

A vertical column of ten identical coats of arms of the municipality of Itapeva, each featuring a crown, a central shield with a sun and a globe, and a banner with the name 'ITAPEVA' and the dates '1769' and '1969'.

AUDIÊNCIA PÚBLICA

ZONEAMENTO E DEMAIS TEMAS URBANÍSTICOS


Edital de Convocação de Audiência Pública

Imprensa Oficial do dia 29 de setembro de 2023

Edição 2261A

Sexta-feira, 29 de setembro de 2023 Edição nº 2261A Página 4 de 6

SECRETARIA DE OBRAS E SERVIÇOS

 **PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA**
GABINETE DO PREFEITO
CNPJ Nº 46.634.358/0001-77

EDITAL DE CONVOCAÇÃO DE AUDIÊNCIA PÚBLICA

A Prefeitura Municipal de Itapeva, através da Secretaria de Obras e Serviços e da Secretaria de Coordenação e Planejamento, visando a alteração e atribuição de zoneamento em área urbana, conforme dispõe a Lei Municipal nº 2520/2007 e apresentação de propostas de regulamentação de parâmetros urbanísticos e demais temas pertinentes ao ordenamento territorial, convoca AUDIÊNCIA PÚBLICA onde serão debatidos os seguintes temas:

- Alteração de Zoneamento da Rua Mário Prandini e Rua Inglaterra
- Atribuição de Zoneamento – Zona de Expansão Urbana – Jardim América
- Legislação urbanística: a) lei de zoneamento, uso e ocupação do solo; b) legalização simplificada de construções; c) outorga onerosa do direito de construir; d) lei de parcelamento do solo urbano.


Conforme preconiza a Lei Federal nº 10257/2001 (Estatuto das Cidades) em seu artigo 2º item XIII, a Lei Federal 6766/1979 em seu artigo 28 (parcelamento do solo urbano) bem como a Lei Municipal 2499/2006 (Plano Diretor de Itapeva) em seu artigo 94, a Audiência Pública se realizará nos termos deste Edital de Convocação:

- 1) A Audiência Pública será realizada no dia **10 de outubro de 2023**, terça-feira, com sua instalação marcada para as **19 horas** no Plenário da Câmara Municipal de Itapeva, localizado na **Avenida Vaticano, 1135, Jardim Europa**, município de **Itapeva, SP**.
- 2) Os ritos da audiência seguirão a seguinte ordem:
 - a) **EXPLANAÇÃO INICIAL** – breve explanação sobre o funcionamento da Audiência Pública, com interação do público para esclarecimentos adicionais.
 - b) **APRESENTAÇÃO DOS TÓPICOS A SEREM DISCUTIDOS NA AUDIÊNCIA:**
 - i) Apresentação das propostas de alteração e atribuição de zoneamento
 - ii) Apresentação das propostas de regulamentação de parâmetros urbanísticos e demais temas pertinentes ao ordenamento territorial.
 - c) **PARTICIPAÇÃO POPULAR** – Palavra livre.
- 3) A participação popular na Audiência Pública obedecerá às seguintes regras:
 - a) Audiências públicas são eventos públicos que permitem a participação de qualquer pessoa ou entidade interessada no assunto objeto da discussão.

Praça Duque de Caxias, 22 – Centro – Itapeva/SP – CEP 18400-500 – Fone (15) 3526 8000
E-mail: gabinete@itapeva.sp.gov.br

Diário Oficial Eletrônico do Município de Itapeva conforme Lei Municipal nº 4.066, de 29 de novembro de 2017
Diário Oficial assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2, de 2001, e Lei 14.063, de 2020, garantindo autenticidade, validade jurídica e integridade.

Sexta-feira, 29 de setembro de 2023 Edição nº 2261A Página 5 de 6


 **PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA**
GABINETE DO PREFEITO
CNPJ Nº 46.634.358/0001-77

- b) As manifestações populares obedecerão a ordem de solicitação de participação.
- c) As apresentações das manifestações populares deverão ater-se, exclusivamente, ao tema da audiência e deverão ser breves relatos.

- 4) Havendo quantidade de inscritos que torne impossível a apresentação de todos no mesmo dia, a Audiência Pública poderá ser interrompida para continuidade em data a ser posteriormente divulgada.
- 5) A Audiência Pública terá duração máxima de 2 horas e 30 minutos e o horário de encerramento não poderá ultrapassar as 22 horas, preferencialmente.
- 6) Após a apresentação de todos os inscritos, os trabalhos serão encerrados.

E, para conhecimento público, é expedido o presente Edital de Convocação.

Itapeva, 22 de setembro de 2023.

Documento assinado digitalmente
 **MÁRIO SÉRGIO TASSINARI**
Data: 27/09/2023 10:37:30 -0300
Verifique em: <https://tassinar.mg.gov.br>

MÁRIO SÉRGIO TASSINARI
Prefeito Municipal de Itapeva

Praça Duque de Caxias, 22 – Centro – Itapeva/SP – CEP 18400-500 – Fone (15) 3526 8000
E-mail: gabinete@itapeva.sp.gov.br

Diário Oficial Eletrônico do Município de Itapeva conforme Lei Municipal nº 4.066, de 29 de novembro de 2017
Diário Oficial assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2, de 2001, e Lei 14.063, de 2020, garantindo autenticidade, validade jurídica e integridade.

Audiência Pública

É um instrumento de participação popular no Estado Democrático de Direito. É uma reunião que visa ampla discussão dos mais variados temas entre sociedade, especialistas e autoridades públicas.

Temas afetos ao **PLANEJAMENTO E ORDENAMENTO TERRITORIAL** deverão ter comprovação da participação popular no processo de elaboração e discussão (**AUDIÊNCIA PÚBLICA**)

Fundamentação Legal:

- Artigo 29, XII da Constituição Federal
- Artigo 43 do Estatuto da Cidades – Lei Federal nº 10.257/2001
- Artigo 180, II da Constituição do Estado de São Paulo
- Artigo 109 do Plano Diretor de Itapeva – Lei Municipal 2499/2006





ORDENAMENTO TERRITORIAL - O ordenamento territorial define a forma de ocupar o território e de organizar o seu funcionamento, delineando o desenho da cidade, pela constituição de bairros, quarteirões, edifícios, espaços públicos de vivência de lazer e vias de circulação. Deve obedecer regras estabelecidas no Plano Diretor Municipal e em leis municipais, como por exemplo as leis de parcelamento e de uso e ocupação do solo, e garantir a distribuição equilibrada da população e das atividades que ocorrem na cidade, evitando distorções do crescimento urbano desordenado e seus efeitos negativos.

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

PLANO DIRETOR DE ITAPEVA

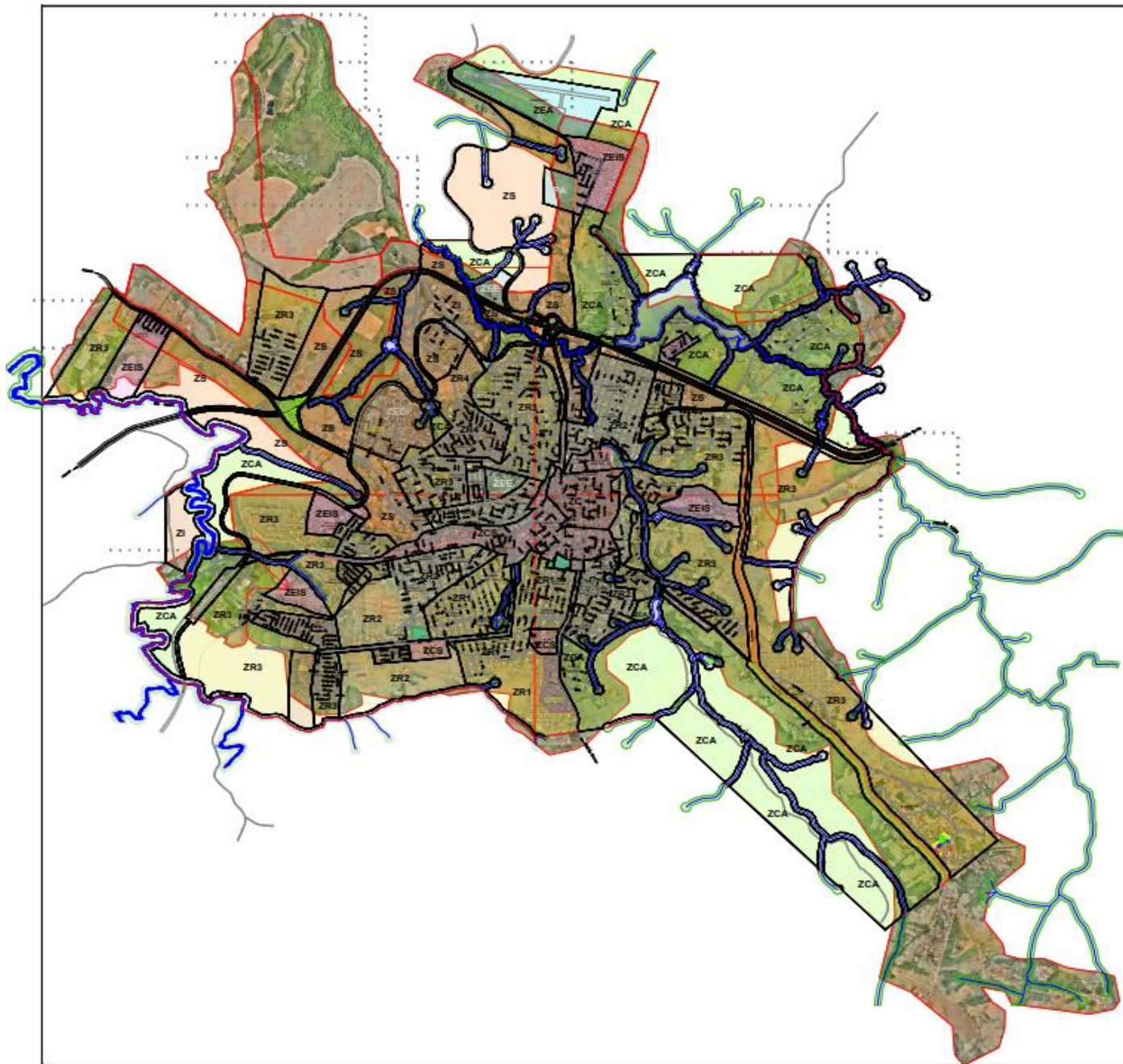


- ZC** ZONA CENTRAL
- ZCS** ZONA DE COMÉRCIO E SERVIÇOS
- ZR1** ZONA RESIDENCIAL 1
- ZR2** ZONA RESIDENCIAL 2
- ZR3** ZONA RESIDENCIAL 3
- ZR4** ZONA RESIDENCIAL 4
- ZI** ZONA INDUSTRIAL
- ZS** ZONA DE SERVIÇOS
- ZEIS** ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL
- ZEE** ZONA ESPECIAL DE ENSINO
- ZEDI** ZONA ESPECIAL DO DISTRITO INDUSTRIAL
- ZEA** ZONA ESPECIAL DO AEROPORTO
- ZCA** ZONA DE CONTROLE AMBIENTAL
- ZPP** ZONA DE PROTEÇÃO PERMANENTE
- ZPA** ZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL
- ZCR** ZONA DE CONDOMÍNIO RESIDENCIAL

DATA	INSTITUIÇÃO	ESCALA
SETEMBRO 2006	UNIVERSIDADE ESTADUAL DE MARÍLIA	1 : 20.000

MAPA DE ZONEAMENTO DO SOLO URBANO





ALTERAÇÃO E ATRIBUIÇÃO DE ZONEAMENTO



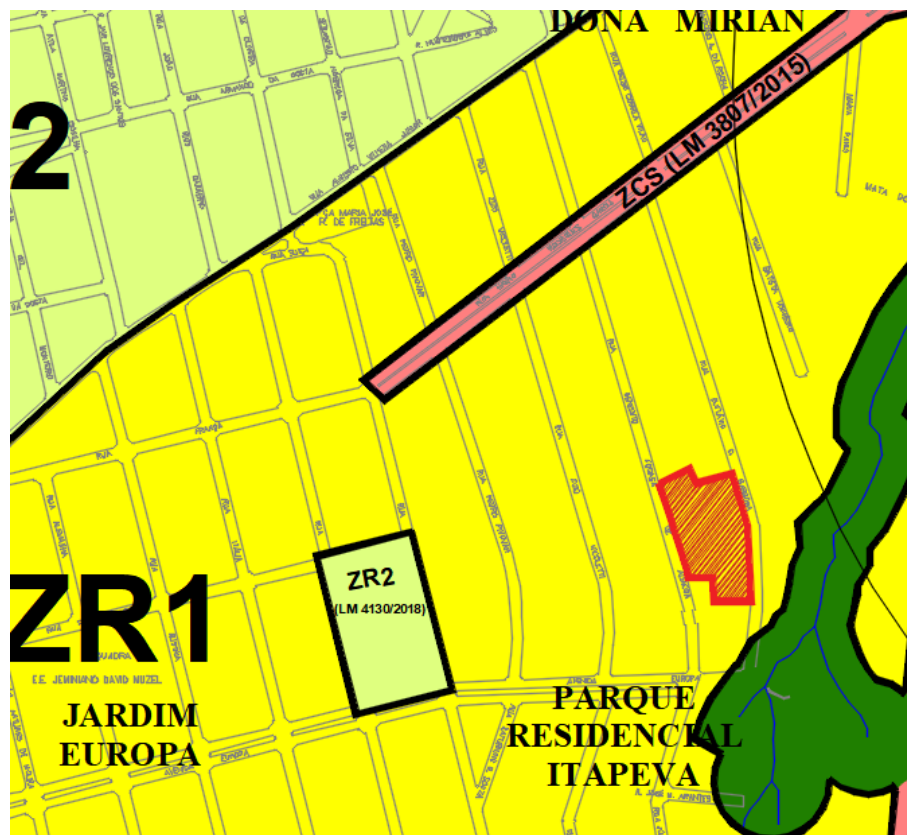


Processo Administrativo 18549/2023

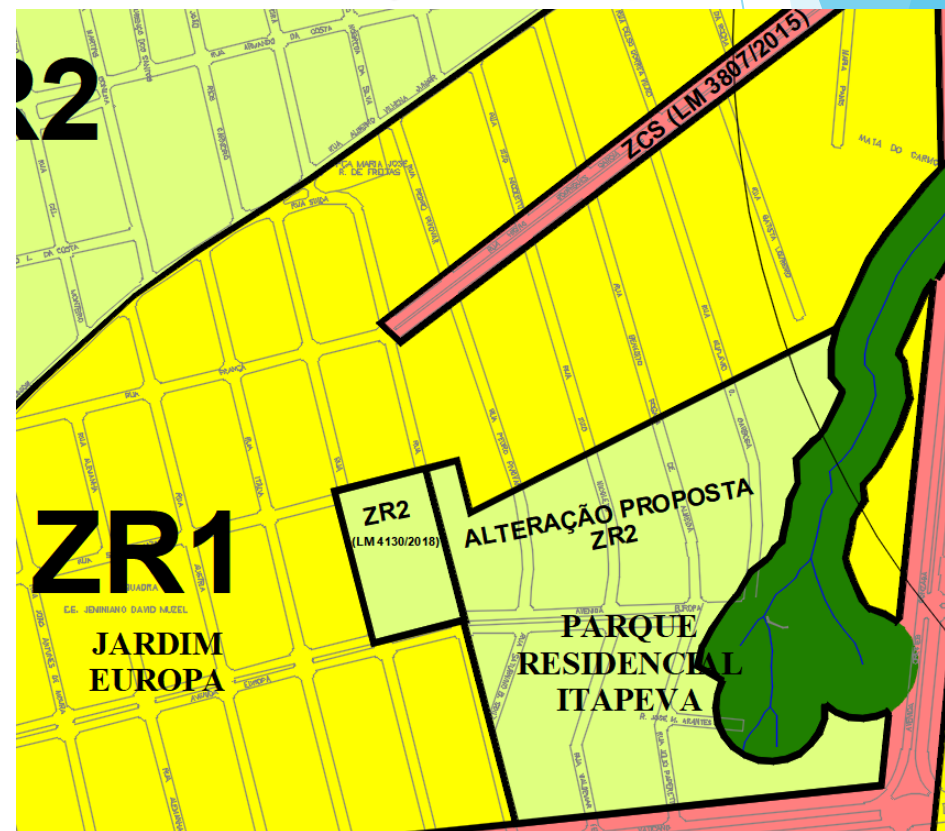
Requerente: Água Clara Agrícola de Cereais Exp e Imp Ltda

Proposta de Alteração: Alteração de zoneamento ZR-1 (Zona Residencial 1) para ZR-2 (Zona Residencial 2) do Parque Residencial Itapeva.

Situação Atual



Situação Proposta



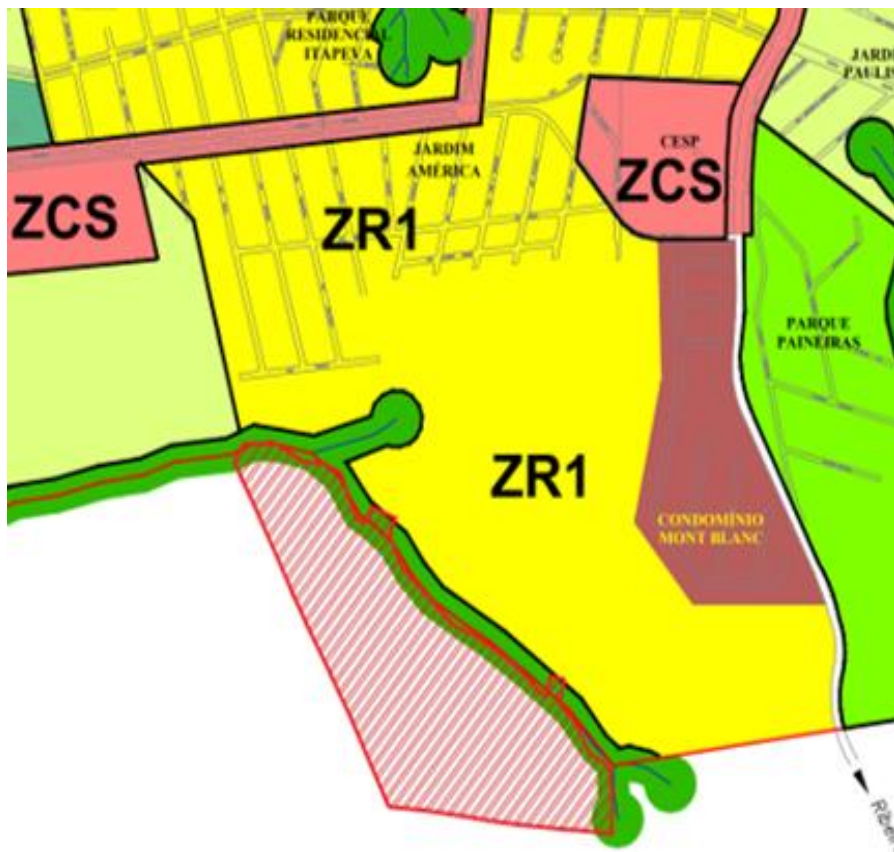


Processo Administrativo 7058/2022

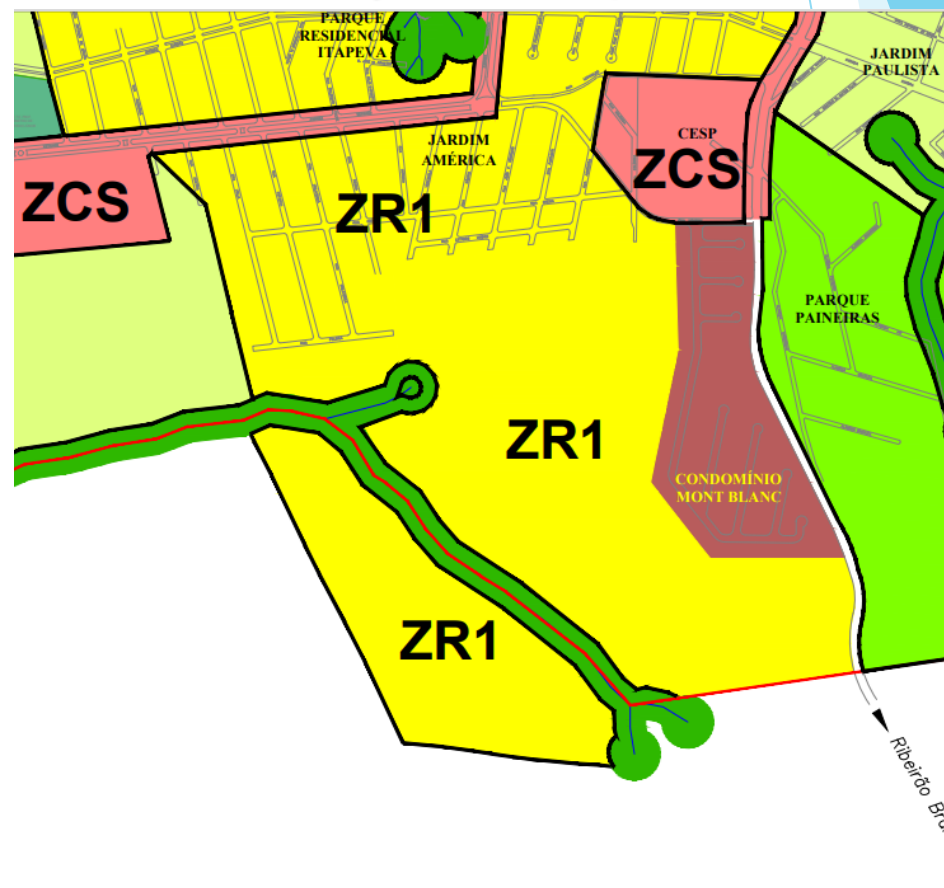
Requerente: Irmãos Gonçalves Empreendimentos Imobiliários Ltda

Proposta de Alteração: Atribuição de zoneamento ZR-1 (Zona Residencial 1) para implantação de loteamento em área localizada nas adjacências dos loteamentos denominados Ouroville e Ouroville II

Situação Atual



Situação Proposta





LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA



ALTERAÇÃO E ATUALIZAÇÃO

Lei 4069/2017 - Outorga Onerosa do Direito de Construir



Principais pontos:

- Utilização do valor venal para cálculo do valor da outorga onerosa.
- Definição dos elementos arquitetônicos que não computam no cálculo do excesso de ocupação.
- Solicitação do uso da outorga onerosa do direito de construir (aquisição de potencial construtivo e taxa de ocupação) na fase de aprovação de projeto. No caso da taxa de ocupação define-se um limite que deverá ser respeitado inclusive nas legalizações (TO máxima 80%).



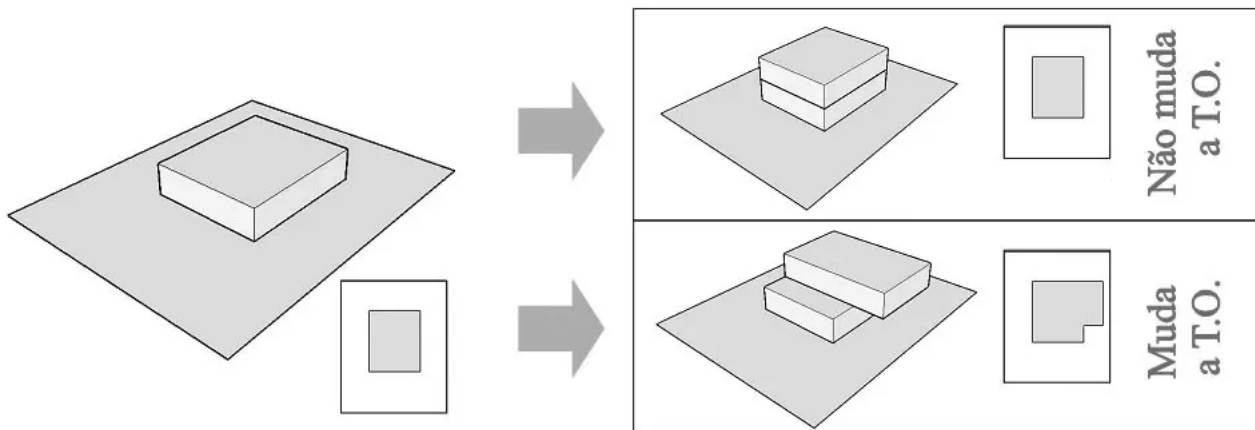
OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

A **Outorga Onerosa do Direito de Construir** é uma concessão emitida pelo poder público para que o proprietário do imóvel construa acima do coeficiente básico estabelecido mediante o pagamento de uma contrapartida financeira.

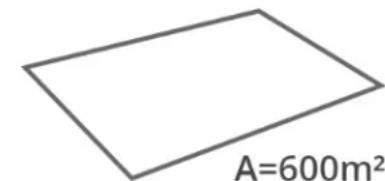
Taxa de Ocupação (TO): é o percentual da área ocupada por uma obra dentro de um terreno e não leva em conta a projeção vertical, somente a horizontal.

Coeficiente de aproveitamento (CA): o coeficiente de aproveitamento indica a área total, em metros quadrados, que pode ser construída dentro de um terreno, somando as áreas de todos os seus pavimentos.

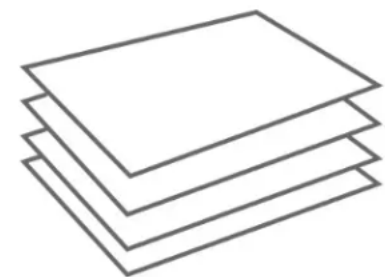
TAXA DE OCUPAÇÃO



Se tivermos um terreno de 20 x 30 e um C.A.=2, será permitido construir nele até 1200m².



Se a T.O.=50%, assim podemos construir até 4 pavimentos nesse terreno.



COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (C.A.)



É um número que, multiplicado pela área do lote, vem nos indicar quantos metros quadrados podem ser construídos sobre aquele terreno, somando-se a área de **todos** os pavimentos.



Nesse caso, o número de pavimentos é levado em consideração.



ALTERAÇÃO E ATUALIZAÇÃO

Lei 537/1991 - Parcelamento do Solo Urbano no Município de Itapeva



PRINCIPAIS PONTOS:

- Distinção entre desdobro, desmembramento e loteamento
- Requisitos para Loteamento com definição de área mínima e testada por tipo de zoneamento, infraestrutura e percentagem de áreas públicas
- Regramento para Loteamento Fechado (fechado de muros com acesso controlado) e Condomínio Fechado (espaços comuns são áreas privadas e acesso restrito)
- Faixa de Preservação Permanente
- Permuta e Antecipação de Área Institucional





REGULAMENTAÇÃO

Programa Simplificado de Legalização de Obras já Construídas



Possibilita a legalização de obras já finalizadas:

- OBRAS IRREGULARES - Realizadas em desacordo com o projeto aprovado
- OBRAS CLANDESTINAS - Realizadas sem projeto e os competentes alvarás



Possibilita flexibilização dos seguintes critérios:

- Taxa de ocupação
- Recuos
- Afastamentos
- Número de pavimentos



ALTERAÇÃO E ATUALIZAÇÃO

Lei 2520/2007 - Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo

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

Artigo 23. A Zona Residencial 1 – ZR1 – corresponde à área de uso residencial com permissibilidade de uso comunitário de baixo impacto (atividades de atendimento direto e funcional ao uso residencial), tendo o padrão de ocupação unifamiliar de baixa densidade, com padrões de uso e ocupação definidos na aprovação do loteamento e cujas atividades de uso comunitário não ultrapasse o horário das 18 horas.

Parágrafo 1º. O uso comunitário de baixo impacto previsto neste artigo deverá estar acompanhado de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV – e outros se assim forem definidos pela Comissão Municipal de Urbanismo que irá avaliar e validar a proposta de uso apresentada pelo requerente, bem como os relatórios técnicos apresentados, podendo, inclusive, solicitar informações complementares.

Parágrafo 2º. Os custos advindos da realização dos estudos técnicos previstos que embasarão a análise técnica serão custeados pelo requerente e interessado.





ESTUDOS TÉCNICOS

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - É um relatório no qual se faz um levantamento dos impactos negativos e positivos causados por empreendimentos e atividades urbanas, bem como propõe medidas mitigadoras e compensatórias para evitar possíveis riscos que podem ser apresentados para a vizinhança. É uma ferramenta de apoio ao processo de licenciamento urbanístico, que oferece subsídios ao poder público municipal para decidir quais as condições para a concessão de licenças de construção, ampliação ou funcionamento das empresas.

ESTUDO TÉCNICO SOBRE POLO GERADOR DE TRÁFEGO - É um estudo/avaliação para obter a relação entre todos os componentes que compõem o tráfego com o ambiente onde ele está inserido. É uma ferramenta importante que auxilia a Engenharia de Tráfego para atender as necessidades das vias de trânsito e realizar um bom planejamento da rede viária.

ESTUDO HIDROLÓGICO - Tem por objetivo a obtenção de elementos e o estabelecimento de critérios para a determinação das vazões para o dimensionamento das obras de drenagem novas e verificação de suficiência das obras de drenagem existentes.



ANEXO 1

Tabelas com critérios de uso e ocupação do solo nas diversas zonas constantes desta Lei.

**PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO
COEFICIENTES URBANÍSTICOS**

TABELA 1 – ZC – Zona Central

USOS PERMITIDO	OBSERVAÇÃO	OCUPAÇÃO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	AQUISIÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA
Habitacional - Coletiva		3	4	80% Térreo e 1º 75% e demais 50%	10%
Habitacional – Unifamiliar					
Habitacional – Uso Institucional					
Habitacional – Residências em Série					
Habitacional – Transitória – Tipo 1					
Habitacional – Transitória – Tipo 2					
Habitacional – Transitória – Tipo 4					
Comunitário – Uso Comunitário 1					
Comunitário – Uso Comunitário 2 - Saúde	Estudo Técnico Complementar				
Comunitário – Uso Comunitário 2 - Educação	Estudo Técnico Complementar				
Comunitário – Uso Comunitário 2 – Lazer e Cultura	Estudo Técnico Complementar				
Comercial – Comércio Local					
Comercial – Comércio de Bairro					
Comercial – Comércio Setorial	Estudo Técnico Complementar				
Serviço – Serviço Local					
Serviço – Serviço de Bairro					
Serviço – Serviço Setorial					

1 – Obedecido o disposto sobre o assunto no Código de Obras e demais legislações complementares.

2 – Além dos usos que obrigatoriamente deverão ser acompanhados dos estudos técnicos, dependendo do porte e a critério da Comissão Municipal de Urbanismo outras ocupações também poderão ter solicitação de estudos técnicos que deverão ser analisados e aprovados pela Comissão Municipal de Urbanismo.

3 – As propriedades urbanas que forem consideradas subutilizadas ou vazios urbanos nesta zona poderão ser aplicados os instrumentos tributários de indução ao desenvolvimento urbano tais como: parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, IPTU progressivo e direito de preempção.

4 – Nos pavimentos localizados no subsolo serão utilizados os mesmos parâmetros do pavimento térreo.



TABELA 2 – ZCS – Zona de Comércio e Serviços

USOS PERMITIDO	OBSERVAÇÃO	OCUPAÇÃO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	AQUISIÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA
Habitacional – Unifamiliar		3	4	75% Térreo e 1º 75% demais 50%	10%
Habitacional – Coletiva					
Habitacional – Residências em Condomínio Horizontal					
Habitacional – Transitória – Tipo 1					
Habitacional – Transitória – Tipo 2					
Habitacional – Transitória – Tipo 4					
Habitacional – Uso Institucional					
Comunitário – Uso Comunitário 1					
Comunitário – Uso Comunitário 2 – Saúde					
Comunitário – Uso Comunitário 2 – Educação					
Comunitário – Uso Comunitário 2 – Culto Religioso					
Comunitário – Uso Comunitário 2 – Lazer e Cultura					
Comercial – Comércio Local					
Comercial – Comércio de Bairro					
Comercial – Comércio Setorial	Estudo Técnico Complementar				
Comercial – Comércio Geral	Estudo Técnico Complementar				
Comercial – Comércio Específico	Estudo Técnico Complementar				
Serviço – Serviço Local					
Serviço – Serviço de Bairro					
Serviço – Serviço Setorial					
Serviço – Serviço Específico – Tipo 2	Estudo Técnico Complementar				

1 – Obedecido o disposto sobre o assunto no Código de Obras e demais legislações complementares.

2 – Além dos usos que obrigatoriamente deverão ser acompanhados dos estudos técnicos, dependendo do porte e a critério da Comissão Municipal de Urbanismo outras ocupações também poderão ter solicitação de estudos técnicos que deverão ser analisados e aprovados pela Comissão Municipal de Urbanismo.

3 – As propriedades urbanas que forem consideradas subutilizadas ou vazios urbanos nesta zona poderão ser aplicados os instrumentos tributários de indução ao desenvolvimento urbano tais como: parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, IPTU progressivo e direito de preempção.

4 – Nos pavimentos localizados no subsolo serão utilizados os mesmos parâmetros do pavimento térreo.



TABELA 03 – ZS – Zona de Serviços

USOS PERMITIDO	OBSERVAÇÃO	OCUPAÇÃO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	AQUISIÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA
Habitacional - Coletiva		1	2	75% Térreo e 1º 75% e demais 50%	10%
Habitacional – Unifamiliar					
Habitacional – Uso Institucional					
Habitacional – Transitória – Tipo 1					
Habitacional – Transitória – Tipo 2					
Habitacional – Transitória – Tipo 3					
Habitacional – Transitória – Tipo 4					
Comunitário – Uso Comunitário 2 – Saúde					
Comunitário – Uso Comunitário 2 – Lazer e Cultura					
Comercial – Comércio Local					
Comercial – Comércio de Bairro					
Comercial – Comércio Setorial	Estudo Técnico Complementar				
Comercial – Comércio Geral	Estudo Técnico Complementar				
Serviço – Serviço Local					
Comercial – Comércio Específico	Estudo Técnico Complementar				
Serviço – Serviço de Bairro					
Serviço – Serviço Setorial					
Serviço – Serviço Específico – Tipo 2	Estudo Técnico Complementar				
Industrial – Uso Industrial Tipo 1					
Industrial – Uso Industrial Tipo 2					

1 – Obedecido o disposto sobre o assunto no Código de Obras e demais legislações complementares.

2 – Além dos usos que obrigatoriamente deverão ser acompanhados dos estudos técnicos, dependendo do porte e a critério da Comissão Municipal de Urbanismo outras ocupações também poderão ter solicitação de estudos técnicos que deverão ser analisados e aprovados pela Comissão Municipal de Urbanismo.

3 – As propriedades urbanas que forem consideradas subutilizadas ou vazios urbanos nesta zona poderão ser aplicados os instrumentos tributários de indução ao desenvolvimento urbano tais como: parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, IPTU progressivo e direito de preempção.

4 – Nos pavimentos localizados no subsolo serão utilizados os mesmos parâmetros do pavimento térreo.





TABELA 4 – ZI – Zona Industrial

USOS PERMITIDO	OBSERVAÇÃO	OCUPAÇÃO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	AQUISIÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA
Comercial – Comércio de Bairro		1,2		80%	15%
Serviço – Serviço de Bairro					
Habitacional – Unifamiliar					
Habitacional - Coletivas					
Comercial – Comércio Geral	Estudo Técnico Complementar				
Comercial – Comércio Específico	Estudo Técnico Complementar				
Serviço – Serviço Geral	Estudos Técnico Complementar				
Serviço – Serviço Específico – Tipo 1					
Industrial – Uso Industrial Tipo 1					
Industrial – Uso Industrial Tipo 2					
Industrial – Uso Industrial Tipo 3	Estudo Técnico Complementar				
				60%	20%

1 – Dependendo do porte, a Comissão Municipal de Urbanismo solicitará Estudo de Impacto de Vizinhança que será analisado e aprovado pela comissão.

2 – Deverá respeitar a legislação ambiental em vigor quanto ao seu licenciamento.

TABELA 5 – ZE – Zona de Eventos

USOS PERMITIDO	TOLERADO	OCUPAÇÃO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	AQUISIÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA
Uso Comunitário 3	Estudo Técnico Complementar				

1 – De acordo com a legislação em vigor sobre o assunto



TABELA 6 – ZCA – Zona de Controle Ambiental

USOS		OCUPAÇÃO			
PERMITIDO	OBSERVAÇÃO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	AQUISIÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA
Habitacional – Unifamiliar		0,6		30%	40%
Habitacional – Uso Institucional					
Uso - Agropecuário	Estudo Técnico Complementar				
Uso - Extrativista	Estudo Técnico Complementar				
Uso - Chácara de Lazer	Estudo Técnico Complementar				
Uso – Condomínio Residencial	Estudo Técnico Complementar				
Uso – Loteamento Fechado	Estudo Técnico Complementar				
Uso – Atividade de Pesquisa, Lazer e recreação	Estudo Técnico Complementar				

1 – De acordo com a legislação em vigor sobre o assunto.

2 – Deverá respeitar a legislação ambiental em vigor.



TABELA 7 – ZPP – Zona de Proteção Permanente

USOS		OCUPAÇÃO			
PERMITIDO	OBSERVAÇÃO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	AQUISIÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA

- 1 – De acordo com a legislação em vigor sobre o assunto.
- 2 – Deverá respeitar a legislação ambiental em vigor.

TABELA 08 – ZEPA – Zona Especial de Proteção Ambiental

USOS		OCUPAÇÃO			
PERMITIDO	TOLERADO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	AQUISIÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA

- 1 – De acordo com a legislação em vigor sobre o assunto
- 2 – Deverá respeitar a legislação ambiental em vigor.

TABELA 09 – ZPA – Zona de Proteção Ambiental

USOS		OCUPAÇÃO			
PERMITIDO	TOLERADO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	AQUISIÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA

- 1 – De acordo com a legislação em vigor sobre o assunto
- 2 – Deverá respeitar a legislação ambiental em vigor.



TABELA 10 – ZEE – Zona Especial de Ensino

USOS		OCUPAÇÃO			
PERMITIDO	OBSERVAÇÃO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	AQUISIÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA
Habitacional – Uso Institucional		1	2	50%	25%
Comunitário – Uso Comunitário 1					
Comunitário – Uso Comunitário 2 – Educação					
Comunitário – Uso Comunitário 2 – Lazer e Cultura					
Comunitário – Uso Comunitário 3 – Ensino	Estudo Técnico Complementar				
Comercial – Comércio Local					
Serviço – Serviço Local					

1 – Independente do porte a Comissão Municipal de Urbanismo solicitará Estudo de Impacto de Vizinhança que será submetido a análise e aprovação

2 – Coeficiente de aproveitamento máximo 2, com aquisição do potencial construtivo

3 – Taxa de ocupação de 50% para edificações com 2 pavimentos.

4 – Deverá apresentar Projeto de Estacionamento que será submetido a análise e aprovação da Comissão Municipal de Urbanismo e serem previstas áreas de estacionamento de acordo com a legislação específica sobre o assunto.

5 – Obedecido ao disposto sobre o assunto no Código de Obras.

6 – Dependendo do porte, a Comissão Municipal de Urbanismo solicitará Estudo de Impacto de Vizinhança que será submetido a análise e aprovação.



TABELA 11 – ZEA – Zona Especial de Aeroporto

USOS		OCUPAÇÃO			
PERMITIDO	OBSERVAÇÃO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	AQUISIÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA
Comercial – Comércio Local					
Serviço – Serviço Local					
Serviço – Serviço Específico – Tipo 1					

1 – Legislação específica sobre o assunto.

TABELA 12 – ZEDI – Zona Especial do Distrito Industrial

USOS		OCUPAÇÃO			
PERMITIDO	OBSERVAÇÃO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	AQUISIÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA
Uso Industrial		1,2		80%	10%

1 – Dependendo do porte, a Comissão Municipal de Urbanismo solicitará Estudo de Impacto de Vizinhança que será analisado e aprovado pela comissão.

2 – Deverá respeitar a legislação ambiental em vigor quanto ao seu licenciamento.

3 – Deverá respeitar a lei de criação do Distrito Industrial e normas específicas.

OBS – Esse zoneamento não tinha nenhum parâmetro definido na Lei 2520/2007



TABELA 13 – ZEIS – Zona Especial de Interesse Social

USOS		OCUPAÇÃO			
PERMITIDO	OBSERVAÇÃO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	AQUISIÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA
Habitacional – Unifamiliar		1,5		80%	10%
Habitacional – Coletiva					
Habitacional – Residências em Condomínio Horizontal					
Comunitário – Uso Comunitário 2 – Culto Religioso	ESTUDOS TÉCNICOS				
Comercial – Comércio Local					
Serviço – Serviço Local					

1 – Deverá obedecer a legislação específica.

OBS – Esse zoneamento não tinha nenhum parâmetro definido na Lei 2520/2007



TABELA 14 – ZR1 – Zona Residencial 1

USOS		OCUPAÇÃO			
PERMITIDO	OBSERVAÇÃO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	AQUISIÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA
Habitacional – Unifamiliar		1,2		60%	20%
Habitacional – Residências em Condomínio Horizontal					
Uso Comunitário 1	Estudo Técnico Complementar				

1 – Obedecido o disposto sobre o assunto no Código de Obras.

TABELA 15 – ZR2 – Zona Residencial 2

USOS PERMITIDO	OBSERVAÇÃO	OCUPAÇÃO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	AQUISIÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA
Habitacional – Unifamiliar		1,5	2	70%	15%
Habitacional – Coletiva					
Habitacional – Residências em Condomínio Horizontal					
Habitacional – Residências em série					
Habitacional – Uso Institucional					
Comunitário – Uso Comunitário 1					
Comunitário – Uso Comunitário 2 – Saúde					
Comunitário – Uso Comunitário 2 - Educação					
Comunitário – Uso Comunitário 2 – Lazer e Cultura					
Comunitário – Uso Comunitário 2 – Culto Religioso	Estudo Técnico Complementar				
Comunitário – Uso Comunitário 3 – Ensino	Estudo Técnico Complementar				
Comercial – Comercial Local					
Comercial – Comércio de Bairro					
Serviço – Serviço Local					
Serviço – Serviço de Bairro					
Serviço – Serviço Setorial					

1 – Em terrenos com testada para as vias coletoras e estruturais até a profundidade de 60m, será permitido coeficiente de aproveitamento 2, com aquisição de potencial construtivo.

2 – Obedecido o disposto sobre o assunto no Código de Obras.

3 – Dependendo do porte, a Comissão Municipal de Urbanismo solicitará Estudo de Impacto de Vizinhança que será analisado e aprovado pela comissão.

4 – As propriedades urbanas que forem consideradas subutilizadas ou vazios urbanos nesta zona poderão ser aplicados os instrumentos tributários de indução ao desenvolvimento urbano tais como: parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, IPTU progressivo e direito de preempção.



TABELA 16 – ZR3 – Zona Residencial 3

USOS PERMITIDO	OBSERVAÇÃO	OCUPAÇÃO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	AQUISIÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA
Habitacional – Unifamiliar		2	3	75% 70%	10%
Habitacional – Coletiva					
Habitacional – Residências em Condomínio Horizontal					
Habitacional – Residências em Série					
Habitacional – Uso Institucional					
Comunitário – Uso Comunitário 1	Estudo Técnico Complementar				
Comunitário – Uso Comunitário 2 - Educação	Estudo Técnico Complementar				
Comunitário – Uso Comunitário 2 – Culto Religioso	Estudo Técnico Complementar				
Comunitário – Uso Comunitário 2 - Saúde	Estudo Técnico Complementar				
Comunitário – Uso Comunitário 3 - Ensino	Estudo Técnico Complementar				
Comercial – Comércio de Bairro					
Comercial – Comércio Local					
Serviço – Serviço Local					
Serviço – Serviço de Bairro					
Serviço – Serviço Setorial					
Industrial – Uso Industrial Tipo 1	Estudo Técnico Complementar				

1 – Em terrenos com testada para as vias coletoras e estruturais até a profundidade de 60m, será permitido coeficiente de aproveitamento 3, com aquisição de potencial construtivo.

2 – Obedecido o disposto sobre o assunto no Código de Obras.

3 – Dependendo do porte, a Comissão Municipal de Urbanismo solicitará Estudo de Impacto de Vizinhança que será analisado e aprovado pela comissão.

4 – As propriedades urbanas que forem consideradas subutilizadas ou vazios urbanos nesta zona poderão ser aplicados os instrumentos tributários de indução ao desenvolvimento urbano tais como: parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, IPTU progressivo e direito de preempção.





TABELA 17 – ZR4 – Zona Residencial 4

USOS		OCUPAÇÃO			
PERMITIDO	OBSERVAÇÃO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	AQUISIÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA
Habitacional - Unifamiliar		1,2		75%	10%
Habitacional – Uso Institucional					
Habitacional – Coletiva					
Habitacional – Residências em Condomínio Horizontal					
Habitacional – Residências em Série					
Comunitário – Uso Comunitário 1	Estudo Técnico Complementar				
Comunitário – Uso Comunitário 2 – Educação	Estudo Técnico Complementar				
Comercial – Comércio Local					
Serviço – Serviço Local					
				75% demais	
				50%	

1 – Dependendo do porte, a Comissão Municipal de Urbanismo solicitará Estudo de Impacto de Vizinhança que será analisado e aprovado pela comissão.

2 – Depende de legislação específica para Programas Habitacionais.



TABELA 18 – ZCR – Zona de Condomínio Residencial

USOS		OCUPAÇÃO			
PERMITIDO	TOLERADO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	AQUISIÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA
Habitacional - Unifamiliar		1,5		70%	15%
Habitacional – Coletivas					
Habitacional – Residências em Condomínio Horizontal					
Habitacional – Residências em Série					

1 – Dependente de legislação do condomínio.

2 – Deve obedecer ao disposto sobre o assunto no Código de Obras

OBS: Não possuía parâmetros urbanísticos definidos

The image features a vertical column of ten identical coats of arms of the municipality of Itapeva, located on the left side of the page. Each coat of arms consists of a shield with a blue background, a yellow crown on top, and a white banner at the bottom with the text 'ITAPEVA' and the years '1769' and '1969'. The shield contains a yellow eagle with its wings spread, perched on a black globe. The background of the slide is white with a blue geometric pattern on the right side.

MAIORES INFORMAÇÕES E ESCLARECIMENTOS ADICIONAIS:

Secretaria de Obras e Serviços
Secretaria de Coordenação e Planejamento

Departamento de Cadastro, Regularização Fundiária e Plano Diretor

E-mail: patricia.almeida@itapeva.sp.gov.br

