



Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

GP 451/2023

Itanhaém, 25 de agosto de 2023.

Senhor Presidente,

Tenho a honra de encaminhar a Vossa Excelência, a fim de ser submetido ao exame e deliberação dessa Egrégia Casa Legislativa, o incluso Projeto de Lei Complementar que aprova o Código de Edificações e Instalações do Município de Itanhaém.

De início, cabe registrar que a presente propositura se insere nos objetivos da política urbana conduzida por esta Administração, e que contempla a revisão e atualização da legislação urbanística e edilícia municipal, com a elaboração de um novo conjunto de leis relativas ao parcelamento, uso e ocupação do solo e ao Código de Edificações e Instalações do Município.

Cumprе observar, nesse aspecto, que o atual Código de Edificações e Instalações do Município de Itanhaém - Lei Complementar nº 31, de 12 de janeiro de 2000, tem mais de vinte e três anos de vigência, tornando imperiosa a sua reformulação, no intuito de ser criada uma legislação de procedimentos mais ágeis, desburocratizante da máquina administrativa, cuja leitura seja simples e que atribua contornos mais nítidos ao livre exercício profissional.

Nesse sentido, a propositura é resultado de amplo e democrático processo participativo que teve por objetivo a revisão e atualização da legislação urbanística e edilícia do Município, que incluiu a elaboração de diagnóstico, a realização de reuniões com a equipe técnica da Prefeitura, com o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - COMDU, com o Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente - COMDEMA, bem como com



Autenticar documento em <https://camarazeropapel.itanhaem.sp.leg.br/autenticidade> com o identificador 360038003400350030003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.





Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

representantes da sociedade civil organizada, como é o caso da Associação de Engenheiros e Arquitetos de Itanhaém - AEA e da Associação Comercial, Agrícola e Industrial de Itanhaém - ACAI, a apresentação de proposta técnica de revisão da legislação urbanística e edilícia, a realização de audiências públicas e de consulta pública para recolhimento de propostas e contribuições da população e que culminou com a elaboração de novos instrumentos legais específicos, a saber: Lei de Parcelamento do Solo; Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo e Código de Edificações e Instalações.

Ademais, cumpre também observar que a elaboração do Código de Edificações e Instalações é matéria complexa e sua análise pressupõe uma gama de conhecimentos técnicos que se confunde com a própria análise do mérito da propositura, que visa, em síntese, estabelecer regras gerais regulando a aprovação de projetos, o licenciamento de atividades, a execução, manutenção e conservação de obras no Município, bem como os respectivos procedimentos administrativos e fiscalizatórios, sem prejuízo do disposto na legislação estadual e federal pertinente.

Com efeito, segundo lição do doutrinador Hely Lopes Meirelles, as atribuições municipais, no campo urbanístico, desdobram-se em dois setores distintos: "o da ordenação espacial, que se consubstancia no plano diretor e nas normas de uso, parcelamento e ocupação do solo urbano e urbanizável, abrangendo o zoneamento, o loteamento e a composição estética e paisagística da cidade; e o de controle da construção, incidindo sobre o traçado urbano, os equipamentos sociais, até a edificação particular nos seus requisitos funcionais e estéticos, expressos no Código de Obras e normas complementares". (Direito Municipal Brasileiro, 8ª ed., Malheiros Editores, pág. 382).

O Código de Obras e Edificações pode ser conceituado como um conjunto de normas onde se encontram definidas regras que visam garantir a segurança, salubridade e acessibilidade das edificações, possibilitando que a Administração Municipal controle e fiscalize o espaço construído e seu entorno.

A par do estabelecimento de regras afinadas com o processo de informatização do licenciamento da atividade edilícia, levado a efeito com a implantação do sistema eletrônico Aprova Digital, disponibilizado no endereço eletrônico da Prefeitura Municipal de Itanhaém na internet, através do link <https://itanhaem.aprova.com.br/home>, a propositura objetiva, ainda, explicitar, de forma clara, as responsabilidades dos atores envolvidos no processo de licenciamento da atividade edilícia: profissional habilitado, proprietário/compromissário e Poder Executivo Municipal.





Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

Destaca-se ainda, dentre as alterações propostas, a atribuição da responsabilidade de conformidade do projeto às normas técnicas gerais e específicas de construção e às disposições legais e regulamentares aplicáveis aos aspectos interiores das edificações ao responsável técnico pelo projeto, incluindo as obrigações quanto às instalações elétricas, hidráulicas e gás, assim como ao Corpo de Bombeiros, quando pertinente, de acordo com a declaração de responsabilidade a ser por ele firmada (arts. 21 e 29).

Ressalte-se, também, que visando à simplificação dos procedimentos e a redução do tempo para análise e aprovação do projeto, a propositura permite que as edificações com até dois pavimentos sejam licenciadas por meio de Projeto Simplificado, o qual consistirá nas peças gráficas demonstrativas das dimensões externas, implantação, volumetria e demais parâmetros urbanísticos relevantes da edificação projetada, com dispensa da representação dos compartimentos internos, suas dimensões e destinação, considerando a finalidade lógica e o uso a ser aprovado, o que possibilitará que projetos simples sejam licenciados através de um procedimento igualmente simples.

Cabe registrar, nesse aspecto, que a complexidade dos procedimentos tem ocasionado longo prazo para a obtenção da licença de construção, resultando em desestímulo de parte da população, que, por sua conta e risco, acaba assumindo o início da obra, sem a respectiva licença.

Por outro lado, as edificações que não se enquadram no conceito de Projeto Simplificado, por se tratarem de projetos mais complexos, deverão adotar o projeto completo.

A propositura também avança em relação ao regramento atualmente vigente ao instituir, além do Alvará de Obra, que é a licença expedida pela Prefeitura que autoriza o início da obra de acordo com o projeto aprovado, também o Alvará de Projeto, assim considerado a licença expedida pela Prefeitura que atesta que o projeto apresentado atende aos parâmetros urbanísticos relevantes estabelecidos na legislação vigente.

O projeto contém também disposições técnicas específicas referentes ao Certificado de Vistoria e Conclusão de Obra – CVCO, à execução e segurança das obras, aos parâmetros urbanísticos de ocupação do solo estabelecidos pela Lei de Uso e Ocupação do Solo, como é o caso dos afastamentos, recuos, altura máxima, taxa de ocupação, taxa de permeabilidade, densidade máxima, coeficiente de aproveitamento e demais parâmetros urbanísticos regulamentados, ao mezanino, à cota de soleira, aos compartimentos das edificações, às calçadas, passeios, muros e gradis, aos acessos e circulações nas edificações, às garagens ou





Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

estacionamentos, às áreas de recreação e lazer para habitação multifamiliar, aos elevadores, escadas rolantes e equipamentos para deslocamento vertical, à instalação de estações rádio base, bem como às infrações e penalidades e aos procedimentos de fiscalização da atividade edilícia.

Por fim, cabe ainda observar que a proposição encontra fundamento no art. 13, incisos I e XVII da Lei Orgânica do Município, no art. 30, inciso I, da Constituição Federal, bem como no exercício do poder de polícia relativo às construções, ou à polícia edilícia, o qual decorre do art. 30, inciso VIII, da Constituição Federal.

Ante o exposto, considerando a relevância da iniciativa e a necessidade de atualização das normas edilícias atuais, tendo em vista o tempo decorrido desde a aprovação do Código de Edificações e Instalações atualmente em vigor, bem como as inovações tecnológicas surgidas ao longo do tempo e a importância da adoção de procedimentos simplificados e mais ágeis, contará a proposição, por certo, com o aval dessa Colenda Casa de Leis.

Na oportunidade, reitero a Vossa Excelência os protestos de minha alta consideração.

Atenciosamente,

TIAGO RODRIGUES CERVANTES
Prefeito Municipal

Ao

Excelentíssimo Senhor

Vereador Fernando da Silva Xavier de Miranda

DD. Presidente da Câmara Municipal de Itanhaém



Autenticar documento em <https://camarazeropapel.itanhaem.sp.leg.br/autenticidade> com o identificador 360038003400350030003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.





PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR

“Aprova o Código de Edificações e Instalações do Município de Itanhaém.”

TÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES INICIAIS

Art. 1º Esta Lei Complementar, denominada Código de Edificações e Instalações de Itanhaém, estabelece normas que regulam a aprovação de projetos, o licenciamento de atividades, a execução, manutenção e conservação de obras no Município.

Parágrafo único. Todos os projetos de obras e instalações deverão estar de acordo com esta Lei Complementar, com a legislação vigente sobre Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, sobre Parcelamento do Solo para fins urbanos, bem como com os princípios previstos na Lei do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município de Itanhaém (PDDI) e toda legislação federal e estadual pertinente à matéria.

Art. 2º Todos os logradouros públicos e edificações, exceto aquelas destinadas à habitação de caráter permanente unifamiliar, deverão ser projetadas e construídas de modo a permitir o acesso, a circulação e a utilização por pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida, conforme a Norma Brasileira (NBR) 9050/2020 e alterações posteriores da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

Art. 3º Para construção ou reforma de instalações capazes de causar, sob qualquer forma, impactos ao meio ambiente, será exigida, a critério do Município, licença prévia ambiental do órgão ambiental competente do Estado ou do Município, conforme disposto na legislação pertinente.

Parágrafo único. Consideram-se impactos ao meio ambiente natural e construído as interferências negativas nas condições de qualidade das águas superficiais e subterrâneas, do solo, do ar, de insolação, ventilação e acústica das edificações e das áreas urbanas e de uso do espaço urbano.

Art. 4º Integram a presente Lei Complementar os seguintes anexos:





Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

- Simplificado;
- I** - Anexo I - Modelo Tabela de Ambientes - Projeto
- II** - Anexo II - Modelo de Folha de Rosto;
- Completo;
- III** - Anexo III - Modelo Quadro Estatístico - Projeto
- IV** - Anexo IV - Esquema de mezanino;
- V** - Anexo V - Proporção de unidades sanitárias conforme o uso;
- VI** - Anexo VI - Configuração de via de circulação interna no caso de condomínio edilício horizontal com mais de 15 vagas;
- VII** - Anexo VII - Número mínimo de vagas a serem previstas dentro do lote/edificação por categoria de uso;
- VIII** - Anexo VIII - Tabela de multas; e
- IX** - Anexo IX - Glossário.

TÍTULO II DO CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES E INSTALAÇÕES

CAPÍTULO I DOS OBJETIVOS

Art. 5º São objetivos do Código de Edificações e Instalações de Itanhaém:

I - disciplinar a prática edilícia quanto aos aspectos de uso e a ocupação do solo determinados pela Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS, de forma a complementar a norma urbanística, dando relevo a critérios que dizem respeito ao uso coletivo das edificações e dos espaços remanescentes, tanto no lote quanto na área diretamente afetada (calçada, via pública) pela edificação;

II - remeter as questões relacionadas à estética das edificações, ao dimensionamento interno dos ambientes, das áreas de circulação, da segurança e da prevenção de incêndio, da acessibilidade, às normas técnicas e legislação pertinente nas diferentes esferas (municipal, estadual e federal), as quais devem ser atendidas, em sua plenitude, pelos profissionais habilitados pelos





respectivos conselhos profissionais para desenvolver os projetos e para executar as obras e pelos proprietários das obras; e

III - determinar expressamente a responsabilidade do profissional habilitado (arquiteto, engenheiro civil, técnico em edificações) quanto ao domínio do conjunto de regras que definem a qualidade da edificação em seus diferentes aspectos, cabendo à Prefeitura a fiscalização quanto à ocupação e ao uso do solo, ou seja, aos aspectos urbanísticos que influenciam o uso da cidade pela sociedade.

CAPÍTULO II DAS RESPONSABILIDADES

Art. 6º Considera-se profissional habilitado o técnico registrado perante os órgãos federais fiscalizadores do exercício profissional, respeitadas as atribuições e limitações consignadas por aqueles organismos.

§ 1º O profissional habilitado pode assumir as funções de:

I - responsável técnico pelo projeto, sendo responsável pelo atendimento à legislação pertinente na elaboração do projeto, pelo conteúdo das peças gráficas e pelas especificações e exequibilidade de seu trabalho, com a conformidade do projeto às normas técnicas gerais e específicas de construção e às disposições legais e regulamentares aplicáveis aos aspectos interiores das edificações; e

II - responsável técnico pela obra, sendo responsável pela correta execução da obra de acordo com o projeto aprovado e pela instalação e manutenção do equipamento, observadas as normas técnicas aplicáveis, zelando por sua segurança e estabilidade e assumindo as consequências diretas e indiretas advindas de sua atuação.

§ 2º O profissional habilitado deve estar em dia com as suas obrigações tributárias perante a Prefeitura, sob pena, em caso de inadimplência, de ter impedida sua atuação como responsável pelo processo de licenciamento de obra.

§ 3º O profissional habilitado pode atuar individual ou solidariamente e como pessoa física ou responsável por pessoa jurídica, facultado ao mesmo profissional a assunção das funções de responsável técnico pelo projeto, de responsável técnico pela obra, de responsável pela instalação do equipamento e de responsável pela manutenção do equipamento.





Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

§ 4º A observância das disposições deste Código não desobriga o profissional do cumprimento das normas disciplinadoras de sua regular atuação, impostas pelo respectivo conselho profissional, e daquelas decorrentes da legislação federal, estadual e municipal.

§ 5º Somente profissionais legalmente habilitados e cadastrados na Prefeitura podem elaborar e executar projetos no território do Município.

§ 6º A Prefeitura se exime do reconhecimento dos direitos autorais ou pessoais referentes à autoria do projeto e à responsabilidade técnica.

§ 7º A Prefeitura não se responsabiliza pela estabilidade da edificação e do equipamento ou por qualquer sinistro ou acidente decorrente de deficiências do projeto, de sua execução ou instalação, bem como de sua utilização.

§ 8º O projeto deve prever a segurança de uso e deve observar as disposições estabelecidas nas normas pertinentes ao sistema construtivo e de estabilidade, condições de escoamento, condições construtivas especiais de segurança de uso, potencial de risco, instalações elétricas e sistema de proteção contra descargas atmosféricas, equipamentos e sistemas de segurança contra incêndio e aos sistemas complementares.

§ 9º O projeto deve observar as normas específicas e aquelas emitidas pelas concessionárias de serviços públicos, tais como de água, esgoto e energia elétrica.

Art. 7º Os profissionais habilitados para elaboração dos projetos e para execução de obras devem respeitar as seguintes normas, as quais são complementares à presente Lei Complementar:

I - Código Civil (Lei nº 10.406/2002);

II - disposições do Plano Diretor, da legislação de uso e ocupação do solo e de parcelamento urbano;

III - legislação referente ao patrimônio ambiental e cultural dos três níveis de governo (municipal, estadual e federal);

IV - normas de segurança contra incêndio e pânico do Corpo de Bombeiros e da Defesa Civil;





Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

V - normas de segurança e saúde do trabalhador;

VI - normas e restrições das autoridades sanitárias competentes;

VII - disposições normativas estabelecidas pelo Ministério da Saúde e demais órgãos competentes pela política de saúde nas esferas federal, estadual e municipal;

VIII - disposições normativas estabelecidas pelo Ministério da Educação e demais órgãos competentes pela política de educação nas esferas federal, estadual e municipal;

IX - disposições normativas estabelecidas pelos órgãos federais, estaduais e municipais de meio ambiente;

X - disposições normativas estabelecidas pelos órgãos federais, estaduais e municipais do patrimônio histórico e cultural;

XI - disposições normativas referentes à acessibilidade das pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida;

XII - disposições normativas estabelecidas pelo planejamento de tráfego e trânsito municipal, estadual e federal;

XIII - disposições normativas estabelecidas pelas concessionárias de serviços públicos no Município;

XIV - todas as normas técnicas brasileiras (NBRs) da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT aplicáveis à edificação e aos projetos de edificações; e

XV - plano de segurança aeroportuário.

Art. 8º São responsabilidades do(s) proprietário(s)/compromissário(s) do imóvel:

I - a manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade do imóvel;

II - a contratação de profissionais habilitados junto ao CREA, CAU ou CFT quando autorizado, para realização de projetos e execução das obras;





Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

III - garantir a segurança dos pedestres e dos imóveis vizinhos durante as obras de construção, reforma ou demolição; e

IV - a observância das disposições legais, submetendo-se às penalidades previstas na lei.

Art. 9º São de responsabilidade do Poder Executivo Municipal:

I - analisar os requerimentos de alvará de aprovação de projeto, demolição, construção, regularização e Certificado de Vistoria e Conclusão de Obra - CVCO, nos termos da legislação vigente, incluindo parâmetros urbanísticos;

II - a fiscalização da execução e da utilização das edificações;

III - a vistoria de obras para a emissão do CVCO, nos termos da legislação vigente; e

IV - autuar as infrações.

CAPÍTULO III DO LICENCIAMENTO

SEÇÃO I DO ALVARÁ DE OBRA

Art. 10. Considera-se Alvará de Obra a licença expedida pela Prefeitura que atesta que o projeto apresentado atende aos requisitos deste Código e os parâmetros urbanísticos relevantes estabelecidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS, autorizando o início da obra.

Art. 11. O Alvará de Obra é um termo que abarca todas as obras, entendido como algo a ser construído, algo já construído, em situação regular ou não, ou algo já construído passível de reforma, sendo exigida esta licença para os seguintes casos:

I - construção: licenciamento destinado a novas edificações a serem construídas;

II - reforma com ampliação: licenciamento destinado ao acréscimo de áreas contíguas às edificações existentes;





Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

III - reforma simples: licenciamento destinado à intervenção na edificação sem alteração da área construída;

IV - demolição: licenciamento destinado à demolição total ou parcial de edificações existentes, que poderá ser aprovado concomitantemente com processo de licenciamento de construção;

V - regularização: licenciamento destinado a edificações já construídas que se enquadram em regulamento municipal específico.

Parágrafo único. O Alvará de Obra constitui o documento que permite o início da obra e qualifica o responsável técnico pela construção.

Art. 12. Fica autorizada a emissão de “alvará de projeto”, o qual não permite o início da execução da obra, apenas atesta a conformidade do projeto com as disposições deste Código e legislação correlata, cuja solicitação deverá ser feita no momento do requerimento, mediante a apresentação de todos os documentos exigidos na legislação municipal.

Art. 13. Os pedidos de licenciamento de que trata este Código deverão ser feitos exclusivamente por meio de sistema eletrônico disponibilizado no endereço eletrônico da Prefeitura Municipal de Itanhaém na internet, através do link <https://itanhaem.aprova.com.br/home>.

§ 1º O projeto será objeto de pré-análise pelo órgão técnico competente da Prefeitura, com a finalidade de averiguar se as peças gráficas e os documentos apresentados atendem as condições e requisitos estabelecidos neste Código.

§ 2º Caso seja constatado, a partir da análise referida no § 1º, que as peças gráficas apresentadas não observam os padrões estabelecidos, com falhas de representação ou com ausência de informações, e/ou a ausência de quaisquer dos documentos exigidos pelo art. 16, será emitido “comunique-se” ao interessado, para eventuais correções das peças gráficas e/ou apresentação dos documentos faltantes.

§ 3º Após a análise referida nos §§ 1º e 2º deste artigo, não havendo exigências adicionais, o processo será liberado para prosseguimento e a consequente geração, impressão e recolhimentos das taxas devidas.





Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

Art. 14. Após a emissão do Alvará de Obra, somente serão aceitas pequenas alterações no projeto, desde que não altere a implantação inicialmente aprovada, não se admitindo mudança do uso inicialmente previsto.

§ 1º Na hipótese prevista no “caput” deste artigo, o projeto modificativo deverá ser aprovado pela Municipalidade e não poderá conter, em relação ao projeto anteriormente aprovado:

I - alteração superior a 10% (dez por cento) nas áreas computáveis;

II - alteração superior a 10% (dez por cento) nas áreas não computáveis; e

III - alteração superior a 10% (dez por cento) na taxa de ocupação e/ou taxa de permeabilidade, ainda que a(s) mesma(s) respeite(m) os parâmetros definidos pela zona incidente.

§ 2º A alteração de projeto efetuada após a emissão do Alvará poderá ser solicitada antes da emissão do Certificado de Vistoria e Conclusão de Obra - CVCO.

§ 3º É permitida a alteração parcial de unidade aprovada em Alvará de Obra de condomínio edifício horizontal que constitui parte de condomínios residenciais horizontais.

Art. 15. No caso de alteração dos profissionais habilitados, a Prefeitura deverá notificar o autor do projeto para ciência do ocorrido.

Art. 16. O pedido de Alvará de Obra deverá ser instruído com os seguintes documentos, independentemente do enquadramento do projeto como “simplificado” ou “completo”:

I - cópia da matrícula atualizada do Registro de Imóveis;

II - termo de responsabilidade assinado pelo responsável técnico;

III - prancha(s) do projeto assinadas digitalmente pelos profissionais habilitados, conforme enquadramento do projeto (“simplificado” ou “completo”);





Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

IV - certidão de medidas e confrontações, que será obtida gratuitamente, no site da Prefeitura, através do link <https://sigonline.itanhaem.sp.gov.br/#dashboard>;

V - certidão técnica ambiental, que será requerida no site da Prefeitura, através do link <https://sigonline.itanhaem.sp.gov.br/#dashboard> e liberada on-line, após o pagamento do preço público pelo serviço;

VI - 1 (uma) via do Projeto de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil, elaborado em consonância com o disposto na Lei Municipal nº 4.111/2016 e seu Decreto Regulamentador nº 3.578/2017;

VII - 1 (uma) via do projeto aprovado nos órgãos de defesa do patrimônio histórico ou outros órgãos específicos, quando for o caso;

VIII - ART/RRT/TRT assinada digitalmente e quitada para a elaboração de projeto e para a execução de obra, dispensada esta quando o pedido indicar somente o “alvará de projeto”;

IX - procuração, quando necessária;

X - CPF ou CNPJ do proprietário ou compromissário;

XI - endereço eletrônico do proprietário ou compromissário e do responsável técnico; e

XII - memoriais, laudos e quadro de fração ideal, conforme enquadramento do projeto.

§ 1º Todos os documentos exigidos e/ou suas cópias deverão ser legíveis, não suscitando dúvidas.

§ 2º Todas as cópias de plantas e memoriais deverão conter os nomes do(s) proprietário(s) e responsável(eis) técnico(s), assim como as respectivas assinaturas, nº do CREA, CAU ou CFT, nº da inscrição municipal, ART/RRT/TRT.

§ 3º Os documentos e peças gráficas de que trata o “caput” deste artigo deverão ser apresentados em formato PDF e/ou DWG, por meio do sistema eletrônico a que refere o “caput” do art. 13, ou por outro meio que venha a substituí-lo.





SEÇÃO II DO PROJETO SIMPLIFICADO

Art. 17. O projeto simplificado é o conjunto de peças gráficas demonstrativas das dimensões externas, implantação, volumetria e demais parâmetros urbanísticos relevantes da edificação projetada, dispensada a representação dos compartimentos internos, suas dimensões e destinação, considerando a finalidade lógica e o uso a ser aprovado.

Art. 18. Sem prejuízo da qualidade urbana, as edificações que possuem até dois pavimentos poderão ser licenciadas por meio de projeto simplificado.

Parágrafo único. A adoção do projeto simplificado não exclui a possibilidade de exigência, por parte da Prefeitura, de apresentação, pelo interessado, de informações e/ou desenhos mais detalhados para melhor compreensão dos projetos a serem licenciados.

Art. 19. A análise de projetos será efetuada pela Secretaria Municipal de Obras e Desenvolvimento Urbano ou órgão que venha a substituí-la com relação aos parâmetros urbanísticos relevantes estabelecidos pela legislação vigente.

Art. 20. O projeto simplificado deverá ser apresentado preferencialmente em prancha única, nos tamanhos determinados pela NBR 10068/1987 ou norma técnica que a substitua, em escala adequada para perfeita leitura e compreensão e deverá conter:

I - planta esquemática do térreo demonstrando os seguintes itens:

- a)** nome da rua para a qual o lote faz testada;
- b)** dimensões do lote ou sublote;
- c)** projeções do contorno das edificações, devidamente cotadas;
- d)** cotas de nível do terreno na projeção do lote sobre o meio fio;
- e)** recuo frontal e afastamentos das divisas, indicados com cotas e linhas de projeção;
- f)** acessos de pedestres e veículos, indicados com texto e





Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

g) áreas permeáveis com indicação das áreas e tipos de revestimentos;

h) indicação de lixeira e outros elementos permitidos na faixa de recuo frontal;

i) indicação de marquises, pérgolas, beirais, sacadas e pavimentos em balanço;

j) indicação da edícula, se houver;

k) vagas de auto e de carga e descarga, devidamente numeradas e cotadas, se houver;

l) faixas não edificáveis regulamentadas por leis específicas;

m) hachuras distintas para áreas computáveis e não computáveis, devendo, no caso de reformas com ampliação de área e/ou demolições, ser indicadas as áreas a construir, a demolir e a reformar;

II - planta esquemática do pavimento superior, se houver, apresentando o contorno da(s) edificação(ões), com hachuras distintas para áreas computáveis e não computáveis, e indicação da inclinação do telhado, quando necessário, devendo, no caso de reformas com ampliação de área e/ou demolições, ser indicadas as áreas a construir, a demolir e a reformar;

III - fachada da(s) edificação(ões) que demonstre a volumetria da edificação e contenha os seguintes elementos:

a) perfil natural do terreno;

b) altura total a partir do nível do pavimento térreo até o ponto mais alto da edificação;

c) representação esquemática das coberturas;

IV - tabela de ambientes, conforme Anexo I integrante deste Código;

V - quadro de identificação/legenda (“folha de rosto”), contendo, conforme modelo constante do Anexo II deste Código:

a) título da folha - Projeto Simplificado, e no caso do projeto não ser apresentado em folha única, deverá indicar as peças gráficas que serão apresentadas em cada folha, tais como planta baixa e fachada, etc;





Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

b) número de folhas: indicar sempre, quando não se tratar de folha única, da seguinte forma x/y (número da folha/número total de folhas);

c) assunto: deverá corresponder ao tipo de licença que se está solicitando, acompanhado do tipo de edificação e da categoria de uso a que se destina;

d) local: indicar o nome do logradouro, o número da quadra, o número do lote e o nome do loteamento conforme Certidão de Medidas e Confrontações;

e) proprietário: indicar o(s) nome(s) do(s) proprietário(s) do imóvel, conforme Certidão de Medidas e Confrontações;

f) escala: indicar a(s) escala(s) adotada(s) no projeto;

g) situação: croqui sem escala da situação do lote em questão indicando, no mínimo, a quadra, a orientação Norte/Sul, a distância até a esquina mais próxima, os lotes confrontantes, além dos nomes das vias que compõem a quadra, de modo a permitir a localização do imóvel;

h) assinatura digital do proprietário ou do procurador, sempre com o nome do(s) proprietário(s), conforme consta da Certidão de Medidas e Confrontações;

i) assinatura digital do autor/responsável técnico do projeto: nome e assinatura por certificado digital do profissional técnico habilitado, título profissional, nº de registro no respectivo conselho de classe e ART/RRT/TRT do profissional;

j) quadro resumo de áreas indicando as áreas a construir, a demolir, a regularizar e a reformar, quando for o caso, taxa de ocupação, taxa de permeabilidade e coeficiente de aproveitamento;

k) aprovações: dois espaços reservados para o carimbo da(s) aprovação(ões).

Art. 21. No momento da apresentação do projeto simplificado, o interessado deverá preencher o formulário disponibilizado através do link <https://itanhaem.aprova.com.br>, assumindo, perante a Prefeitura, o compromisso de atendimento às disposições deste Código e legislação correlata, incluindo as obrigações quanto às instalações elétricas, hidráulicas e gás, assim como ao Corpo de Bombeiros, quando pertinente.

Art. 22. Todos os itens exigidos para a representação gráfica do projeto simplificado devem ser devidamente cotados para que haja perfeito entendimento da obra a ser executada.



Autenticar documento em <https://camarazeropapel.itanhaem.sp.leg.br/autenticidade> com o identificador 360038003400350030003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.





Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

Art. 23. Nos projetos de reforma e/ou demolição em que a edificação já possua alvará com Certificado de Vistoria de Conclusão de Obra - CVCO, deverá ser indicado o que será demolido ou ampliado de acordo com as convenções especificadas em legenda, de forma a garantir o esclarecimento do projeto.

Art. 24. A apresentação do projeto simplificado não isenta o profissional técnico habilitado da elaboração do projeto arquitetônico completo, dos projetos complementares e da necessidade de compatibilização entre eles para atender as demandas da execução da obra e o seu devido registro junto à Circunscrição Imobiliária competente.

Art. 25. Poderá ser dispensada a apresentação do projeto aprovado pelo Corpo de Bombeiros, mediante formalização de termo de responsabilidade aplicável a cada caso.

Art. 26. Para as obras que estiverem em desacordo com o projeto aprovado, caberá ao Município adotar procedimento para o seu embargo.

SEÇÃO III DO PROJETO COMPLETO

Art. 27. As edificações que não se enquadrem no projeto simplificado devem adotar o projeto completo, conforme as normativas da ABNT para elaboração de projetos de edificações e representação gráfica de projetos de arquitetura (NBR 13532 e NBR 6492, respectivamente).

Art. 28. O projeto completo deverá obrigatoriamente conter:

I - implantação da edificação no lote mostrando cotas de chamadas do lote, da construção, afastamentos e recuos, apresentada em conjunto com plantas dos pavimentos em escala 1:100, indicando: denominação de cada pavimento, seus compartimentos cotados, localização e dimensão dos poços de ventilação e iluminação, e cotas de nível;

II - representação da fachada principal voltada para o logradouro público e da edificação secundária, quando existir, na escala de 1:100;

III - locar em planta os muros divisórios e respectivos acessos à edificação;





Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

IV - corte transversal e longitudinal de divisa a divisa na escala de 1:100, passando pelas áreas molhadas e contendo as seguintes indicações: numeração dos pavimentos, altura dos pés-direitos, níveis, altura total da edificação, tipo de cobertura e inclinação, tabela de esquadrias e denominação em planta;

V - levantamento planialtimétrico, contendo a situação, medidas e angulação do terreno;

VI - laudo de sondagem;

VII - quadro estatístico presente na prancha contendo, conforme exemplifica o Anexo III deste Código:

a) área do lote ou sublote;

b) taxa de ocupação;

c) taxa de permeabilidade;

d) coeficiente de aproveitamento;

e) número de unidades residenciais;

f) número de unidades não residenciais;

VIII - quadro de identificação/legenda (“folha de rosto”), contendo, conforme modelo constante do Anexo II deste Código.

a) título da folha - Projeto Completo, e no caso do projeto não ser apresentado em folha única, deverá indicar as peças gráficas que serão apresentadas em cada folha, tais como levantamento topográfico, implantação, planta baixa, cortes, etc;

b) número de folhas: indicar sempre, quando não se tratar de folha única, da seguinte forma x/y (número da folha/número total de folhas);

c) assunto: deverá corresponder ao tipo de licença que se está solicitando, acompanhado do tipo de edificação e da categoria de uso a que se destina;

d) local: indicar o nome do logradouro, o número da quadra, o número do lote e o nome do loteamento conforme Certidão de Medidas e Confrontações;

e) proprietário: indicar o(s) nome(s) do(s) proprietário(s) do imóvel, conforme Certidão de Medidas e Confrontações;





Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

- f) escala: indicar a(s) escala(s) adotada(s) no projeto;
- g) situação: croqui sem escala da situação do lote em questão indicando, no mínimo, a quadra, a orientação Norte/Sul, a distância até a esquina mais próxima, os lotes confrontantes, além dos nomes das vias que compõem a quadra, de modo a permitir a localização do imóvel;
- h) assinatura digital do proprietário ou do procurador, sempre com o nome do(s) proprietário(s), conforme consta da Certidão de Medidas e Confrontações;
- i) assinatura digital do autor/responsável técnico do projeto: nome e assinatura por certificado digital do profissional técnico habilitado, título profissional, nº de registro no respectivo conselho de classe e ART/RRT/TRT do profissional;
- j) quadro resumo de áreas indicando as áreas a construir, a demolir, a regularizar e a reformar, quando for o caso, taxa de ocupação, taxa de permeabilidade e coeficiente de aproveitamento;
- k) aprovações: dois espaços reservados para o carimbo da(s) aprovação(ões).

Parágrafo único. A escala exigida no inciso I do “caput” deste artigo poderá ser alterada de maneira a facilitar a representação de uma edificação de grande porte, mas somente nos casos em que esta alteração não prejudique o entendimento e a compreensão dos dados e sempre a critério do órgão competente.

Art. 29. No momento da apresentação do projeto completo, o proprietário ou seu representante legal e o responsável técnico deverão “dar aceite”, no formato digital, às declarações que assumem, perante a Prefeitura, o compromisso pelo cumprimento de toda a legislação vigente, incluindo as obrigações quanto às instalações elétricas, hidráulicas e gás, assim como ao Corpo de Bombeiros, quando pertinente.

SEÇÃO IV DO COMUNIQUE-SE

Art. 30. O “comunique-se” constitui a notificação emitida pela Prefeitura, em formato digital, ao responsável técnico, relativa às pendências, esclarecimentos, recursos, infrações e demais atos administrativos relacionados ao processo digital de licenciamento de obras no Município de Itanhaém.





Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

Art. 31. Uma vez notificado o responsável técnico, por meio do sistema digital de aprovação, por deficiências ou insuficiências apuradas na análise do projeto, o mesmo terá 30 (trinta) dias corridos para o seu atendimento, sendo que todos os itens deverão ser atendidos de uma única vez.

§ 1º Decorrido o prazo estabelecido no “caput” deste artigo sem o cumprimento das exigências que motivaram o “comunique-se”, será emitida nova notificação ao responsável técnico, também dirigida ao proprietário/compromissário, para que as falhas sejam sanadas no prazo de 30 (trinta) dias, após o qual, constatado o não atendimento ao “comunique-se”, o pedido de licenciamento será indeferido por abandono e o processo arquivado.

§ 2º O pedido de licenciamento arquivado por abandono não será reaberto, devendo o interessado apresentar um novo pedido, instruindo-o com todos os documentos e taxas exigidas.

Art. 32. Para cada vistoria realizada pelos agentes de fiscalização para constatação de atendimento a exigências técnicas, deverá ser recolhida a taxa de vistoria, com base na Tabela V da Lei Complementar nº 25/1998 - Código Tributário do Município.

Art. 33. Após a emissão do alvará e a sua publicação por meio do sistema eletrônico a que se refere o “caput” do art. 13 ou de outro sistema que venha a ser disponibilizado pela Prefeitura, bem como dos demais documentos contendo a chancela eletrônica de aprovação, o processo será encaminhado ao setor competente para a fiscalização da execução da obra.

SEÇÃO V DOS PRAZOS E DA VALIDADE

Art. 34. O prazo para tramitação de cada análise e consequente emissão de parecer será de, no máximo, 30 (trinta) dias.

Art 35. A validade do Alvará de Obra é determinada conforme a área construída do empreendimento, sendo passível de uma única renovação para igual período, a depender da análise da Prefeitura:

I - até 100,00m² (cem metros quadrados): 18 (dezoito) meses de validade;

II - de 100,01 a 250,00m² (cem metros quadrados e um centímetro quadrado a duzentos e cinquenta metros quadrados): 24 (vinte e quatro) meses de validade;





Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

III - de 250,01 a 500,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados e um centímetro quadrado a quinhentos metros quadrados): 36 (trinta e seis) meses de validade; e

IV - acima de 500,01m² (quinhentos metros quadrados e um centímetro quadrado): 48 (quarenta e oito) meses de validade.

Art. 36. O Alvará de Obra poderá ser solicitado até dois anos após a emissão do alvará de projeto, quando então este perde a sua validade.

SEÇÃO VI

DO CERTIFICADO DE VISTORIA E CONCLUSÃO DE OBRA (CVCO)

Art. 37. O Certificado de Vistoria e Conclusão de Obra - CVCO é o documento que atesta a regularidade da edificação quanto à legislação urbanística vigente, sendo necessário para a averbação da edificação junto ao Registro de Imóveis.

Art. 38. O CVCO pode ser:

I - total, em que atesta a regularidade da edificação quanto à legislação urbanística vigente e ao projeto aprovado, em sua totalidade, sem a dependência de nenhuma obra ou adaptação a ser executada posteriormente; ou

II - parcial, em que poderá ser concedido, a critério da Prefeitura, nos seguintes casos:

a) quando se tratar de edifício composto de parte não residencial e parte residencial, sendo obrigatório, em qualquer caso, cada parte ser utilizada independentemente da outra, inclusive em suas circulações, instalações e acessos, sendo que as áreas comuns do empreendimento têm que estar concluídas;

b) quando se tratar de 2 (duas) ou mais edificações de mesmo uso construídas no mesmo lote e desde que o acesso não sofra interferência dos serviços até a conclusão total da obra; e

c) quando se tratar de condomínio de lotes, já havendo sido emitido o CVCO parcial das áreas comuns, considerando novo CVCO parcial para cada unidade habitacional concluída em seu respectivo lote.

Parágrafo único. Em todos os casos deverão ser atendidas as exigências da legislação específica, proporcionalmente à área liberada.





Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

Art. 39. O CVCO deve ser solicitado pelo responsável técnico pela execução da obra constante do alvará, através do sistema eletrônico a que se refere o “caput” do art. 13 ou de outro sistema que venha a ser disponibilizado pela Prefeitura.

Parágrafo único. Caso tenha ocorrido alteração do responsável técnico pela execução da obra e constante no alvará, o interessado deverá, antes de solicitar o CVCO, requerer a transferência de responsabilidade técnica.

Art. 40. Para solicitação do CVCO a edificação deverá:

I - estar concluída, em conformidade com o projeto aprovado pelo Alvará de Obra;

II - oferecer condições de higiene e habitabilidade; e

III - dispor de lixeira(s) e caixa de correio/correspondência.

Parágrafo único. Por ocasião da realização de vistoria visando à emissão do CVCO, deverá o servidor municipal encarregado da vistoria verificar a regularidade da obra, em especial quanto aos seguintes itens:

I - taxa de permeabilidade;

II - altura da edificação;

III - atendimento ao recuo e afastamentos obrigatórios;

IV - permanência, em que todos os ambientes de permanência prolongada deverão possuir, obrigatoriamente, iluminação e ventilação naturais, e os ambientes de permanência não prolongada poderão prescindir de iluminação e ventilação naturais, sendo obrigatória a utilização de dispositivo de ventilação forçada que promova a renovação do ar;

V - circulação horizontal e vertical, verificando o atendimento aos requisitos mínimos de acessibilidade;

VI - sanitários, conforme regras específicas contidas nesta Lei Complementar.





Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

Art. 41. A expedição do CVCO está condicionada à apresentação dos documentos expedidos pelos órgãos competentes atestando o atendimento da legislação específica para cada caso, conforme o uso da edificação.

Art. 42. Nos casos em que houver a necessidade de aprovação dos projetos por diferentes órgãos, como Corpo de Bombeiros ou Vigilância Sanitária, dentre outros, a emissão do CVCO ficará condicionada à comprovação do atendimento, por parte do requerente, de todas as exigências.

Parágrafo único. A comprovação do atendimento ocorrerá por meio da apresentação dos laudos de vistoria emitidos pelos órgãos em suas diversas competências.

Art. 43. A vistoria para emissão do CVCO deverá ser solicitada pelo interessado por meio da plataforma digital <https://itanhaem.aprova.com.br> ou por outro meio que venha a ser disponibilizado pela Prefeitura, e será realizada em dia e hora previamente agendado.

Parágrafo único. Se houver divergências entre o projeto aprovado e a verificação “in loco” ou se a obra ou edificação a ser vistoriada estiver fechada no dia e na hora marcada para a vistoria, será necessário agendar nova vistoria e recolher a taxa devida.

Art. 44. O fiscal responsável pela vistoria para emissão do CVCO poderá, sem nenhum impedimento, percorrer todos os ambientes da edificação, internos ou externos, cobertos ou descobertos, e poderá, no caso de verificação de inconformidade, amparado na relação de itens obrigatórios, não autorizar a emissão do CVCO, independentemente de a não conformidade ter sido representada ou não no projeto simplificado.

SEÇÃO VII DAS ATIVIDADES TEMPORÁRIAS

Art. 45. Atividades temporárias como circos, parques de diversões, eventos, etc. deverão ser previamente licenciadas, sendo exigidos, para abertura ao público, no mínimo, o atendimento às seguintes condições:

I - licença ambiental, a critério da Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente, ou órgão que venha a substituí-la;

II - AVCB ou CLCB do Corpo de Bombeiros;

III - ART/RRT de todos os equipamentos e instalações;





IV - instalações sanitárias;

V - anuência da Secretaria de Trânsito e Segurança Municipal ou órgão que venha a substituí-la;

VI - análise da Comissão Municipal de Planejamento Urbano, quando for o caso;

VII - laudo técnico; e

VIII - croqui de instalação dos equipamentos.

CAPÍTULO IV DA EXECUÇÃO E SEGURANÇA DAS OBRAS

Art. 46. Todas as obras de construção, reforma, e/ou demolição deverão ser vedadas por tapume, tela, grade ou outro elemento que proporcione o isolamento e a proteção da obra, bem como a segurança do público, observada, em especial, a legislação trabalhista pertinente.

Art. 47. As instalações temporárias que compõem o canteiro de obras somente serão permitidas após a expedição do Alvará de Obra, obedecido o seu prazo de validade.

Parágrafo único. No canteiro de obras são permitidos:

I - tapumes;

II - barracões;

III - escritórios;

IV - sanitários;

V - poços;

VI - água;

VII - energia;

VIII - depósito de material;

IX - caçamba;





X - depósito de detritos;

XI - vias de acesso e circulação;

XII - transportes;

XIII - vestiários; e

XIV - espaço de vendas exclusiva das unidades autônomas da edificação/construção, devidamente aprovado (com Alvará de Obra) pela Prefeitura.

Art. 48. As instalações do canteiro poderão permanecer apenas enquanto durarem os serviços de execução da obra e não poderão ultrapassar os limites determinados pelos tapumes de obra - limites do lote, salvo nos casos em que essa configuração inviabilize a execução da obra, devendo ser deliberado pela Comissão Municipal de Planejamento Urbano.

Art. 49. A calçada pública sempre deverá ter suas condições de caminhabilidade e circulação garantidas em, no mínimo, 1,20m (um metro e vinte centímetros) sem a interferência de qualquer instalação de canteiro de obras.

Parágrafo único. Nos casos em que o dimensionamento da calçada inviabilize essa configuração, deverá ser garantida a circulação em, no mínimo, 1/3 (um terço) da largura do passeio.

Art. 50. Escavações, movimentos de terra, drenagens, muro de arrimo e outros processos de preparação do solo somente poderão ser iniciados após a expedição do devido licenciamento pelos órgãos municipais competentes e conforme resoluções da Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente, ou órgão que venha a substituí-la.

Art. 51. As obras de infraestrutura urbana em logradouros públicos deverão ter licenciamento próprio, com critérios estabelecidos pela Secretaria de Obras e Desenvolvimento Urbano, ou órgão que venha a substituí-la.





CAPÍTULO V DAS EDIFICAÇÕES EM GERAL

SEÇÃO I DO ZONEAMENTO

Art. 52. A edificação deve atender todos os critérios determinados pela Lei de Uso e Ocupação do Solo quanto aos afastamentos, recuos, altura máxima, taxa de ocupação, taxa de permeabilidade, densidade máxima e coeficiente de aproveitamento e demais parâmetros urbanísticos regulamentados.

SEÇÃO II DAS ÁREAS

Art. 53. Para os efeitos desta Lei Complementar, considera-se que a área total construída de uma edificação é toda a área coberta, com pé-direito superior a 2,00m (dois metros), sendo composta de áreas computáveis e não computáveis.

Parágrafo único. São considerados como área não construída, nos termos desta Lei Complementar, os equipamentos destinados a guarnecer ou completar uma edificação, a ela se integrando, tais como poço do elevador, dutos, shafts, tanques de armazenagem, bombas, os quais não deverão ser apresentados no quadro de áreas.

SEÇÃO III DAS ÁREAS NÃO COMPUTÁVEIS

Art. 54. A área não computável é a somatória das áreas edificadas que não serão consideradas no cálculo do coeficiente de aproveitamento e/ou da taxa de ocupação.

Art. 55. São consideradas áreas não computáveis para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento:

I - a projeção da superfície ocupada por escadas de segurança (pressurizadas, enclausuradas, à prova de fumaça ou protegidas) e pelo poço de elevador, e os demais compartimentos necessários ao atendimento dos dispositivos de segurança previstos nas normas técnicas brasileiras;





II - sacadas, balcões, varandas ou varandas técnicas, de uso exclusivo da unidade autônoma, até o limite de 6,00m² (seis metros quadrados) por unidade;

III - áreas de recreação e lazer, tais como salão de festas, salão de jogos, churrasqueiras, piscinas e outras áreas similares de apoio à recreação em edificações residenciais, desde que de uso comum;

IV - todas as áreas edificadas destinadas ao gerenciamento, conforto, e demais equipamentos técnicos, considerados como áreas não computáveis, tais como casa de máquinas, dutos, shafts, caixa d'água, casa de bombas, central de gás, central elétrica (de transformadores), central de ar-condicionado e pavimentos técnicos com pé-direito máximo de 2,00m (dois metros);

V - as áreas dos pavimentos situados em subsolo, destinadas a estacionamento de veículos;

VI - áreas destinadas às vagas de estacionamento no nível térreo, desde que sem paredes de vedação e sob pilotis; e

VII - as áreas dos pavimentos situados em subsolo, destinadas ao uso comum nos edifícios de habitação multifamiliar, tais como depósitos, vestiários ou banheiros de funcionários, bem como os depósitos de uso privativo da unidade.

Art. 56. Para efeito de verificação da taxa de ocupação, não serão considerados como área computável os seguintes elementos:

I - sacadas, balcões, varandas ou varandas técnicas, de uso exclusivo da unidade, até o limite de 6,00m² (seis metros quadrados) por unidade imobiliária;

II - a projeção da superfície ocupada por escadas de segurança (pressurizadas, enclausuradas, à prova de fumaça ou protegidas) e pelo poço de elevador, e os demais compartimentos necessários ao atendimento dos dispositivos de segurança previstos nas normas técnicas brasileiras, até o limite de 25m² (vinte e cinco metros quadrados);

III - saliências em balanço (marquises, beirais, elementos arquitetônicos, ornatos, ornamentos, jardineiras, floreiras, sacadas, varandas e balcões) sobre o recuo frontal, até a projeção máxima de 1,00m (um metro);





Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

IV - elementos construídos em balanço (sacadas, marquises, balcões, etc.), até a projeção máxima de 1,00m (um metro), voltados para as divisas laterais e de fundos, sendo proibida a projeção de corpos em balanço sobre os afastamentos obrigatórios laterais e de fundos.

SEÇÃO IV DA TAXA DE PERMEABILIDADE

Art. 57. Será considerado para o cálculo da taxa de permeabilidade o tipo de revestimento ou piso, em que a taxa de permeabilidade considerada em função da área ocupada será:

- I - área construída existente (térreo): 0% (zero por cento);
- II - área a construir ou projeção sobre o térreo: 0% (zero por cento);
- III - paver: 20% (vinte por cento);
- IV - concregrama: 100% (cem por cento);
- V - paralelepípedo sem rejunte: 30% (trinta por cento);
- VI - paralelepípedo com rejunte: 0% (zero);
- VII - bloquete sem rejunte: 10% (dez por cento);
- VIII - bloquete com rejunte: 0% (zero por cento);
- IX - piso drenante tipo tecnogran: 85% (oitenta e cinco por cento);
- X - piso em concreto: 0% (zero por cento);
- XI - lajota: 0% (zero por cento);
- XII - asfalto: 0% (zero por cento);
- XIII - área de pedrisco/brita: 100% (cem por cento);
- XIV - área de grama e/ou vegetação natural : 100% (cem por cento);





Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

XV - área de grama sintética: 0% (zero por cento);

XVI - área ocupada por muro: 0% (zero por cento); e

XVII - área ocupada por casa de gás, bomba, cisterna, guarita, cobertura temporária: 0% (zero por cento).

Parágrafo único. A admissão de pisos drenantes do tipo “tecnogran” ocorrerá a critério da análise de laudo técnico comprobatório do desempenho do revestimento no que se refere à taxa de permeabilidade, devendo o referido laudo ser acompanhado da respectiva ART.

SEÇÃO V DA DRENAGEM URBANA

Art. 58. O despejo das águas pluviais e das águas servidas canalizadas, inclusive daquelas provenientes do funcionamento de equipamentos, bem como a ligação de esgoto, devem ser feitos por canalização ligada à rede coletora própria, de acordo com as normas municipais e aquelas emanadas da concessionária competente, sob pena de multa renovável a cada 30 (trinta) dias.

Art. 59. No caso de obras em que for necessário o rebaixamento do lençol freático, obrigatoriamente, deverá ser aprovado projeto de drenagem específico, com a previsão da integração à infraestrutura urbana de drenagem.

Parágrafo único. Para os casos de rebaixamento de lençol freático será sempre exigida a aprovação de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, nos termos da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

SEÇÃO VI DAS ESTRUTURAS, PAREDES DE VEDAÇÃO, PISOS E TETOS

Art. 60. A especificação dos materiais e processos construtivos será de responsabilidade do autor do projeto e/ou do responsável técnico pela execução da obra.

Art. 61. Quando a edificação estiver junto à divisa deverá obrigatoriamente possuir platibanda, calha e rufo.





SEÇÃO VII DO PÉ-DIREITO E ALTURA DO PAVIMENTO

Art. 62. O pé-direito é a altura livre medida perpendicularmente entre o nível do piso acabado e a superfície do elemento de cobertura mais próxima (forro, laje, telhado, etc.).

Art. 63. A altura mínima para pé-direito numa edificação deverá ser de:

I - 2,60m (dois metros e sessenta centímetros) para usos residenciais; e

II - 3,00m (três metros) para usos não residenciais.

Parágrafo único. Para usos industriais não há dimensões mínimas de pé-direito.

Art. 64. A altura máxima para pé-direito numa edificação deverá ser de 3,60m (três metros e sessenta centímetros).

§ 1º Para o pavimento térreo, a altura máxima para pé-direito poderá ser de 6,00m (seis metros), com ou sem mezanino.

§ 2º Para usos industriais não há dimensões máximas de pé-direito.

Art. 65. O pavimento é a distância entre dois pisos acabados, organizados verticalmente, sendo um consecutivo do outro, ou seja, o plano do piso.

Art. 66. O andar é o volume compreendido entre dois pavimentos consecutivos ou entre o pavimento e o nível superior de sua cobertura, considerando a utilização que se pretende.

Art. 67. A altura máxima para edificações de até dois pavimentos é de 9,00m (nove metros).

Art. 68. Nas edificações tipo habitação multifamiliar conjugadas verticalmente, destinadas à moradia permanente, não serão admitidas unidades habitacionais no pavimento térreo, excetuadas naquelas destinadas à habitações de interesse social - HIS.





Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

SEÇÃO VIII DO MEZANINO

Art. 69. Considera-se mezanino o piso intermediário entre o pavimento anterior e seu pavimento imediatamente superior.

Art. 70. Os mezaninos não serão computados no número máximo de pavimentos, desde que ocupem uma área equivalente a, no máximo, 50% (cinquenta por cento) da área do pavimento anterior, com acesso exclusivo pelo interior deste pavimento, e que não caracterizem unidade autônoma.

Art. 71. O vazio formado pelo mezanino deverá ocupar um espaço mínimo de 50% (cinquenta por cento) da área do compartimento ao qual está vinculado, conforme exemplificado no desenho do Anexo IV desta Lei Complementar.

Art. 72. A área destinada ao mezanino será computada no coeficiente de aproveitamento e no cálculo para estacionamento mínimo necessário.

SEÇÃO IX DA COTA DE SOLEIRA

Art. 73. A cota de soleira de uma edificação será de, no mínimo, 0,60m (sessenta centímetros) acima do eixo do leito carroçável quando a rua de acesso for pavimentada e 0,80m (oitenta centímetros) quando não houver pavimentação.

Art. 74. Quando o piso térreo da edificação se destinar a garagens, depósitos ou dependências de permanência transitória, poderá ser utilizada uma cota de soleira mínima de 0,30m (trinta centímetros) contada a partir do nível médio da testada do lote.

Art. 75. Nas edificações destinadas ao comércio, localizadas em vias pavimentadas, não será exigida a cota de soleira, sob responsabilidade total do responsável técnico e do proprietário.

SEÇÃO X DOS COMPARTIMENTOS DAS EDIFICAÇÕES

Art. 76. Os compartimentos das edificações, conforme sua destinação, obedecerão à seguinte classificação:





Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

I - permanência prolongada: espaços de convivência, de trabalho e de descanso, cujos compartimentos deverão respeitar, no mínimo, diâmetro inscrito de 2,00m (dois metros);

II - permanência não prolongada: áreas técnicas (casa de máquinas, cisternas, etc), áreas de serviço, banheiros e depósitos, cujos compartimentos deverão respeitar, no mínimo, diâmetro inscrito de 1,20m (um metro e vinte centímetros);

III - espaços de circulação: escadas, rampas, corredores e sacadas, cujos compartimentos deverão respeitar, no mínimo, diâmetro inscrito de 0,90m (noventa centímetros) e, quando de uso comum e acesso público, as escadas, rampas e corredores deverão respeitar as normas de acessibilidade e do Corpo de Bombeiros.

Parágrafo único. Será admitida a destinação de lavabo(s) com diâmetro de, no mínimo, 1,00m (um metro), desde que na edificação haja outro banheiro, com a dimensão mínima indicada no inciso II do “caput”.

Art. 77. Todos os ambientes de permanência prolongada deverão possuir, obrigatoriamente, iluminação e ventilação naturais.

Parágrafo único. O dimensionamento das aberturas e da iluminação é de inteira responsabilidade do profissional habilitado, responsável técnico pelo projeto e/ou pela execução da obra.

Art. 78. Os ambientes de permanência não prolongada poderão prescindir de iluminação e ventilação naturais, sendo obrigatória a utilização de dispositivo de ventilação forçada que promova a renovação do ar e dimensionamento adequado, conforme norma vigente para iluminação artificial.

Art. 79. As habitações devem conter, no mínimo, espaços destinados a estar, repouso, instalação sanitária, cozinha e área de serviço, mesmo que descoberta.

§ 1º Os quitinetes, lofts ou estúdios deverão ser compostos, minimamente, de dois compartimentos, perfazendo área privativa mínima útil de 30,00m² (trinta metros quadrados) e máxima de 40,00m², (quarenta metros quadrados), sendo um compartimento destinado às atividades conjugadas de repouso, estar e cozinha e o outro contendo sanitário completo.

§ 2º As unidades habitacionais das residências multifamiliares verticais devem possuir, no mínimo, uma varanda.





Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

§ 3º Os projetos de uso residencial multifamiliar vertical, situados no ECS1a e no ECS1b, definidos pela Lei de Uso e Ocupação do Solo de Itanhaém, deverão adotar como área mínima construída, por unidade autônoma (apartamento), 55,00m² (cinquenta e cinco metros quadrados), cuja compartimentação e demais parâmetros construtivos deverão respeitar a presente Lei Complementar.

Art. 80. Em relação aos sanitários localizados em usos não residenciais, será adotado o conceito de “unidade sanitária”, o qual corresponde a, no mínimo, 1 (um) lavatório e 1 (uma) bacia sanitária, com a proporção de unidades sanitárias por área para cada tipo de uso não residencial estabelecida pelo Anexo V.

§ 1º No caso indicado no “caput” deste artigo, deverá ser previsto, no mínimo, uma unidade para cada sexo, sendo ao menos uma das unidades adaptadas ao uso por pessoa com deficiência ou mobilidade reduzida.

§ 2º Quando a área construída resultante for inferior a 100,00m², será permitida a instalação de somente um sanitário para ambos os sexos.

§ 3º Nos estabelecimentos comerciais em estrutura móvel, poderá ser aceita instalação sanitária distando no máximo 50,00m (cinquenta metros) de qualquer ponto do referido estabelecimento, podendo se situar em andar contíguo, desde que seja considerado o deslocamento da circulação vertical.

SEÇÃO XI

DAS GUARITAS, LIXEIRAS, CENTRAL DE GÁS E ESCADAS

Art. 81. As guaritas, lixeiras, centrais de gás e escadas para acesso serão toleradas nos recuos frontais, desde que descritas e indicadas nas pranchas para aprovação do projeto.

Parágrafo único. A guarita deverá ter área máxima de 15,00m² (quinze metros quadrados), contendo, no mínimo, uma unidade sanitária.

SEÇÃO XII

DAS CALÇADAS, PASSEIOS, MUROS E GRADIS

Art. 82. Para novas edificações, como requisito para a emissão do Alvará de Obra, as calçadas deverão ser adequadas aos padrões de acessibilidade descritos na NBR 9050/2020 ou norma técnica que a substitua.





Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

Art. 83. A calçada pública poderá ser setorizada em até 3 (três) faixas de uso, conforme a NBR 9050/2020, obedecendo as seguintes definições e ordem de prioridade:

I - faixa livre ou passeio: destinada exclusivamente à circulação de pedestres, livre de qualquer obstáculo físico permanente ou temporário; deve ter largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) e 2,10m (dois metros e dez centímetros) de altura livre; a superfície do piso deve ser regular, firme e antiderrapante, com inclinação transversal constante de no máximo 3% (três por cento);

II - faixa de serviço: situada entre a pista de rolamento e a faixa livre, é destinada à colocação de árvores, rampas de acesso para veículos ou para pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida, postes de iluminação, sinalização de trânsito, tampas de caixas de inspeção, instalações subterrâneas e mobiliário urbano como bancos, floreiras, telefones e lixeiras; deve ter largura mínima de 0,70m (setenta centímetros); a superfície deverá ser permeável, com tratamento gramado quando não for acesso de veículos e/ou pedestres, caso em que receberá o mesmo tratamento que a superfície da faixa livre; e

III - faixa de acesso: situada em frente ao imóvel, entre a faixa livre e a testada do lote, destinando-se ao acesso e apoio à propriedade, onde podem estar vegetação, rampas, toldos/marqueses e mobiliário móvel como floreiras e mesas de bar, desde que não dificultem o acesso à edificação ou criem obstáculo para os usuários da faixa livre, e que sua existência, bem como seu dimensionamento, tenha início a partir da garantia da faixa livre e de serviço; sua superfície deverá ser permeável, com tratamento gramado quando não for acesso de veículos e/ou pedestres, casos em que receberá o mesmo tratamento que a superfície da faixa livre.

Art. 84. Nos casos em que a calçada existente apresentar faixa de circulação com largura menor do que 1,20m (um metro e vinte centímetros), medida em qualquer ponto, a edificação, o muro frontal ou qualquer elemento construtivo deverá ser recuado, até que a calçada atinja, em qualquer ponto, a largura de circulação mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros), para garantir a circulação segura de pedestres e a caminhabilidade, quando for o caso.

Art. 85. Os muros de divisa laterais e de fundos poderão ter altura máxima de 4,00m (quatro metros).





Art. 86. As edificações que utilizarem terraço descoberto junto a qualquer uma das divisas deverão, obrigatoriamente, ter muros para estas divisas, com altura mínima de 2,00m (dois metros).

Art. 87. Nos casos de divisa com área de preservação permanente, fundo de vale ou semelhante, o fechamento deverá ser feito utilizando elementos vazados e/ou cercas vivas, ou outros a critério da Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente ou órgão que venha a substituí-la.

Art. 88. Os muros de divisa lateral e de fundos são obrigatórios e devem ser situados a partir dos limites do lote para seu interior.

SEÇÃO XIII DOS ACESSOS E CIRCULAÇÕES NAS EDIFICAÇÕES

Art. 89. Todas as edificações, com exceção das habitações unifamiliares, deverão garantir acessibilidade e rota acessível, nos termos da NBR 9050/2020 e suas atualizações.

Art. 90. Todas as edificações, com exceção das habitações unifamiliares, deverão, em suas circulações horizontais ou verticais, atender o dimensionamento e as determinações quanto à técnica construtiva pertinente, o que couber a cada caso, determinado pelas normas de prevenção de incêndio do Corpo de Bombeiros e pela NBR 9077/2001 - saídas de emergência em edifícios.

SEÇÃO XIV DOS ACESSOS E CIRCULAÇÕES PARA VEÍCULOS

Art. 91. O acesso de veículos aos lotes deverá ser por meio de rebaixamentos de meio-fio.

Parágrafo único. Quando a declividade do terreno exigir rampa para o acesso de veículos, ela deverá ser localizada no interior do lote e possuir inclinação máxima de 25% (vinte e cinco por cento).

Art. 92. Para lotes de esquina, o rebaixamento do meio-fio deverá respeitar um afastamento mínimo de 5,00m (cinco metros) a partir do encontro das testadas do imóvel.

Art. 93. Os empreendimentos geradores de tráfego serão analisados pela Secretaria de Trânsito e Segurança Municipal ou órgão





correspondente, de acordo com o porte e com o uso definido na Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município.

SEÇÃO XV DO ESTACIONAMENTO

Art. 94. Em garagens ou estacionamentos as vagas deverão ter dimensões mínimas de 2,20m (dois metros e vinte centímetros) de largura por 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros) de comprimento, livres de colunas ou de qualquer outro obstáculo.

Art. 95. No cálculo do número mínimo de vagas de estacionamento deverão ser reservadas vagas para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, localizadas próximo às entradas dos edifícios destinados aos usos comerciais e de serviços públicos e privados, com largura mínima de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) e comprimento de 5,00m (cinco metros), na proporção de 2% (dois por cento) do total de vagas, sendo obrigatória, no mínimo, uma vaga acessível, independentemente do número total de vagas.

Art. 96. Nos estacionamentos de veículos, públicos e privados, serão reservadas, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total de vagas para idosos.

Art. 97. Nas garagens ou estacionamentos de edifícios residenciais deverá haver, no mínimo, 1 (uma) vaga por unidade habitacional.

Art. 98. Quando, no mesmo lote, coexistirem usos e atividades diferentes, o número de vagas exigidas será igual à soma das vagas necessárias para cada uso e atividade.

Art. 99. Os espaços destinados aos estacionamentos e pátios de carga e descarga deverão estar situados totalmente dentro dos limites do lote.

Art. 100. Os corredores de circulação de veículos, internos aos condomínios edilícios, vertical ou horizontal, deverão respeitar as seguintes regras:

I - com sentido único de tráfego: largura mínima de 4,00m (quatro metros);

II - com sentido duplo de tráfego deverão possuir largura mínima de 5,00m (cinco metros), sendo permitida a largura de 4,00m (quatro





metros) apenas quando o corredor de circulação der acesso a, no máximo, 15 (quinze) vagas de estacionamento, obrigatórias ou não; e

III - para os casos de condomínio edilício horizontal, a via de circulação interna deverá considerar ainda, no mínimo, 1,20m (um metro e vinte centímetros) para calçada no alinhamento das casas, conforme exemplificado no desenho do Anexo VI.

Art. 101. Estacionamentos cobertos, quando situados no pavimento térreo, devem ter, no mínimo, duas faces livres de qualquer vedação, como alvenarias, esquadrias ou gradis e assemelhados.

Art. 102. As habitações multifamiliares ou condomínios edifícios residenciais com 20 (vinte) unidades ou mais deverão possuir estacionamento para visitantes na proporção de 1 (uma) vaga para cada grupo de 20 (vinte) unidades residenciais.

Art. 103. Os empreendimentos geradores de tráfego deverão possuir áreas de acumulação de veículos internamente no lote, de maneira a garantir condições seguras de mobilidade urbana, não obstruindo a pista de rolamento de veículos e as calçadas públicas durante os fluxos de entrada e saída.

§ 1º São considerados empreendimentos geradores de tráfego aqueles cujo uso, porte e oferta de bens e serviços causam interferências no tráfego de veículos no seu entorno imediato e geram grande demanda por vagas de estacionamento ou garagens.

§ 2º As áreas de acumulação deverão ser dimensionadas segundo os seguintes critérios:

I - usos residenciais que possuam de 15 (quinze) até 100 (cem) unidades deverão apresentar área de acumulação com comprimento mínimo de 10,00m (dez metros);

II - usos residenciais que possuam de 101 (cento e uma) unidades a 300 (trezentas) unidades deverão apresentar área de acumulação com comprimento mínimo de 15,00m (quinze metros);

III - usos residenciais que possuam de 301 (trezentos e uma) unidades a 500 (quinhentas) unidades deverão apresentar área de acumulação com comprimento mínimo de 20,00m (vinte metros);





Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

IV - usos residenciais que possuam a partir de 501 (quinhentos e uma) unidades deverão apresentar área de acumulação com comprimento mínimo de 25,00m (vinte e cinco metros);

V - templos religiosos, oficinas mecânicas, supermercados e unidades de educação básica deverão apresentar área de acumulação com comprimento mínimo de 5,00m (cinco metros);

VI - casas de festas e eventos, shoppings centers, outlets, hipermercados, hospitais e instituições de ensino superior deverão apresentar área de acumulação com comprimento mínimo de 10,00m (dez metros);

VII - transportadoras em geral, comércios atacadistas, empresas com frota de veículos, própria ou não, deverão apresentar área de acumulação com comprimento mínimo de 20,00m (vinte metros);

VIII - edificações de qualquer uso e porte com mais de 3 (três) pavimentos que tenham acesso para vias com largura menor que 12,00m (doze metros) e edificações construídas na testada do imóvel que tenham acesso para vias com largura menor que 16,00m (dezesesseis metros), deverão apresentar área de acumulação com comprimento mínimo de 5,00m (cinco metros).

§ 3º Outros usos não mencionados que possuam mais de 100 (cem) vagas de estacionamento, com alta rotatividade, com serviço do tipo “drive thru” ou com acessos em “U” deverão ser analisados pela Secretaria de Trânsito e Segurança Municipal ou órgão que venha a substituí-la, que poderá exigir a implantação de áreas de acumulação conforme o impacto a ser gerado no entorno.

§ 4º Poderá ser exigida a implantação de área de embarque e desembarque interna ao lote a critério da Secretaria de Trânsito e Segurança Municipal ou órgão que venha a substituí-la, que considerará na análise a característica e o fluxo da via para a qual se dará o acesso e o adensamento populacional no entorno da edificação.

Art. 104. A proporção de vagas de estacionamento obrigatórias por uso é a constante do Anexo VII.

§ 1º Na ZH, estabelecida pela Lei de Uso e Ocupação do Solo de Itanhaém, as vagas de veículos obrigatórias para os usos não residenciais poderão ser dispensadas.





§ 2º O Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV poderá indicar a necessidade de acréscimo das vagas exigidas no Anexo VII.

SEÇÃO XVI DAS ÁREAS DE RECREAÇÃO E LAZER PARA HABITAÇÃO MULTIFAMILIAR

Art. 105. As edificações em condomínio vertical e/ou horizontal devem ser dotadas de área de lazer com área mínima de 10,00m² (dez metros quadrados) por unidade de habitação, contados a partir de empreendimentos de 5 (cinco) unidades, devendo estar isolada da via de circulação de veículos e dos estacionamentos por barreiras físicas e sinalização de segurança.

Art. 106. Nos projetos de habitação multifamiliar vertical, cuja taxa de permeabilidade mínima do solo foi substituída por sistema equivalente de captação no solo em 100% (cem por cento) do valor determinado para a zona, será exigida 5% (cinco por cento) da área total do lote ou gleba destinada a fins paisagísticos, com projetos que contemplem, preferencialmente, a utilização e/ou manutenção de espécies nativas da região.

SEÇÃO XVII DOS ELEVADORES, ESCADAS ROLANTES E QUIPAMENTOS PARA DESLOCAMENTO VERTICAL

Art. 107. A obrigatoriedade de instalação de elevadores, escadas rolantes ou ascensores em geral, quando houver, depende do número de pavimentos projetados para a edificação, independentemente de sua classificação e/ou do uso da obra licenciada.

Art. 108. A edificação com mais de 3 (três) pavimentos ou que apresente desnível superior a 9,00m (nove metros) contado do piso do último pavimento até o piso térreo, incluídos os pavimentos destinados a estacionamento, deve ser servida por elevador de passageiro, observadas as seguintes condições:

I - no mínimo, 1 (um) elevador, em edificação com até 10 (dez) pavimentos ou com desnível igual ou inferior a 24,00m (vinte e quatro metros);

II - no mínimo, 2 (dois) elevadores, em edificação com mais de 10 (dez) pavimentos ou com desnível superior a 24,00m (vinte e quatro metros).





Parágrafo único. Para usos não residenciais, qualquer edificação que possua mais de 1 (um) pavimento, incluindo subsolo, deverá dispor de acessibilidade universal, conforme a NBR 9050/2020.

Art. 109. As edificações de habitações de interesse social - HIS do tipo multifamiliar vertical com mais de 4 (quatro) pavimentos ou que apresentem desnível superior a 12,00m (doze metros) contado do piso do último pavimento até o piso térreo, incluídos os pavimentos destinados a estacionamento, deve ser servida por elevador de passageiro, observadas as seguintes condições:

I - no mínimo, 1 (um) elevador, em edificação com até 10 (dez) pavimentos ou com desnível igual ou inferior a 24,00m (vinte e quatro metros);

II - no mínimo, 2 (dois) elevadores, em edificação com mais de 10 (dez) pavimentos ou com desnível superior a 24,00m (vinte e quatro metros).

Art. 110. A instalação de elevadores, monta-cargas e escadas rolantes somente poderá ser executada por empresa especializada, ficando sua utilização condicionada à apresentação ao órgão competente da Prefeitura, de termo de responsabilidade atestando as boas condições de funcionamento e segurança do equipamento, em forma de laudo técnico.

Parágrafo único. O termo deverá ser apresentado após a realização de ensaios de condições de resistência e o atendimento de todas as prescrições contidas nas normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

SEÇÃO XVIII DAS ESTAÇÕES RÁDIO BASE

Art. 111. Estação Rádio Base (ERB) é o conjunto de instalações que comporta equipamentos de radiofrequência, destinado à transmissão de sinais de telecomunicações para a cobertura de determinada área.

Parágrafo único. São considerados equipamentos permanentes as torres, postes, antenas e contêineres (ou edificações de apoio), assim como as demais instalações que compõem a estação rádio base.

Art. 112. A instalação de estação rádio base depende da expedição de Alvará de Obra, devendo respeitar as seguintes regras para a sua





Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

implantação, sem prejuízo do atendimento ao disposto na legislação pertinente, nas esferas federal, estadual e municipal:

I - ser instalada em lotes ou glebas, com frente para a via oficial, com largura igual ou superior a 12,00m (doze metros);

II - atender ao tamanho mínimo de lote e aos demais parâmetros urbanísticos estabelecidos pelo zoneamento incidente, incluindo recuos e afastamentos de todas as instalações;

III - apresentar, no mínimo, 1 (uma) vaga para estacionamento de veículos;

IV - observar a distância mínima de 100,00m (cem metros) de outras ERBs, consideradas as já instaladas regularmente e aquelas com pedidos já protocolados;

V - afixar, no local da instalação, placa de identificação visível com o nome da operadora do sistema, telefone para contato e outras informações relevantes;

VI - receber tratamento acústico, devendo dispor também de tratamento antivibratório, se necessário, de modo a não acarretar incômodo à vizinhança;

VII - dispor de licença ambiental pelo órgão estadual competente;

VIII - dispor de autorização pelo órgão competente quanto à segurança aeroportuária (COMAER, DECEA, CINDACTA); e

IX - a implantação de ERB poderá ser feita em topo de edifícios, construções e equipamentos mais altos existentes na localidade, desde que com anuência de todos os condôminos ou proprietários.

Parágrafo único. Conforme previsto na Lei de Uso e Ocupação do Solo de Itanhaém, fica proibida a instalação de Estação Rádio Base (ERB) em qualquer terreno situado na Zona de Ocupação Prioritária 1 - ZOP1, à exceção do topo de prédios (residencial multifamiliar vertical), desde que com anuência de todos os condôminos ou proprietários.

Art. 113. O pedido de Alvará de Obra para instalação de estação rádio base será apreciado pela Secretaria de Obras e Desenvolvimento





Urbano ou órgão que venha a substituí-la, e deverá ser instruído com os seguintes documentos:

I - matrícula atualizada do imóvel em que a ERB será instalada;

II - autorização do proprietário do imóvel, quando for o caso;

III - termo de responsabilidade dos interessados (profissionais habilitados, proprietário do alvará) quanto à adequação da instalação, notadamente em relação à observância da legislação pertinente;

IV - plantas contendo a localização de todos os elementos da ERB no imóvel, indicando os parâmetros urbanísticos, assinadas digitalmente por profissionais habilitados, responsáveis pela elaboração do projeto, pela execução da obra e pelo proprietário do alvará (empresa, pessoa jurídica ou proprietário do imóvel);

V - comprovação do atendimento aos índices de radiação estabelecidos nas normas da Agência Nacional de Telecomunicações - ANATEL, mediante atestado técnico ou termo de responsabilidade técnica emitido por profissional habilitado, demonstrando que a totalidade dos índices de radiação não ionizantes (RNI), considerada a soma das emissões de radiação de todos os sistemas transmissores em funcionamento com a ERB que se pretende instalar, não causa riscos ou danos no caso de haver exposição humana.

Art. 114. Deverá ser prevista a existência de um sistema de proteção contra descargas atmosféricas que seja independente e exclusivo da estação rádio base.

Art. 115. Após a instalação da estação rádio base deverá ser requerida a expedição do CVCO.

SEÇÃO XIX DAS OBRAS EM CONTÊINERES

Art. 116. As obras de reforma e novas construções poderão utilizar contêiner individual ou em módulos, conforme a necessidade do interessado, em um ou vários pavimentos, ficando proibido reutilizar contêiner originalmente utilizado para transporte de cargas em área de vivência, conforme dispõe a Norma Regulamentadora NR-18.





Art. 117. Para licenciamento de uma edificação em contêiner deverá ser protocolado o projeto junto ao setor de aprovação do Município, sob a responsabilidade de profissional habilitado, que deverá seguir os trâmites normais, como qualquer outra edificação, com destaque para a necessidade de apresentação de certificado de higienização e desinfecção do contêiner (laudo de descontaminação), emitido por empresa credenciada e por profissional habilitado.

Art. 118. No caso de estabelecimentos construídos com esse tipo de material, seu pé-direito poderá ser de, no mínimo, 2,40m (dois metros e quarenta centímetros), devido à estrutura do próprio contêiner.

Art. 119. A utilização do material em questão para estabelecimentos comerciais deverá ser acompanhada de laudo estrutural, com ART, fornecido por profissional habilitado, que garanta a estabilidade do empreendimento, e não o isenta de observar as demais disposições deste Código.

CAPÍTULO VI DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

SEÇÃO I DA VERIFICAÇÃO DA REGULARIDADE DA OBRA

Art. 120. Toda obra, edificação, serviço e equipamento pode, a qualquer tempo, ser vistoriado pela Prefeitura para a verificação do cumprimento das normas estabelecidas neste Código e na legislação urbanística pertinente.

Art. 121. Compete à Prefeitura, por meio dos servidores municipais regularmente investidos em cargo público e com poderes fiscalizatórios, a fiscalização das disposições estabelecidas neste Código e na legislação pertinente, bem como a aplicação das penalidades previstas, quando for o caso.

Art. 122. Deverá ser disponibilizado o imediato e irrestrito acesso ao local objeto de vistoria ao servidor municipal responsável pela fiscalização, desde que devidamente identificado por documento fornecido pela Prefeitura.

Art. 123. Deve ser mantido, no local da obra ou serviço, o documento (Alvará de Obra) que comprova o licenciamento da atividade edilícia em execução, sob pena de lavratura de autos de intimação e de multa, nos termos deste Código.





Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

Art. 124. A guarda de documentos fora do local da obra ou serviço não exclui a aplicação das penalidades.

Art. 125. Constatada irregularidade na execução da obra, devem ser adotados os seguintes procedimentos:

I - para a obra sem licença expedida pela Prefeitura, ao proprietário ou compromissário, devem ser emitidos, concomitantemente:

- a) auto de multa por execução da obra sem licença;
- b) auto de embargo;
- c) intimação para adotar as providências visando à solução da irregularidade no prazo de 5 (cinco) dias;

II - pelo desvirtuamento da licença (uso diferente do aprovado, inconsistências de obra, recuos, etc.), ao proprietário ou compromissário e ao responsável técnico pela obra, devem ser emitidos:

a) intimação para adotar as providências visando à solução da irregularidade no prazo de 5 (cinco) dias e auto de multa por execução da obra com desvirtuamento da licença (alvará, certidão, etc.);

b) no caso do desatendimento da intimação, auto de embargo e correspondente auto de multa de embargo.

§ 1º Durante o embargo, fica permitida somente a execução dos serviços indispensáveis à eliminação das infrações que o motivaram, observadas as exigências da legislação pertinente.

§ 2º O embargo cessa somente após:

I - a eliminação das infrações que o motivaram, em se tratando de obra com licença;

II - a expedição de Alvará de Obra, em se tratando de obra sem licença.

Art. 126. Contra as penalidades previstas neste Código, cabe defesa ao Diretor da Divisão de Fiscalização de Obras, no prazo de 15 (quinze) dias, contados a partir da data da sua aplicação.





Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

§ 1º Contra o despacho decisório que desacolher a defesa, caberá um único recurso, ao Diretor do Departamento de Obras Particulares, no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da notificação.

§ 2º A defesa e o recurso deverão ser apresentados por meio do sistema eletrônico a que se refere o “caput” do art. 13 deste Código.

§ 3º A defesa e o recurso não serão conhecidos quando interpostos fora do prazo.

§ 4º A apresentação de defesa ou recurso suspende a exigibilidade do auto de multa impugnado.

§ 5º A defesa contra o auto de embargo não suspende a ação fiscalizatória e não obsta a aplicação de outras multas previstas neste Código.

§ 6º A decisão do recurso encerra a instância administrativa.

SEÇÃO II DOS PROCEDIMENTOS FISCALIZATÓRIOS RELATIVOS À ATIVIDADE EDILÍCIA

Art. 127. Compete aos servidores técnicos municipais, vistoriar e avaliar edificações, obras, serviços ou equipamentos com respeito às suas condições de estabilidade, segurança ou salubridade e determinar a adoção das medidas pertinentes.

Art. 128. Compete aos servidores municipais investidos em cargo público e com poderes fiscalizatórios, lavrar os autos de interdição e de intimação e enviá-los ao proprietário/compromissário por meio eletrônico ou, quando necessário, por via postal, com aviso de recebimento, dando-se ciência aos ocupantes do local a ser interdito.

Parágrafo único. O prosseguimento dos trabalhos no imóvel enquanto não houver a eliminação das irregularidades constatadas pela fiscalização pode motivar a Prefeitura a solicitar auxílio policial e a requerer a instauração de inquérito policial para a apuração da responsabilidade do infrator por crime de desobediência.

Art. 129. As modificações físicas da obra que não contribuam para a regularização, desde a vistoria anterior, caracterizará a resistência às medidas fiscalizatórias.





Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

Parágrafo único. Para os fins do disposto neste Código, considera-se resistência à fiscalização e/ou ao embargo o prosseguimento dos trabalhos no imóvel sem a eliminação das irregularidades exigidas no auto de intimação.

Art. 130. Esgotadas todas as providências administrativas para a paralisação da obra, o servidor municipal deve:

I - extrair cópia das principais peças do processo administrativo para encaminhamento à Delegacia de Polícia, a fim de instruir o inquérito policial;

II - expedir ofícios ao CREA, CAU ou CFT com as informações do processo administrativo para a apuração da responsabilidade profissional; e

III - encaminhar o processo à Procuradoria-Geral do Município para as providências de ajuizamento da ação judicial cabível, sem prejuízo da incidência de multas diárias, em processo próprio, caso persistam as irregularidades.

SEÇÃO III DA VERIFICAÇÃO DA ESTABILIDADE, SEGURANÇA E SALUBRIDADE DA OBRA

Art. 131. Verificada a inexistência de condições de estabilidade, segurança ou salubridade de uma obra, edificação, serviço ou equipamento, o proprietário ou compromissário e o responsável técnico pela obra devem ser intimados a dar início às medidas necessárias à solução da irregularidade no prazo de 5 (cinco) dias, devendo ainda ser lavrado o auto de interdição total ou parcial do imóvel, dando-se ciência ao proprietário e aos ocupantes do imóvel.

Art. 132. No caso de a irregularidade constatada apresentar perigo de ruína ou contaminação, ocorrerá, se necessário, a interdição do entorno do imóvel.

Parágrafo único. Do auto de interdição necessariamente deverão constar as assinaturas do técnico responsável pela vistoria que ensejou a interdição e do agente público municipal com poderes de fiscalização.

Art. 133. O não cumprimento da intimação para a regularização necessária ou interdição implica responsabilidade exclusiva do





Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

infrator, eximindo-se a Prefeitura da responsabilidade pelos danos decorrentes de eventual sinistro.

Art. 134. Durante a interdição, fica permitida somente a execução dos serviços indispensáveis à eliminação da irregularidade constatada.

Art. 135. Em se tratando de edificação erigida em imóvel público municipal, cuja ocupação seja clandestina, além da interdição total ou parcial, a intimação deverá determinar a desocupação da área pública municipal, conforme legislação municipal pertinente.

SEÇÃO IV MULTAS

Art. 136. A inobservância de qualquer disposição deste Código constitui infração sujeita à aplicação das penalidades previstas na Tabela de Multas, constante do Anexo VIII, que por meio da descrição em relação ao tipo e gravidade de infração cometida, apresenta multas com base na Unidade Fiscal do Município (UF).

Parágrafo único. A Tabela de Multas, constante do Anexo VIII apresenta os valores das multas a serem pagas pelo proprietário ou profissional habilitado, sem prejuízo da corresponsabilidade.

TÍTULO III DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

Art. 137. Os processos administrativos ainda sem despacho decisório, protocolados anteriormente à data de publicação desta Lei Complementar, que não se enquadrarem nas disposições ora instituídas, serão decididos conforme a legislação anterior.

Art. 138. Os prazos fixados neste Código são contados em dias corridos, a partir do primeiro dia útil após o evento de origem até o seu dia final inclusive.

Parágrafo único. Caso não haja expediente no dia final do prazo, prorroga-se automaticamente o seu término para o dia útil imediatamente posterior.

Art. 139. O Poder Executivo fica autorizado a expedir normas regulamentares acerca dos dispositivos desta Lei Complementar.





Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

Art. 140. Os casos omissos serão resolvidos pela Comissão Municipal de Planejamento Urbano, sempre considerado o interesse da coletividade e ouvido o órgão técnico responsável pela análise e aprovação dos processos de licenciamento de obras, edificações e equipamentos de que trata esta Lei Complementar.

Art. 141. Ficam revogadas:

I - a Lei nº 1.749, de 4 de junho de 1991;

II - a Lei Complementar nº 31, de 12 de janeiro de 2000;

III - a Lei Complementar nº 177, de 12 de dezembro de 2016; e

IV - a Lei Complementar nº 187, de 17 de janeiro de 2018.

Art. 142. Esta Lei Complementar entra em vigor 30 (trinta) dias após sua publicação.

Prefeitura Municipal de Itanhaém, em 25 de agosto de 2023.


TIAGO RODRIGUES CERVANTES
Prefeito Municipal





Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

ANEXO I

TABELA DE AMBIENTES – PROJETO SIMPLIFICADO

Ambiente		Quantidade
Permanência Prolongada	Sala	
	Quarto 1	
	Escritório	
	(...)	
Permanência não Prolongada	Área de serviço	
	Banheiro 1	
	Depósito	
	(...)	
Espaço de Circulação	Escada	
	Corredor	
	(...)	





Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

ANEXO II MODELO DE FOLHA DE ROSTO

17,50		
14,50		
3,00		
1,00		
2,00	A _____	B _____
6,20	C _____ ASSUNTO	
	D _____ LOCAL	
	E _____ PROPRIETÁRIO	F _____ ESCALA
6,00	SITUAÇÃO	<small>DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO POR PARTE DA PREFEITURA NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO.</small>
	G	H _____ PROPRIETÁRIO
9,00		8,50
7,50	QUADRO DE ÁREAS	_____
	J	I _____ RESPONSÁVEL TÉCNICO: CREA/CAU/CR ISS ART/RT/RT
6,00	L	
1,00	MARGEM	
LIMITE PÁGINA		



Autenticar documento em <https://camarazeropapel.itanhaem.sp.leg.br/autenticidade> com o identificador 360038003400350030003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.





ANEXO III MODELO QUADRO ESTATÍSTICO

QUADRO 1 – PROJETO COMPLETO

Área do lote ou sublote	m ²
Taxa de Ocupação	%
Taxa de Permeabilidade	%
Altura total da edificação	m
Testada do lote/sublote (muro frontal)	m
Coeficiente de Aproveitamento	
Total de vagas de estacionamento	
Número de unidades residenciais	
Número de unidades não residenciais	



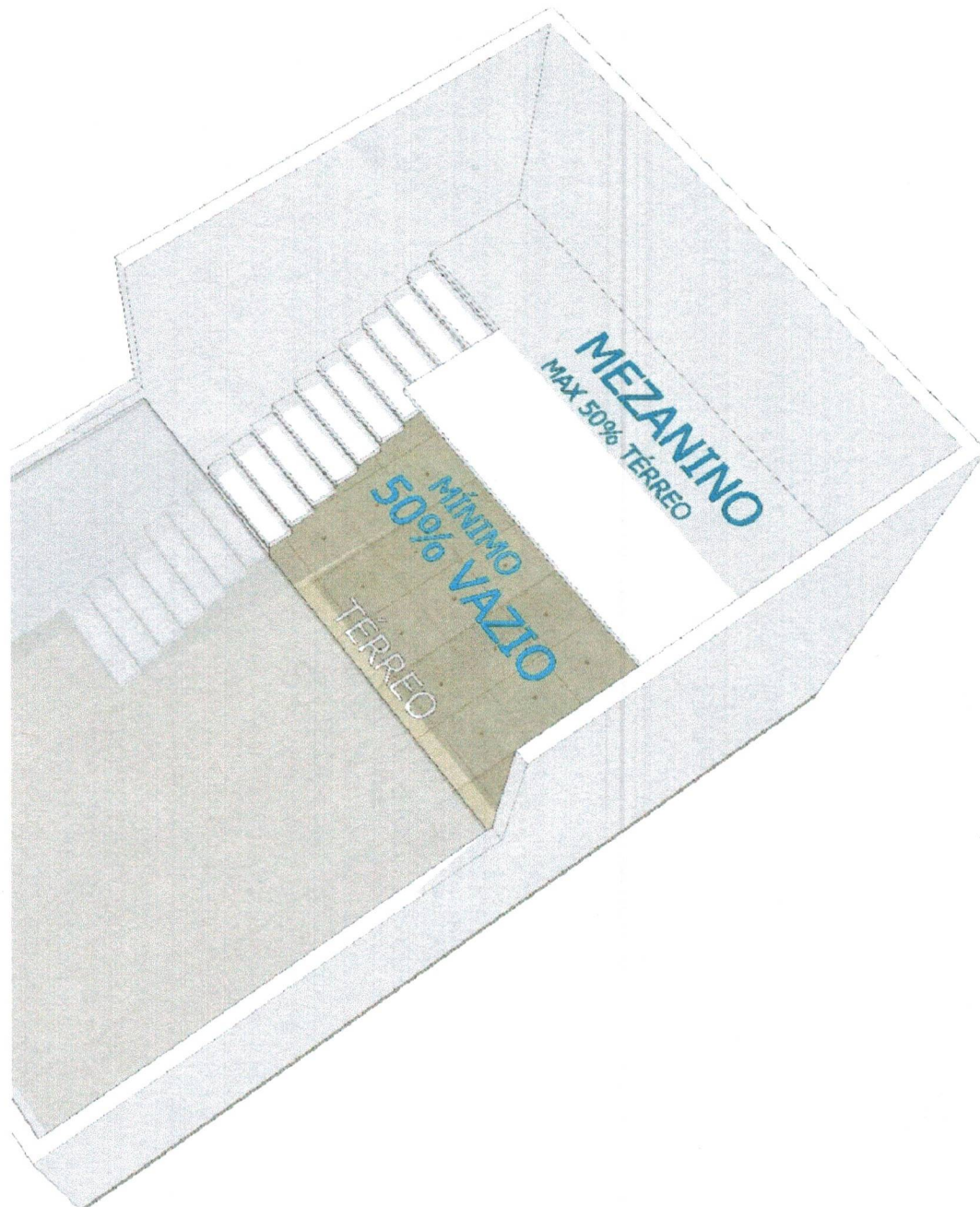


Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

ANEXO IV ESQUEMA DE MEZANINO



Autenticar documento em <https://camarazeropapel.itanhaem.sp.leg.br/autenticidade> com o identificador 360038003400350030003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.





Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

ANEXO V

PROPORÇÃO DE UNIDADES SANITÁRIAS CONFORME O USO

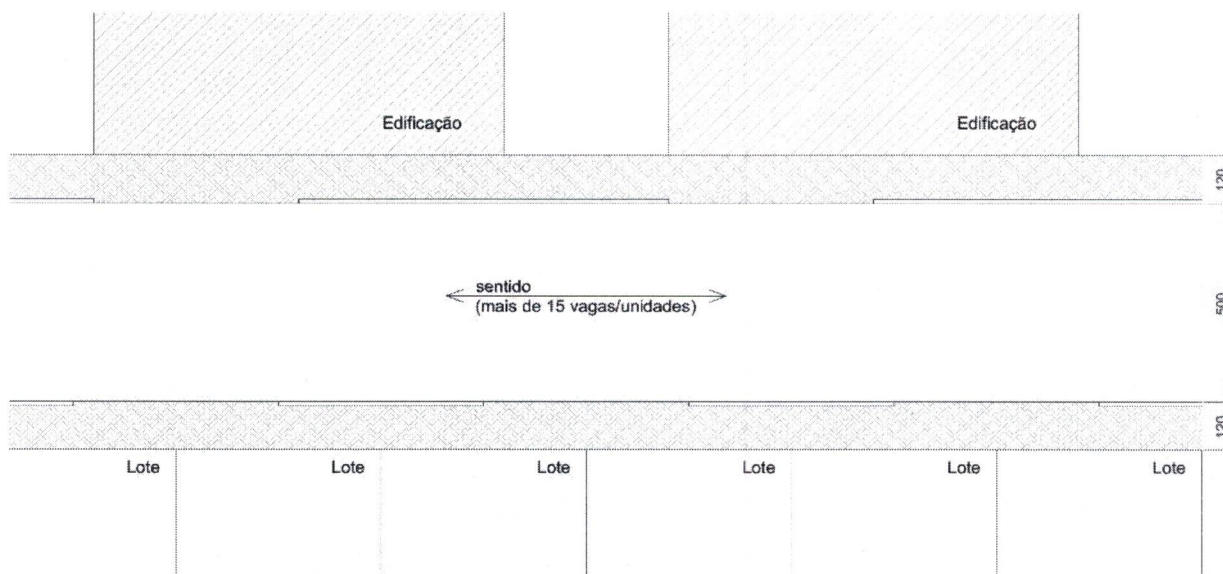
	Descrição	unidade sanitária/área
Comércio	Lanchonetes, padarias, lojas em geral, de pequeno e médio porte	1/100m ² de área
	Shoppings, supermercados, hipermercados e comércio de grande porte	1/375m ² de área Descontadas áreas de docas, estacionamento e estoques
Reunião	Auditório, teatro, cinema, etc.	1/50m ² de área
Serviço	Consultórios, clínicas, escritórios	1/140m ² de área
	Igreja e templo	1/200m ² de área
	Depósito em geral, transportadoras e distribuidora	1/375m ² de área
Hospedagem, pensões, albergues	Unidade de hospedagem	1 com chuveiro/2 unidades de hospedagem
	Demais áreas, descontadas as unidades de hospedagem	1/300m ² de área
Educação	Creches, escolas (fundamental ao superior), cursos em geral	1/300m ² de área





ANEXO VI

CONFIGURAÇÃO DE VIA DE CIRCULAÇÃO INTERNA - CONDOMÍNIO EDILÍCIO HORIZONTAL COM MAIS DE 15 VAGAS





ANEXO VII

NÚMERO MÍNIMO DE VAGAS OBRIGATÓRIAS A SEREM PREVISTAS DENTRO DO LOTE/EDIFICAÇÃO POR CATEGORIA DE USO

Usos	Número mínimo de vagas	
Habitação unifamiliar	1/UH	
Habitação multifamiliar	1/UH	
Hotel, pousada	1/3 Unidade Hoteleira ou Quarto	
	Centro convenções	+ 1/12,5m ² de área construída
	Restaurante	+ 1/25m ² de área construída
CS1	1/150m ² de área construída	
CS2	1/300m ² de área construída	
CS3		
IC1	1/200m ² de área construída	
IC2	1/400m ² de área construída	
IC3		
IND1	1/200m ² de área construída	
IND2	1/400m ² de área construída	
IND3		

(1) Na ZH (conforme LUOS), as vagas de veículos obrigatórias para os usos não residenciais poderão ser dispensadas. Para os demais usos, utilizar critérios da tabela.

(2) O EIV poderá indicar a necessidade de acréscimo das vagas exigidas no quadro.





Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

ANEXO VIII TABELA DE MULTAS

Item	Descrição da Infração	Valor UF	
		Unidade Fiscal do Município	
		Proprietário	Profissional
1	Iniciar obra ou movimento de terra sem alvará	1.000	1.000
2	Executar obra sem indicação de responsável técnico	2.000	-
3	Falta de condições de segurança da obra	500	500
4	Avanço de tapume sobre o passeio além dos limites estabelecidos	100	-
5	Construir em recuo ou afastamento ou em desacordo com o projeto aprovado	2.000	-
6	Interrupção do escoamento natural da água pluvial ou de viela sanitária	500	-
7	Ligação de águas pluviais na rede de esgoto ou vice-versa	500	-
8	Desrespeito à lei de vizinhança ou material disposto na via pública	500	-
9	Descumprir notificação, autuação ou embargo	1.000	1.000
10	Reincidência de infração (em relação ao valor original)	x2	x2
11	Guia rebaixada sem atender às determinações específicas	500	
12	Uso de área de estacionamento ou garagem para outra finalidade que não a permitida	10/m ²	
13	Não paralisação da obra em período de transição de responsável	500	
14	Impermeabilizar as áreas permeáveis exigidas pela zona, aprovadas no projeto e vistoriadas no CVCO	100/m ²	
15	Desacatar servidor público no exercício de suas funções	1.000	1.000





ANEXO IX GLOSSÁRIO

ABERTURA - qualquer elemento ou vão que possibilite a circulação, ventilação e/ou iluminação.

ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

ACESSIBILIDADE - possibilidade e condição de alcance, percepção e entendimento para a utilização com segurança e autonomia, total ou assistida, de edificações, espaços, mobiliários e elementos.

ALINHAMENTO - linha divisória legal, que separa o lote do logradouro público.

ALVARÁ - instrumento pelo qual a Administração Pública expede autorização ou licença.

AMPLIAÇÃO - obra em acréscimo à edificação existente em um mesmo terreno, ligada ou não à mesma.

ANDAR - volume compreendido entre dois pavimentos consecutivos, ou entre o pavimento e o nível superior de sua cobertura, considerando a utilização que se pretende.

ÁREA COMPUTÁVEL - área construída considerada no cálculo do Coeficiente de Aproveitamento (CA) e da Taxa de Ocupação (TO), conforme dispõe a Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo.

ÁREA CONSTRUIDA - toda a área coberta, com pé-direito superior a 2,00m (dois metros), sendo composta de áreas computáveis e não computáveis.

ÁREA DE ACUMULAÇÃO - espaço interno ao lote destinado a acomodar veículos em espera para acesso ao estacionamento ou empreendimento.

ÁREA NÃO COMPUTÁVEL - área construída não considerada no cálculo do Coeficiente de Aproveitamento (CA) e da Taxa de Ocupação (TO), definidas na Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo.

ÁREA DE LAZER - área pública destinada à implantação de equipamentos de lazer como quadras, praças, campos de jogos, "playgrounds", parques e áreas de convívio com adequação paisagística.





Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

ART/RRT/TRT - Anotação de Responsabilidade Técnica/Registro de Responsabilidade Técnica/Termo de Responsabilidade Técnica.

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

AUTOR DO PROJETO - profissional habilitado responsável pela elaboração do projeto, que responderá pela qualidade ambiental e do processo construtivo, demonstrados por meio do conteúdo das peças gráficas, memoriais descritivos, especificações e exequibilidade de seu trabalho.

AVCB - Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros.

BEIRAL OU MARQUISE - prolongamento da cobertura além da prumada das paredes da edificação, até o limite de 1,00 m (um metro), não podendo servir de piso para o pavimento superior.

CERTIFICADO DE VISTORIA E CONCLUSÃO DE OBRA (CVCO) - documento que atesta a regularidade da edificação quanto à legislação urbanística vigente, em condições de utilização para o fim estabelecido.

CLCB - Certificado de Licenciamento do Corpo de Bombeiros.

CREA/CAU/CFT- Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo/Conselho de Arquitetura e Urbanismo/Conselho Regional dos Técnicos Industriais.

DIVISA - linha divisória legal, que define os limites do lote com os lotes adjacentes.

DRENAGEM URBANA - toda a infraestrutura executada para fins de escoamento superficial ou canalizado das águas pluviais composta por sarjetas, bocas de lobo, galerias e demais dispositivos de retenção e dissipação.

EDIFICAÇÃO CLANDESTINA - aquela executada sem licença ou autorização municipal.

EDIFICAÇÃO IRREGULAR - aquela em desacordo com a legislação urbanística e/ou construtiva, ou em desacordo com o projeto aprovado.

EDIFICAÇÃO MULTIFAMILIAR - conjunto de unidades residenciais incorporadas em um único lote urbano, ou fração ideal privativa, contendo circulação coletiva e espaços comuns.





EDIFICAÇÃO UNIFAMILIAR - unidade habitacional incorporada em um único lote urbano, ou fração ideal privativa.

ELEMENTOS DE CERCAMENTO - os muros, gradis, alambrados, cercas-vivas, muretas e similares.

EIV - Estudo de Impacto de Vizinhança.

EQUIPAMENTO - elemento construtivo ou eletromecânico, de caráter estético e/ou funcional, temporário ou permanente, que pode ser instalado em edifícios ou espaços públicos ou privados.

GARAGEM - local destinado a abrigar ou recolher veículos.

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

INFRAESTRUTURA URBANA - são as instalações que contemplam equipamentos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica, gás canalizado, transporte e outros de interesse público.

LICENÇA - ato administrativo vinculado pelo qual a Administração Pública permite ao interessado a realização do que foi requerido mediante a observação de prazos e condições.

LOGRADOURO PÚBLICO - espaço livre, destinado à circulação pública de veículos e pedestres, reconhecido pela Municipalidade que lhe confere denominação oficial, podendo se caracterizar como ruas, avenidas, praças, rotatórias, canteiros centrais, parques, pontes ou demais formas de espaços que se caracterizem pelo uso coletivo.

MEMORIAL DESCRITIVO - texto descritivo para a compreensão de um serviço ou de uma obra, composto de especificações de materiais, componentes e processos de trabalho a serem empregados.

MEZANINO - piso intermediário entre o pavimento térreo e seu pavimento imediatamente superior.





Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

MOVIMENTO DE TERRA - modificação do perfil do terreno por meio de cortes e/ou aterros, implicando em uma nova configuração topográfica.

MURO DE ARRIMO - muro estrutural destinado a conter terra, com altura superior a 1,00m (um metro).

NBR - Norma Técnica Oficial da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT registrada no INMETRO - Instituto Nacional de Metrologia, Normalização e Qualidade Industrial.

NÍVEL DE REFERÊNCIA - nível adotado para fins de referência das demais cotas de nível de pisos externos e pavimentos.

COMUNIQUE-SE - comunicação emitida pela Prefeitura Municipal aos interessados, relativa às pendências, esclarecimentos, recursos, infrações e demais atos administrativos relacionados ao processo de licenciamento.

OBRA EMERGENCIAL - obra de caráter urgente, essencial à garantia das condições de estabilidade, segurança ou salubridade de um imóvel.

PASSEIO PÚBLICO OU CALÇADA - setor do logradouro público destinado exclusivamente ao trânsito de pedestres, composto prioritariamente pela faixa livre, podendo também possuir as faixas de acesso e serviço.

PAVIMENTO - distância entre dois pisos acabados, organizados verticalmente, sendo um consecutivo do outro, ou seja, o plano do piso.

PAVIMENTO TÉRREO - pavimento da edificação diretamente acessível ao passeio público.

POÇO DE INFILTRAÇÃO - reservatório de detenção ou retenção de águas pluviais.

COMPROMISSÁRIO - pessoa física ou jurídica que tenha de fato o direito de usar e alterar as características do imóvel objeto da obra.

PROFISSIONAL HABILITADO - técnico credenciado pelo órgão federal fiscalizador do exercício profissional, podendo atuar como pessoa física ou como responsável por pessoa jurídica, respeitadas as atribuições e limitações consignadas pelo órgão fiscalizador.

PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL - pessoa física ou jurídica, portadora do título de propriedade registrado em Cartório de Registro de Imóveis.



Autenticar documento em <https://camarazeropapel.itanhaem.sp.leg.br/autenticidade> com o identificador 360038003400350030003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.





Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

REFORMA - conjunto de obras ou serviços para modificação de edificação mediante demolição, construção ou reconstrução.

RESPONSÁVEL TÉCNICO - profissional responsável pela direção técnica das obras, respondendo por sua correta execução e adequado emprego de materiais especificados, conforme projeto aprovado e pela observância das normas técnicas pertinentes.

SACADA - parte da construção em complemento a qualquer de seus cômodos, desprovida parcial ou totalmente de paredes, e aberta em pelo menos uma das faces.

SUBSOLO - pavimento(s) situado(s) abaixo do térreo.

TAPUME - vedação provisória da obra em execução localizada no alinhamento ou no logradouro público destinado a proteger o transeunte.

TERMO DE VERIFICAÇÃO DE OBRA (TVO) - certidão, emitida pela Prefeitura, que atesta a conclusão das obras de infraestrutura (das concessionárias e dos demais órgãos competentes) de projetos de parcelamento do solo.

UF - Unidade Fiscal do Município de Itanhaém.

UNIDADE HABITACIONAL - espaço físico destinado à moradia, ao descanso, à higiene e à alimentação, com instalações prediais e acesso exclusivo.

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

USO INSTITUCIONAL - edificações e/ou equipamentos públicos comunitários, como escolas, posto de saúde, paço municipal.

USO MISTO - é a utilização da mesma via, do mesmo bairro, do mesmo loteamento, do mesmo lote ou da mesma edificação por mais de uma categoria de uso.

USO NÃO RESIDENCIAL - compreende as atividades de comércio e serviços, industriais e institucionais.

USO RESIDENCIAL - destinado à habitação.





Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

VENTILAÇÃO NATURAL - ventilação obtida através de vão aberto, diretamente para o exterior da edificação.

VENTILAÇÃO MECÂNICA (FORÇADA OU ARTIFICIAL) - ventilação obtida através de equipamentos.

VISTORIA - exame pericial, feito por profissionais legalmente habilitados, que tem por objetivo constatar a fiel observância das normas edilícias municipais.

