

LEI MUNICIPAL N.º 98/80

DISPÕE SOBRE O PATRIMÔNIO TURÍSTICO, A PROTEÇÃO AMBIENTAL E O PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO NO MUNICÍPIO DE ILHABELA.

CAPÍTULO I

DO PATRIMÔNIO TURÍSTICO-PAISAGÍSTICO E DO CAMPO DE AÇÃO MUNICIPAL

CAPÍTULO II

DA APRESENTAÇÃO

CAPÍTULO III

DAS CATEGORIAS DE USO

CAPÍTULO IV

DO ZONEAMENTO E CARACTERIZAÇÕES DE USO

SEÇÃO I – DAS ZONAS DE USO DO TERRITÓRIO MUNICIPAL

SEÇÃO II – DA CARACTERIZAÇÃO DO USO

SEÇÃO III – DA ATIVIDADE INDUSTRIAL

SEÇÃO IV – DO ZONEAMENTO TERRITORIAL

SEÇÃO V – DA PROTEÇÃO AMBIENTAL

CAPÍTULO V

DAS EDIFICAÇÕES, OBRAS CIVÍIS E DIREITO DE VIZINHANÇA

SEÇÃO I – DAS EDIFICAÇÕES E OBRAS CIVÍIS

SEÇÃO II – DO RESPEITO À PAISAGEM E DIREITO DE VIZINHANÇA

CAPÍTULO VI

DA FAIXA DE MARINHA

CAPÍTULO VII

DO PARCELAMENTO DO SOLO

SEÇÃO I – DAS FORMAS DE PARCELAMENTO

SEÇÃO II – DAS DEFINIÇÕES

SEÇÃO III – DOS PROJETOS DE LOTEAMENTO

SEÇÃO IV – DAS BENFEITORIAS OBRIGATÓRIAS NOS LOTEAMENTOS

SEÇÃO V – DAS GARANTIAS DE EXECUÇÃO DAS BENFEITORIAS

SEÇÃO VI – DOS DESMEMBRAMENTOS

SEÇÃO VII – DAS OUTRAS FORMAS DE PARCELAMENTO

SEÇÃO VIII – DOS PRAZOS E DA RECUSA DE PROJETOS

SEÇÃO IX – DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

CAPÍTULO VIII

DOS ÍNDICES DE OCUPAÇÃO, APROVEITAMENTO E RECUOS

CAPÍTULO IX

DOS LOTEAMENTOS ANTIGOS

CAPÍTULO X

DO PODER PÚBLICO E DAS RESPONSABILIDADES

CAPÍTULO XI

DAS OCUPAÇÕES DESORDENADAS DO SOLO

CAPÍTULO XII

DOS TRECHOS DESMATADOS EXPOSTOS À EROSÃO

CAPÍTULO XIII

DAS CONSEQUÊNCIAS DA EROSÃO E VOÇOROCAS

CAPÍTULO XIV

DOS REFLORESTAMENTOS E RECOBRIMENTO ARBÓREO

CAPÍTULO XV

DO RESPEITO ÀS ÁRVORES E OBRIGAÇÕES DE PLANTIO

CAPÍTULO XVI

DAS PRAIAS E COSTEIRAS

CAPÍTULO XVII

DA HOSPEDAGEM E ENTRETENIMENTO TURÍSTICO

CAPÍTULO XVIII

DA QUIETUDE, SOSSEGO E RESPEITO ÀS HABITAÇÕES E HOSPEDAGEM

CAPÍTULO XIX

DOS "CAMPINGS" E ACAMPAMENTOS TURÍSTICOS

CAPÍTULO XX

DA POLUIÇÃO VISUAL E DESCARACTERIZAÇÃO DA PAISAGEM

CAPÍTULO XXI

DAS AGRESSÕES CONTRA A NATUREZA

CAPÍTULO XXII

DOS "FERRY-BOATS" E DO FLUXO VIÁRIO

CAPÍTULO XXIII

DOS PESCADORES E DA PESCA LEGALIZADA

CAPÍTULO XXIV

DOS APIÁRIOS

CAPÍTULO XXV

DAS IRREGULARIDADES EM OFERTAS IMOBILIÁRIAS

CAPÍTULO XXVI

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E FINAIS

LEI N.º 98/80

(DISPÕE SOBRE O PATRIMÔNIO TURÍSTICO, A PROTEÇÃO

AMBIENTAL E O PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO NO

MUNICÍPIO DE ILHABELA)

EURÍPEDES DA SILVA FERREIRA, Prefeito Municipal da Estância Balneária de Ilhabela, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte lei:

CAPÍTULO I

DO PATRIMÔNIO TURÍSTICO-PAISAGÍSTICO E DO

CAMPO DE AÇÃO MUNICIPAL

Artigo 1º - Constitui parte integrante do patrimônio turístico-paisagístico-ambiental da Estância, o conjunto de bens compreendidos pelas praias, enseadas,

costeiras, montanhas, cursos d'água, afloramentos rochosos, mirantes, paisagens e demais bens naturais que, complementados pelo mar circunjacente, fundamentam o conceito e a essência turística do município de Ilhabela, não podendo os mesmos ser desvirtuados ou alterados, seja a que título for.

Artigo 2º - É considerada do interesse comunitário, toda iniciativa e atividade que, de forma sadia, segura e racional, utilize ou coloque os bens municipais mencionados no artigo anterior, em benefício do bem-estar da população e da atividade turístico-balneária da Estância de Ilhabela.

Artigo 3º - Serão consideradas de interesse especial, todas as obras e medidas de embelezamento ou valorização da paisagem, com destaque para os ajardinamentos particulares e tratamentos paisagísticos que, por seu bom gosto, detalhes decorativos e características cênicas, contribuam para elevar o bom conceito da Estância.

Artigo 4º - O campo de ação do Poder Público Municipal, terá como meta destacada o incremento da atividade turística e aperfeiçoamento de suas características e qualidade.

§ 1º - No desenvolvimento desta meta objetivar-se-á aprimorar de toda forma, o contexto e o produto turístico ilhabelense, transformando o turismo, de simples fato trivial, em fator de potencialidade econômica atuante no bem geral da coletividade.

§ 2º - O estímulo e o incremento à atividade turística, serão sempre acompanhados de medidas visando o progresso e a melhoria do padrão habitacional e da qualidade da vida dos munícipes ilhabelenses.

Artigo 5º - Faz parte ainda da programação municipal, a valorização das iniciativas voltadas para o aguçamento da sensibilidade dos habitantes e freqüentadores da Estância, através da contemplação da paisagem, como fator de equilíbrio, lazer e bem estar.

Parágrafo único – Dentro desta diretriz, será também estimulada a descentralização do progresso ao longo da orla costeira, no sentido de permitir um maior desfrute dos panoramas periféricos e uma maior utilização das costas oceânicas e mar circunjacente, mediante a criação de novos pólos de atração, convergência e aproveitamento.

CAPÍTULO II

DA APRESENTAÇÃO

Artigo 6º - Esta lei estabelece normas para ordenar e disciplinar a ocupação do território do município de Ilhabela e impedir a degradação do meio físico e ambiental, com o objetivo de preservar e valorizar os recursos naturais, garantindo seu uso adequado e racional por parte de todos.

Parágrafo único – O lazer, o repouso e o aspecto cênico das paisagens, serão sempre enfocados como um processo dinâmico, integrado ao dia-a-dia dos habitantes e freqüentadores da Estância.

Artigo 7º - O desfrute do meio ambiente, as iniciativas de loteamento, desmembramento e parcelamento do solo e as obras de construção, reforma e congêneres, no município de Ilhabela, estão sujeitas às formalidades,

gabaritos, limitações, restrições e às disposições de uso, ocupação e utilização estabelecidos na presente lei.

CAPÍTULO III

DAS CATEGORIAS DE USO

Artigo 8º - Para as finalidades previstas na presente lei, são estabelecidas as seguintes categorias de uso:

I- Residencial;

II- Comercial;

III- Industrial;

IV- Misto.

Parágrafo único – Para os efeitos desta lei, ficam equiparados aos comerciais, os estabelecimentos unicamente prestadores de serviço, neles incluídos os clubes esportivos.

CAPÍTULO IV

DO ZONEAMENTO E CARACTERIZAÇÕES DO USO

SEÇÃO I - DAS ZONAS DE USO DO TERRITÓRIO MUNICIPAL

Artigo 9º - Para efeitos de uso e ocupação do solo, fica o município de Ilhabela dividido nas seguintes zonas:

I – Zona Residencial;

II – Zona Comercial;

III – Zona Mista;

IV – Zona de Proteção Ambiental.

Artigo 10 – A zona residencial é constituída por todas as extensões, vias e logradouros não incluídos nas demais zonas.

Parágrafo único – *(Revogado pela Lei Municipal n.º 344, de 21 de dezembro de 1989).*

Artigo 11 – A zona comercial é constituída pelas seguintes áreas e trechos do território municipal:

a) a área conhecida pela designação de "centro da cidade", compreendida entre o córrego da Praia de Santa Tereza e o córrego do Saco da Capela;

b) as áreas lindeiras à Estrada Norte-Sul da Ilha (Rodovia SP-131), no trecho compreendido entre a Praia do Portinho e o córrego da Feiticeira;

c) as áreas adjacentes à Praia do Viana, à Praia do Pinto, à Praia do Portinho, à Praia Grande e à Praia do Curral, lindeiras à Estrada Norte-Sul da Ilha (Rodovia SP-131);

d) as áreas ocupadas pelos estabelecimentos comerciais, clubes náuticos, esportivos, bares, restaurantes, hotéis, pensões e similares;

e) as áreas previstas para fins comerciais, nos planos de loteamento regularmente aprovados.

Artigo 12 – A zona mista é constituída pela extensão territorial abrangida pelos inteiros bairros da Barra Velha e Perequê.

Parágrafo único – Excetuada a faixa lindeira à Estrada Norte-Sul da Ilha, fica excluída da extensão a que se refere o "caput" deste artigo, a área entre a Avenida Princesa Isabel e o Morro do Espinho, no trecho que decorre entre a Avenida Faria Lima e o Morro da Cruz.

Artigo 13 – A zona de proteção ambiental corresponde às áreas cobertas com florestas nativas a que se refere o Decreto Federal n.º 44.890, de 27 de novembro de 1958 e definidas no artigo 2º, incisos I e II do Decreto Estadual n.º 9.414, de 20 de janeiro de 1977, observado o disposto no artigo 22 da presente lei.

SEÇÃO II – DA CARACTERIZAÇÃO DO USO

Artigo 14 – A zona residencial destina-se aos usos considerados ou equiparados a residenciais.

Artigo 15 – A zona comercial destina-se preferencialmente para fins considerados comerciais, em comum com o uso residencial.

Parágrafo único – Para efeitos do disposto neste artigo, ficam equiparados aos estabelecimentos comerciais, os estabelecimentos de prestação de serviços não dotados de máquinas industriais.

Artigo 16 – A zona mista será utilizada, indiferentemente, tanto para fins residenciais, como comerciais e industriais.

Artigo 17 – A zona de proteção ambiental destina-se aos fins previstos no Decreto Federal n.º 44.890 de 27 de novembro de 1958, no Decreto Estadual n.º 9.414, de 20 de janeiro de 1977 e nos artigos 2º e 3º e respectivos parágrafos aplicáveis, da Lei Federal n.º 4.771 de 15 de setembro de 1965.

SEÇÃO III – DA ATIVIDADE INDUSTRIAL

Artigo 18 – A atividade industrial é admitida no município, desde que não polua, direta ou indiretamente e não interfira no meio ambiente, na paisagem e nas características turístico-residenciais da Estância.

§ 1º - É inteiramente vedado o funcionamento de estabelecimentos que, pelo desenvolvimento de suas atividades próprias, possam oferecer perigo à saúde, à vida, à integridade física e/ou patrimônio de terceiros, inclusive os que possam liberar, emanar ou produzir quantidades de pó, fuligem, fumaça, gases, vapores, odores, ruídos, vibrações, trepidações, clarões, lampejos e/ou quaisquer outras atuações que possam interferir no sossego, tranqüilidade e bem geral dos moradores e freqüentadores da Estância.

§ 2º - Na proibição do parágrafo anterior, acham-se abrangidas por inteiro as indústrias de saneantes domissanitários e os laboratórios de produtos biológicos.

Artigo 19 – Todos os locais de trabalho relacionados com atividades industriais, mesmo de pequeno porte, deverão atender às normas previstas no Capítulo IX do Código Sanitário do Estado (Decreto n.º 12.342, de 27 de setembro de 1978), ajustadas às respectivas dimensões e peculiaridades.

Parágrafo único – Aplica-se igualmente às atividades comerciais, o disposto no "caput" deste artigo.

SEÇÃO IV – DO ZONEAMENTO TERRITORIAL

Artigo 20 – Para os efeitos desta lei, a Ilha de São Sebastião fica dividida nas seguintes faixas ou áreas:

I – "Faixa de marinha", compreendida por uma extensão com 33m (trinta e três metros) de largura ao longo da beira-mar, consoante definido no artigo 2º do Decreto-Lei Federal n.º 9.760, de 05 de setembro de 1946;

II – "Orla marítima", compreendida pela extensão entre a faixa-de-marinha e a cota 100 ou curva altimetria de cem metros, observado, quanto ao trecho entre a Ponte do Costão e a Ponta Grande, o que dispõe o artigo 2º, inciso I do Decreto Estadual n.º 9.414 de 20 de janeiro de 1977;

III – "Meia-encosta", compreendida pela extensão entre o limite máximo da "orla marítima" e a cota 220 ou curva altimetria de duzentos metros, na face ou vertente do lado do Canal;

IV – "Proteção Ambiental", compreendida pelas áreas a que se refere o artigo 13 da presente lei.

SEÇÃO V – DA PROTEÇÃO AMBIENTAL

Artigo 21 – Por força do Decreto Federal n.º 44.890 de 27 de novembro de 1958, as florestas nativas do município de Ilhabela foram declaradas protetoras nos termos do Código Florestal, com a incumbência, ao Governo do Estado de São Paulo, de pagamento das indenizações cabíveis e especificação dos respectivos limites, os quais vieram a ser definidos pelo Decreto Estadual n.º 9.414 de 20 de janeiro de 1977 que, além de criar o Parque Estadual de Ilhabela "com a finalidade de assegurar integral proteção à flora, fauna e belezas naturais das ilhas que constituem o município e sua utilização para objetivos educacionais, recreativos e científicos", ainda definiu as respectivas áreas, declarando-as de utilidade pública para fins de desapropriação.

Parágrafo único – As áreas, extensões e limites do Parque Estadual mencionado no "caput" deste artigo, são respeitados pela municipalidade ilhabelense, endossando integralmente os objetivos que nortearam sua criação.

Artigo 22 – Na hipótese eventual do decreto mencionado no artigo anterior vir a caducar, pelo decurso do tempo, em decorrência à não efetivação das desapropriações a que o Estado se propôs, a Prefeitura de Ilhabela estudará então a adoção de medidas e normas próprias de proteção e preservação das florestas do município, atendendo aos anseios da comunidade e complementando as metas do decreto federal mencionado no artigo anterior.

CAPÍTULO V

DAS EDIFICAÇÕES, OBRAS CIVÍIS E DIREITO DE VIZINHANÇA

SEÇÃO I – DAS EDIFICAÇÕES E OBRAS CIVÍIS

Artigo 23 – Nos terrenos confrontantes com faixa de marinha só serão admitidas construções térreas, enquanto que, nas demais extensões ou áreas onde houver permissão para edificações, as mesmas poderão ter o máximo de 02 (dois) pavimentos, computado o térreo.

§ 1º - Serão permitidas construções de 02 (dois) pavimentos computado o térreo, em terrenos fronteiros à faixa de marinha, desde que recuadas no mínimo 30m (trinta metros) da faixa de marinha.

§ 2º - O recuo do parágrafo anterior será dispensado em se tratando de terrenos com ingrididade superior a 25º (vinte e cinco graus) sobre a horizontal.

Artigo 24 – Nos gabaritos do artigo anterior, acha-se incluída a altura total das torres, mirantes, minaretes, edículas, salões de jogos e eventuais outras dependências ou detalhes construtivos, complementares das respectivas edificações principais.

Artigo 25 – Os galpões industriais e equivalentes cuja construção vier a ser permitida dentro das disposições do artigo 18, não poderão ter altura total superior à altura normal de uma residência de 02 (dois) pavimentos, computado o térreo, abrangida neste gabarito a altura das eventuais torres para caixa d'água e chaminés.

Artigo 26 – Nos terrenos planos serão permitidas construções sobre pilotis, desde que a respectiva altura total não ultrapasse o gabarito de uma edificação normal de 02 (dois) pavimentos.

Artigo 27 – Nos prédios de 02 (dois) pavimentos serão admitidos pilotis, tão somente para nivelar o pavimento térreo ao leito da respectiva via de acesso.

Artigo 28 – Nos prédios de 02 (dois) pavimentos, construídos mediante o emprego de pilotis na forma do artigo anterior, fica vedado o fechamento ou revestimento dos pilotis, em condições de propiciar o uso dos respectivos vãos como dependências da construção principal, formando um novo pavimento.

Artigo 29 – A construção de arranha-céus é proibida no território do município, assim considerada qualquer edificação com mais de 02 (dois) pavimentos incluído o térreo, mesmo destinando-se para fins hoteleiros ou sob o pretexto de revestir encostas ou penhascos.

Artigo 30 – As lajes de cobertura dos prédios de 02 (dois) pavimentos, não poderão ter altura total superior a 08 (oito) metros.

Artigo 31 – Visando moderar o adensamento populacional, não será admitida mais de uma habitação para cada lote ou unidade de terreno resultante de plano de loteamento.

§ 1º - Obedecidos os índices de ocupação e aproveitamento estatuídos nos artigos 80 e 81 da presente lei, nos lotes de terreno a que se refere o "caput" deste artigo poderá ser permitida a construção de até 02 (duas) residências, desde que a área

correspondente a cada qual não seja inferior a 600m² (seiscentos metros quadrados) e, as edículas respectivas fiquem agrupadas à construção principal; vedado todavia o desdobro ou fracionamento do lote, consoante disposto no artigo 92.

§ 2º - O agrupamento de construções previstos o artigo 9º do Decreto Estadual n.º 13.069 de 29 de dezembro de 1978, será aceito somente nos bairros abrangidos pela zona mista do município.

Artigo 32 – Na extensão territorial denominada "orla marítima" definida no artigo 20, inciso II da presente lei, serão admitidas construções germinadas, no máximo de 03 (três) casas para cada bloco construído, sempre respeitados os índices de ocupação e aproveitamento estabelecidos nos artigos 80 e 81.

Parágrafo único – Nos casos deste artigo, a distância entre um bloco e outro nunca poderá ser inferior à maior dimensão dos blocos respectivos.

Artigo 33 – Ficam aqui incorporadas, para aplicação nos projetos de construção, reforma, ampliação e outras obras de engenharia civil, as normas, gabaritos, recuos, condições de "habite-se" e demais do Código Sanitário do Estado (Decreto n.º 12.342 de 27 de setembro de 1978, regulamentado pelo Decreto n.º 13.196 de 30 de janeiro de 1979 e respectiva legislação subsequente).

Artigo 34 – As obras de engenharia civil e congêneres, particularmente escavações e empréstimos de terra, deverão ser executadas dentro do maior cuidado com a preservação paisagística e ambiental.

§ 1º - Os aterros e empréstimos de terra não poderão ser executados sem autorização prévia da Prefeitura, devendo, sempre, ser imediatamente sucedidos do subsequente tratamento harmônico do terreno, visual e ecológico.

§ 2º - Nenhuma construção, movimento de terra ou erguimento de muro poderá ser executado, de forma ou sob condições que possam influir no fluxo normal de curso d'água ou, que venham propiciar o represamento de águas pluviais, em logradouros ou terrenos vizinhos.

Artigo 35 – Antes do início de qualquer construção em terreno fronteiro a via ou logradouro público desprovido de pavimentação, deverá o interessado solicitar à Prefeitura o fornecimento do perfil definitivo a que deverá corresponder o leito respectivo, após pavimentado.

Artigo 36 – As piscinas deverão atender às normas técnicas do Decreto Estadual n.º 13.166 de 23 de janeiro de 1979, no que lhes for aplicável proporcionalmente às respectivas classificações e destinações.

SEÇÃO II – DO RESPEITO À PAISAGEM E DIREITO DE VIZINHANÇA

Artigo 37 – Nenhum padrão é instituído ou adotado pelo Município, quanto ao estilo das edificações e respectiva aparência externa; todavia, fica assegurada à Prefeitura a faculdade de recusar os projetos e embargar as iniciativas que, por detalhes construtivos ou decorativos com características inusuais, ou mesmo evitados de excentricidade, possam influir na descaracterização da paisagem e/ou revelar-se destoantes com as características tradicionais, próprias da Estância.

§ 1º - As restrições deste artigo deverão ser aplicadas, enfocando, além da dinâmica da paisagem e características litorâneas próprias da Estância, também o

respeito à vizinhança, com observação particular nos casos de uso excessivo de metais que reflitam a luz solar e detalhes de iluminação noturna, externa, das edificações.

§ 2º - O estatuído no "caput" deste artigo, aplica-se também para os ajardinamentos e, igualmente, nos casos de reforma das edificações existentes.

CAPÍTULO VI

DA FAIXA DE MARINHA

Artigo 38 – Na faixa-de-marinha não serão permitidas edificações de qualquer tipo, excetuadas as obras públicas, pontões, embarcadouros, abrigos de embarcações e respectivas rampas de acesso, ranchos de canoa, varais e apetrechos de pesca, marinas, piscinas, jardins, quadras de esporte e equipamentos correlatos, destinados ao lazer e recreação.

Parágrafo único – Excetuam-se das restrições impostas por este dispositivo, as edificações de quiosques, conforme o estabelecido na Lei Municipal n.º 598/95. **(Parágrafo único acrescido através da Lei Municipal n.º 609, de 03 de abril de 1996).**

Artigo 39 – Os pedidos relativos às obras de que trata o artigo anterior, deverão ser obrigatoriamente acompanhados de comprovante da ocupação legal do terreno de marinha correspondente, expedido pelo SPU – "Serviço do Patrimônio da União", além da competente manifestação favorável, por parte da Capitania dos Portos.

Parágrafo único – As exigências consignadas no "caput" deste artigo, serão dispensadas nos casos de execução de obras públicas e no que se relacionar com o exercício da pesca consoante previsto no artigo 137 e seu parágrafo único da presente lei. **(Parágrafo único do artigo 39, modificado pela Lei Municipal 869, de 28 de dezembro de 1999).**

Artigo 40 – Respeitados os direitos adquiridos, as residências existentes em faixa de marinha não poderão ser ampliadas, mesmo que seja para transformação em estabelecimento hoteleiro, clube náutico, de praia ou assemelhado, admitida apenas sua reforma, sem aumento de área construída.

Parágrafo único – Nos casos em que se constatar efetivo interesse para a Estância, poderão ser admitidas excepcionalidades ao disposto no "caput" deste artigo, condicionado todavia a lei municipal própria, específica para cada caso.

Artigo 41 – Em hipótese alguma será admitida a transformação para outros fins, mesmo esportivos ou residenciais, dos ranchos de canoa, abrigos de embarcações e edificações congêneres, erguidas em faixa-de-marinha.

Artigo 42 – A construção de marinas e novos clubes de praia ou náuticos em faixa-demarinha, uma vez aprovados os respectivos projetos pelo Executivo e autoridades federais competentes, dependerá de lei municipal própria, específica para cada caso.

CAPÍTULO VII

DO PARCELAMENTO DO SOLO

SEÇÃO I – DAS FORMAS DE PARCELAMENTO

Artigo 43 – De conformidade com o disposto no artigo 2º da Lei Federal n.º 6.766 de 19 de dezembro de 1979, o parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento; respeitadas as demais formas asseguradas pela legislação civil.

Parágrafo único – Para os efeitos desta lei, a zona de expansão urbana fica equiparada à zona urbana do município.

SEÇÃO II – DAS DEFINIÇÕES

Artigo 44 – Em consonância com o disposto no artigo 2º, parágrafos 1º e 2º da Lei Federal n.º 6.766 de 19 de dezembro de 1979, considera-se:

- a) loteamento, o fracionamento de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação e/ou logradouros públicos, ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;
- b) desmembramento, o fracionamento de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

SEÇÃO III – DOS PROJETOS DE LOTEAMENTOS

Artigo 45 – Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura que defina as diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário, apresentando para este fim, além do requerimento com identificação completa do respectivo proprietário ou proprietários e de uma certidão atualizada do título ou títulos de propriedade, uma planta do imóvel em 03 (três) vias e escala não superior a 1:1.000, contendo pelo menos:

I – as divisas da gleba a ser loteada, com os respectivos confrontantes e sua situação dentro do bairro a que pertencer, com a respectiva via ou vias de acesso;

II – as curvas de nível, levantadas de metro em metro;

III – a localização das costeiras, praias ou cantos de praia fronteiras, além dos cursos d'água, bosques, acidentes naturais de destaque e construções porventura existentes;

IV – a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, áreas livres e equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;

V- o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina e respectiva fundamentação;

VI – as características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas.

Parágrafo único – Tratando-se de imóvel lindeiro à faixa de marinha, a inteira extensão da mesma, no trecho que confrontar com o imóvel, deverá ser igualmente assinalada na planta a que se refere o "caput" deste artigo.

Artigo 46 – A Prefeitura indicará, nas plantas apresentadas junto com o requerimento, de acordo com as diretrizes do planejamento estadual e municipal:

I – as ruas ou estradas existentes ou projetadas, que compõem o sistema viário do município, relacionadas com o loteamento pretendido e a serem respeitadas;

II – o traçado básico do sistema viário principal;

III – a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamento urbano e comunitário e das áreas livres de uso público;

IV – as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis;

V – a zona ou zonas de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis;

VI – as extensões onde, por sua maior declividade, deverão ser previstos lotes maiores;

VII – demais elementos adequados à finalidade.

Artigo 47 – Orientado pelo traçado e diretrizes oficiais, o projeto, contendo plantas na escala 1:500 ou 1:1.000 conforme o caso e respectivo memorial-descritivo, será apresentado à Prefeitura em 06 (seis) vias, acompanhado de certidão atualizada do título ou títulos de propriedade e respectiva filiação vintenária, certidão de ônus reais e certidão negativa de tributos municipais, todos relativos ao imóvel.

Parágrafo único – Tratando-se de gleba extensa, as plantas poderão, a critério da Prefeitura, ser aceitas na escala 1:2.000.

Artigo 48 – Juntamente com a documentação relacionada no artigo anterior, deverá ser ainda anexada uma declaração assinada pelos confrontantes da gleba e respectivos cônjuges se casados forem, manifestando concordância com as divisas indicadas.

§ 1º - Mesmo nos casos do projeto abranger parcialmente a extensão do título, faz-se imprescindível a manifestação dos confrontantes da área maior, quanto às divisas respectivas.

§ 2º - Na hipótese dos confrontantes se encontrarem em lugar incerto e não sabido, ou, sem razão justificada, se recusarem ao fornecimento da declaração exigida no "caput" deste artigo, a mesma poderá ser dispensada pela Prefeitura, desde que as divisas dos imóveis confrontantes se encontrem suficientemente definidas em levantamentos oficiais ou nos cadastramentos da Lançadoria Municipal.

§ 3º - A manifestação dos confrontantes será sempre dispensada nos trechos em que a divisa correr por acidentes físicos ou naturais inconfundíveis, como cursos d'água, grotas, vias públicas, espigões divisores de vertentes hidrográficas e equivalentes, caracterizados nos respectivos títulos.

Artigo 49 - Os títulos de propriedade serão acompanhados de texto esclarecedor quanto à seqüência cronológica dos mesmos e da área ou parcelas de área de cada qual, abrangidas no projeto, acompanhados de uma planta avulsa na

escala 1:1.000 ou 1.2.000 conforme o caso, contendo indicações precisas quanto à extensão ou extensões correspondentes a cada título.

Parágrafo único – Tratando-se de área extensa, a planta a que se refere este artigo poderá, a critério da Prefeitura, ser apresentada na escala 1:5.000.

Artigo 50 – As plantas conterão, pelo menos:

I – a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões, áreas e numeração;

II – o sistema de vias com a respectiva hierarquia;

III – as dimensões lineares, angulares e áreas do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência, ângulos centrais das vias e espaços livres;

IV – os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;

V – a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos das curvas e vias projetadas;

VI – a indicação em planta e perfis, de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;

VII – a indicação gráfica em cada lote, através de linhas tracejadas, dos recuos mínimos a serem obedecidos, devidamente cotados.

Artigo 51 – O memorial descritivo deverá conter, pelo menos:

I – a descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação das zonas de uso predominantes;

II – as condições urbanísticas do loteamento e as limitações incidentes sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;

III – a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato de registro do loteamento;

IV – o esquema de escoamento das águas pluviais, com o respectivo plano de preservação e controle dos processos erosivos a advirem com a implantação do sistema viário;

V – a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública já existentes na área do loteamento e adjacências;

VI – a enumeração dos equipamentos a serem implantados no loteamento, indicando o respectivo responsável e a quem estarão afetos os encargos respectivos de implantação, bem como, de que forma os mesmos serão realizados, os relacionados com abastecimento de água potável, energia elétrica e disposição dos esgotos sanitários.

Artigo 52 – Tanto o memorial descritivo como as plantas deverão ser assinadas pelos proprietários e respectivos cônjuges se casados forem, ou seu representante legal, além do profissional ou profissionais responsáveis pelo projeto e pela execução da obra, devidamente inscritos no CREA e na Prefeitura.

§ 1º - Cada assinatura deverá ser acompanhada de indicação clara e legível do nome da pessoa a que corresponder.

§ 2º - Uma das cópias de cada planta será fornecida em papel transparente de grande durabilidade, entregue enrolada.

Artigo 53 – As áreas destinadas à implantação do equipamento urbano e comunitário, ao sistema de circulação e aos espaços livres de uso público, não poderão ser inferiores a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba.

Artigo 54 – Todo projeto de loteamento deverá ser acompanhado:

I – da manifestação favorável por parte da CETESB – "Companhia Estadual de Tecnologia e Saneamento Básico e de Defesa do Meio Ambiente";

II – da manifestação favorável por parte da "Divisão de Engenharia Sanitária", da Secretaria de Estado da Saúde;

III – do projeto paisagístico de recomposição vegetal das áreas a serem atingidas por intervenção na vegetação;

IV – de uma declaração firmada por todos os interessados no projeto e na iniciativa, consignando, expressamente:

a) que os mesmos submeter-se-ão ao disposto na legislação municipal aplicável; e

b) que se obrigam a incluir nos instrumentos de venda dos lotes, informes esclarecedores acerca dos prazos de execução das benfeitorias respectivas, de forma a não pairarem dúvidas quanto ao atendimento das exigências legais correspondentes; e que a caução de lotes em hipótese alguma implicará na obrigatoriedade da Prefeitura executar as benfeitorias, as quais serão sempre da responsabilidade do loteador.

Artigo 55 – Os projetos de loteamento somente poderão se referir a terrenos situados nas áreas ou extensões territoriais denominadas "orla marítima" e/ou "meia encosta", definidas nos incisos II e III do artigo 20 da presente lei.

§ 1º - Na extensão denominada "orla marítima", não serão admissíveis projetos prevendo lotes com área média inferior a 600m² (seiscentos metros quadrados) e testada média inferior a 15m (quinze metros); nenhum lote podendo ter, unitariamente, área inferior a 500m² (quinhentos metros quadrados) e testada inferior a 10m (dez metros).

§ 2º - Em terrenos com inclinação superior a 30º (trinta graus) sobre a horizontal, compreendidos na "orla marítima" mencionada no parágrafo anterior, a área mínima dos lotes deverá ser de 1.000m² (mil metros quadrados), com testada mínima de 20m (vinte metros).

§ 3º - Na extensão denominada "meia encosta", não serão admissíveis lotes com área inferior a 1.000m² (mil metros quadrados) e testada inferior a 17m (dezessete metros), sendo que, nos terrenos com inclinação superior a 30º (trinta graus) sobre a horizontal, a área mínima dos lotes deverá ser de 2.000m² (dois mil metros quadrados), com testada mínima de 25m (vinte e cinco metros).

Artigo 56 – Em hipótese alguma serão admitidos loteamentos em faixa-de-marinha e igualmente nos terrenos alagadiços ou sujeitos a inundação, bem como,

nos demais que vierem a ser enquadrados nas restrições do parágrafo único do artigo 3.º da Lei Federal n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Parágrafo único – Nos loteamentos lindeiros à faixa de marinha, as unidades maiores deverão ser distribuídas preferivelmente próximo à orla marítima, distanciando-se as menores.

Artigo 57 – No exame de cada projeto deverá ser dada ênfase à interferência dos taludes na paisagem e, à prevenção da erosão decorrente da modificação das condições de escoamento das águas pluviais, considerando-se ainda e, em caráter especial, os encargos públicos a advirem com a contenção das encostas, com a correção de ações erosivas e com a conservação da malha viária e respectiva infraestrutura, após concluídas.

Artigo 58 – Os projetos de loteamento lindeiros a rodovia existente ou a traçado em seu prolongamento, deverão prever a competente faixa de domínio para a mesma, com largura não inferior a 20m (vinte metros), obedecendo, as demais vias do loteamento, às larguras de 14m (catorze metros) e 9m (nove metros) fixadas no artigo 12 e seu parágrafo único, do Decreto Estadual n.º 13.069 de 29 de dezembro de 1978.

Parágrafo único – Atentando para os fatores que possam influir na erodibilidade dos taludes e os problemas de contenção das encostas, combinados com a incidência da erosão em decorrência da quebra do equilíbrio natural do solo, com a interferência dos taludes na paisagem e, ainda, com os encargos públicos previstos no artigo anterior, poderá a Prefeitura, levando em conta as condições topográficas do terreno e as características do empreendimento, permitir que a largura das ruas principais seja reduzida para até 10m (dez metros) e as secundárias para até 8m (oito metros), ou, conforme o caso, manter as larguras indicadas no "caput" deste artigo, mas permitindo leitos carroçáveis e passeios com largura reduzida.

Artigo 59 – Visando propiciar facilitações às habitações populares e assegurar mão de obra no município, nos bairros abrangidos pela zona mista e eventuais outros locais que vierem a ser designados por lei especial própria, a Prefeitura poderá aceitar projetos prevendo lotes com área mínima de até 300m² (trezentos metros quadrados).

Artigo 60 – Ficam aqui incorporadas, para aplicação nos projetos de loteamento, as "normas técnicas relativas ao saneamento ambiental e, loteamentos urbanos" de que trata a legislação estadual específica (Decreto n.º 13.069, de 29 de dezembro de 1978) e o disposto no artigo 3.º, parágrafo único do Decreto-Lei Complementar n.º 9 de 31 de dezembro de 1969, bem como as proibições, os requisitos, o dimensionamento das faixas "non aedificandi", percentagens de áreas públicas, responsabilidades e demais disposições da legislação federal correspondente (Lei n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979).

Artigo 61 – Fica assegurado à Prefeitura o direito de recusar a aprovação de projetos de loteamento em terrenos excessivamente arenosos, íngremes ou caracterizados por intenso cizalhamento de formações rochosas, ou que, por outras razões fundamentadas, inclusive fatores de vulnerabilidade do meio ambiente, não lhe parecerem do interesse municipal, ainda que seja apenas para evitar o excessivo número de lotes, com o conseqüente aumento de investimento na conservação da infra-estrutura e respectiva malha viária, após entregues ao Poder Público.

SEÇÃO IV – DAS BENFEITORIAS OBRIGATÓRIAS NOS LOTEAMENTOS

Artigo 62 – Além do atendimento das exigências legais pertinentes, federais, estaduais e municipais, os loteadores deverão introduzir nas glebas que lotearem, as seguintes benfeitorias obrigatórias, mínimas:

a) implantação do inteiro sistema de circulação, incluídas as pontes sobre os cursos d'água porventura abrangidos no projeto;

b) assentamento das guias e sarjetas, com o subsequente calçamento das respectivas vias carroçáveis;

c) implantação completa da infra-estrutura de captação e escoamento das águas pluviais;

d) demarcação das quadras, lotes, áreas livres, áreas reservadas e logradouros previstos no projeto;

e) execução dos ajardinamentos e medidas de contenção das encostas, suficientes para impedir o surgimento de processos erosivos nos taludes e faixas não carroçáveis;

f) construção do sistema de abastecimento e reservatórios de água potável, proporcionais à movimentação humana prevista no projeto, complementados com as respectivas caixas de depósito e decantação;

g) implantação do cano-mestre da rede distribuidora de água potável, com as respectivas tomadas individuais, em consonância com as determinações da SABESP – "Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo".

§ 1º - Os sistemas de abastecimento, reservatórios e respectivas caixas de depósito e decantação, poderão ser dispensados, quando se tratar de gleba situada em bairro beneficiado por serviço público de água potável; condicionado, todavia, à manifestação da SABESP.

§ 2º - As guias e sarjetas poderão ser substituídas por canaletas de concreto, do tipo especial apropriado, ou prolongamento do calçamento em forma abaulada, a critério da Prefeitura.

§ 3º - Situando-se, a gleba, próximo a área já servida por energia elétrica, deverá ser igualmente implantada a competente rede de distribuição de energia elétrica em todas as vias do loteamento, com base em projeto a ser regularmente aprovado pela CESP – "Companhia Energética de São Paulo".

Artigo 63 – A pedido do interessado, poderá a Prefeitura permitir que, numa primeira fase, o calçamento previsto na letra "b" do artigo anterior, seja executado de cascalho, desde que o loteador, juntamente com os adquirentes dos lotes, se obriguem a executar em fase imediata e por sua inteira conta e responsabilidade, as obras definitivas de pavimentação; observado a respeito o que dispõe o artigo 66 da presente lei.

§ 1º - Ainda a pedido do interessado, poderá a Prefeitura permitir que a construção das pontes previstas na letra "a" do artigo anterior, seja executada em madeira, desde que o loteador, juntamente com os adquirentes dos lotes, se obriguem a substituí-las por concreto sob sua inteira conta e responsabilidade, na forma do disposto no artigo 66 da presente lei.

§ 2º - As obrigações a que se refere o parágrafo anterior e igualmente o "caput" deste artigo, deverão ser assumidas de forma expressa e em caráter irrevogável e irretratável, obrigando os loteadores e respectivos herdeiros e sucessores.

Artigo 64 – Nas hipóteses previstas no artigo anterior, a responsabilidade do loteador e demais interessados na iniciativa permanecerá obrigatoriamente solidária com os adquirentes dos lotes, até completa execução das obras e sua aceitação final pelo Poder Público.

§ 1º - Os instrumentos contratuais relacionados com as hipóteses a que se refere o "caput" deste artigo, deverão fixar prazo de execução, de comum acordo com a Prefeitura; ressalvada, sempre, a responsabilidade do Poder Público, a respeito.

§ 2º - Os prazos a que se refere o parágrafo anterior, não poderão ser superiores a 12 (doze) meses para execução dos serviços definitivos de calçamento ou pavimentação e, de 24 (vinte e quatro) meses, para execução das pontes em concreto; contados da conclusão do arruamento.

Artigo 65 – Ressalvados os casos previstos no parágrafo único deste artigo, nenhuma construção poderá ser iniciada no loteamento, enquanto não houverem sido completadas as benfeitorias mínimas, obrigatórias.

Parágrafo único – Poderão, excepcionalmente, ser autorizadas construções, desde que as benfeitorias do loteamento estejam sendo executadas em consonância com o cronograma mencionado no artigo 66.

SEÇÃO V – DAS GARANTIAS DE EXECUÇÃO DAS BENFEITORIAS

Artigo 66 – A não execução, nos loteamentos, das benfeitorias mínimas obrigatórias objeto do artigo 62 da presente lei, impedirá a expedição por parte da Prefeitura, do "Termo de Verificação" de que trata o artigo 18, inciso V da Lei Federal n.º 6.766 de 19 de dezembro de 1979; salvo a aprovação de um cronograma específico, com duração máxima de 02 (dois) anos, acompanhado do competente instrumento de garantia previsto no mesmo inciso V do citado diploma legal.

§ 1º - As garantias de execução de benfeitorias serão sempre objeto de escritura pública e, compatíveis com o vulto das obras a serem realizadas, gravando nunca menos de 20% (vinte por cento) dos lotes comercializáveis, da livre escolha do Executivo; sendo liberadas somente após a conclusão final das obras a que se referirem.

§ 2º - Na mesma escritura em que for outorgada a garantia, os proprietários da gleba e interessados no empreendimento, deverão assumir o compromisso de ressarcir prontamente a Prefeitura, na hipótese de ocorrer sua interferência na execução das benfeitorias e, o resultado da alienação dos lotes dados em garantia, for insuficiente para custeio dos encargos correspondentes.

§ 3º - A responsabilização mencionada no parágrafo anterior, deverá ser assumida de forma expressa e em caráter irrevogável e irretratável, obrigando os outorgantes e igualmente seus respectivos herdeiros e sucessores, a qualquer título.

Artigo 67 – Desde já o Executivo fica autorizado a receber os instrumentos de garantia de execução de que trata o artigo anterior, bem como, propor as medidas e tomar as iniciativas cabíveis para adequação e harmonização das soluções de parcelamento do solo em que porventura se fizer devida ou

recomendável sua interferência; sempre em consonância com a legislação pertinente.

Parágrafo único – A interferência do Poder Público prevista no "caput" deste artigo, far-se-á igualmente devida nos casos em que a execução das benfeitorias vier a ser conduzida com desleixo, desídia, má-fé ou imperícia técnica por parte dos respectivos responsáveis e, igualmente, nos casos em que as obras respectivas ou conseqüências delas decorrentes, vierem a interferir com interesses da comunidade, afetar cursos d'água e logradouros públicos, ou ainda, vierem a colocar em risco a segurança dos imóveis vizinhos.

Artigo 68 – Na hipótese de ocorrer intervenção do Poder Público para execução de benfeitorias da responsabilidade do loteador e, o resultado da alienação dos lotes dados em garantia, for insuficiente para custeio dos encargos correspondentes, tomará a Prefeitura as medidas cabíveis para completo ressarcimento do erário municipal, independentemente das sanções administrativas e criminais a que os responsáveis pelo empreendimento derem causa.

SEÇÃO VI – DOS DESMEMBRAMENTOS

Artigo 69 – Para aprovação de desmembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura, acompanhado do título de propriedade, recibo do imposto da área maior a ser desmembrada e respectiva planta em 05 (cinco) vias e escala não superior a 1:1.000, contendo:

I – metragens e características da área maior a ser fracionada, assinalando as construções, canalizações de águas pluviais e cursos d'água porventura existentes na mesma;

II – traçado da via pública fronteira, juntamente com o respectivo quarteirão e quarteirões limítrofes;

III – indicação dos tipos de uso predominantes, tanto no local, como nos loteamentos porventura existentes nas proximidades;

IV – indicação do desmembramento ou divisão de lotes pretendida no terreno, com as respectivas áreas e dimensionamentos completos;

V – memorial descritivo, contendo, inclusive, descrição de cada parcela a ser desmembrada.

§ 1º - Aplica-se nos pedidos relativos a desmembramento, o disposto no "caput" do artigo 52 e seu parágrafo 1º, da presente lei.

§ 2º - Aplica-se igualmente aos desmembramentos, no que for específico, o disposto na Lei Federal n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Artigo 70 - Em se tratando do simples fracionamento de área maior em pequeno número de unidades ou porções menores, sem qualquer semelhança com empreendimento imobiliário ou iniciativa equivalente, o processo de aprovação por parte da Prefeitura, não havendo irregularidades a sanar, será amplamente simplificado.

Parágrafo único – Quando o desmembramento refletir uma situação anterior, com as unidades desmembradas já cadastradas na Lançadoria Municipal, o pedido poderá, a critério do Executivo, ser deferido de plano.

SEÇÃO VII – DAS OUTRAS FORMAS DE PARCELAMENTO

Artigo 71 – As demais formas de parcelamento do solo serão regidas pela legislação civil, ficando o Poder Executivo expressamente autorizado a fixar, por decreto, normas e diretrizes regulamentadoras, assegurando os propósitos e objetivos da presente lei.

SEÇÃO VIII – DOS PRAZOS E DA RECUSA DE PROJETOS

Artigo 72 - As diretrizes previstas no artigo 44 desta lei vigorarão pelo prazo de 01 (um) ano, prorrogável até 02 (dois) anos quando enfocarem região não abrangida por planificação urbanística específica.

Artigo 73 – Uma vez atendidas todas as exigências, a Prefeitura terá o prazo de 90 (noventa) dias para aprovar ou rejeitar os projetos de loteamento e desmembramento que lhe forem apresentados.

Artigo 74 – As aceitações de projetos de loteamento e desmembramento por parte da Prefeitura, vigorarão pelo prazo improrrogável de 180 (cento e oitenta) dias contados da data da respectiva aprovação, quando não levados a registro na forma do artigo 18 da Lei Federal n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

§ 1º - Na hipótese de, para fins de registro, virem a necessitar de nova manifestação oficial, os projetos deverão ser submetidos a nova aprovação, sujeitando-se à legislação urbanística sobrevinda à época da aprovação inicial.

§ 2º - Nos casos em que as obras respectivas não houverem sido ainda totalmente executadas, os pedidos de que trata o parágrafo anterior, deverão ser obrigatoriamente acompanhados do cronograma e respectiva garantia de execução estatuídos no artigo 18, inciso V da Lei Federal n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Artigo 75 – Fica assegurado, ao Executivo Municipal, o direito de recusar o exame de projetos de loteamento, desmembramento ou construção em terrenos litigiosos ou que assim vier a considerá-los, inclusive quando surgirem dúvidas na extensão do imóvel, proporcionalmente aos títulos de propriedade apresentados.

SEÇÃO IX – DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Artigo 76 – De conformidade com o disposto nos artigos 37 a 50 da Lei Federal n.º 6.766 de 19 de dezembro de 1979, é vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado, constituindo crime contra a Administração Pública, com pena de reclusão, dar início a loteamento ou desmembramento sem autorização, ou, ainda, em desacordo com a legislação respectiva ou do ato administrativo da licença.

Parágrafo único – Independentemente das sanções municipais aplicáveis, quem, de algum modo, concorrer para a prática dos crimes apontados no "caput" deste artigo, incide igualmente nas penas a estes cominadas, considerando-se, em especial, os atos praticados por mandatários de loteador, na forma do artigo 51 do diploma legal citado.

Artigo 77 – Não vindo as obras dos parcelamentos de solo aprovados, a ser concluídas nos prazos fixados, observar-se-á, então, o procedimento determinado no Capítulo VIII da Lei Federal mencionada no artigo anterior.

Artigo 78 – Todo pedido de parcelamento do solo que for apresentado à Prefeitura, implicará sempre no reconhecimento tácito e automático por parte dos respectivos interessados, das responsabilidades e sanções, inclusive criminais, previstas na legislação aplicável para o não cumprimento das obrigações correspondentes.

CAPÍTULO VIII

DOS ÍNDICES DE OCUPAÇÃO, APROVEITAMENTO E RECUOS

Artigo 79 – Para os efeitos desta lei, entende-se por ocupação a projeção da construção sobre o terreno.

Artigo 80 – Os índices disciplinadores da ocupação nas edificações, deverão obedecer ao seguinte critério:

- a) fins residenciais: 1/3 do terreno
- b) fins comerciais: 2/3 do terreno
- c) fins industriais: 4/5 do terreno

Parágrafo único – Nos terrenos com área até 350m² (trezentos e cinquenta metros quadrados) já existentes na data da promulgação da presente lei e, igualmente, nos casos previstos no artigo 59, poderá a Prefeitura, levando em conta as respectivas características topográficas, elevar os índices da ocupação residencial, para até 50% (cinquenta por cento) da área do terreno.

Artigo 81 – Para os efeitos desta lei, entende-se por aproveitamento a soma das áreas da edificação erguida no terreno.

Parágrafo único – Os índices disciplinadores do aproveitamento do terreno, corresponderão ao dobro da ocupação respectiva, estabelecida no artigo anterior.

Artigo 82 – Nas construções, deverão ser obedecidos os seguintes recuos mínimos:

- a) na frente: 6m (seis metros);
- b) nos lados: 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);
- c) nos fundos: 4m (quatro metros).

§ 1º - No recuo dos fundos será permitida a construção de edículas.

§ 2º - Nos loteamentos aprovados anteriormente à vigência da presente lei, poderão ser permitidos recuos menores, em consonância com as legislações em que os mesmos tiverem obtido aprovação.

§ 3º - Para obras de interesse do Município, tais como escolas e respectivas quadras esportivas, clínicas médicas, entidades beneficentes e filantrópicas e obras públicas que propulsionem o desenvolvimento do Município, poderão ser admitidos recuos menores, desde que não atrapalhem o escoamento de águas pluviais e tubulações de esgoto de terrenos à montante.

§ 4º - Deverão ser obedecidas obrigações previstas no Código Civil, com relação ao direito de construir. **(Parágrafos 3º e 4º acrescidos pela Lei Municipal n.º 753, de 22 de dezembro de 1998).**

CAPÍTULO IX

DOS LOTEAMENTOS ANTIGOS

Artigo 83 – Os loteamentos aprovados anteriormente à vigência da presente lei, terão suas aprovações asseguradas na conformidade das legislações em que os mesmos obtiverem aprovação, desde que cumpridas as obrigações e satisfeitos os encargos assumidos para com o Poder Público e os adquirentes de lotes e atendidas as obrigações legais vigentes na época.

§ 1º - Na hipótese de, para fins de registro, os loteamentos de que trata o "caput" deste artigo, virem a necessitar de nova manifestação oficial, tal somente será deferido se as obras respectivas houverem sido devidamente concluídas.

§ 2º - Não havendo sido realizadas, ou, mesmo, havendo as obras sido executadas parcialmente, os pedidos a respeito deverão ser obrigatoriamente acompanhados do cronograma e respectiva garantia de execução mencionados no artigo 66 da presente lei.

§ 3º - Nenhuma obra havendo sido realizada, o projeto a acompanhar o pedido deverá igualmente atender ao disposto no parágrafo 1º do artigo 74 da presente lei, quanto à não colidência com planejamentos públicos sobrevindos à época da aprovação inicial.

§ 4º - Em qualquer hipótese, o projeto a acompanhar o pedido não poderá prejudicar os direitos dos adquirentes de lotes e nem diminuir ou alterar as áreas de terreno já incorporadas ao patrimônio municipal.

Artigo 84 – Nos loteamentos aprovados em administrações antigas e não implantados por falta de acesso viário aos respectivos locais, nenhum melhoramento, obra ou construção poderá ser iniciada, sem aceitação prévia, por parte da Prefeitura, do competente plano de execução global das benfeitorias do empreendimento todo, acompanhado de elementos satisfatórios de segurança relativos à erosão e equivalentes.

§ 1º - Os planos de benfeitorias a que se refere o "caput" deste artigo, deverão ser elaborados dentro das normas aplicáveis e enquadrados nos objetivos da presente lei.

§ 2º - Os mesmos deverão ser ainda acompanhados dos respectivos projetos primitivos, devidamente remanejados em função do traçado definitivo do acesso viário concluído ou efetivado, observado o disposto no parágrafo 4º do artigo anterior.

Artigo 85 – Nos loteamentos de que trata o artigo anterior, nenhuma construção poderá ser iniciada sem que estejam implantados o sistema viário e demais obras de infra-estrutura.

Parágrafo único – Poderá, excepcionalmente, ser permitido o início de construções isoladas antes de concluído o arruamento, quando este se encontrar em fase adiantada de execução e, mediante documento hábil firmado pelos

loteadores e a totalidade dos adquirentes dos lotes, os mesmos assumirem integral responsabilidade pela infra-estrutura do empreendimento.

Artigo 86 – Não se aplica às áreas abrangidas pelos dois artigos anteriores deste capítulo, o disposto no artigo 93 da presente lei.

CAPÍTULO X

DO PODER PÚBLICO E DAS RESPONSABILIDADES

Artigo 87 – Nenhuma aceitação de obra, iniciativa ou aprovação de projeto por parte do Poder Público Municipal, poderá ser considerada como reconhecimento do direito de propriedade do terreno.

Artigo 88 – Em hipótese alguma poderão ser imputadas responsabilidades ou formuladas exigências perante o Poder Público Municipal, por eventuais recusas de exame de projetos, nos casos dos artigos 61 e 75 da presente lei.

Artigo 89 – Nenhuma responsabilidade poderá caber ou ser imputada à Prefeitura, por eventuais transtornos ou prejuízos, diretos e/ou indiretos, decorrentes ou advindos:

- a) de diferenças em medidas de lotes ou quadras, que vierem a ser apuradas, em relação às medidas de loteamentos ou desmembramentos aprovados;
- b) de eventuais alterações das características morfológicas do solo, deslizamentos de encostas e maciços rochosos, ventos, chuvas, variações de temperatura, erosão, quedas de árvores, barreiras e eventuais outros acontecimentos naturais fortuitos, ou, ainda, decorrentes da execução de projetos ou planos autorizados;
- c) de dificuldades viárias ou deficiências do sistema viário municipal, inclusive decorrentes da ausência de passeio público em vias e logradouros do município;
- d) de eventuais inundações provocadas pelo erguimento do nível de via ou logradouro público, em decorrência a obras de pavimentação ou outro melhoramento municipal, nos casos em que a edificação atingida tenha sido erguida em desacordo com o perfil definitivo de que trata o artigo 35 da presente lei.

Artigo 90 – A execução de qualquer tipo de obra no município, implicará sempre no reconhecimento tácito e automático por parte de todos os respectivos interessados, de sua total solidariedade na responsabilidade por prejuízos causados a bens públicos e/ou particulares, inclusive pelas despesas decorrentes da preservação e restauração do bem ou logradouros, a que derem causa.

CAPÍTULO XI

DAS OCUPAÇÕES DESORDENADAS DO SOLO

Artigo 91 – Nos trechos e setores onde a topografia desfavorável ou o elevado fracionamento da propriedade, estiver sendo obstáculo ao surgimento de iniciativas harmônicas de urbanização, consetâneas com os propósitos desta lei, deverá a Prefeitura antecipar-se a possível ocupação desordenado do solo, elaborando, para cada caso, o planejamento que considerar oportuno ou adequado a respeito, dentro das diretrizes aqui previstas.

§ 1º - O disposto neste artigo aplica-se igualmente aos trechos onde a interferência do Poder Público se fizer recomendável, com o fim de prevenir agressões à paisagem ou o mau uso e, até, a possível mutilação de áreas envoltórias a locais de convivência comunitária ou atração turístico-paisagística.

§ 2º - A determinação consignada no "caput" deste artigo, aplica-se, de forma expressa, às áreas que estiverem revelando processos de deteriorização urbana ou que houverem sido irregular ou irracionalmente ocupadas, inclusive aquelas na iminência de ocupação desordenada.

Artigo 92 – Visando cercear infrações às metas urbanísticas da presente lei, através do reloteamento de áreas loteadas, fica proibido o desdobro ou fracionamento dos lotes ou unidades de terreno de loteamentos aprovados, exceto nos casos em que as parcelas resultantes forem agrupar áreas de lotes vizinhos.

Parágrafo único – Visando igualmente cercear infrações e desatendimento às metas urbanísticas da presente lei, não poderão ser computadas para prédios diferentes, as áreas livres de lotes vinculadas a construção existente, ainda que as mesmas tenham sido alienadas.

CAPÍTULO XII

DOS TRECHOS DESMATADOS EXPOSTOS À EROSÃO

Artigo 93 – Nos esparsos trechos expostos à erosão e desmatados de longa data, existentes acima das cotas altimétricas definidas no artigo 2º, inciso I do Decreto Estadual n.º 9.414 de 20 de janeiro de 1977, será permitida a construção de residências, desde que vinculadas a projeto hoteleiro ou equivalente voltado para a hospedagem e acompanhadas de medidas de contenção da erosão e combate à formiga cortadeira, com o simultâneo plantio de 100 (cem) árvores, no mínimo, para cada habitação.

§ 1º - Na hipótese de as residências terem área inferior a 100m² (cem metros quadrados) cada, o plantio poderá ser reduzido para uma árvore para cada metro quadrado de construção habitacional.

§ 2º - Obtida concordância na esfera municipal quanto aos projetos de construção, caberá ao interessado pleitear a manifestação favorável das autoridades florestais competentes, para o fim de ser deferida, pela Prefeitura, a aprovação final para execução das obras.

§ 3º - O disposto no parágrafo anterior aplica-se com observância ao disposto no artigo 22 da presente lei.

§ 4º - Eventuais dúvidas acerca da época de origem e extensão dos desmatamentos antigos, serão dirimidas pelos levantamentos aerofotogramétricos ou fotos aéreas dos levantamentos oficiais.

Artigo 94 – Com vistas à finalidade preceituada no "caput" do artigo anterior, ficam equiparadas aos projetos hoteleiros, as iniciativas no campo médico-social, relacionadas com o repouso, melhoria e promoção da saúde.

Parágrafo único – Nas permissões de construção consignadas no artigo anterior, acham-se incluídas as respectivas piscinas, quadras de esporte, cavalariças e demais dependências acessórias equiparáveis, não habitacionais.

Artigo 95 – Nos terrenos desmatados a que se refere o artigo 93, poderão ser admitidas edificações com moderação das exigências nele contidas, desde que o terreno seja adjacente a setor já urbanizado e as edificações sejam complementadas por ajardinamento que contribua para a valorização da paisagem, enfatizada no artigo 3º da presente lei.

Parágrafo único – Não sendo adjacente a setor já urbanizado, poderão ainda ser autorizadas construções nos terrenos a que se refere o "caput" deste artigo, desde que as mesmas possam influir como anteparo e proteção da floresta superior, contra os perigos de incêndio.

Artigo 96 – Eventuais pedidos com características excepcionais, acerca do aproveitamento das extensões a que se refere o artigo 93, serão apreciados levando em conta o entrosamento da iniciativa particular com as metas municipais de recobrimento arbóreo-florífero das áreas desmatadas, visando colocá-las na dinâmica de embelezamento paisagístico da Estância e ao mesmo tempo cercear os inconvenientes da erosão, colaborando na proteção da floresta superior, contra os perigos de incêndio.

Parágrafo único – Nos casos em que o pedido se referir a terreno abrangendo igualmente extensões abaixo das cotas mencionadas no artigo 93, o plantio das árvores poderá ser distribuído pela totalidade da área respectiva; desde que na inteira área sejam introduzidas as medidas de contenção da erosão e combate à formiga cortadeira, previstas no artigo 93.

Artigo 97 – Os plantios de árvores de que trata o artigo 93, deverão obrigatoriamente ser das espécies e, complementados pelas reposições e pratos culturais, previstos no artigo 100 e seu parágrafo único, da presente lei.

§ 1º - Além de atender ao disposto no "caput" deste artigo, os povoamentos arbóreos deverão prever um mínimo de 10% (dez por cento) de frutíferas, para respaldo alimentar das aves silvestres.

§ 2º - Os planos de plantio deverão obrigatoriamente acompanhar os projetos de construção a que os mesmos estiverem vinculados.

CAPÍTULO XIII

DAS CONSEQUÊNCIAS DA EROSÃO E VOÇOROCAS

Artigo 98 – Nos terrenos desmatados de que trata o artigo 93, onde se constatar a formação de voçorocas ou sinais evidentes de sujeição a agressões provocadas pela erosão, poderá a Prefeitura proceder à respectiva desapropriação, inclusive da área envoltória que lhe parecer adequada, para fim de executar os serviços recomendáveis no caso, revendendo em seguida os terrenos em hasta pública para ressarcimento dos encargos, ou cedendo-os em comodato gratuito àquele dos proprietários lindeiros que assumir a obrigação de reflorestá-los e corrigir as causas da erosão, recompondo a paisagem nos trechos afetados.

Parágrafo único – Esta determinação de desapropriação é implícita para os terrenos onde estiver caracterizado o mau uso do solo, ante a negligência do respectivo proprietário, na introdução de medidas anti-erosivas, em particular nos casos em que a voçoroca houver se alastrado por mais de uma propriedade.

CAPÍTULO XIV

DOS REFLORESTAMENTOS E RECOBRIMENTO ARBÓREO

Artigo 99 – Os reflorestamentos com finalidades comerciais, só poderão ser implantados em terrenos já desmatados, não se admitindo qualquer forma de derrubada para tal finalidade, mesmo visando a formação de florestas energéticas.

Parágrafo único – Eventuais dúvidas acerca da época de origem e extensão dos desmatamentos antigos, serão dirimidas na forma do parágrafo 4º do artigo 93 da presente lei.

Artigo 100 – Em todos os casos em que houve a obrigatoriedade de plantio de árvores por força desta lei, tal entender-se-á sempre de espécies vegetais típicas ou características de Ilhabela, acompanhado da obrigatoriedade de substituição das mudas que perecerem por qualquer motivo e, igualmente, dos respectivos tratamentos culturais, até completa formação arbórea dos exemplares plantados.

Parágrafo único – Os exemplares vegetais deverão, sempre, ser de espécies arbóreas, admitidas as palmáceas e as frutíferas.

CAPÍTULO XV

DO RESPEITO ÀS ÁRVORES E OBRIGAÇÕES DE PLANTIO

Artigo 101 – É inteiramente vedada a derrubada de árvores no território do município, ressalvados apenas os casos de abertura de ruas, obras públicas e execução de projetos regularmente aprovados; observado o disposto no parágrafo 1º deste artigo.

§ 1º - Na eventualidade de, por motivos imperiosos tiverem de ser abatidas árvores para execução de projetos particulares regularmente aprovados, tal será admitido desde que acompanhado do plantio simultâneo de 02 (duas) no mínimo, para cada exemplar inutilizado; atendidas, em tal sentido, as determinações do artigo 100 e seu parágrafo único da presente lei.

§ 2º - A pedido do interessado, este plantio obrigatório de 02 (duas) árvores para cada exemplar abatido, poderá ser autorizado em outro terreno, a critério da Prefeitura, levando em conta a eventual inexistência de espaço disponível no local da derrubada, ou outras razões, devidamente fundamentadas.

§ 3º - Das excepcionalidades admitidas no parágrafo 1º, ficam inteiramente excluídos os exemplares declarados imunes de corte a que se refere o artigo 102 da presente lei, os quais jamais poderão ser abatidos ou danificados, mesmo que para execução de obras públicas.

Artigo 102 – Quando, por motivo de relevante beleza, localização, raridade, porte ou outro fator que recomende a preservação de determinado espécime vegetal localizado em terreno particular, poderá o Executivo assegurar sua sobrevivência, declarando o exemplar imune de corte, nos termos do artigo 7º da Lei Federal n.º 4.771 de 15 de setembro de 1955.

Artigo 103 – Levando em conta as características próprias da Estância de Ilhabela, que, além de balneária, possui igualmente condições climáticas por suas elevações acima de 1.000m (mil metros) de altitude, a zona de proteção ambiental objeto do artigo 13 da presente lei, será entendida como um complemento ao lazer, repouso e atividade turístico-contemplativa do município, usufruível em

concomitância com as metas específicas de proteção à fauna, flora e belezas naturais, que respaldaram a decisão de sua instituição.

Parágrafo único – Todavia, com vistas a não desvirtuar o caráter preservacionista do diploma legal que a definiu, este complemento ao lazer e atividade turística, buscando o quanto possível um ideal entrosamento paisagem-vegetação- lazer-comunidade, deverá ser sempre entendido e usufruído dentro dos parâmetros e cautelas recomendáveis, impedindo agressões à natureza e preservando, a todo tempo, o ecossistema original.

Artigo 104 – Além dos encargos e obrigações inerentes aos loteadores, os mesmos, proporcionalmente ao número de lotes dos respectivos projetos de loteamento aprovados, deverão proceder, ainda, aos seguintes plantios: 02 (duas) árvores para cada lote com área até 400m² (quatrocentos metros quadrados); 03 (três) árvores para cada lote com área até 600m² (seiscentos metros quadrados); 04 (quatro) árvores para cada lote com área até 1.000m² (mil metros quadrados) e 06 (seis) árvores, para cada lote com área superior a 1.000m² (mil metros quadrados).

Artigo 105 – Em hipótese alguma admitir-se-á, no território do município, o recurso a queimadas e formas idênticas de uso de fogo, mesmo sob o pretexto de auxiliar na preparação do campo, para plantio ou lavoura.

Artigo 106 – Em decorrência ao disposto no artigo 26 da Lei Federal n.º 4.771 de 15 de setembro de 1965, constitui contravenção penal, sujeita a penas de multa e prisão, a destruição, ou mesmo a danificação, das florestas nativas do município de Ilhabela.

Artigo 107 – É considerada de interesse municipal relevante, toda iniciativa que contribua para a recomposição do arvoredo e recobrimento vegetal arbóreo, nos trechos outrora devastados do território do município.

Parágrafo único – Na conformidade do artigo 4º, letra "b" da Lei federal n.º 4.771 de 15 de setembro de 1965, são consideradas de interesse público, as medidas destinadas a prevenir ou erradicar pragas e doenças que afetem as árvores e vegetação florestal.

CAPÍTULO XVI

DAS PRAIAS E COSTEIRAS

Artigo 108 – Na qualidade de bens de uso comum do povo, fica assegurado o acesso público às praias, sem qualquer restrição ou discriminação.

Parágrafo único – O uso das praias entender-se-á sempre de forma adequada, condigna e compatível com os bons costumes e com as tradições e características turístico-balneárias da Estância de Ilhabela.

Artigo 109 – Excetuados os casos de execução de obras públicas, é totalmente vedado o acesso de veículos às praias, bem como a utilização das mesmas para acampamento ou "camping".

Artigo 110 – É vedada a retirada de areia das praias, mesmo em se tratando de ilmenita, salvo para:

I- Utilização na execução de obras públicas;

II- Execução de obras públicas na própria praia;

III- Desobstrução de valas sanitárias e barras de cursos d'água; e

IV- Desassoreamento no leito das cachoeiras e ribeirões, através de drenagem.

Parágrafo único – O uso das exceções contidas neste artigo, fica condicionado a prévio parecer do órgão técnico competente. **(Artigo 110 modificado pela Lei Municipal n.º 489, de 16 de abril de 1993).**

Artigo 111 – Em todo projeto de loteamento de terreno situado nas proximidades de faixa de marinha, deverá ser assegurado livre acesso público às praias e costeiras, através de passagens livres para pedestres com largura mínima de 4m (quatro metros) e distanciadas no máximo 220m (duzentos metros) uma da outra, a critério da Prefeitura.

§ 1º - Os encargos decorrentes da abertura das passagens objeto deste artigo, serão da responsabilidade exclusiva do loteador.

§ 2º - Os acessos previstos no "caput" deste artigo, deverão sempre ligar as praias e costeiras com a via pública mais próxima, localizando-se, preferencialmente, em trecho seguro.

Artigo 112 – Em hipótese alguma será admitido o despejo de águas servidas, varreduras, lixo e detritos de qualquer natureza, no mar, nas praias, costeiras e cursos d'água do território ilhabelense.

Parágrafo único – O Poder Executivo fica expressamente autorizado a tomar as medidas que julgar cabíveis ou oportunas, no sentido de assegurar a qualidade das águas locais.

CAPÍTULO XVII

DA HOSPEDAGEM E ENTRETENIMENTO TURÍSTICO

Artigo 113 – Todas as iniciativas relacionadas com o ramo da hospedagem e valorização do entretenimento aos visitantes, desenvolvidas dentro da moralidade e parâmetros de segurança e dignidade, são consideradas de importância primordial ao bom conceito e fortalecimento da tradição turística da Estância de Ilhabela, cabendo ao Poder Público dispensar- lhes as atenções possíveis, visando o respectivo aprimoramento, evolução e versatilidade de seus respectivos leques de atuação.

§ 1º - Entre as iniciativas do gênero será dada atenção especial aos projetos que, prevendo localização distanciada dos trechos urbanizados e, igualmente, dos estabelecimentos congêneres já existentes, contribuam para a criação de novos pólos de atração no município, ampliando ou enriquecendo, por alguma forma, o potencial turístico da Estância.

§ 2º - Dentro deste contexto, será atribuído enfoque especial às iniciativas prevendo uma utilização maior, ou mais ampla, das opções de repouso e lazer, através da contemplação da paisagem nas posições elevadas e trechos de encosta.

Artigo 114 – Na apreciação de projetos enquadrados nas disposições do artigo anterior, poderão ser admitidas exceções aos parâmetros do artigo 32 da presente lei, desde que se situem distanciados dos estabelecimentos congêneres já

existentes e encerrem fatores de interesse apreciável para o município, a critério do Executivo.

Parágrafo único – As excepcionalidades admitidas no "caput" deste artigo, somente serão possíveis na extensão territorial denominada "orla marítima", caracterizada no artigo 20, inciso II da presente lei.

CAPÍTULO XVIII

DA QUIETUDE, SOSSEGO E RESPEITO

ÀS HABITAÇÕES E HOSPEDAGEM

Artigo 115 – Na zona residencial do município, fica proibida a instalação de clubes, salões de baile, "boites", casas de divertimento ou entretenimento noturno, escolas de dança, casas de massagem, casas de culto e de manifestações folclóricas ou religiosas e demais atividades que, por alguma forma, possam interferir no sossego e quietude dos respectivos moradores.

§ 1º - Os estabelecimentos e atividades mencionados no "caput" deste artigo, poderão, a critério da Prefeitura, ser permitidos para a zona mista caracterizada no artigo 12 da presente lei, desde que a instalação seja em local distanciados no mínimo 300m (trezentos metros), tanto das residências existentes, como das vias de tráfego consideradas principais, no bairro respectivo.

§ 2º - As eventuais autorizações expedidas com base no parágrafo anterior, serão sempre a título precário, não gerando qualquer tipo de direito ou preferência a respeito e caducando automaticamente, na hipótese de erguimento de habitação a menor distância daquela especificada no parágrafo anterior.

§ 3º - Da proibição estabelecida no "caput" deste artigo, são excluídas as manifestações populares, inclusive religiosas, já tradicionais no município, as atividades e os estabelecimentos esportivos, sociais e comerciais em funcionamento regular na data da promulgação da presente lei.

Artigo 116 – Os clubes programados em caráter definitivo, para funcionamento em prédio próprio e com finalidades compatíveis com os propósitos de presente lei, poderão, a critério da Prefeitura, levando em conta o interesse comunitário-municipal, ser excluídos das exigências e restrições do artigo anterior, dependendo todavia a aprovação final dos respectivos projetos e autorização para início das obras e subsequente funcionamento, de lei municipal própria, específica para cada caso.

Parágrafo único – Atendido o disposto no "caput" deste artigo, os cultos religiosos poderão igualmente ser excluídos das exigências e restrições do artigo anterior.

Artigo 117 – Nenhuma autorização será dada para o funcionamento próximo a hotéis, de estabelecimentos industriais, comerciais e equiparados, nos casos em que, a critério da Prefeitura, a respectiva atividade possa interferir perniciosamente no ramo da hospedagem.

Parágrafo único – Nos impedimentos deste artigo, excetuam-se os eventuais direitos adquiridos até a data da entrada em vigor da presente lei.

Artigo 118 – Os estabelecimentos comerciais em geral, inclusive hotéis e congêneres, localizados próximo a residências, deverão abster-se do uso de incineradores, motores, caldeiras, aparelhos de som e demais instalações, mecanismos ou equipamentos capazes de liberar, emanar ou produzir fumaça, odores, ruídos e/ou atuar de qualquer forma que possa interferir no bem estar, sossego e quietude dos moradores das vizinhanças.

CAPÍTULO XIX

DOS "CAMPINGS" E ACAMPAMENTOS TURÍSTICOS

Artigo 119 – Os "campings" poderão funcionar no município, desde que não poluam, direta ou indiretamente e não interfiram no bem estar, sossego e tranqüilidade dos moradores vizinhos, só podendo sua instalação e funcionamento serem permitidos em recinto fechado, atendidos os requisitos de higiene, segurança e demais aplicáveis, em particular o disposto nos artigos 125 a 129 inclusive e no parágrafo único do artigo 343 do Código Sanitário do Estado (Decreto n.º 12.342, de 27 de setembro de 1978).

Parágrafo único – Aplica-se igualmente aos "campings", o disposto no artigo 134 da presente lei, relativo a estacionamento de veículos.

Artigo 120 – Equiparam-se aos "campings" mencionados no artigo anterior, todos e quaisquer acampamentos turísticos enquadráveis nas classificações contidas no artigo 2º, inciso II da Lei Federal n.º 6.505, de 13 de dezembro de 1977 e igualmente no artigo 2º, letra "c" do Decreto Federal n.º 84.910 de 15 de julho de 1980, devendo, os mesmos, atender ao disposto nestes dois diplomas legais e legislação subsequente.

Artigo 121 – Enquanto satisfizerem os requisitos básicos de higiene e demais aplicáveis, os "campings" que na data da promulgação desta lei se encontram instalados na praia, poderão ser tolerados pela Prefeitura a título essencialmente precário, não podendo todavia ser ampliados, mesmo a pretexto de melhorar as respectivas condições de atendimento.

Parágrafo único – A tolerância admitida no "caput" deste artigo, não gerará qualquer direito de preferência, direto ou indireto.

CAPÍTULO XX

DA POLUIÇÃO VISUAL E

DESCARACTERIZAÇÃO DA PAISAGEM

Artigo 122 – Visando cercear o quanto possível a descaracterização da paisagem, fica proibida a pintura ou alteração da cor natural dos penhascos, rochedos, encostas e demais afloramentos rochosos do território municipal, a qualquer título, mesmo sob o pretexto de afugentar insetos ou acompanhar a decoração de prédios vizinhos.

Artigo 123 – Com o mesmo objetivo de respeito à dinâmica da paisagem, são igualmente proibidos os letreiros e as inscrições no solo, nas encostas, telhados, parapeitos, costeiras, penhascos e afloramentos rochosos do município, mesmo que indicativos da propriedade ou relacionados com atividades esportivas, estabelecimentos hoteleiros e equiparados.

Artigo 124 – Salvo nos locais previamente autorizados pela Prefeitura ao longo de vias públicas, fica vedada a colocação de propaganda painéis, dísticos, cartazes, letreiros, placas, faixas e semelhantes, excetuados tão somente os relacionados com eventos, festividades e acontecimentos oficiais, escolares, religiosos, esportivos e equivalentes, nos quais poderá eventualmente ser admitida propaganda comercial dos respectivos patrocinadores ou colaboradores, a critério da Prefeitura.

§ 1º - No exame de cada pedido, deverá a Prefeitura atentar para a possível incidência de poluição visual e sua interferência no aspecto cênico da paisagem.

§ 2º - As licenças expedidas, vigorarão apenas para o período das festividades ou acontecimentos a que se referirem.

Artigo 125 – As faixas, placas e equivalentes que, na forma do artigo anterior, tiverem sua afixação permitida em terrenos de marinha, não poderão ficar voltadas para o lado do mar, salvo quando relacionadas com festividades pesqueiras, náuticas, aquáticas e congêneres, a critério da Prefeitura.

Artigo 126 – Os tapumes, placas, cartazes, faixas e demais da categoria, aceitos pela Prefeitura, só poderão ser indicativos de estabelecimentos, iniciativas e atividades regularmente desenvolvidas no município, vedada a propaganda comercial de qualquer tipo, salvo de produtos originários do município, a critério da Prefeitura.

Parágrafo único – As faixas, painéis e equivalentes, relativos a iniciativas imobiliárias, só poderão ser afixados nos locais dos respectivos empreendimentos e assim mesmo, em dimensões, disposições e quantidades que, a critério da Prefeitura, não interfiram no aspecto cênico da paisagem.

Artigo 127 – Nenhuma restrição haverá para as placas indicativas de propriedades particulares, instituições oficiais, obras e serviços públicos, praias, costeiras, rumos, bairros, logradouros ou setores do município, e, aquelas relacionadas com obras particulares aprovadas e respectivos responsáveis, as quais, todavia, dependerão sempre de autorização prévia municipal.

CAPÍTULO XXI

DAS AGRESSÕES CONTRA A NATUREZA

Artigo 128 – Fica proibido em todo o território do município, o uso de mecanismos, produtos e equipamentos poluentes, ou que, de qualquer forma, possam atuar como modificadores da biologia ambiental.

Parágrafo único – Na proibição deste artigo acha-se igualmente incluído e de forma expressa, o armazenamento de produtos cuja liberação ou derrame possa, por alguma forma, influir na degradação ambiental.

Artigo 129 – O eventual uso de defensivos químicos em jardins, hortas e pomares do município, será tolerado, desde que aplicado em quantidades mínimas e acompanhado das cautelas adequadas para impedir sua interferência no meio ambiente, em particular nos recursos hídricos e fauna de beira-mar.

Artigo 130 – Em todo o território do município, fica proibida a caça a qualquer título, mesmo sob a forma de laço ou armadilha e vedadas as atividades que

possam afetar de alguma forma a fauna nativa, ressalvada a proteção contra animais peçonhentos.

Artigo 131 – A caça submarina é um esporte tolerado nos mares ilhabelenses, acompanhado todavia de apelos e recomendações especiais de moderação, no sentido de não assumir caráter predatório e, na medida do possível, transformar-se em atividade simplesmente exploratória ou fotográfica, dos rincões marinhos.

CAPÍTULO XXII

DOS "FERRY-BOATS" E DO FLUXO VIÁRIO

Artigo 132 – Levando em conta o fato de ser este um município ilhéu, com acesso viário através de uma única linha de "ferry-boats" fazendo a ligação com o Continente, sujeitos às surpresas do mar e caprichos dos ventos, é considerada nociva ao interesse coletivo, toda e qualquer atuação e atividade pessoal, ou transporte de equipamento, veículo e mercadoria, que possa influir negativamente na fluidez do tráfego viário e/ou na eficiência do serviço das balsas.

Parágrafo único – São excluídas deste entendimento, as máquinas de terraplenagem e os materiais de construção destinados a obras civis no município.

Artigo 133 – Por ocasião do exame dos projetos industriais e equiparados, que vierem a ser apresentados à Prefeitura para implantação no município, além da recusa daqueles que não atenderem às imposições do artigo 18 da presente lei, deverão igualmente ser recusados os referentes a atividades portuárias e demais iniciativas, cuja movimentação de veículos e mercadorias a que derem causa, possa interferir na fluidez do tráfego viário e/ou serviço de "ferry-boats".

Parágrafo único – Excetuada a movimentação de pescado e gêneros alimentícios, incluem-se na proibição do "caput" deste artigo, os armazenamentos de cargas em trânsito, que não se destinarem ao uso local.

Artigo 134 – Ainda visando a fluidez do tráfego nas artérias principais do município, nenhuma construção de hotel, pensão e semelhante, ou supermercado, casas de comércio em geral e equiparados, será autorizada, se não estiver provida da competente área própria para estacionamento de veículos, em dimensões compatíveis com a respectiva movimentação humana prevista.

Artigo 135 – Além das disposições do artigo anterior, quanto à obrigatoriedade de estacionamentos próprios, nenhum projeto residencial lindeiro às estradas e vias principais de tráfego do município, poderá ser aprovado, se não contiver previsão para garagem, ou local, próprio, para estacionamento de veículos.

CAPÍTULO XXIII

DOS PESCADORES E DA PESCA LOCALIZADA

Artigo 136 – O exercício da pesca, nas praias, costeiras e águas ilhabelenses, realizado dentro dos preceitos legais que regem a matéria e respeito à propriedade privada, é considerado de interesse especial para o município, vedadas as interferências ou medidas que, não tendo respaldo legal, possam afetar seu livre desempenho.

Artigo 137 – A exigência de comprovante da ocupação legal de terrenos de marinha consignada no artigo 39 da presente lei, será dispensada para os ranchos de canoa e varais para redes de pesca, desde que utilizados exclusivamente para

finalidades pesqueiras e não interfiram com a atividade turístico-balneária, em funcionamento regular na Estância.

Parágrafo único – As iniciativas e o exercício da pesca mencionados no "caput" deste artigo e no artigo anterior, entender-se-ão sempre da responsabilidade de pescadores profissionais, devidamente habilitados e em situação regular perante a Capitania dos Portos.

CAPÍTULO XXIV

DOS APIÁRIOS

Artigo 138 – Levando em conta as dificuldades locais de pronta remoção nos casos de emergência e acidentes, ficam proibidos os apiários com abelhas africanas, bem como a realização de experimentos com abelhas, insetos e animais que, descontrolados, possam causar pânico ou perigo à população, particularmente infantil, ou cuja presença possa influir na serenidade ou sossego dos moradores e freqüentadores da Estância.

§ 1º - Eventuais iniciativas de caráter científico, mesmo que objetivando a desafricanização dos apiários, só poderão ser deferidas mediante lei especial, própria.

§ 2º - Os apiários que vierem a ser eventualmente autorizados, só poderão ser com abelhas mansas européias, devendo sua instalação ser precedida da competente autorização expressa por parte da Prefeitura, acompanhada da obrigatoriedade, dos respectivos interessados, de comunicação ao Poder Público Municipal, das alterações ou modificações que porventura ocorrerem ou vierem a ser introduzidas, sob pena de total interdição do apiário, independentemente da responsabilização pelos prejuízos e encargos que possam vir a ser causados à comunidade e aos cofres públicos.

CAPÍTULO XXV

DAS IRREGULARIDADES EM OFERTAS IMOBILIÁRIAS

Artigo 139 – Visando cercear possíveis induzimentos em engano, de interessados na aquisição de imóveis do município, no que se relacionar com a respectiva posição e exata localização, fica vedado, nos loteamentos e desmembramentos, o uso de denominações semelhantes as utilizadas para identificar outros locais, atividades ou setores da Estância, salvo autorização especial neste sentido.

Artigo 140 – Com vistas à preservação do bom conceito ilhabelense, fica o Executivo expressamente incumbido de comunicar às autoridades competentes, os casos de irregularidades no setor imobiliário que possam ocorrer no município, titulados como crimes no artigo 50 da Lei Federal n.º 6.766 de 19 de dezembro de 1979, com enfoque para eventuais afirmações falsas ou capciosas quanto à realidade física ou legalidade, relativa a loteamentos e desmembramentos, e, ainda, à ocultação de fatos a eles relativos, inclusive responsabilidade pela implantação de benfeitorias e respectivos encargos de custeio.

CAPÍTULO XXVI

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E FINAIS

Artigo 141 – Observadas as restrições impostas nesta lei quanto à descaracterização da paisagem e, igualmente, as preocupações quanto à fluidez do tráfego através dos "ferry-boats", as pedreiras e os serviços de cantaria são admitidos no município, mas apenas para atendimento do consumo local, inteiramente vedada a remessa de pedras e blocos rochosos para o continente, mesmo que para fins de exportação.

Artigo 142 – O Executivo fica expressamente autorizado a fixar, por decreto, sanções e penalidades complementares para os casos de infração e não atendimento aos dispositivos da presente lei, independentemente daquelas, inclusive criminais, já previstas na Lei Federal n.º 6.766 de 19 de dezembro de 1979 e demais legislação aplicável.

Artigo 143 – As atenções maiores por parte da Prefeitura, em prol das iniciativas com as características do artigo 113 da presente lei, são igualmente extensivas aos viveiros de mudas e pomares frutíferos implantados em áreas ociosas, em particular naquelas de que trata o artigo 93.

Artigo 144 – São considerados caducos os projetos de construção ou ampliação de residências em faixa de marinha aprovados na forma da legislação anterior, que não tiverem suas obras iniciadas até 90 (noventa) dias da data da entrada em vigor da presente lei.

Artigo 145 – Sempre que possível, a Prefeitura levará em maior consideração, as obras e iniciativas que recorrerem às forças de trabalho do município, ou que, por alguma forma, venham a valorizar a mão-de-obra local.

Artigo 146 – Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas a Lei n.º 63 de 20 de dezembro de 1976 e demais disposições em contrário.

Ilhabela, 25 de novembro de 1980.

EURÍPEDES DA SILVA FERREIRA

Prefeito Municipal