LEI Nº 2.520/2007

DISPÕE sobre o Zoneamento, Uso do Solo e Ocupação do Solo do Município de Itapeva e dá outras providências. (Obs: Ver. Lei nº 2944/09)

LUIZ ANTONIO HUSSNE CAVANI,

Prefeito Municipal de Itapeva, Estado

de São Paulo, no uso de suas atribuições

legais,

FAZ SABER , que a Cí¢mara Municipal

aprova e ele sanciona e promulga a

seguinte lei:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

SEÇÂO I

DOS OBJETIVOS

ART. 1º - A presente Lei regula o uso do solo no Município, dividindo o território em zonas e setores, observadas as disposições da legislação federal e estadual relativa í matéria.

ART. 2º - A presente Lei tem como objetivos:

I - disciplinar a localização de atividades no Município, prevalecendo o interesse coletivo sobre o particular e observados os padrões de segurança, higiene e bem-estar da vizinhança, garantindo a qualidade ambiental e de vida da população;

II - definir zonas, adotando-se como critério básico seu grau de urbanização atual;

III - compatibilizar usos e atividades diferenciadas, complementares entre si, tendo em vista a eficiência do sistema produtivo e a eficácia dos serviços e da infra-estrutura;

IV - estabelecer padrões adequados de densidade na ocupação do território, garantindo a qualidade de vida da população;

V - ordenar o espaço construído, para assegurar a qualidade morfológica da paisagem urbana, seus valores ambientais, naturais, culturais e paisagísticos;

VI - regulamentar a implantação das edificações nos lotes e a relação destas com o seu entorno;

VII - compatibilizar do uso do solo com o sistema viário;

VIII - orientar o crescimento da cidade visando minimizar os impactos sobre áreas ambientalmente frágeis;

ART. 3º - As disposições desta Lei deverão ser observadas obrigatoriamente:

I - na concessão de alvarás de construção;

II - na concessão de alvarás de localização de usos e funcionamento de atividades urbanas;

III - na execução de planos, programas, projetos, obras e serviços referentes a edificações de qualquer natureza;

IV - na urbanização de áreas;

V - no parcelamento do solo.

SEÇÂO II

DAS DEFINIÇÕES

ART. 4º - Para o efeito de aplicação da presente Lei, são adotadas as seguintes definições:

I - Zoneamento é a divisão da área do Perímetro Urbano do Município em zonas para as quais são definidos os usos e os parí¢metros de ocupação do solo, conforme tipologia e grau de urbanização atual da zona, seguindo critérios urbanísticos e ambientais desejáveis estabelecidos pelo Plano Diretor Municipal.

II - Uso do Solo é o tipo de utilização de parcelas do solo urbano por certas atividades dentro de uma determinada zona;

III - Ocupação do Solo é a maneira como a edificação ocupa o lote, em função das normas e í-ndices urbanísticos incidentes sobre os mesmos.

IV - Dos índices urbanísticos:

a) afastamento ou recuo: menor distí¢ncia estabelecida pelo Município entre a edificação e a divisa do lote onde se situa, a qual pode ser frontal, lateral ou de fundos;

b) alinhamento predial: linha divisória entre o lote e o logradouro público;

c) altura da edificação: é a dimensão vertical máxima da edificação, expressa em metros, quando medida de seu ponto mais alto até o nível do terreno, ou em número de pavimentos a partir do térreo, inclusive;

d) í•rea Computável: área a ser considerada no cálculo do coeficiente de aproveitamento do terreno, correspondendo í área do térreo e demais pavimentos. Será considerada neste cálculo ático com área superior a 1/3 do piso do último pavimento.

e) í•rea Construída: soma da área de todos os pavimentos de uma edificação, calculada pelo seu perímetro externo;

f) í•rea Não Computável: área construída que não é considerada no cálculo do coeficiente de aproveitamento;

g) Coeficiente de Aproveitamento/Potencial Construtivo: valor numérico que deve ser multiplicado pela área do terreno para se obter a área máxima computável a construir;

h)Taxa de Ocupação: é o percentual expresso pela relação entre a área de projeção da edificação ou edificações sobre o plano horizontal e a área do lote ou terreno onde se pretende edificar;

i) Taxa de Permeabilidade: percentual do lote que deverá permanecer permeável;

III - Dos termos gerais:

a) Alvará de Construção, Reforma ou Demolição: documento expedido pela Prefeitura que autoriza a execução de obras sujeitas í sua fiscalização;

b) Alvará de Localização e Funcionamento: documento expedido pela Prefeitura que autoriza o funcionamento de uma determinada atividade;

c) Baldrame: viga de concreto ou madeira que corre sobre fundações ou pilares para apoiar o piso;

d) Equipamentos Comunitários: são os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, segurança e assistência social;

e) ático: parte do volume superior de uma edificação, destinada a abrigar casa de máquinas, caixas dágua e circulação vertical.

f) Equipamentos Urbanos: são os equipamentos públicos de abastecimento de água, esgoto, energia elétrica, coleta de água pluvial e rede telefônica;

g) Faixa de Domínio ou Servidão: área contígua a vias de tráfego e a redes de infra-estrutura, vedada í construção, destinada ao acesso para ampliação ou manutenção daqueles equipamentos;

h) Faixa de Proteção: faixa paralela a um curso dágua, medida a partir da sua margem e perpendicular a esta, destinada a proteger as espécies vegetais e animais desse meio, e da erosão. Esta faixa é variável e é regulamentada pelas Leis Federal, Estadual e Municipal relativas í matéria;

i) í•reas Institucionais: áreas destinadas í implantação de equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares;

j) Fundações: parte da construção destinada a distribuir as cargas sobre o terreno;

k) Gleba: área de terra que não foi objeto de parcelamento urbano;

l) Infra-estrutura Básica: equipamentos urbanos de escoamento de águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, de abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar, vias de circulação e pavimentação;

m) Profundidade do Lote: distí¢ncia medida entre o alinhamento predial do lote e uma linha paralela a este, até seu ponto mais extremo;

n) Subsolo: pavimento situado abaixo do pavimento térreo;

o) Uso Permissível: uso cujo grau de adequação í zona ou setor dependerá da análise ou regulamentação específica para cada caso;

p) Uso Permitido: uso adequado í s zonas;

q) Uso Proibido: usos que, por sua categoria, porte ou natureza, são nocivos, perigosos ou incômodos e incompatíveis com as finalidades da zona ou setor correspondente;

r) Usos incômodos: os que possam produzir conturbações no tráfego, ruídos, trepidações ou exalações, que venham a incomodar a vizinhança;

s) Usos nocivos: os que impliquem na manipulação de ingredientes, matérias-primas ou processos que prejudiquem a saúde, ou cujos resíduos líquidos ou gasosos possam poluir o solo, a atmosfera ou os recursos hídricos;

t) Usos perigosos: os que possam dar origem a explosões, incêndios, vibrações, produção de gases, poeiras, exalações e detritos, que venham a por em perigo a vida das pessoas ou as propriedades.

CAPÍTULO II

DOS ALVARí•S

ART. 5º - A localização de quaisquer obras, usos e atividades dependerá de autorização prévia do Município de Itapeva, através do Alvará correspondente.

PARí•GRAFO ÚNICO - Para cumprimento do disposto no caput, o Município expedirá:

I - Alvará de Edificação, Reforma ou Demolição;

II - Alvará de Parcelamento, Desmembramento ou Unificação do Solo;

III - Alvará de Localização e Funcionamento de atividades.

ART. 6º - Serão mantidos os usos das atuais edificações, vedando-se as modificações que contrariem as disposições nela estatuídas.

ART. 7º - A permissão para localização de qualquer atividade considerada como incômoda, nociva ou perigosa, dependerá, além das especificações exigidas para cada caso, da aprovação do projeto detalhado das instalações para depuração dos resíduos líquidos ou gasosos, bem como dos dispositivos de proteção ambiental e de segurança requeridos por órgãos públicos.

ART. 8º - Serão proibidas obras de acréscimo ou reconstrução nas edificações, cujos usos contrariem as disposições desta Lei, admitindo-se somente obras de reforma e manutenção.

ART. 9º - A concessão de alvará para construir, reformar ou ampliar obra residencial, comercial, de prestação de serviço ou industrial, somente poderá ocorrer com observí¢ncia í s Normas de Uso e Ocupação do Solo Urbano estabelecidas nesta Lei.

ART. 10 - As informações constantes nas consultas de construção e parcelamento do solo expedidas anteriormente í data de vigência desta Lei terão validade de 90 (noventa) dias, contados da data de sua expedição, sendo que as referidas consultas poderão ser revalidadas pelo mesmo prazo e uma única vez mediante solicitação do interessado.

ART. 11 - Os projetos autorizados perderão sua validade se as obras não forem iniciadas no prazo de 1 (um) ano, contado a partir da data de licenciamento.

PARí•GRAFO ÚNICO - Considera-se obra iniciada aquela cujas fundações e baldrames

estejam concluídos.

ART. 12 - Os alvarás de localização e funcionamento de estabelecimento comercial, de prestação de serviço ou industrial, somente serão concedidos desde que observadas as normas estabelecidas nesta Lei quanto ao uso do solo previsto para cada zona.

ART. 13 - Os alvarás de localização e funcionamento de usos e atividades urbanas serão concedidos sempre a título precário e em caráter temporário, quando necessário, podendo ser cassados caso a atividade autorizada demonstre comprovadamente ser incômoda, perigosa ou nociva í vizinhança ou ao sistema viário.

1º - As renovações serão concedidas desde que a atividade não tenha demonstrado qualquer um dos inconvenientes apontados no caput deste artigo.

2º - A manifestação expressa da vizinhança, contra a permanência da atividade no local autorizado, comprovando ser incômoda, perigosa ou nociva, poderá constituir-se em motivo para a instauração do processo de cassação de alvará.

3º O Alvará de Localização, nas zonas restritivas de comércio e serviços subdivididas no Artigo 20 desta lei, poderá ser autorizado unicamente para fins de cadastro mobiliário fiscal, vedado o exercício de atividade e/ou profissão aberta ao público, bem como a realização de quaisquer alterações que possam implicar no reconhecimento das caraterísticas urbanísticas e residenciais para cada caso.” (NR - Lei 4087/2017)

ART. 14 - A transferência de local ou mudança de ramo de atividade comercial, de prestação de serviço ou industrial, já em funcionamento, poderá ser autorizada se não contrariar as disposições desta Lei.

ART. 15 - A concessão de Alvará de qualquer atividade considerada como perigosa, nociva ou incômoda, dependerá da aprovação do projeto completo, se for o caso, pelos órgãos competentes da União, do Estado e Município, além das exigências específicas de cada caso.

PARí•GRAFO ÚNICO - São consideradas perigosas, nocivas ou incômodas aquelas atividades que por sua natureza:

I - ponham em risco pessoas e propriedades circunvizinhas;

II - possam poluir o solo, o ar e os cursos d`água;

III - possam dar origem a explosão, incêndio e trepidação;

IV - produzam gases, poeiras e detritos;

V - impliquem na manipulação de matérias-primas, processos e ingredientes tóxicos;

VI - produzam ruídos e conturbem o tráfego local.

ART. 16 - A instalação de obra ou atividade, potencialmente geradora de grandes modificações no espaço urbano e meio ambiente, dependerá da aprovação da Comissão Municipal de Urbanismo, que deverá exigir um Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV.

1º - O Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, deve conter todas as possíveis implicações do projeto para a estrutura ambiental e urbana, em torno do empreendimento.

2º - De posse do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, o Poder Público, representado pela Secretaria Municipal de Obras e Serviços e Comissão Municipal de Urbanismo, se reservará o direito de avaliar o mesmo, além do projeto, e estabelecer quaisquer exigências que se façam necessárias para minorar, compensar ou mesmo eliminar os impactos negativos do projeto sobre o espaço da Cidade, ficando o empreendedor responsável pelos ônus daí decorrentes.

3º - Antes da concessão de alvará para atividades de grande porte o interessado deverá publicar nos órgãos de imprensa locais um resumo do projeto pretendido, indicando a atividade principal e sua localização. A Prefeitura fixará o mesmo resumo em edital.

ART. 17 - Consideram-se obras ou atividade potencialmente geradoras de grandes modificações urbanas, dentre outras:

I - edificações residenciais com área computável superior a 40.000 mÂ² (quarenta mil metros quadrados);

II - edificações destinadas a outro uso, com área da projeção da edificação superior a 5.000 mÂ² (cinco mil metros quadrados);

III - conjuntos de habitações populares com número de unidades maior ou igual a 300 (trezentos);

IV - parcelamentos do solo com área superior a 100.000 mÂ² (cem mil metros quadrados);

V - cemitérios, crematórios e velórios;

VI - exploração mineral.

ART. 18 - A exigibilidade, as formas, os prazos, os elementos e demais requisitos que deverão estar contidos no Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, para cada instalação ou atividade, ou grupo de instalações ou atividades, serão estabelecidos em lei específica.

CAPÍTULO III

DO ZONEAMENTO

ART. 19 - Entende-se por Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo, para efeito desta Lei, a divisão das áreas urbanas do Município em zonas de usos e ocupações distintos, segundo os critérios de usos predominantes e de aglutinação de usos afins e separação de usos conflitantes, objetivando a ordenação do território e o desenvolvimento urbano, seguindo critérios urbanísticos e ambientais desejáveis estabelecidos pelo Plano Diretor.

ART. 20 - A área do perímetro urbano da sede do Município, fica subdividida nas seguintes zonas:

I - Zona Central - ZC;

II - Zona de Comércio e Serviços - ZCS;

III -Zona Residencial 1 - ZR1;

IV - Zona Residencial 2 - ZR2;

V - Zona Residencial 3 - ZR3;

VI - Zona Residencial 4 - ZR4;

VII - Zona Industrial - ZI;

VIII - Zona de Serviços - ZS;

IX - Zona Especial de Interesse Social - ZEIS;

X - Zona Especial de Ensino - ZEE;

XI - Zona Especial do Distrito Industrial - ZEDI;

XII - Zona Especial do Aeroporto - ZEA;

XIII -Zona de Controle Ambiental - ZCA

XIV - Zona de Proteção Permanente - ZPP;

XV -Zona de Proteção Ambiental - ZPA;

XVI - Zona de Condomínio Residencial - ZCR;

PARí•GRAFO ÚNICO - Os critérios de uso e ocupação do solo nos lotes nas diversas zonas estão contidos nas Tabelas sob os nº 01 a 16, parte integrante desta Lei.

ART. 21 - A Zona Central - ZC corresponde ao centro tradicional da cidade.

PARPAGRAFO ÚNICO - Para esta zona, ficam estabelecidas as seguintes diretrizes:

I - incentivar o uso de comércio e serviços;

II - intensificar o uso e ocupação da área, no sentido de otimizar o aproveitamento da infra-estrutura disponível.

III - minimizar os custos de urbanização a serem absorvidos pelo poder público com o adensamento e efetivo uso dos Imóveis existentes nesta Zona, através da aplicação dos Instrumentos de: Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios; IPTU Progressivo e Direito de Preempção.

ART. 22 - A Zona de Comércio e Serviços - ZCS corresponde ao entorno do centro tradicional da cidade entorno, onde estão concentradas as atividades e funções urbanas de caráter setorial.

PARí•GRAFO ÚNICO - Para esta zona, estabelece-se a diretriz de minimização dos custos de urbanização a serem absorvidos pelo poder público com o adensamento e efetivo uso dos Imóveis existentes nesta Zona, através da aplicação dos Instrumentos de: Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios; IPTU Progressivo e Direito de Preempção.

ART. 23 - A Zona Residencial 1 - ZR1 corresponde í área exclusivamente residencial, com padrão de ocupação unifamiliar de baixa densidade, com padrões de uso e ocupação definidos na aprovação do loteamento.

ART. 24 - A Zona Residencial 2 - ZR2 correspondente í s áreas com menores restrições

ambientais e de ocupação, , e que apresentam vazios urbanos e glebas sub-utilizadas. Com uso predominantemente residencial, com padrão de ocupação unifamiliar ou habitação coletiva de média densidade.

ART. 25 - A Zona Residencial 3 - ZR3 correspondente í s áreas com menores restrições de parcelamento, Com uso predominantemente residencial, com padrão de ocupação de habitação coletiva de densidade média-alta.

Parágrafo Único - O disposto neste artigo não se aplica a edificação de Casas de Culto e de Templos Religiosos, classificados na lei como categoria de uso comunitário 2.-NR - LEI Nº 2694/07.

ART. 26 - Fica determinada a Zona Residencial 4 - ZR4 como as áreas de conjuntos habitacionais construídos por cooperativas ou companhias habitacionais e que tem legislação de ocupação definidas na sua implantação.

ART. 27 - A Zona Industrial - ZI caracteriza-se como área destinada prioritariamente í implantação de atividades industriais.

PARí•GRAFO ÚNICO - Para esta zona, ficam estabelecidas as seguintes diretrizes:

I - otimizar a circulação visando o rápido escoamento da produção;

II - controlar conflitos de uso do solo no entorno industrial, definindo parí¢metros urbanísticos

de compatibilização de usos;

III - evitar a consolidação do uso residencial dentro da zona.

ART. 28 - A Zona de Serviços - ZS corresponde í s áreas que atualmente são de uso preferencialmente de serviços e comercial de caráter geral, as áreas de transição entre a Zona Industrial e as Zonas Residenciais e as glebas e terrenos ao longo da faixa de domínio da Rodovia SP-258 e das Avenidas dos Expedicionários, em toda sua extensão e Avenida Dr. José Ermírio de Moraes, no trecho compreendido entre o trevo da Sp-258 e a ponte da Rua Itaí-
.

PARí•GRAFO ÚNICO - Para esta zona, fica estabelecida a seguinte diretriz:

a) Destinar a zona para a implantação de atividades comerciais, de serviços e industriais que, por seu porte ou natureza, exijam confinamento em áreas próprias ou sejam geradoras de tráfego pesado ou intenso.

b) Esta zona fica destinada í manutenção de padrões urbanísticos específicos com a presença de usos comerciais e de serviços de caráter local e setorial.

ART. 29 - As Zonas Especiais compreendem áreas para as quais são estabelecidas ordenações especiais de uso e de ocupação do solo, condicionadas í s suas características locacionais, funcionais ou de ocupação urbanística, já existentes ou projetadas e aos objetivos e diretrizes de ocupação da cidade.

PARí•GRAFO ÚNICO - As Zonas especiais, conforme sua destinação, se

subdividem em:

I - Zona Especial de Interesse Social - ZEIS; zona destinada para a ocupação com empreendimentos habitacionais com características sociais e vinculados com entidades públicas que tratam da questão habitacional.

II - Zona Especial de Ensino - ZEE; de uso das universidades e atividades ligadas ao ensino superior e técnico.

III - Zona Especial do Distrito Industrial - ZEDI; deverá respeitar normas vigentes próprias.

IV - Zona Especial do Aeroporto-ZEA; deverá respeitar as normas vigentes sobre o assunto.

ART. 30 - Fica determinada a Zona de Controle Ambiental-ZCA, como sendo área de ocupação de baixíssima densidade, adjacentes aos rios das micro-bacias hidrográficas que compõe o manancial de abastecimento de municípios a jusante e áreas de preservação dos recursos naturais. Situa-se na periferia urbana, em locais adjacentes í zona rural e, portanto, com características de transição entre atividades urbanas e rurais.

PARí•GRAFO ÚNICO - Para esta zona, ficam estabelecidos os seguintes objetivos e diretrizes:

I - incentivar o remembramento dos lotes e a redução da densidade urbana;

II - possibilitar a transferência de potencial construtivo nos imóveis de interesse ambiental;

III - propiciar incentivos para os imóveis que preservem fundos de vale ou recuperem e

conservem as formações vegetais relevantes;

IV - recuperar áreas degradadas e/ou ocupadas por assentamentos habitacionais precários, promovendo o reassentamento de famílias, quando necessário;

V - estimular o desenvolvimento de áreas de lazer ambiental;

VI - desenvolver programas visando a educação ambiental, proteção e reconstituição da mata ciliar;

ART. 31 - Fica determinada a Zona de Preservação Permanente - ZPP como aquela correspondente í s áreas de preservação permanente definidas no Código Florestal Brasileiro - Lei Federal Nº 4.771/65.

PARí•GRAFO ÚNICO - Para esta zona, ficam estabelecidas as seguintes diretrizes:

I - estabelecer programas de acompanhamento rural para a recuperação e preservação das nascentes;

II - elaborar programa de levantamento das áreas de mata ciliar degradadas e estabelecer programas de incentivos ao replantio da mata ciliar;

III - o poder público deve criar condições para retirada das famílias que se encontram nessas faixas em situação de risco e promover a sua recuperação ambiental.

ART. 32 - Fica determinada a Zona de Proteção Ambiental - ZPA, como aquela que

corresponde as áreas de proteção ao meio ambiente sem possibilidade de uso que não seja para fins ambientais, tais como :

I - local de disposição de resíduos sem os devidos manejo

II - áreas abandonadas, com uso nocivo não identificado

III - áreas abandonas de industrias que contenham uso de material passível de contaminação aos seres vivos e ao meio ambiente

ART. 33 - Fica determinada a Zona de Condomínio Residencial - ZCR, como as áreas de condomínios fechados com fins exclusivamente residenciais e com legislação própria.

ART. 34 - As áreas compostas pelas praças, bosques e sistemas de lazer compõem áreas de preservação e proteção ambiental, para as quais ficam estabelecidas as seguintes diretrizes:

I - incentivar arborização e manutenção das áreas vegetadas;

II - estimular a utilização destas áreas pela população do Município, com programas culturais e de lazer e com a qualificação destes espaços com a colocação de equipamentos urbanos;

III - elaborar programa de levantamento das áreas de mata ciliar degradadas e estabelecer programas de incentivos ao replantio da mata ciliar.

CAPÍTULO IV

DA CLASSIFICAÇÂO, DEFINIÇÂO, OCUPAÇÂO E PARCELAMENTO DO SOLO

SEÇÂO I

DA CLASSIFIAÇÂO DOS USOS DO SOLO

ART. 35 - Para os fins desta Lei, os usos do solo urbano classificam-se nas seguintes categorias:

I - Habitacional - compostos por edificações destinadas í habitação permanente ou transitória;

II - Comunitário - espaços, estabelecimentos ou instalações destinadas í serviços de educação, lazer, cultura, saúde, assistência social e cultos religiosos;

III - Comercial - atividades com relação de troca visando o lucro e estabelecendo a circulação de mercadorias;

IV - Serviço - estabelecimentos nos quais fica caracterizado o préstimo de mão-de-obra ou assistência de ordem intelectual ou espiritual;

V - Industrial - atividades que resultam na produção de bens a partir da transformação de

insumos;

VI - Agropecuário - atividades de produção de plantas, criação de animais, agroindústria e piscicultura;

VII - Extrativista - atividades de extração mineral e vegetal.

ART. 36 - Em qualquer zona ou setor é admitido o uso do mesmo lote ou edificação por mais de uma categoria, desde que permitida, tolerada ou permissível e sejam atendidas, em cada caso, as características e exigências estabelecidas nesta lei e de demais diplomas legais.

ART. 37 - As atividades urbanas constantes das categorias de uso comercial, de serviços, e industrial, para efeito de aplicação desta lei classificam-se quanto í natureza, em:

I - Perigosas - as que possam dar origem a explosões, incêndios, trepidações, produção de gases, poeiras, exalações e detritos danosos í saúde ou que, eventualmente, possam pôr em perigo pessoas ou propriedades circunvizinhas;

II - Incômodas - as que possam produzir ruídos, trepidações, gases, poeiras, exalações ou conturbações no tráfego que possam causar incômodos í vizinhança;

III - Nocivas - as que impliquem na manipulação de ingredientes, matérias-primas ou processos que prejudiquem a saúde ou cujos resíduos líquidos ou gasosos possam poluir a atmosfera, cursos d`água e solo;

IV - Adequadas - as que são compatíveis com a finalidade urbanística da zona ou setor e não sejam perigosas, incômodas ou nocivas.

ART. 38 - As atividades urbanas constantes das categorias de uso comercial, de serviços, e industrial, para efeito de aplicação desta lei, classificam-se quanto ao porte, segundo os seguintes critérios:

I - Para as categorias de uso comercial e de serviços:

a) Pequeno porte - área de construção até 200,00mÂ² (duzentos metros quadrados);

b) Médio porte - área de construção entre 200,00mÂ² (duzentos metros quadrados) e 500,00mÂ² (quinhentos metros quadrados);

c) Grande porte - área de construção superior a 500,00mÂ² (quinhentos metros quadrados).

II - Para a categoria de uso industrial:

a) Pequeno porte - área de construção até 1000mÂ² (mil metros quadrados);

b) Médio porte - área de construção entre 1000mÂ² (mil metros quadrados) e 5000mÂ² (cinco mil metros quadrados);

c) Grande porte - área de construção superior a 5000mÂ² (cinco mil metros quadrados).

SEÇÂO II

DA DEFINIÇÂO DOS USOS DO SOLO

ART. 39 - Os usos habitacionais classificam-se em:

I - Habitações Unifamiliares: edificações destinadas í moradia de uma família;

II - Habitações Coletivas: edificações com mais de duas unidades residenciais autônomas, agrupadas verticalmente com áreas de circulação interna comuns í edificação e acesso ao logradouro público;

III - Residências em Condomínio Horizontal: edificações com mais de duas unidades residenciais autônomas, agrupadas horizontalmente com áreas de circulação interna comuns í edificação e acesso ao logradouro público;

IV - Habitações de Uso Institucional: edificações destinadas í assistência social, abrigando estudantes, crianças, idosos e necessitados, tais como albergues, alojamentos estudantis, casa do estudante, asilos, conventos, seminários, internatos e orfanatos;

V - Habitações Transitórias: edificações com unidades habitacionais destinadas ao uso transitório, onde se recebem hóspedes mediante remuneração, as quais podem ser de três tipos:

a) Habitação Transitória 1: apart-hotel e pensão;

b) Habitação Transitória 2: hotel;

c) Habitação Transitória 3: motel.

VI - Residências em Série: edificações com mais de três unidades

residenciais autônomas, geminadas, agrupadas horizontalmente, paralelas ou transversais ao alinhamento predial.

ART. 40 - Os usos comunitários classificam-se em:

I - Uso Comunitário 1: são compostos por atividades de atendimento direto e funcional ao uso residencial, como ambulatórios, estabelecimentos de assistência social, berçários, creches, hotéis para bebês, bibliotecas, estabelecimentos de educação infantil (ensino maternal, pré-escola, jardim de infí¢ncia) e estabelecimentos de educação especial.

II - Uso Comunitário 2: são atividades que implicam em concentração de pessoas ou veículos, níveis altos de ruídos e padrões viários especiais. Classificam-se em:

a) Uso Comunitário 2 de Educação: estabelecimentos de ensino fundamental, ensino médio e técnico;

b) Uso Comunitário 2 de Saúde: hospital, maternidade e pronto- socorro;

c) Uso Comunitário 2 de Lazer e Cultura: cinema, museu, sede cultural, sociedade cultural e teatro;

d) Uso Comunitário 2 de Culto Religioso: casas de culto e templos religiosos.

III - Uso Comunitário 3: são atividades de grande porte, que implicam em concentração de pessoas ou veículos, não compatíveis diretamente ao uso residencial e sujeitas a controle específico. Classificam-se em:

a) Uso Comunitário 3 de Lazer: autódromos, kartódromos, centros de equitação, hipódromo, circos, parques de diversões, estádios, pistas de treinamento, rodeios, auditório, boliche, casa de espetáculos artísticos, cancha de bocha, campo de futebol, centro de recreação, centro de convenções, centro de exposições, colônias de férias, piscina pública, ringue de patinação, sede esportiva e sede recreativa ;

b) Uso Comunitário 3 de Ensino: campus universitários e estabelecimentos de ensino superior.

ART. 41 - Os usos comerciais classificam-se em:

I - Comércio Local: Atividade comercial varejista de pequeno porte, disseminada no interior das zonas, de utilização imediata e cotidiana. Podem ser: açougues, casa de armarinhos, casas lotéricas, drogarias, ervanários, farmácias, floriculturas, mercearias, locais de venda de hortifrutigranjeiros, papelarias, Banca de revistas, panificadoras, bares, cafeterias, cantinas, casas de chá, confeitarias, comércio de refeições embaladas, lanchonetes, leiterias, livrarias, pastelarias, relojoarias, sorveterias e congêneres;

II - Comércio de Bairro: são atividades comerciais de varejo de médio porte destinadas a atendimento de um bairro ou zona. Podem ser: restaurantes, rotisserias, choperias, churrascarias, petiscarias, pizzarias, comércio de material de construção, comércio de veículos e acessórios, joalherias e congêneres;

III - Comércio Setorial: atividades comerciais varejistas, com abrangência maior que o comércio de bairro. Podem ser: centros comerciais, lojas de departamentos, super e hipermercados e congêneres;

IV - Comércio Geral: atividades comerciais varejistas e atacadistas destinadas a atender a população em geral, que por seu porte ou natureza, exijam confinamento em área própria. Podem ser: estabelecimentos de comércio atacadista e comércio varejista de grandes equipamentos e congêneres;

V - Comércio Específico: atividades comerciais que depende de análise especial para se adequar ao sistema viário e vizinhança. Podem ser: comércio varejista de combustíveis, comércio varejista de derivados de petróleo, postos de gasolina e congêneres.

ART. 42 - Os usos de serviços classificam-se em:

I - Serviço Local: são atividades profissionais e serviços pessoais de pequeno porte, não incômodas ao uso residencial. Podem ser: atelier de profissionais autônomos, prestação de serviços de digitação, manicure, montagem de bijuterias, locadoras de vídeos, agências de serviços postais, consultórios, escritórios de comércio varejista, instituto de beleza, salão de beleza e congêneres;

II - Serviços de Bairro: atividades de prestação de serviços, de médio porte e destinadas ao atendimento de um determinado bairro ou zona. Podem ser: academias, agências bancárias, borracharias, escritórios administrativos, estabelecimentos de ensino de cursos livres, laboratórios de análises clínicas, radiológicos, fotográficos, lavanderia, oficina mecí¢nica de veículos e estacionamento comercial e congêneres;

III - Serviço Setorial: atividades prestadoras de serviços, destinadas a um atendimento de maior abrangência, tais como: buffet com salão de festas, clínicas, edifícios de escritórios, entidades financeiras, escritório de comércio atacadista, imobiliárias, sede de empresas, serv-car, serviços de lavagem de veículos, serviços públicos e congêneres;

IV - Serviço Geral: atividades de prestação de serviços destinadas a atender a população em geral, que por seu porte ou natureza, exijam confinamento em área própria, tais como: agenciamento de cargas, canil, marmorarias, depósitos, armazéns gerais, entrepostos, cooperativas, silos, grandes oficinas, grandes oficinas de lataria e pintura, hospital veterinário, hotel para animais, impressoras, editoras, serviços de coleta de lixo, transportadoras e congêneres;

V - Serviço Específico: atividades de prestação de serviços que dependem de análise especial para se adequar ao sistema viário e vizinhança. Podem ser de dois tipos:

a) Serviço específico 1: centro de controle de vôo, posto de abastecimento de aeronaves, serviços de bombas de combustível para abastecimento de veículos de empresas;

b) Serviço Específico 2: capela mortuária, cemitério ou velório.

ART. 43 - Os usos industriais classificam-se em:

I - Uso Industrial 1: atividades industriais compatíveis com o uso residencial, não incômodas ao entorno, tais como: confecções, pequenas manufaturas, indústrias caseiras, malharia; produtos alimentícios, suprimentos para informática, gráficas;

II - Uso Industrial 2: atividades industriais compatíveis ao seu entorno e aos parí¢metros construtivos da zona, não geradoras de intenso fluxo de pessoas e veículos, tais como: cozinha industrial, funilaria, indústria de panificação,indústria gráfica, indústria tipográfica, marcenarias, serralheria, indústria de componentes eletrônicos, embalagens usina de concreto indústria de artefatos de cimento;

III - Uso Industrial 3: atividades industriais em estabelecimento que implique na fixação de padrões específicos, quanto as características de ocupação do lote, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e disposição dos resíduos gerados, tais como: curtume, desdobramento de madeira, destilação de álcool, entreposto de madeira para exportação, frigorífico, fundição de peças, indústria cerí¢mica, indústria eletromecí¢nica, indústria mecí¢nica, indústria metalúrgica, indústria química, montagem de veículos, produção de óleos vegetais e outros produtos da destilação da madeira, produção de óleos, gorduras e ceras vegetais e animais, torrefação e moagem de cereais, aparelho, peças e acessórios para agropecuária e Fiação;

ART. 44 - O uso agropecuário caracteriza-se pelas seguintes atividades: abate de animais, aração e/ou adubação, cocheira, colheita, criação de chinchila, criação de codorna, criação de escargot, criação de minhocas, criação de peixes, criação de rãs, criação de répteis, granja, pesque e pague, produção de húmus, serviços de imunização e tratamento de hortifrutigranjeiros, serviços de irrigação, serviços de lavagem de cereais, serviços de produção de mudas e sementes, viveiro de animais, criação de gado.

ART. 45 - O uso extrativista caracteriza-se por atividades de extração mineral e vegetal, como: extração de areia, extração de argila, extração de cal, extração de caolim, extração de cimento, extração de madeira, extração de minérios, extração de pedras, extração vegetal, Olaria.

ART. 46 - As atividades não contempladas na presente lei serão analisadas pela Comissão Municipal de Urbanismo.

ART. 47 - Para liberação de instalação de atividades sujeitas ao licenciamento ambiental, conforme legislação específica, caberá consulta aos órgãos estaduais e federais competentes, que se pronunciarão sobre a conveniência ou não do empreendimento.

SEÇÂO III

DA OCUPAÇÂO DO SOLO

ART. 48 - De acordo com sua categoria, porte e natureza, em cada zona ou setor os usos serão considerados como:

I - Uso permitido;

II - Uso tolerado;

III - Uso permissível;

IV - Uso proibido.

1º - As atividades permissíveis serão apreciadas pela Comissão Municipal de Urbanismo, que quando for o caso, poderá indicar parí¢metros de ocupação mais restritivos que aqueles

estabelecidos nesta lei.

2º - A permissão para a localização de qualquer atividade de natureza perigosa, incômoda ou nociva dependerá de licença ambiental expedida pelo órgão competente.

SEÇÂO IV

DAS í•REAS DE ESTACIONAMENTO E RECREAÇÂO

ART. 49 - Será exigida a reserva de espaço, coberto ou não, para estacionamento, nos lotes ocupados por edificações destinadas aos diferentes usos e atividades.

1º - O número mínimo de vagas de estacionamento será vinculado ao uso da edificação e sua localização no sistema viário.

2º - O número mínimo de vagas de estacionamento, suas dimensões, esquemas de acesso e circulação deverá ser regulamentado pelo Código de Obras e Edificações.

ART. 50 - Em todo o edifício de habitação coletiva, e habitações unifamiliares em série com 5 (cinco) ou mais unidades de moradia será exigida área de recreação equipada.

PARí•GRAFO ÚNICO - O dimensionamento das áreas de recreação será regulamentado pelo Código de Obras e Edificações.

CAPÍTULO V

DO MEIO AMBIENTE

ART. 51 - í‰ dever da Prefeitura, da Cí¢mara Municipal e da comunidade zelar pela proteção ambiental em todo o território do Município, de acordo com as disposições da Legislação Municipal e das normas adotadas pelo Estado e União.

ART. 52 - Para o efeito de proteção necessária dos recursos hídricos do Município ficam definidas as faixas de preservação ao longo dos cursos dágua ou fundos de vale, de acordo com o Código Florestal, Lei Federal Nº 4.771/65, de forma a garantir o perfeito escoamento das águas pluviais das bacias hidrográficas, a qualidade da água dos mananciais superficiais, a preservação da biodiversidade de flora e fauna e a preservação de áreas verdes.

ART. 53 - As áreas urbanas desprovidas de arborização ou com arborização inadequada deverão ser gradualmente arborizadas e requalificadas, de acordo com o Plano de Arborização Municipal.

PARí•GRAFO ÚNICO - Cabe ao órgão municipal de meio ambiente elaborar o Plano de Arborização Municipal, definindo espécies da flora, preferencialmente nativas, adequadas í região e espaçamentos necessários, respeitando-se fiações e tubulações.

ART. 54 - As áreas que contenham formações vegetais significativas devem ser cadastradas pelo órgão municipal de meio ambiente.

PARí•GRAFO ÚNICO - Consideram-se formações vegetais significativas os bosques de mata nativa representativos da flora do Município e da Região, que contribuam para a preservação de águas existentes, do habitat, da fauna, da estabilidade dos solos, da proteção paisagística e manutenção da distribuição equilibrada dos maciços vegetais.

ART. 55 - As propriedades rurais deverão reservar 20 % (vinte por cento) de sua área como reserva legal, onde não é permitido o corte raso, de acordo com o Código Florestal Brasileiro.

PARí•GRAFO ÚNICO - A reserva legal, assim entendida a área de no mínimo, 20% (vinte por cento) de cada propriedade, onde não é permitido o corte raso, deverá ser averbada í margem da inscrição de matrícula do imóvel, no registro de imóveis competente, sendo vedada, a alteração de sua destinação, nos casos de transmissão, a qualquer título, ou de desmembramento da área.

ART. 56 - Nos termos do Código Florestal Brasileiro, nos loteamentos de propriedades rurais, a área destinada a completar o limite percentual de 20% (vinte por cento), poderá ser agrupada numa só porção em condomínio entre os adquirentes.

CAPÍTULO VI

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

ART. 57 - Os limites entre as zonas e setores indicados no mapa de zoneamento anexo, que faz parte integrante desta lei, poderão ser ajustados quando

verificada a necessidade de tal procedimento, com vistas a maior precisão dos limites, ou para se obter melhor adequação no setor onde se propuser a alteração, considerando-se as divisas dos imóveis, o sistema viário ou a ocorrência de elementos naturais e outros fatores condicionantes.

ART. 58 - As determinações desta lei não substituem e nem isentam de obediência í s normas Federais, Estaduais e Municipais que objetivam assegurar condições ambientais em geral, além das sanitárias, de iluminação, ventilação, insolação, circulação interna, para todos os tipos de edificações, independente das zonas ou setores em que são construídas.

ART. 59 - As infrações í presente Lei darão ensejo í cassação do respectivo alvará, embargo administrativo, aplicação de multas e demolição de obras.

ART. 60 - Os casos omissos serão analisados pela Comissão Municipal de Urbanismo.

ART. 61 - Fazem parte integrante desta Lei:

I - Anexo 1: Tabelas com critérios de uso e ocupação do solo nas diversas zonas constantes desta lei

II - Anexo 2: Mapas com o zoneamento do solo urbano. Ver Lei nº 3691/14 e Lei 3807/15

ART. 62 - A presente Lei entra em vigor em 90 (noventa) dias após a sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Itapeva, 13 de janeiro de 2007.

LUIZ ANTONIO HUSSNE CAVANI

PREFEITO MUNICIPAL

ANTONIO ROSSI JÚNIOR

SECRETí•RIO MUN. NEG. JURÍDICOS