMAS PARA AS EDIFICAÇÕES

Art. 33 - As edificações, reformas e acréscimos nas edificações sujeitar-se-ão:

I. Ao Código Sanitário do Estado de São Paulo – Lei n.º 12.342/78 de 27/09/1978;
II. Às disposições dos ANEXOS II, III, IV, V e VI, referentes às Tabelas de Uso e Ocupação do Solo, Localização e Volumetria das Edificações;

III. Às disposições específicas contidas neste Capítulo e demais disposições desta Lei;

IV. Às disposições e exigências das normas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, referentes à segurança, circulação, incêndio, saneamento e ventilação dos edifícios;

V. Nos casos omissos, às resoluções do CMD, que terão caráter normativo, ao qual e se reportarão, obrigatoriamente quando ocorrerem omissões;

VI. Ao deferimento prévio do órgão estadual ou federal, em se tratando de projeto de edificações no entorno de edifícios tombados;

VII. Aos dispositivos e deliberações do Plano de Gestão Integrada quando localizado em áreas do Parque Estadual da Serra do Mar.

VIII. Às restrições contidas nos contratos padrones arquivados e registrados junto ao processo de registro imobiliário de loteamentos, no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ubatuba, desde que excedam às da presente Lei, para os loteamentos regularmente aprovados e implantados e nos que venham a ser, no futuro, sem prejuízo de normas e exigências já contidas nesta Lei

Art. 34 - As aprovações, consultas, diretrizes ou licenciamentos que deverão ser emitidos ou autorizados por órgãos federais ou estaduais referidos nos incisos VI e VII do artigo anterior, sujeitar-se-ão aos prazos previstos no Artigo 49, § único da Lei Federal 10.257 – Estatuto da Cidade, e Artigo 26 da Lei 9.509/97 que dispõe sobre a Política Estadual do Meio Ambiente.

Parágrafo único – Cabe à Prefeitura, visando a ocupação ou implantação de atividades de forma ágil e ordenada de seu Território, a gestão ou ações junto aos órgãos federais ou estaduais, no sentido do cumprimento efetivo dos prazos previstos nas leis referidas no “caput” deste artigo.

Art. 35 - As edificações para fins unifamiliares ou multifamiliares deverão atender as indicações de localização, recuos e volumetria estabelecidas nas Tabelas de Uso e Ocupação do Solo expressas nos ANEXOS II, III, IV, V e VI.

§ 1º - O Cadastro Imobiliário Municipal deverá conter informação adicional dando ciência aos proprietários das características da Zona de Uso em que se situam suas propriedades, assim como a informação de que o imóvel esteja sujeito a restrições adicionais do contrato padrão do loteamento a que pertencem, as quais constarão dos carnês de lançamento anual do IPTU, e ainda, em todas as informações relativas aos imóveis que prestar deverão constar obrigatoriamente estas informações.

§ 2º - O Centro de Processamento de Dados - CPD (ATI) da Prefeitura deverá atualizar o banco de dados, assim como a documentação relativa aos imóveis, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias da edição desta Lei.

Art. 36 - Os lotes existentes à data da publicação desta Lei, já aprovados ou cadastrados pela Prefeitura Municipal, que tiverem áreas ou dimensões inferiores às do módulo mínimo da Zona em que se situem, sem prejuízo dos demais parâmetros desta Lei, poderão:

I. em qualquer Zona em que se situem, utilizar o Uso Habitacional RU, constante das Tabelas dos Grupos de Uso;

II. os lotes situados na Zona da Sede Municipal, poderão, alternativamente, utilizar os Usos RM1, RM2, CL1, CL2, SL1, SAT, constantes das Tabelas dos Grupos de Uso;

III. os lotes situados nas Zonas ZO4, ZO5 e ZO6, quando lindeiros a Corredores Comerciais, poderão utilizar os Usos CL1, CL2, SL1, SAT, SAN e SAH constantes das Tabelas dos Grupos de Uso. solicitar explicação do núcleo

Art. 37 - O módulo mínimo exigido para os lotes que, por razões topográficas, venham a situar-se em duas Zonas diferentes, serão calculados pela média aritmética dos módulos mínimos das respectivas zonas, sendo que os demais parâmetros restritivos aplicáveis, serão os da Zona a que pertencer a maior porcentagem da área do lote.

Parágrafo único – As áreas mínimas das unidades são de 15 m² (quinze metros quadrados), para atividades comerciais, e 35 m² (trinta e cinco metros quadrados) para residências.

Art. 38 - Será dispensada a exigência de um dos recuos laterais nos seguintes casos:

I - apêndices da edificação principal, se destinados a varandas e abrigos abertos;

II - na edificação principal, quando os lotes possuírem testada menor ou igual a 10 (dez) metros lineares, e forem seccionados angularmente por ruas, estradas ou rodovias.

§ 1º – Nos lotes de esquina, o disposto neste artigo não se aplicará ao recuo lateral lindeiro à via oficial de circulação.

§ 2º - Em caso de construção de vários blocos de apartamentos, em um mesmo terreno, a distância mínima entre os blocos será de 6 (seis) metros.

Art. 39 - Somente será permitida a construção de imóveis residenciais, com edícula encostada nos fundos, dos lotes nas zonas **Z4, Z5, Z6, Z7, Z8, Z9, Z10, Z14.**

§ 1º - As edículas serão sempre térreas e em um corpo único.

§ 2º - A área construída da edícula não poderá ser superior a 20% (vinte por cento) da área do lote, limitada a 30 m² (trinta metros quadrados).

§ 3º - A distância mínima entre o corpo da edícula e o da edificação principal é de 3 (três) metros.

Art. 40 - Todas as edificações deverão prever vagas para estacionamento de veículos, na seguinte conformidade:

- I. as unidades residenciais, sejam elas uni ou multi-familiares, pelo menos uma para cada unidade;
- II. as edificações comerciais deverão prever pelo menos uma vaga para estacionamento de veículos para cada 60 m² (sessenta metros quadrados) de construção.
- III. as edificações de serviços de hotelaria deverão prever pelo menos uma vaga para estacionamento de veículos, para cada unidade de hospedagem.

§1º - Cada vaga terá dimensões mínimas de 2,20 m x 4,50 m (dois metros e vinte centímetros de largura, por quatro metros e cinquenta centímetros de comprimento);

§2º - As vagas serão indicadas no projeto e terão plenas condições de acesso e circulação, garantindo a entrada e saída de veículos a qualquer uma delas, mesmo estando todas as outras ocupadas.

Art.41 - As edificações do grupo RM5 constante do anexo II desta Lei, ficam autorizadas a ter um acréscimo de até 50% (cinquenta por cento) da área do andar tipo, construída sobre o último pavimento do prédio, coberta, em pavimento duplex superior (sobre-elevado), compondo uma única unidade habitacional com o andar imediatamente inferior, ou unidade de lazer para uso comum ou ainda uma unidade autônoma.

§ 1º A área construída coberta do pavimento duplex situar-se-á na área central do pavimento, o qual poderá ter áreas descobertas de entorno destinadas a solarium ou a outras destinações ao ar livre de cobertura, nas quais ficam vedados a colocação de paredes, colunas, vigas pergoladas e outros elementos construtivos, ressalvados exclusivamente os indispensáveis à segurança e ao estabelecimento de divisas entre as áreas das unidades.

§ 2º A altura total do edifício deve ficar enquadrada no preconizado nas tabelas dos modelos de ocupação- Anexo VII

§ 3º Todas as edificações com quatro pavimentos acima do pavimento térreo serão obrigatoriamente, servidas por elevador.

Art. 42 - Para fins de determinação da altura das edificações constantes nas tabelas dos Modelos de Ocupação (MO), será considerada como referência a altura medida na vertical, a partir do perfil original do terreno, tomando como referência a cota básica do pavimento de entrada do imóvel.

§1º. O subsolo, rebaixado de, no mínimo, 1m (um metro), em relação à guia da via de circulação, destinado a garagem ou estacionamento de veículos, não será considerado como pavimento útil para efeito das restrições quanto ao número de pavimentos estabelecidos para a Zona em que se situar a edificação.

§2º. Nos terrenos planos, o nível da soleira do pavimento térreo deverá estar situado, no mínimo, a 0,50m (cinquenta centímetros) acima do nível do eixo da via de circulação, exceto quando esta estiver pavimentada, porém de forma a garantir o escoamento de águas pluviais e servidas.

Art. 43 - Nenhuma edificação, reforma ou acréscimo de edificação poderá ser iniciada antes da expedição do respectivo Alvará para início de obra pela Prefeitura, e observado o disposto no artigo 44 desta Lei.

§1º - O Alvará para início de obra perderá sua validade se esta não estiver com suas fundações concluídas, no prazo de dois anos da data de sua expedição.

§2º - Cessada a validade do Alvará, a execução do respectivo projeto ficará condicionada à nova aprovação de projeto e à concessão de novo Alvará, que subordinar-se-ão às exigências da legislação vigente à época da nova aprovação e concessão.

Art. 44 - Nenhuma edificação poderá ser iniciada sem a emissão pela Prefeitura do respectivo Alvará de Alinhamento.

Parágrafo único – O Alvará de alinhamento será fornecido pelo setor competente da Prefeitura, no prazo máximo de 15 (quinze) dias, contados da data da solicitação pelo interessado.

Seção II **DOS CORREDORES PARA FINS COMERCIAIS, DE SERVIÇOS E INDUSTRIAIS.**

Art. 45 - São declaradas áreas destinadas ao comércio, serviços e instalações industriais, os terrenos situados ao longo das vias indicadas nas Tabelas de Uso e Ocupação do Solo – ANEXOS IV, V e VI.

Parágrafo único – As vias de circulação referidas no “caput” deste artigo são designadas como “Corredores” e são relacionadas a seguir:

a)na ORLA:

I. Corredor 1 – Sapé/Maranduba

II. Corredor 2 – Lagoinha

III. Corredor 3 – Mariana Teixeira

IV. Corredor 4 – Praia Dura

V. Corredor 5 – Saco da Ribeira/Lázaro

VI. Corredor 6 – Perequê Mirim/Enseada

VII. Corredor 7 – Praia Grande

VIII. Corredor 8 – Itamambuca

b)nos SERTÕES :

I. Corredor 1 – Araribá

II. Corredor 2 – Sertão da Quina

III. Corredor 3 – Corcovado

IV. Corredor 4 – Folha Seca

V. Corredor 5 – Rio Escuro

VI. Corredor 6 – Sertão do Perequê Mirim

c)na SEDE MUNICIPAL:

- I. Corredor 1 – Rodovia BR-101
- II. Corredor 2 – Estufa II
- III. Corredor 3 – Rua Taubaté/XV de Novembro
- IV. Corredor 4 – Av. Castro Alves/Maria Regina
- V. Corredor 5 – Rua Capitão Felipe
- VI. Corredor 6 – Av. Manoel da Nóbrega
- VII. Corredor 7 – Av. Abreu Sodré
- VIII. Corredor 8 – Taquaral/Sumidouro
- IX. Corredor 9 – Av. Leovigildo Dias Vieira/Guarani
- X. Corredor 10 – Ipiranguinha

Art. 46 - Os usos residenciais permitidos nos Corredores serão aqueles estabelecidos nas Tabelas constantes dos ANEXOS IV, V e VI, para as respectivas Zonas onde estiverem localizados.

Parágrafo único – Os usos de serviços SL2 e comércio CL3, CL4 e CP1, estão sujeitos a aprovação do CMD.

CAPÍTULO VI DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. - 47 - Observada a Zona em que se situe o terreno, seu uso e ocupação serão classificados como:

- I.- permitido
- II.- não permitido
- III.- sujeito à aprovação do Conselho Municipal de Desenvolvimento
- IV.- em conformidade com o Plano Municipal de Turismo
- V.- em conformidade com Plano de Recuperação Específico
- VI.- em conformidade com o Plano de Gestão Integrada do Parque Estadual da Serra do Mar
- VII.- sujeito à aprovação dos Conselhos Distritais
- VIII.- não conforme.
- IX.- em conformidade com o Plano Municipal de Saneamento.

Parágrafo único – As características das Zonas de que trata este artigo são as especificadas nas tabelas do ANEXO III, ANEXO IV, ANEXO V e ANEXO VI.

Art. 48 - O uso ou a ocupação não conforme serão tolerados, a título precário, desde que regulares, à vista da legislação municipal anterior a esta Lei, comprovada por documento hábil expedido LEGALMENTE pela Municipalidade.

§ 1º - O uso não conforme, entretanto, deverá adequar-se aos níveis de ruído e de emissão de poluentes, aos horários de funcionamento e demais condicionantes compatíveis com a Zona onde esteja localizado, na forma da legislação vigente.

§ 2º - Nas ocupações não conformes, não serão admitidas quaisquer ampliações que agravem a não conformidade, senão as obras necessárias à segurança e à salubridade da edificação.

§ 3º - O documento hábil expedido LEGALMENTE pela Municipalidade, de que trata o “caput” deste artigo, será um dos seguintes, com exclusão dos demais:

- I - Alvará de Funcionamento;
- II - Habite-se;
- III - Alvará de Conservação de Obra.

Art. 49 - O uso permitido poderá instalar-se em ocupação não permitida, desde que essa tenha sido LEGALMENTE aprovada até a data de publicação desta Lei.

Art. 50 - A Municipalidade deverá elaborar e aprovar o Plano Municipal de Turismo, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias da publicação desta Lei.

Art. 51 - A Municipalidade deverá elaborar, e submeter às autoridades estaduais e judiciárias, dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias da publicação desta Lei, o Plano de Recuperação específico para as áreas caracterizadas na presente Lei como socialmente comprometidas ou com desequilíbrio em relação a sua expansão desordenada.

Art. 52 - A Municipalidade, fundada na Lei 10.257/01 - Estatuto da Cidade, e nos superiores interesses do desenvolvimento econômico do Município, deverá gestionar junto ao Estado no sentido de promover a elaboração conjunta do Plano de Gestão Integrada do Parque Estadual da Serra do Mar, segundo os fundamentos referidos no ANEXO I desta Lei, estabelecendo, como protocolo básico de entendimentos, a meta de 180 (cento e oitenta) dias, a partir da aprovação desta Lei, para sua conclusão.

Art. 53 - Consideram-se irregulares os usos e ocupações, em qualquer Zona de Uso, sem o amparo de um dos seguintes documentos expedidos pela Prefeitura Municipal:

- I - Alvará de Funcionamento;
- II - Habite-se ou Alvará de Conservação.

Art. 54 - Será concedido o prazo de 12 (doze) meses, a contar da data da notificação expedida pela Prefeitura, aos usos e ocupações em situação irregular, localizados em Zona permitida, para sua regularização perante a Municipalidade.

Art. 55 - Aos usos em situação irregular, não passíveis de regularização na forma do artigo anterior, será concedido um prazo de 18 (dezoito) meses para a transferência do local de suas instalações.

Art. 56 - Aos usos em situação regular, porém em localização não conforme e que sejam geradores de tráfego inconveniente para a cidade, ou que produzam níveis de ruídos, resíduos ou odores lesivos ao meio ambiente, será concedido um prazo de 18 (dezoito) meses para a transferência, a contar da data da expedição da notificação pela Prefeitura.

Art. 57 - Todas as Ocupações e Usos que, embora permitidos, sejam geradores de tráfego pesado de veículos e, em especial, os postos de abastecimento de combustíveis, centros comerciais e supermercados, terão suas aprovações sujeitas a parecer do CMD, que examinará suas implicações com o sistema viário, a largura das ruas adjacentes, impacto de vizinhança e as condições de estacionamento propostas.

CAPÍTULO VII DO PARCELAMENTO DO SOLO

Seção I DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 58 - Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos, em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo Plano Diretor ou aprovadas por lei.

Art. 59 - São considerados parcelamentos do solo, o loteamento, o desmembramento, a fusão de lotes e as alterações de projetos de parcelamentos já aprovados.

Art. 60 - A Prefeitura poderá exigir, em qualquer fase do processo de parcelamento do solo, além dos documentos constantes desta Lei, informações ou documentos que julgar necessários à perfeita elucidação do plano de parcelamento.

Art. 61 - As servidões ou caminhos públicos existentes na gleba a parcelar deverão ser transformados em vias de circulação.

Parágrafo único – A Prefeitura poderá optar pela abertura de outra via de circulação, desde que esta ofereça melhores condições de trânsito que as servidões ou caminhos referidos neste artigo.

Art. 62 - Os acessos aos loteamentos serão sempre feitos por via principal, construída às expensas do interessado, a partir de uma via oficial de circulação.

Parágrafo único – Em se tratando de parcelamento de pequeno porte, (explicar melhor) o acesso de que trata o artigo poderá ser feito por via secundária.

Seção II DOS PROJETOS DE PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 63 - A execução de parcelamento do solo será precedida da solicitação à Prefeitura de Diretrizes, sendo necessário para esse fim:

- I - planta planimétrica do imóvel, em 3 (três) vias com base em plantas do IGC, na escala 1:10.000, contendo
 - a) as divisas da gleba a ser parcelada, com indicação das propriedades lindeiras;
 - b) as curvas de nível de 5 em 5 metros;
 - c) a localização de bosques, pedreiras, brejos, linhas de transmissão, telégrafo ou telefone, cursos d'água e respectivas cotas de inundação, quedas d'água, rodovias, servidões, caminhos ou estradas, faixa de passagem da rede de serviços públicos, terrenos de marinha etc;
 - d) indicação de arruamentos contíguos a todo o perímetro e localização das vias de acesso à áreas de interesse público;
 - e) localização de todas as benfeitorias existentes na gleba;
 - f) demarcação, em planta, das áreas existentes na gleba com declividade superior a 30% (trinta por cento);
- II - croquis, em escala adequada à plena compreensão da proposta, do plano de parcelamento a executar;
- III - memorial descritivo sucinto, indicando o que se pretende executar e o tipo de uso destinado ao empreendimento.

Art. 64 - Após o exame dos documentos de que trata o artigo anterior, a Prefeitura indicará:

I. nas plantas, as ruas e as estradas, existentes ou projetadas, componentes do sistema viário do Município, que devem ser respeitadas pelo parcelamento pretendido;

II. nas Diretrizes:

- a) a relação e as características dos equipamentos de infra-estrutura exigidos, discriminados no artigo 68 desta Lei;
- b) indicação dos órgãos estaduais ou federais competentes para a aprovação prévia do parcelamento;
- c) a relação das áreas a serem caucionadas;
- d) as Zonas de usos previstos para o local.

§ 1º - O encaminhamento e prazos junto aos órgãos estaduais e federais indicados obedecerão ao disposto no artigo 34 da presente Lei.

§ 2º - As Diretrizes terão validade máxima de 360 (trezentos e sessenta) dias, contados da data de sua expedição pela Prefeitura.

Art. 65 - Orientado pelas Diretrizes, o pedido de aprovação do projeto de parcelamento será instruído com o título de propriedade da área, certidão negativa de ônus reais e de tributos municipais, relativos ao imóvel, acompanhados de:

I. planta geral, em escala de 1:500 (um por quinhentos) para glebas inferiores a 10.000 m² (dez mil metros quadrados) e de 1:1.000 (um por mil) para os demais casos, todas em 6 (seis) vias, indicando:

- a) as curvas de nível de metro em metro, ou de meio em meio metro nos casos de terrenos planos;
- b) a subdivisão do imóvel em quadras e lotes, com as respectivas dimensões e numeração;
- c) as dimensões lineares e angulares do projeto, incluindo raios, cordas, arcos, pontos de tangência, ângulos centrais e extensão dos trechos retos;
- d) os rumos e azimutes de todos os eixos retos;
- e) a localização e dimensionamento das áreas públicas;
- f) a localização e dimensionamento das áreas arborizadas, dos pontos de interesse paisagístico e das áreas de preservação permanente que tenham influência direta na gleba, de acordo com o artigo 2º da Lei 4.771 de 15 de setembro de 1965 – Código Florestal;

- g) todos os proprietários lindeiros;
 - h) a largura das vias de circulação;
 - i) as linhas de escoamento de águas pluviais;
 - j) o projeto de numeração dos lotes para as ruas novas que forem independentes do sistema viário municipal, medida a distância pelo eixo desde o seu início, reservando-se os números pares para o lado direito e os ímpares para o lado esquerdo, observados os critérios da Prefeitura para determinar o início da rua;
 - k) a denominação das ruas, evitando-se a repetição de nomes já existentes no Município, sem prejuízo da competência do Executivo Municipal;
 - l) o quadro de áreas, com as superfícies e porcentagem das partes que compõem o loteamento, tais como: sistema de lazer, áreas institucionais, de preservação permanente, sistema viário e lotes;
- II. de perfis longitudinais das ruas e vielas, nas escalas de 1:500 (h) e 1:50 (v) ou 1:1.000 (h) e 1:100 (v), de acordo com a escala do projeto em planta, em 6 (seis) vias, contendo:
- a) as seções transversais das vias;
 - b) a indicação das declividades;
 - c) a indicação dos pontos de intersecção das vias;
 - d) as cotas altimétricas do projeto.
- III. do projeto completo do sistema de captação e disposição de águas pluviais e o projeto de saneamento compatível com o Zoneamento e M.O. a ser definido pelo Plano Municipal de Saneamento, incluindo cálculo de volumes, sistemas de captação superficial ou subterrâneo, cálculos de vazão e de seções etc, em 6 (seis) vias.
- IV. de tabelas de cálculos de coordenadas dos eixos das ruas em 6 (seis) vias.
- V. do cronograma de execução das obras em 6 (seis) vias, com prazo máximo de dois anos para execução.
- VI. do memorial descritivo em 6 (seis) vias, contendo:
- a) a descrição sucinta do parcelamento, com suas características e a fixação dos usos previstos;
 - b) as condições urbanísticas do parcelamento, além das constantes das Diretrizes da Prefeitura Municipal;
 - c) a indicação das áreas de interesse público que passarão ao domínio do Município;
 - d) a enumeração dos equipamentos urbanos a serem implantados no parcelamento;
 - e) a indicação das soluções previstas para o destino das águas pluviais, para os sistemas de abastecimento de água potável e para a disposição dos esgotos sanitários, quando for o caso;
 - f) a indicação das soluções de paisagismo, quanto à recomposição da cobertura vegetal, nas áreas que sofrerem intervenção.
- VII. da minuta do contrato padrão.
- § 1º - Os projetos serão assinados pelo proprietário ou seu representante legal, pelo arquiteto autor do projeto ou profissionais com atribuições específicas asseguradas pelo artigo 30 do Decreto Federal 23.569 de 11 de dezembro de 1933, e pelo profissional responsável pela execução das obras, todos, com exceção do proprietário, devidamente registrados no CREA – Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, e inscritos na Prefeitura Municipal.
- § 2º - Aprovado o projeto, por ocasião da retirada da documentação o interessado encaminhará à Prefeitura uma cópia do projeto aprovado, graficamente passível de reprodução.

Art. 66 - Da área total objeto do plano de parcelamento, serão destinadas para áreas públicas a porcentagem mínima de 35% (trinta e cinco por cento), nos casos de loteamento, assim distribuídos:

- I - 20% (vinte por cento) para as vias de circulação;
- II - 10% (dez por cento) para o sistema de lazer,
- III - 5% (cinco por cento) para áreas institucionais.

§ 1º - Não se consideram, para efeito no disposto neste artigo, as áreas pertencentes à Z 1.

§ 2º - Quando a área destinada a vias de circulação não atingir 20% (vinte por cento), a diferença que faltar para completar o percentual do parágrafo será acrescida ao sistema de lazer.

Art. 67 – A aprovação de projetos de parcelamento do solo por parte da Prefeitura será precedida, obrigatoriamente, da aprovação prévia do GRAPROHAB dentro dos limites de suas atribuições legais.

Seção III DA EXECUÇÃO DOS PARCELAMENTOS

Art. 68 - Nos planos de parcelamento serão exigidas as seguintes obras:

- I. de abertura das vias de circulação, como indicado no capítulo IV;
- II. de execução completa do sistema de captação de águas pluviais, incluindo guias e sargetas;
- III. de pavimentação das vias carroçáveis, com rampas superiores a 5% (cinco por cento)
- IV. de execução das redes de abastecimento de água e energia elétrica;
- V. de execução do sistema de disposição de esgotos sanitários compatível com o local, de acordo com o projeto aprovado pela CETESB
- VI. de recomposição vegetal nos cortes e aterros efetuados.

Parágrafo único – A execução das obras referidas no artigo não poderá descaracterizar a topografia original das áreas destinadas a lotes, ao sistema de lazer e às áreas institucionais.

Art. 69 - Para obter a aprovação do plano de parcelamento, os interessados deverão caucionar, em favor da Prefeitura, através de competente instrumento de garantia hipotecária de execução de obras, lotes do empreendimento com áreas variando de 30 a 50% (trinta a cinquenta por cento) da área líquida loteada.

§ 1º - A porcentagem será determinada, a critério da Prefeitura, tendo em conta o custo de implantação da infra-estrutura.

§ 2º - A constituição da garantia prevista no artigo não desobriga o parcelador do integral cumprimento das obras previstas no “caput” deste artigo.

§ 3º - Expirado o prazo de execução do parcelamento, o parcelador será constituído em mora, podendo a Prefeitura completar as obras e promover a execução da garantia, respondendo o parcelador pelo pagamento integral das despesas excedentes à garantia, sem prejuízo no disposto no § 3º do artigo 70 desta Lei.

§ 4º - Excetuam-se das exigências deste artigo os parcelamentos cujos projetos não exijam execução de obras.

§ 5º - O resgate ou a liberação dos lotes caucionados poderá ser parcial e proporcional às obras já executadas, a critério da Prefeitura.

Art. 70 - Examinados os documentos e pagas as taxas devidas, a Prefeitura terá um prazo de 45 (quarenta e cinco) dias úteis para aprovar o projeto ou manifestar-se, através de "comunique-se", quanto ao indeferimento do projeto ou ao pedido de cumprimento de exigências ou alterações.

§ 1º - Não respondido pelo interessado o "comunique-se" no prazo de 30 (trinta) dias, o processo será arquivado.

§ 2º - O Alvará de execução do parcelamento terá o prazo de validade de 2 (dois) anos, contados da data de sua expedição, caducando igualmente em 180 (cento e oitenta) dias, também contados da data de sua expedição, quando não registrado o projeto aprovado no Cartório de Registro de Imóveis dentro desse último prazo.

§ 3º - Vencido o prazo de execução total ou parcial do plano de parcelamento e verificada sua inexecução, a parte não executada ficará sujeita a nova aprovação e às disposições legais então vigentes.

Seção IV

DO REMANEJAMENTO, DESDOBRAMENTO E FUSÃO DE LOTES

Art. 71 - Aplica-se aos remanejamentos, desdobramentos e fusão de lotes, no que couber, o disposto nesta Lei.

Art. 72 - O processo será instruído com os seguintes documentos:

I.planta da quadra, em 6 (seis) vias, na escala de 1:500 (um por quinhentos), assinadas pelo proprietário e pelo responsável técnico, da qual conste o que se pretende executar,

II.planta, em uma via, do plano original a ser modificado;

III.Memorial descritivo e justificativo em 6 (seis) vias;

IV.Planta de situação, em uma via, na escala 1:10.000 (um por dez mil)

V.Planta em papel vegetal transparente, em uma via;

VI.Título de propriedade, certidões negativas de ônus e de tributos municipais relativos ao imóvel.

Seção V

DOS CONDOMÍNIOS

Art. 73 – As edificações ou conjunto de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades autônomas, isoladas entre si ou não, destinadas a fins residenciais ou não residenciais, são consideradas condomínio horizontal ou vertical e serão regidas pelo disposto na lei Federal nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964, e pelas disposições do Capítulo V, Seção I desta Lei

Art. 74 – Cada unidade com saída para a via pública, diretamente ou por processo de passagem comum, será sempre tratada como objeto de propriedade exclusiva, qualquer que seja o número de suas peças e sua destinação.

Art. 75 – Quando, em terreno onde não houver edificação, se desejar erigir mais de uma unidade, observar-se-á também o seguinte:

I.em relação às unidades autônomas que se constituírem em casas térreas ou assobradadas, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação e também aquela eventualmente reservada como de utilização exclusiva dessas casas, como jardim e quintal, bem assim a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá às unidades;

II.em relação às unidades autônomas que constituírem edifícios de dois ou mais pavimentos, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação, aquela que eventualmente for reservada como de utilização exclusiva, correspondente às unidades do edifício, e ainda a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá a cada uma das unidades;

III.serão discriminadas as partes do total do terreno que poderão ser utilizadas em comum pelos titulares de direito sobre os vários tipos de unidades autônomas;

IV.serão discriminadas as áreas que se constituírem em passagem comum para as vias públicas ou para as unidades entre si, que permanecerão integradas ao patrimônio coletivo do condomínio.

Art. 76 – Os serviços de limpeza, coleta de lixo, calçamento das vias internas de circulação de veículos e pedestres, implantação e manutenção de jardins, das redes de energia, de abastecimento de água, de coleta e tratamento de esgotos, de vigilância, necessários e existentes no interior da área do condomínio serão, exclusivamente, da responsabilidade administrativa e econômica dos proprietários das unidades, nos termos da citada Lei 4.591/64, não podendo a Prefeitura, em qualquer hipótese, executá-los.

CAPÍTULO VIII
DO CMD – CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO
ESTE CAPÍTULO SERÁ ELABORADO POR GT ESPECÍFICO DENTRO DO CMD
CONSELHO DA CIDADE

Sugerimos aqui um Atigo específico criando uma Ouvidoria dentro do Conselho da Cidade a fim de encaminhar denúncias de irregularidades garantindo o fiel cumprimento da Nova LUOS.

Art. 77 - O Conselho Municipal de Desenvolvimento – CMD, instituído e regulamentado pela Lei Municipal nº 1.103 de 4 de novembro de 1991, é o órgão colegiado de política urbana municipal, responsável pela gestão democrática prevista no artigo 29, inciso XIII da Constituição Federal, e pela Lei Federal nº 10.257/01 – Estatuto da Cidade, artigo 2º, inciso II, e artigo 43, inciso I, e também instância de consulta obrigatória para quaisquer alterações futuras à presente Lei.

Art. 78- Fica alterada a constituição do CMD, que passa a ter uma instância deliberativa e uma instância executiva, conforme se segue:

I - A instância deliberativa, denominada Colegiado Deliberativo, terá composição tripartite de 21 (vinte e um) membros, representantes das entidades a seguir relacionadas:

a – de órgãos do Poder Público: de áreas afetas à questão urbana, e órgãos estaduais, com atuação no Município, seguintes:

- 1 – Conselho Municipal da Saúde – COMUS;
- 2 - Conselho Municipal da Educação – COMED;
- 3 – Conselho Municipal de Defesa do Patrimônio Histórico, Artístico, Arquitetônico, Turístico e Ambiental – CONDEPHAATA;
- 4 – Secretaria Municipal de Arquitetura e Urbanismo – SAU;
- 5 – Secretaria Municipal do Turismo ou do Meio Ambiente;
- 6 – Departamento Estadual de Proteção dos Recursos Naturais – DEPRN;
- 7 – Procuradoria da Justiça;

Incluir Secretaria de Agricultura, Pesca e Abastecimento

b –usuários do espaço urbano: sociedades de bairros, ONGs, movimentos ambientalistas, OAB, entidades ou sindicatos de produtores, entidades educacionais, com atuação no Município, seguintes:

- 1- Ordem dos Advogados do Brasil - Seccional de Ubatuba;
- 2 - associação de professores / Universidade de Taubaté - Campus de Ubatuba.
- 3 - entidade ambientalista;
- 4 - entidade de agricultores e produtores rurais;
- 5 – entidade de pescadores e maricultores;
- 6 – representante das sociedades de bairro da região Sul do Município;
- 7 – representante das sociedades de bairro da região Norte do Município.

c - produtores do espaço urbano: associação de engenheiros e arquitetos, de setores empresariais e profissionais ligados ao turismo em geral, hotelaria, poder judiciário e segurança pública:

- 1 - Associação dos Engenheiros e Arquitetos e Agrônomos de Ubatuba;
- 2 - Associação Comercial e Empresarial de Ubatuba;
- 3 - Instituto de Arquitetos do Brasil;
- 4 – entidade representativa de proprietários de hotéis e pousadas;
- 5 – entidade representativa de marinas e atividades náuticas;
- 6 - representante do Poder Judiciário;
- 7 - representante da Segurança Pública (Polícia Civil ou Militar).

Arquitetos estão duplamente representados (itens 2 e 3)

§1º- A escolha dos membros do Colegiado Deliberativo será realizada a partir de ampla divulgação, inscrição e eleição pública, na forma dos critérios próprios de cada entidade ou setor.

§2º- O mandato dos membros do Colegiado Deliberativo, eleitos para comporem as representações dos Usuários do Espaço Urbano e dos Produtores do Espaço Urbano será de dois anos, permitindo-se uma recondução por igual período.

II A instância executiva, constituída pela Diretoria Executiva de Uso do Solo - DEUSO, será composta por um Diretor indicado pelo Colegiado Deliberativo, que poderá ser substituído a qualquer tempo, por decisão de maioria simples de votos.

§1º- O Diretor do DEUSO indicará os membros necessários para exercerem as funções e os cargos que resultarem do organograma da Diretoria, e das metas determinadas pelo Colegiado Deliberativo do CMD.

§2º- O DEUSO terá o prazo de 30 dias, após a nomeação de seu primeiro Diretor para apresentar ao Colegiado Deliberativo o projeto da estrutura, organograma, funções e prioridades da Diretoria.

§3º- O DEUSO terá suas despesas de instalação e funcionamento originadas do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, a ser criado no prazo de 60 (sessenta) dias após a publicação desta Lei, para viabilizar a elaboração e implementação dos programas e ações de política urbana previstas no Plano Diretor e nesta Lei .

Art. 79- Nos termos desta Lei, o CMD atuará de forma participativa, deliberativa e normativa, nas questões municipais, e nas regionais de particular interesse municipal, com as seguintes atribuições:

I - gestão de diretrizes municipais integradas ao Plano Diretor, à Lei de Uso e Ocupação do Solo, ao Plano de Gerenciamento Costeiro, Plano Municipal de Saneamento e demais normas correlacionadas, zelando para que suas determinações sejam cumpridas;

II - interpretação desses instrumentos legais, em casos omissos ou contraditórios;

III - acompanhamento da eficiência de atividades cotidianas da Prefeitura, principalmente a concessão de alvarás e “habite-se”, projetos urbanos em condomínios e loteamentos, zelando pelo rigor técnico previsto nas legislações;

IV - estabelecimento de diretrizes para a política urbana local;

V - garantir a existência do canal de comunicação para que a comunidade possa ser ouvida em casos de protestos ou reivindicações;

VI - acompanhamento da elaboração de pareceres técnicos e relatórios de impacto ambiental sobre projetos que virão causar impacto sobre a infra estrutura ou a vizinhança do local onde se implantam;

VII - fiscalização da aplicação de recursos conforme o orçamento municipal em sua relação com as políticas urbanas locais e regionais;

VIII - acompanhamento das atividades da Câmara Municipal na área de política urbana;

IX - organização de plenárias e audiências públicas sempre que necessário para discussão de projetos e diretrizes do poder público;
X - manutenção de canais de comunicação com outros órgãos da administração direta e indireta local e regional, cujas competências influem na condução da política urbana local – incluindo outros conselhos municipais procurando garantir a unidade nas ações executivas.
XI - propor alterações à presente Lei.

Art. 80 - A Lei Municipal 1.103 de 04 de novembro de 1991 vigente, e sua regulamentação, que atribui funções, composição, duração de mandatos e forma de eleição dos participantes do CMD, deverá ser revista e adequada, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, a partir da data de publicação desta Lei.

CAPÍTULO IX DAS INFRAÇÕES E DAS PENALIDADES

Seção I DOS PROPRIETÁRIOS, PENALIDADES

Art. 81 - As infrações a esta Lei sujeitarão o infrator às seguintes penalidades :

- I. ao embargo da obra, do parcelamento ou dos serviços;
- II. à cassação do respectivo Alvará;
- III. á demolição da obra ou desfazimento do serviço.

Art. 82 - O auto de infração ou embargo, lavrado com precisão e clareza, sem entrelinhas, emendas ou rasuras, deverá:

- I.mencionar o local, dia e hora de sua lavratura;
- II.referir-se, sempre que possível, ao nome do infrator proprietário da obra e aos nomes dos profissionais a ela vinculados como autores do projeto e os responsáveis pela construção, quando a obra tiver sido regularmente submetida ao exame da Prefeitura, citando o das testemunhas presentes ao ato;
- III.referir-se, sempre que possível, ao nome do infrator proprietário, quando se tratar de obra clandestina não submetida regularmente ao exame da Prefeitura, citando o das testemunhas presentes ao ato;
- IV.descrever o fato que constitui a infração, indicar o dispositivo legal ou regulamentar violado e fazer referência ao termo de fiscalização em que consignou a infração, quando for o caso.

§1º - As omissões ou incorreções do auto não acarretarão sua nulidade, quando do processo constarem elementos suficientes para determinação da infração ou do infrator.

§2º - A assinatura do infrator ou de seu preposto não constitui formalidade essencial à validade do auto, não implica em confissão e a recusa da assinatura não agravará a pena.

§3º - se o infrator, ou quem o represente, não puder ou não quiser assinar o auto, far-se-á menção dessa circunstância.

Art. 83 - Da lavratura do auto de infração ou de embargo, serão intimados o proprietário e os responsáveis técnicos pelo projeto e pela execução da obra:

- I.pessoalmente, sempre que possível, mediante entrega de cópia do mesmo ao autuado, seu representante ou preposto, contra recibo, datado no original;
- II.por carta, acompanhada de cópia do auto, com aviso de recebimento postal, datado e firmado pelo destinatário ou alguém de seu domicílio;
- III.por edital, publicado no átrio da Prefeitura Municipal ou no Diário Oficial, com prazo de 30 (trinta) dias, se desconhecido o domicílio do infrator.

Art. 84 - O auto de infração ou de embargo será sempre lavrado pela fiscalização do órgão competente, que fará o acompanhamento do processo até sua solução final, e propondo, quando for o caso, as medidas finais cabíveis na espécie.

Art. 85 - Do auto de infração ou de embargo caberá defesa, a ser apresentada pelos interessados no prazo máximo de 15(quinze) dias, contados da data do recebimento do auto ou no prazo do inciso III do artigo 83.

Art. 86 - Julgada improcedente a defesa ou se apresentada fora do prazo estabelecido no artigo anterior, será o processo remetido ao órgão fazendário competente, relativamente ao proprietário da obra, para imposição das penalidades cabíveis.

Art. 87 - As infrações às disposições desta Lei, cometidas pelos proprietários da obra, classificam-se em :

I.Graves – pelo parcelamento do solo, a exploração de pedreiras e de portos de areia, sem o competente Alvará da Prefeitura Municipal; pelo fechamento, sob qualquer forma, do livre acesso às praias e às costeiras; pela invasão, obstrução sob qualquer forma ou ocupação de áreas públicas e abertura de vias de circulação sem expressa autorização da Municipalidade; pela invasão dos recuos ou da altura máxima da edificação previstos para a zona em que se encontra a obra.

II.Médias – pela execução de obras, serviços e retirada de terra, sem o competente Alvará ou em desacordo com o projeto registrado na Prefeitura Municipal.

III.Leves – pela sonegação de informações à Fiscalização.

Art. 88 - As multas de que trata esta Seção I serão dos seguintes valores, expressos em UFM's:

I.Graves – 500 (quinhentos) UFM's

II.Médias – 300 (trezentos) UFM's

III.Leves – 50 (cinquenta) UFM's

§ único – A unidade de valor fiscal (UFM) mencionada no artigo é a criada pela Lei Municipal nº 452, de 22 de dezembro de 1975, e será indicada nesta lei pela sigla "UFM".

Art. 89 - As multas de que trata esta Seção I poderão ser reduzidas a 10% (dez por cento) de seu valor, a juízo do Prefeito Municipal, se o infrator comprovar, em requerimento fundamentado, que o ato irregular que motivou sua aplicação foi sanado, adequando-se ao disposto nesta Lei.

Art. 90 - Na reincidência, as multas serão sempre aplicadas em dobro.

Art. 91 - O pagamento da multa não exime o infrator do cumprimento do dispositivo legal violado, nem do ressarcimento dos danos por ele eventualmente causados.

Seção II

Das Aprovações dos Projetos, Execução das Obras e Responsabilidade dos Profissionais, Penalidades Específicas

Art. 92 - Todas as intervenções físicas no território do Município, constituídas por todas as formas de uso e ocupação do solo, deverão ter seus projetos submetidos previamente ao registro e manifestação da Municipalidade e terão suas construções sujeitas à fiscalização no sentido de comprovar sua conformidade aos termos e condições da presente Lei, sujeitando os proprietários e os responsáveis técnicos envolvidos ao Código Civil, à Lei do Exercício Profissional e aos demais dispositivos legais de defesa da Sociedade e do Consumidor, quanto às condições da prestação dos serviços.

§1º - Considera-se o registro dos projetos e a manifestação da Municipalidade exigidos no “caput” deste artigo, como sendo o procedimento fundamental para garantir a compatibilidade dos processos de ocupação do solo e de construção dos edifícios com os objetivos de ordenamento da expansão e do desenvolvimento urbano do território expressos no Plano Diretor.

§2º - Os projetos assim registrados cumprem também os objetivos administrativos de cadastro dos imóveis do Município e a eles vinculam as responsabilidades técnicas, civis e criminais dos profissionais envolvidos na sua elaboração e execução, nos termos da Lei Federal nº 5.194/66 e demais diplomas citados no “caput” deste artigo.

Art.93 - A manifestação da Municipalidade relativamente ao enquadramento dos projetos à esta Lei se fará tendo em vista o seguinte:

I.Quanto ao uso:

- a)refere-se à finalidade da utilização do terreno;
- b)define-se pela zona em que se encontra;
- c)caracteriza-se pela compatibilidade de seus efeitos com o bem estar e harmonia ambiental de seu entorno e vizinhanças.

II.Quanto à ocupação:

- a)refere-se à intensidade edificada no terreno;
- b)define-se pelos índices da zona;
- c)caracteriza-se pelas relações de sua volumetria, recuos e afastamentos em relação às edificações vizinhas, visando assegurar padrões mínimos de qualidade ambiental relativos à visibilidade, densidade, insolação, ventilação, privacidade, valores paisagísticos.

Art. 94 - A manifestação da Municipalidade se restringe à:

- I - aprovar a implantação do edifício e sua volumetria nos termos desta Lei;
- II - registrar o projeto e as respectivas responsabilidades técnicas;
- III - fiscalizar a implantação, a volumetria, o uso e o atendimento das normas sanitárias.

Art. 95 - Os aspectos relativos à habitabilidade e segurança das edificações e dos parcelamentos de solo são de integral responsabilidade dos profissionais autores do projeto e dos responsáveis pela execução, nos limites de suas atribuições anotadas pelo CREA e transcritas em suas respectivas inscrições junto à Prefeitura.

§ 1º - As condições de habitabilidade da edificação ou do parcelamento de solo propostos estão configuradas através da planta e demais elementos gráficos onde são indicados a presença de sistema hidráulico-sanitários, pés direito, corredores e dimensões mínimas em conformidade com o estabelecido pelo Código Sanitário e normas municipais, sistema viário, declividades, redes de serviço, infra estrutura e reservas legais, sob o compromisso de responsabilidade anotado junto ao CREA na respectiva ART – Anotação de Responsabilidade Técnica, em nome do profissional autor do projeto.

§ 2º - As condições de segurança da edificação ou estabilidade do solo nos projetos de parcelamento propostos estão configuradas através das atribuições profissionais anotadas junto ao CREA na respectiva ART —Anotação de Responsabilidade Técnica, em nome do profissional responsável pela execução da obra.

Art. 96 - A Prefeitura expedirá o Alvará de Construção e dará início ao procedimento de fiscalização da obra, após a apresentação pelo proprietário e seus responsáveis técnicos dos seguintes elementos:

- I)requerimento;
- II)A.R.T.- Anotação de Responsabilidade Técnica do Autor do Projeto;
- III)2 (duas) vias do memorial descritivo referindo-se à finalidade da obra, zona em que se encontra, altura máxima da edificação, sistema de saneamento previsto e sua classificação nos termos do Anexo II, assinadas obrigatoriamente pelo autor do projeto;
- IV)A.R.T. – Anotação de Responsabilidade Técnica do Responsável pela Execução da obra;
- V)duas vias dos elementos gráficos contendo a implantação, plantas dos vários níveis da obra, cortes, elevações, indicação detalhada de todos os recuos, pés direito, dimensão e posicionamento dos degraus das escadas quando existirem, largura de corredores e portas de saída e de emergência, assinadas obrigatoriamente pelo autor do projeto e pelo responsável pela obra;
- VI)Certidão negativa de débitos com a municipalidade;
- VII) Licenças e certidões dos órgãos estaduais ou federais quando necessários.

Art. 97 - Desobriga-se a Prefeitura da aprovação prévia das características de habitabilidade e segurança dos edifícios, ficando estas inteiramente sob a responsabilidade técnica, civil e criminal dos profissionais firmados no projeto nos termos dos artigos 95 e 96.

Parágrafo único – Constatada pela fiscalização da Prefeitura qualquer divergência entre os elementos do projeto registrado e sua execução, será o profissional responsável pela execução notificado a repará-las, e será ele enquadrado nas penalidades previstas nesta Lei.

Art. 98 - O não atendimento das características descritas e registradas no memorial descritivo, nas plantas e demais elementos gráficos do projeto apresentado à Prefeitura sujeita o profissional responsável pela execução da obra às seguintes penalidades:

- I. demolição das partes construídas em desacordo com registrado, independente da fase de obra em que se encontra quando constatado pela fiscalização e;

- II. advertência por escrito, anotada na ficha cadastral do registro do profissional;
- III. em caso de reincidência, além da demolição prevista no item a, sofrerá o profissional responsável pela obra nova advertência por escrito, anotada em sua ficha cadastral e a multa de 100 (cem) vezes o valor recolhido na respectiva A.R.T. junto ao CREA
- IV. em caso de nova reincidência, além do previsto nas letras a e b acima, o profissional sofrerá uma multa de 200 (duzentas) vezes o valor recolhido na respectiva ART e suspensão por seis meses de seu exercício profissional junto ao setor de registro da Prefeitura.
- V. na prática da terceira reincidência o profissional terá seu registro junto a Prefeitura suspenso por dois anos e multa de 300 (trezentas) vezes o valor da respectiva ART

Parágrafo único – A Prefeitura fornecerá, para fins de instrução de processos judiciais, mediante requerimento de qualquer parte envolvida com a execução da obra, seus herdeiros, sucessores ou adquirentes, certidão com o histórico do profissional, recursos e penalidades a ele aplicadas.

CAPÍTULO X DOS CONCEITOS, DEFINIÇÕES, DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS.

Art. 99 - Para o disposto nesta Lei, considera-se:

- I. acesso**, a interligação entre via pública e propriedades privadas, para veículos e/ou pedestres;
- II. alinhamento**, a linha divisória entre o terreno e a via pública;
- III. altura da edificação**, a distância medida entre a parte mais alta da cobertura da edificação e a soleira do pavimento térreo conforme definido no artigo 42;
- IV. área construída**, a soma das áreas dos pisos cobertos utilizáveis de todos os pavimentos de uma edificação, excluídos os beirais de até 1(um) metro de largura;
- V. beiral**, prolongamento do telhado ou laje de cobertura além da prumada das paredes externas da edificação;
- VI. área ocupada**, a superfície coberta pela projeção horizontal da edificação, excluídos os beirais até 1(um) metro de largura
- VII. área institucional**, a área de terreno destinada ao uso ou edificação de equipamentos comunitários;
- VIII. áreas públicas**, o conjunto de áreas destinadas às vias de circulação, ao sistema de lazer, às áreas institucionais e de preservação permanente;
- IX. gleba**, a área de terra não parcelada;
- X. lote**, a parcela de terra com pelo menos uma divisa lindeira à via oficial de circulação de veículos;
- XI. loteamento**, a subdivisão da gleba em lotes destinados à edificação com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou com o prolongamento, a modificação ou a ampliação das vias já existentes;
- XII. fusão de lotes**, a união de dois ou mais lotes, para a constituição de um só lote;
- XIII. desdobramento de lote**, o destaque de parte de áreas do lote, para a formação de novos lotes;
- XIV. desmembramento**, a subdivisão da gleba em lotes destinados à edificação, com o aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique a abertura de novas vias e logradouros públicos nem o prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;
- XV. remanejamento**, a alteração da disposição dos lotes dentro de uma quadra, alterando ou não o número de lotes;
- XVI. frente de lote**, a divisa lindeira à via oficial de circulação;
- XVII. fundo de lote**, a divisa oposta à frente de lote;
- XVIII. recuo**, a distância entre o limite externo da projeção horizontal da edificação, consideradas saliências, varandas e terraços com mais de 1 (um) metro de largura, e a divisa do lote;
- XIX. ocupação em desacordo**, a ocupação já existente à data da publicação desta Lei, com áreas, recuos ou taxa de ocupação em desacordo com o estabelecido no Artigo 1º desta Lei;
- XX. uso do edifício ou do terreno**, a atividade exercida no edifício ou em parte dele ou no terreno;
- XXI. uso em desacordo**, qualquer uso legalmente exercido até a data da publicação desta Lei que, em razão dela, passou a ser exercido em Zona não permitida;
- XXII. uso permitido**, a conformidade da atividade com a destinação da Zona em que ela se exerça;
- XXIII. taxa de impermeabilização**, a relação entre a área ocupada mais a área de calçadas e /ou cimentados e a área total do terreno;
- XXIV. via de circulação**, o espaço destinado à circulação de veículos ou pedestres;
- XXV. vias de interligação**, as destinadas a dar continuidade ao sistema viário existente;
- XXVI. vias de pedestres**, as destinadas exclusivamente ao uso de pedestres;
- XXVII. vias locais**, as de trânsito local, terminando em balão de retorno, com extensão máxima de 200(duzentos) metros;
- XXVIII. vias marginais**, as que margeiam as rodovias estaduais e federais existentes no Município;
- XXIX. via oficial**, a de uso público, assim aceita, declarada e reconhecida pela Prefeitura Municipal;
- XXX. vias principais**, as de acesso aos loteamentos, partindo de via oficial já existente;
- XXXI. vias sanitárias**, as destinadas à passagem de águas pluviais e / ou esgotos;
- XXXII. vias secundárias**, as de distribuição de tráfego interno na área projetada e as que se destinam à interligação com ruas já existentes;
- XXXIII. avenidas-canal**, as vias de circulação dotadas de canal central para escoamento de águas;
- XXXIV. eixo de via**, a linha que, passando pelo centro da via, é eqüidistante dos alinhamentos;
- XXXV. estradas municipais**, as estradas de rodagem que compõem o sistema viário municipal, assim aprovadas e reconhecidas;
- XXXVI. faixa carroçável**, a faixa destinada ao tráfego de veículos nas vias de circulação;
- XXXVII. faixa de domínio**, a via de circulação composta de faixa carroçável e de passeios destinados a pedestres;
- XXXVIII. equipamentos comunitários**, os equipamentos públicos destinados à educação, à cultura, à segurança e ao lazer;
- XXXIX. equipamentos urbanos**, os equipamentos públicos de abastecimento de água, de serviços de esgotos, de energia elétrica, de coleta de águas pluviais, de rede telefônica e gás canalizado.
- XL. São sítios pesqueiros e Aqüícolas** são áreas onde são exercidas as atividade econômica da pesca e da aqüicultura conhecidos, nomeados, defendidos, delimitados e manejados pelos pescadores e aqüicultores em sua faina pesqueira, territórios de uso das sociedades pesqueiras a partir do trabalho e do conhecimento dos processos naturais que atuam neles.
- XLI. uso sustentável**, exploração do ambiente de maneira a garantir a perenidade dos recursos ambientais renováveis e dos processos ecológicos, mantendo a biodiversidade e os demais atributos ecológicos de forma socialmente justa e economicamente viável.

XLII. populações tradicionais, São consideradas populações ou comunidades tradicionais os grupos humanos culturalmente diferenciados, fixados numa determinada região, historicamente reproduzindo seu modo de vida em estreita dependência do meio natural para sua subsistência, notadamente os Caiçaras, os Quilombolas e os Indígenas.

XLIII. trilhas, são os caminhos ou picadas que dão acesso a pontos turísticos tradicionais ou não, caracterizados por permitir apenas o trânsito de pedestres.

XLIV. acessos tradicionais, são os caminhos ou picadas utilizados por comunidades tradicionais.

XLV. comunidade local, população de um bairro representada por sociedade civil organizada e não organizada.

XLVI.

Art. 100 - A Prefeitura não assume qualquer responsabilidade civil pelos prejuízos causados a terceiros, em consequência da execução de projetos por ela aprovados, tampouco reconhece direito à propriedade, pela aprovação de projetos.

Art. 101 – Os parcelamentos do solo não aprovados pela Prefeitura, ainda que implantados e mesmo que alienados os lotes, total ou parcialmente, estão sujeitos à ação municipal quanto à sua regularização, que atenderá, sempre que possível, ao disposto nesta lei.

Art. 102 - Todas as despesas judiciais ou extra judiciais, indispensáveis ao registro do parcelamento, inclusive as relacionadas com a caução do lotes, seu respectivo registro e averbações, correrão por conta exclusiva do loteador.

Art. 103 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, ficando revogada a Lei nº 711 de 18 de fevereiro de 1.984, e suas alterações posteriores, e demais disposições em contrário.

Câmara Municipal de Ubatuba, 07 de dezembro de 2.004.

**Rogério Frediani– PTB
Presidente**

**Samuel dos Santos – PP
1.º Vice- Presidente**

**Marcos Francisco– PSC
2.º Vice Presidente**

**Charles Medeiros - PSDB
1.º Secretário**

**Domingos dos Santos - PT
2.º Secretário**

2.º Secretário