

ESTADO DE SÃO PAULO

DECRETO Nº 025, DE 26 DE FEVEREIRO DE 2015

"Estabelece regras e normas para o uso, ocupação e parcelamento do solo no Município de Itapira."

JOSÉ NATALINO PAGANINI, Prefeito Municipal de Itapira, no uso de suas atribuições legais, e

DECRETA:

Capítulo I

Uso e Ocupação do Solo no Território do Município

Artigo 1º - O território do Município fica dividido nas seguintes zonas:

- Zonas Urbanas;
- II) Zonas de Expansão Urbana;
- III) Zona Rural:
- IV) Zonas de Proteção Ambiental e;
- V) Zonas de Urbanização Específica.

Parágrafo 1º – A delimitação das zonas em que se divide o território do município consta de planta anexa.

Parágrafo 2º –As Zonas de Urbanização Específica serão criadas e delimitadas por leis específicas.

Artigo 2º – As Zonas Urbanas são as áreas já urbanizadas no presente, já servidas por infraestrutura urbana, podendo conter,no seu interior, vazios ainda não ocupados ou áreas sujeitas a restrições específicas.

Parágrafo Único – As Zonas Urbanas são quatro áreas contínuas, que constituem a sede do Município de Itapira e os núcleos de Barão de Ataliba Nogueira, Eleutério e Ponte Nova.

Artigo 3º – As Zonas de Expansão Urbana são áreas propícias ao desenvolvimento da cidade, onde é viável a expansão da infraestrutura urbana e onde é possível a urbanização por parcelamento de glebas ou pela implantação de empreendimentos isolados.



ESTADO DE SÃO PAULO

Artigo 4º – A Zona Rural é constituída pela parcela do território do município que não foi incluída nas Zonas Urbanas e de Expansão Urbana.

Parágrafo Único – Na zona rural não existem condições favoráveis para a urbanização e aí só poderão ser desenvolvidas atividades tipicamente rurais, agrícolas, extrativas e pastoris, excluindo-se quaisquer outras, salvo no caso de Zonas de Urbanização Específica aprovadas por lei específica.

Artigo 5º – As Zonas de Proteção Ambiental estão inseridas na zona rural e destinam-se à preservação dos recursos naturais como o solo, a cobertura vegetal e, em especial, a água.

Parágrafo 1º – Nas zonas de Proteção Ambiental não são permitidas quaisquer atividades que não as agropastoris, sendo permitida a remoção da cobertura vegetal apenas para fins agrícolas, nas formas previstas em lei, e proibida qualquer forma de terraplanagem, parcelamento do solo, para fins urbanos ou em chácaras de recreio, implantação de indústrias ou qualquer tipo de construção, como clubes, hotéis, hospitais, escolas e semelhantes, permitindo-se apenas moradias individuais de trabalhadores no campo.

Parágrafo 2º - As Zonas de Proteção Ambiental são duas:

- I) Zona de Proteção dos Mananciais ao Sul: visa garantir a quantidade e a qualidade das águas do Ribeirão da Penha, manancial da cidade, compreendendo a Bacia Hidrográfica do Ribeirão da Penha, acima da confluência com o Córrego das Areias e a Bacia Hidrográfica do Córrego dos Campineiros, acima da Estrada Velha de Amparo, também conhecida como Estrada dos Pinheiros;
- II) Zona de Proteção dos Maciços a Leste: visa preservar a vegetação, o relevo e os recursos hídricos da Bacia Hidrográfica do Rio do Peixe, mantendo as condições ambientais atuais, compreendendo a totalidade das terras situadas acima da cota 800 do IBGE, à margem direita do Rio do Peixe até a divisa do Município de Itapira com os Municípios de Águas de Lindóia (SP) e Monte Sião (MG).

Artigo 6º – As Zonas de Urbanização Específica poderão ser criadas por leis específicas, após solicitação do interessado e análise favorável da Secretaria de Planejamento Urbano e Obras (SEPLANO), Secretaria de Agricultura e Meio Ambiente (SAMA) e análise consultiva do COMDEMA (Conselho Municipal do Meio Ambiente).

Capítulo II <u>Uso e ocupação do Solo nas Zonas Urbanas</u>



ESTADO DE SÃO PAULO

- **Artigo 7º** A zona urbana da sede do Município de Itapira fica subdividida nas seguintes zonas: *Central, Central Expandida, Corredores 1 e 2, Mista, Residenciais A, B, C, E e Não Residencial.*
- **Parágrafo 1º –** Nas zonas *Central e Central Expandida* são permitidos usos diversificados e não incômodos e elevadas densidades de ocupação.
- **Parágrafo 2º** Os *Corredores 1 e 2* têm início nas zonas centrais e se desenvolvem linearmente entre outras zonas, reproduzindo, de certa forma, as características de uso e ocupação das zonas centrais, quanto à diversidade de usos e a densidade de ocupação.
- **Parágrafo 3º** As *Zonas Residenciais A, B e C* são predominantemente residenciais, com usos e densidades variadas, permitindo-se, em lotes grandes, a construção de prédios de apartamentos.
- **Parágrafo 4º** A *Zona Residencial E* é exclusivamente residencial, não se permitindo aí quaisquer outros usos, nem mesmo os prédios de apartamentos.
- **Parágrafo 5º** Na *Zona Não Residencial* não são permitidos os usos residenciais; apenas edificações destinadas à indústria, comércio e serviços, que podem provocar, potencialmente, incômodos à vizinhança.
- **Parágrafo 6º** A *Zona Mista* compreende a parcela da Zona Urbana da sede do Município não incluída em nenhuma das outras subdivisões. Nesta zona são permitidos usos diversificados e densidades intermediárias de ocupação.
- **Parágrafo 7º** A delimitação das Zonas compreendidas na Zona Urbana do Município consta em planta anexa.
- **Parágrafo 8º** As características permitidas em cada uma das Zonas constam de tabela anexa, onde os termos utilizados são definidos a seguir:
 - *I)* Gleba:- porção do território nunca submetida a qualquer forma legal de parcelamento do solo;
 - II) Lote:- porção de terreno resultante de qualquer processo de parcelamento regular do solo, como loteamento ou desmembramento de gleba, desdobro, englobamento ou remembramento de lote(s);
 - III) Taxa de ocupação (ou simplesmente ocupação):- razão numérica entre a área da projeção horizontal da edificação e a área do lote ou gleba, podendo variar entre zero, para o lote vago, até cem por cento, no caso (improvável) da projeção horizontal da edificação ocupar totalmente o lote:
 - *IV)* Coeficiente de Aproveitamento (ou simplesmente aproveitamento):- razão numérica entre a área total construída no lote(incluídos térreo, subsolos, todos os pavimentos, mezaninos, garagens e varandas cobertas) e a área do lote ou gleba;
 - *V)* Altura do prédio:- distância vertical entre o ponto mais baixo da guia em frente ao imóvel e o ponto mais alto da edificação;



ESTADO DE SÃO PAULO

- VI) Recuo (ou afastamento) frontal:- a menor distância horizontal entre a projeção horizontal do prédio e o alinhamento do lote, medida na perpendicular a este;
- VII) Recuo (ou afastamento) lateral:- a menor distância horizontal entre a projeção horizontal do prédio e a divisa lateral do lote, medida na perpendicular a esta;
 - VIII) L:- largura da rua em frente ao lote;
 - *IX)* R:- recuo frontal adotado no projeto.

Capítulo III

Parcelamento do Solo

- **Artigo 8º** Os projetos de novos loteamentos urbanos deverão atender às disposições das leis federais 4.771 de 15/09/65, com as modificações feitas pela Lei 7.803 de 18/07/89, Lei 6.766 de 19/12/79, modificada pela Lei 9.785 de 29/01/99, além do decreto estadual 13.069 de 29/12/78, bem como disposições adicionais, complementares e específicas contidas na legislação municipal.
- **Parágrafo 1º** Uma gleba só poderá ser parcelada para fins urbanos,por loteamento ou desmembramento, nos termos da legislação em vigor, se estiver situada em uma Zona Urbana ou de Expansão Urbana.
- **Parágrafo 2º** Uma gleba só poderá ser parcelada em chácaras de recreio, nos termos da legislação em vigor e deste decreto, se estiver situada em Zona de Expansão Urbana, ou em Zona de Urbanização Específica, definida em lei própria.
- **Artigo 9º** Nas Zonas Urbanas, os lotes resultantes do parcelamento terão suas dimensões mínimas e características de ocupação e uso permitidas, de acordo com a zona em que se situar a gleba parcelada, conforme planta e tabela anexas.
- **Artigo 10** As áreas públicas, que passarão a ser de uso comum, serão de no mínimo 20 % (vinte por cento) para áreas públicas permeáveis ("áreas verdes") e 5 % (cinco por cento) para as áreas institucionais.
- **Artigo 11 –** O sistema viário respeitará eventuais "corredores" previstos em lei e deverá ser hierarquizado, respeitando as seguintes dimensões:

Categoria de	Extensão	Largura mín	ima		
via	máxima	Pista	Passeio	Canteiro	TOTAL



ESTADO DE SÃO PAULO

				central	
Local	500 m	8,00 m	2 x 2,00 m	-	12,00 m
Coletora	1.500 m	11,00 m	2 x 2,50 m	-	16,00 m
Estrutural	-	2 x 6,50 m	2 x 3,00 m	1,00 m	20,00 m

Parágrafo Unico - Os loteamentos que forem realizados ao longo dos "corredores" (1 e 2), deverão considerar o alargamento da via existente, enquadrando-a numa das categorias acima, conforme as diretrizes da Prefeitura para a elaboração do projeto.

- **Artigo 12 –** Nos desmembramentos e desdobros deverão ser respeitadas as dimensões mínimas dos lotes, conforme tabela anexa.
- **Artigo 13** Cada projeto de parcelamento nas zonas de expansão urbana deverá especificar o tipo de projeto (Residencial A, B, C, E ou Não Residencial), bem como eventuais restrições de ocupação e uso para determinados lotes, para grupos de lotes ou para todos os lotes.
- **Parágrafo 1º** Essas restrições deverão constar obrigatoriamente do Memorial Descritivo do Projeto, da Matrícula e da Primeira Escritura de cada lote, obrigando assim o primeiro comprador e todos os seus sucessores.
- **Parágrafo 2º** Na ausência de manifestação do empreendedor, no Memorial Descritivo do projeto, o parcelamento será considerado zona mista. Em todos os casos, as dimensões dos lotes e as características de ocupação e uso deverão obedecer aos valores constantes da tabela anexa.
- **Artigo 14** Concluída a Implantação do projeto, a gleba parcelada estará automaticamente incluída na Zona Urbana, na zona especificada no projeto.
- **Artigo 15** Através de lei específica poderá ser definido, dentro das áreas urbanas ou de expansão urbana, áreas específicas para loteamentos populares (Zona Residencial D), também designados como ZEIS Zonas Especiais de Interesse Social e áreas específicas para usos Não Residenciais, também designadas como "Distritos Industriais".
- **Artigo 16** Em qualquer zona, nos lotes com área igual ou superior a 500 m², qualquer que seja o uso, a critério da prefeitura, poderão ser exigidas a fossa-filtro, o sumidouro e a cisterna, para tratamento, disposição final dos esgotos e manejo de águas pluviais.



ESTADO DE SÃO PAULO

- **Artigo 17** Serão obrigatórias ruas nos talvegues ou vales secos, para o escoamento das águas pluviais, com ou sem galerias.
- **Artigo 18** Nos loteamentos não serão permitidos lotes confinando com "áreas verdes", devendo existir obrigatoriamente uma rua entre os lotes e a área verde.
- **Artigo 19** Em lotes contendo, em seu interior ou em alguma divisa, tubulações fechadas ou canais abertos que conduzam águas pluviais ou servidas, não será possível edificar sobre essas tubulações, nem em faixas laterais com largura mínima total de 3,00 m (três metros), a critério da Prefeitura, nem será possível transformar canal aberto em tubulação fechada.
- **Artigo 20** Dentro das zonas urbanas e de expansão urbana da sede do município, nas áreas que fazem parte da Bacia Hidrográfica do Córrego dos Prados, incluída a sede da Fazenda Santa Bárbara e propriedades rurais ao longo da Estrada dos Pinheiros, bem como toda a área dos bairros Tanquinho e Machadinho, conforme mostra mapa anexo –"Área Especiais", só serão permitidos lotes de área igual ou superior a **500 m²**, em função das dificuldades técnicas de implantação de sistemas de escoamento de águas pluviais e de coleta de esgotos.
- §1) Na Zona de Expansão Urbana, das áreas referidas acima, não será permitida a pavimentação asfáltica em ruas locais dos loteamentos, podendo ser revestidas com piso permeável e as calçadas deverão ter 50% (cinqüenta por cento) de sua área permeável.
- §2) O manejo de águas pluviais deverá ser por meio de cisterna individual em cada lote, com capacidade ou volume de 6 litros/m2 da área impermeabilizada e valas ou sargetas drenantes, por conta do proprietário do lote ou do empreendedor.
- **Artigo 21** O proprietário da gleba parcelada será sempre o responsável pela implantação de toda a infraestrutura necessária para a urbanização da gleba, inclusive a pavimentação, nos termos da legislação em vigor.
- **Artigo 22 –** O proprietário da gleba parcelada, ou seus sucessores, poderá ainda ser chamado a participar dos custos incorridos pelo poder público municipal na implantação de serviços públicos não individualizados, como reservatórios de água, adutoras, emissários, estações de bombeamento e/ou de tratamento de água e/ou esgotos, bem como da construção de creches, postos de saúde, centros de lazer e/ou escolas, em áreas institucionais da gleba parcelada ou de glebas próximas.



ESTADO DE SÃO PAULO

- **Artigo 23** As edificações para uso não residencial com área acima de 1.000 m2, normalmente construídas em glebas não loteadas, localizadas na zona de expansão urbana, serão estudadas e licenciadas caso a caso, respeitando-se sempre, no que couber, as disposições desta lei.
- **Artigo 24 –** Nas Zonas Residenciais não será possível qualquer desmembramento ou desdobro do qual resulte lote com frente ou área inferior aos mínimos da própria Zona, salvo disposição em contrário, mais restritiva, constante da Primeira Escritura.
- **Artigo 25** Excetuadas as edículas, só será possível a construção de mais de uma edificação num lote, com acesso independente à via pública, se for respeitada a frente mínima para cada edificação.
- **Artigo 26 –** O rebaixamento da guia defronte ao imóvel, só será permitida até 50% (cinqüenta por cento) da testada do lote com frente para a via pública.
- **Artigo 27** Edificações com duas ou mais unidades autônomas, de mesmo uso, ou de usos diversos, em condomínio ou não, só serão permitidas nas seguintes condições:
 - I) com um ou dois pavimentos, em lotes com área igual ou superior a $200 \ m^2$;
 - II) com três ou quatro pavimentos, em lotes com área igual ou superior a $500\ m^2$;
 - III) com cinco ou mais pavimentos, em lotes com área igual ou superior a $1.000\ m^2$.
- **Parágrafo Único** Excetuam-se destas condições os imóveis inseridos na Zona Central do município.

Capítulo IV

Parcelamento do Solo em Chácaras de Recreio

- **Artigo 28** Será aceito como parcelamento do solo em chácaras de recreio o que atender, além da legislação estadual e federal vigentes, as seguintes condições:
 - I) lotes com área igual ou superior a 1.000 m² (mil metros quadrados)

ESTADO DE SÃO PAULO

- II) tratamento e disposição dos esgotos, por meio de fossafiltro e sumidouro individuais em cada lote, por conta do proprietário do lote ou do empreendedor;
- III) manejo de águas pluviais, por meio de cisterna individual em cada lote, <u>com</u> capacidade ou volume de 6 litros/m2 da área impermeabilizada, e valas ou sarjetas drenantes, por conta do proprietário do lote ou do empreendedor;
- IV) implantação dos serviços de abastecimento de água, distribuição de energia elétrica e iluminação pública por conta do empreendedor;
- V) prévia aprovação do projeto pela Prefeitura Municipal, após análise favorável da Secretaria de Planejamento Urbano e Obras (SEPLANO), Secretaria de Agricultura e Meio Ambiente (SAMA) e análise consultiva ao COMDEMA (Conselho Municipal do Meio Ambiente).
- **Parágrafo 1º** Nos parcelamentos em chácaras de recreio não será permitida a implantação de guias e sarjetas tradicionais e não será permitida a pavimentação asfáltica das pistas das ruas locais do empreendimento.
- **Parágrafo 2º –** As áreas públicas e institucionais, deverão ter acesso, obrigatoriamente, por via pública externa ao parcelamento.
- **Parágrafo 3º** O empreendedor deverá formalizar a constituição de uma Associação dos adquirentes de lotes, que será formalmente responsável pelas obrigações do empreendedor, na falta deste, frente ao poder público municipal.
- **Parágrafo 4º** Nas chácaras de recreio, o poder público municipal fica desobrigado de prover os serviços de drenagem, abastecimento de água e coleta de esgotos, devendo esses serviços serem providos pelo proprietário da gleba parcelada ou pelos proprietários dos lotes, individualmente, ou reunidos em associações, sempre sob a fiscalização do poder público municipal.

Capítulo V

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 29 - Face ao que dispõe a Lei Complementar nº5.366, de 20 de fevereiro de 2015, deverão ser indeferidos pela SEPLANO − Secretaria de Planejamento Urbano e Obras da Prefeitura Municipal de Itapira, todos os processos de loteamentos para os quais ainda não tiverem sido expedidas as "Certidões de Conformidade" exigidas pelo GRAPROHAB, bem como não tiverem obtido o "Visto" da Prefeitura nos projetos.



ESTADO DE SÃO PAULO

Artigo 30 - Simultaneamente, ficam anuladas e sem qualquer valor as "Certidões de Diretrizes" ou documentos equivalentes, expedidos pela Prefeitura e pelo SAAE nos referidos processos.

Artigo 31 - O interessado em qualquer dos processos citados, poderá requerer novamente, respeitando as normas estabelecidas na citada Lei Complementar n° 5.366, de 20 de fevereiro de 2015, abrindo-se assim novo processo que tramitará normalmente.

Artigo 32 - Integram este decreto os seguintes anexos:

- I Tabela das Zonas Convencionais;
- II Mapas de Zoneamento:
- a) Mapa 4 Zoneamento do Município;
- b) Mapa 4.1 Zoneamento do Núcleo Urbano Principal;
- c) Mapa 4.2 Zoneamento do Núcleo Urbano de Barão Ataliba Nogueira;
- d) Mapa 4.3 Zoneamento do Núcleo Urbano de Eleutério;
- e) Mapa 4.4 Zoneamento do Núcleo Urbano de Ponte Nova;
- f) Mapa 5 Áreas Especiais.

Artigo 33 - Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPIRA, em 25 de Fevereiro de 2015.

JOSÉ NATALINO PAGANINI PREFEITO MUNICIPAL

Registrado em livro próprio na Divisão de Atos Oficiais da Secretaria de Governo e afixado no Quadro de Editais na data supra.

ESTERCITA ROGATTO BELLUOMINI SECRETÁRIA DE GOVERNO

Anexo - Decreto nº 025, de 26 de fevereiro de 2015.

TABELA - Índices para Ocupação, Uso e Parcelamento do Solo Urbano (anexo I)

Zona Central90%Zona Central80%Expandida80%Corredor 180%Corredor 280%	AC/AT 4 3 3	Altura 2 x (L + R) 1,5 x (L + R)	Frontal	Lateral 3,00m acima do			Frente	Área
	4 6 6	$2 \times (L + R)$ $1,5 \times (L + R)$ $1 + C \times (L + R)$	Zero	3.00m acima do				
	4	$2 \times (L + R)$ $1,5 \times (L + R)$	Zero			Comércio, Serviços e		
	w w	$1,5 \times (L + R)$		3°pavimento, de		Institucional	5m	125m ²
	w w	$1.5 \times (L + R)$		ambos os lados.	R1	Proibido Industrias		
	w w	$1.5 \times (L + R)$			(Casas)	Comércio e Serviços e		
	3	(d D)	Zero	R2:3,00m acima do		Institucional	8m	$160 {\rm m}^2$
	ς, ((d - 1) - 2 1		2° pavimento, de		Indústrias até 500m²	10m	$200 \mathrm{m}^2$
	($1,3 \times (L + K)$	Zero	ambos os lados				
	7		4,00m	R1:Metade do		Comércios, Serviços e Institucional	10m	$250 \mathrm{m}^2$
Zona Mista 80%	1,6	R1 (casas)	3,00m		R2	Comércios, Serviços e Institucional		
		2 Pavimentos		Recuo	Residencial	Indústrias até 300m²	10m	$200 \mathrm{m}^2$
Zona 80%	1,4	ou 8 metros	4,00m		Multifamiliar		12m	$300 \mathrm{m}^2$
Residencial A 25%				Frontal				
Zona 80%	1,2		3,00m			Comércio e Serviços	10m	$250 \mathrm{m}^2$
Residencial B 25%				Somente				
		R2 (Prédios de	$3,00 \mathrm{m}$			Comércio, Serviços,		
Zona 70%		Apartamentos)	Permitindo	sou		Institucional e		
Residencial C		L + R	Garagem			Indústrias, até 300m²	8m	$160 \mathrm{m}^2$
				lotes de				
Zona 50%	1	L+Re					15m	$500 \mathrm{m}^{2}$
Residencial E 25%		2 Pavimentos		Esquina	Sc	Só R1 (casas)		
(ZISC) Zona 90%	1,5	L + R	5,00m	Zero	Proibido	Comércio, Serviços,	15m	$600 \mathrm{m}^{2}$
Não Residencial				į	R1 e R2	Indústrias		
Chácaras de 30%	0,5	2 Pavimentos		2,50m			20m	$1.000 \mathrm{m}^2$
Recreio		ou 8 metros			Sc	Só R1 (casas)		