



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPIRA

ESTADO DE SÃO PAULO

LEI COMPLEMENTAR Nº 4.245, DE 11 DE ABRIL DE 2008

“Regulamenta e revisa dispositivos da Lei Complementar 3.995/06, que institui a Lei de Regulação do Uso, da Ocupação e do Parcelamento do Solo urbano e para fins urbanos e dá outras providências.”

A CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPIRA aprovou e eu promulgo a seguinte Lei:

Art. 1º - O parágrafo 2 do artigo 1 passa a constar com o seguinte texto:

“Art. 1º - ...

§ 2º Esta Lei complementa a Lei 3.994/06 – Plano Diretor do Município de Itapira.”

Art. 2º - Acrescenta o parágrafo 3 no artigo 1, que constará com o seguinte texto:

“Art. 1º ...

§ 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 atividades urbanas;

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

IV – No parcelamento do solo;”

Art. 3º - Acrescenta o parágrafo 4 ao artigo 1, e redefine os anexos da lei, incorporando e incluindo também os mapas de zoneamento do município que anteriormente constavam apenas no Plano Diretor. Estes anexos encontram-se como anexos desta lei, e o parágrafo consta com a seguinte redação:

“Art. 1º ...

§ 4º - Integram esta Lei os seguintes anexos:

I) Tabelas das Zonas Convencionais;

II) Tipologias Passíveis de Escolha mediante Planos Diretores de Bairro;

III) Tabela das Zonas Programáticas;

IV) Mapas de Zoneamento do Município;”

Art. 4º - Cria no Título I o “Capítulo I – Do Macrozoneamento”, que conterà o artigo 3.

Art. 5º - Cria no Título I o “Capítulo II – Do Zoneamento em cada Macrozona”, que conterà os artigos 4 a 6.

Art. 6º - Acrescenta ao caput do artigo 4 o seguinte texto: “em conformidade com o artigo 4 do Plano Diretor”.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPIRA

ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 7º - O § 1º do artigo 4º passa a constar com a seguinte redação:

“Art. 4º...

§1º *Zonas de Produção (ZDP) – Deverão, por ocasião de sua regulamentação, ter tabelas de uso, ocupação e parcelamento, incluindo-as nas tabelas anexas desta lei, além de características específicas da zona a serem determinadas por estudos específicos;*”

redação: **Art. 8º** - O caput do § 3º do artigo 4º passa a constar com a seguinte

“Art. 4º...

§ 3º - *Zonas de Proteção Ambiental (ZPA), sendo que estas por sua vez são subdivididas em cinco tipos, estando em conformidade com o artigo 5 do Plano Diretor. Deverão, por ocasião de sua regulamentação, ter tabelas de uso, ocupação e parcelamento, incluindo-as nos anexos desta lei, além das características específicas para proteção determinadas por estudos específicos;*

...”

redação: **Art. 9º** – O artigo 5º e seu § 1º passam a vigorar com a seguinte

“Art. 5º - *A Macrozona de Uso Predominante Urbano (MZU) é subdividida em quatro compartimentos, estando em conformidade com o artigo 6º do Plano Diretor:*

- a) *A MZU1 correspondente ao Núcleo Urbano Principal;*
- b) *A MZU2 correspondente ao Núcleo Urbano de Ataliba Nogueira;*
- c) *A MZU3 correspondente ao Núcleo Urbano de Eleutério;*
- d) *A MZU4 correspondente ao Núcleo Urbano da Ponte Nova.*

§ 1º - *O Núcleo Urbano Principal (MZU1), é subdividido nas seguintes zonas:*

I - *Zona Central - ZCE1;*

II - *Zona Central Expandida - ZCE2a e ZCE2b;*

III - *Zona de Corredores - ZC;*

IV - *Zona Estritamente Residencial - ZER;*

V - *Zona Mista Geral - ZMG;*

VI - *Zona Mista Local - ZML1 a 4: zonas residenciais com comércio e serviços de apoio a moradia de alta frequência de demanda por comércio e serviços (diário ou semanal), tais como farmácia, padaria, quitanda, pequenos supermercados, e pequena indústria não poluente, esta última com usos de até 500 m²;*

VII - *Zona Mista Diversificada – ZMD 1 a 4: usos permitidos como na ZML, acrescidos de oficinas maiores e de indústrias de médio porte não poluentes de até 2.500 m²;*

VIII - *Zona Mista Muito Diversificada – ZMMD 1 a 4: igual à ZMD,*



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPIRA

ESTADO DE SÃO PAULO

acrescida de usos mais intensificados próprios de centralidades de hierarquia mais elevada;

IX - Zona de Indústria, Serviço e Comércio Pesado (ZISC);

X - Zona de Transição (ZT) - Na interface entre dois tipos de zona com usos e ocupação potencialmente conflitantes poderá ser implantada Zona de Transição, que impeça tal conflito. Esta zona poderá ser criada na ocasião do surgimento desses conflitos, ou por meio de Planos Diretores de Bairro.

XI - Zona Especial de Habitação de Interesse Social (ZEIS): quando forem necessárias para a implantação de núcleos de habitação de interesse social ou quando necessárias para a transferência de núcleos situados em lugares ambientalmente inadequados ou em áreas de risco, garantindo o direito da transferência para habitações de qualidade suficiente. Têm função programática, isto é, possuem início, meio e fim. Após a finalização destes programas, a área deverá ser transformada em uma das outras zonas convencionais, através de Planos Diretores de Bairro, quando for o caso.

XII - Zona de Proteção Ambiental (ZPA): quando ocorrer área em que essa proteção for indicada. Deverão ter, por ocasião da sua regulamentação, tabelas de uso, ocupação e parcelamento, incluindo-as nos anexos desta lei, além das características específicas para proteção determinadas por estudos específicos;

XIII - Zona Especial de Plano Urbanístico Estratégico (ZEPUE): para áreas indicadas para tal finalidade. Tem função programática, isto é, possui início meio e fim. Após a finalização do programa, a área deverá ser transformada em uma das outras zonas convencionais, através de Planos Diretores de Bairro, quando for o caso;

XIV - Zona de Desenvolvimento Ambiental (ZDA): a serem regulamentadas, para as zonas ribeirinhas e rios, ribeirões e córregos, inclusive nas áreas sujeitas a inundações periódicas, para a preservação e recuperação de biodiversidades, e para áreas de topos de morro e de proteção de nascentes nos termos da legislação federal e estadual, em conformidade com o especificado no artigo 10 e mapas anexos desta Lei. A ZDA tem função programática, isto é, possui início, meio e fim. Após a finalização do programa, a área deverá ser transformada em uma das outras zonas convencionais (em áreas urbanas através de Planos Diretores de Bairro, quando for o caso).

...”

redação: **Art. 10** – O inciso II do artigo 6º passa a constar com a seguinte

“Art. 6º...

II – A área correspondente à Zona de Desenvolvimento Ambiental (ZDA), a ser regulamentada e em conformidade com o especificado no art. 10 e mapas anexos desta lei;”



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPIRA

ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 11 – O parágrafo 1º do artigo 6º passa a vigorar com a seguinte redação:

“§ 1º - As zonas urbanas, nas quais podem-se subdividir as áreas referidas no inciso I deste artigo, excluindo, portanto, as ZDAs já definidas, e então acolhendo as zonas urbanas mencionadas no §1º, do art. 5º desta lei, são iguais às zonas previstas para a MZU1, exclusive as ZCE1, ZCE2 e ZC, e em conformidade com o § 3º deste artigo.”

Art. 12 – O parágrafo único do artigo 8º passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 8º - ...

Parágrafo único - Os usos ou atividades e demais características a serem adotadas para o uso, e a ocupação do solo no Município, de acordo com as definições estabelecidas a seguir, estão conforme as zonas definidas e sua distribuição, conforme tabelas constantes dos anexos desta Lei.”

Art. 13 – O artigo 9º, acrescido de parágrafo único, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 9º - Zona de Produção (ZDP), é o compartimento em que é permitido o uso agrícola, extrativista, pecuário, agroindustrial e turístico. Deverá ter, por ocasião da sua regulamentação, tabelas de uso, ocupação e parcelamento, incluindo-as nas tabelas anexas desta lei, além de características específicas da zona a serem determinadas por estudos específicos.

Parágrafo único – Enquanto não existirem os estudos referidos no caput deste artigo, os Alvarás para funcionamento de novos estabelecimentos não poderão ser expedidos, apenas renovados os já existentes.”

Art. 14 – O artigo 10, acrescido de parágrafo único, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 10 - Zona de Desenvolvimento Ambiental (ZDA), é o compartimento correspondente aos interesses de exploração, recuperação e preservação das nascentes, dos cursos d'água, das várzeas, dos reservatórios, dos corredores da flora e da fauna, dos topos de morros, das áreas sensíveis, de saneamento básico e de interesse paisagístico e turístico. A ZDA tem função programática, isto é, possui início, meio e fim. Após a finalização do programa, a área deverá ser transformada em uma das outras zonas convencionais (nos casos urbanos através de Planos Diretores de Bairro)”.

Parágrafo único – Enquanto não existirem os estudos referidos no caput deste artigo, as zonas onde incidir a ZDA poderão ser tratadas como zona convencional da região, para os projetos protocolados até 01 (um) ano da publicação desta Lei.”

Art. 15 – Acrescenta os seguintes parágrafos ao artigo 13:



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPIRA

ESTADO DE SÃO PAULO

“Art. 13...

§ 1º - Pertencem a esta zona os imóveis lindeiros às vias destacadas nos mapas e tabelas de zoneamento desta lei, com profundidade de no máximo 2/3 (dois terços) da profundidade da quadra.

§ 2º - A Zona Corredor é uma zona plena, em qualquer caso de aparente interferência de outra zona nos arredores da mesma, prevalecendo nesses casos unicamente os parâmetros da zona corredor específica para aqueles imóveis indicados no parágrafo 1 deste artigo.”

Art. 16 – Acrescenta os seguintes parágrafos ao artigo 14:

“Art. 14...

§ 3º - Para determinados loteamentos que eram regidos por leis e decretos específicos, a ZER foi desdobrada em tabelas suficientes para atender de forma equilibrada os padrões de uso e ocupação já definidos, sendo que a partir da aprovação desta lei ficam valendo a LUOPS e o PD como únicas regras de uso e ocupação de qualquer empreendimento do município, sendo estas leis as únicas responsáveis por autorizar ou não regulamentação específica.

§ 4º - Todos os demais loteamentos ou bairros da MZU que não se encontrem contidos nas tabelas e zonas, estarão contidos na ZMG.

§ 5º – Todos os loteamentos e bairros passam a ter seu uso e ocupação regidos apenas por esta lei.

§ 6º - No caso de loteamentos existentes com contratos privados, as diretrizes de uso e ocupação do solo poderão ser alteradas existindo consenso na totalidade dos compradores incluídos no contrato.”

Art. 17 – O artigo 15 passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 15 - Zona Mista Geral (ZMG), é composta por áreas com predominância de uso residencial e serviços voltados para o atendimento residencial e pode ser, se subdividida em outros 12 tipos básicos, conforme a Tabela 2.”

Art. 18 – O parágrafo 2º do artigo 16 passa a constar com a seguinte redação:

“Art. 16...

§ 2º - Estas zonas poderão ser criadas a partir dos planos diretores de bairro, quando se entender necessário a resolução de problemas na interface entre dois tipos de zona com usos e ocupação potencialmente conflitantes.”

Art. 19 – O artigo 18, acrescido dos §§ 4º, 5º, 6º e 7º, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 18 - Na Macrozona de Expansão Urbana (MZEU), quando for o caso, como na Macrozona de Uso Predominante Rural (MZR), desde a aprovação desta lei, são consideradas pertencentes a área urbana os loteamentos de chácara de recreio legalmente existentes (tabela 4).”



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPIRA

ESTADO DE SÃO PAULO

...

§ 4º - À medida que os loteamentos irregulares constantes na tabela 4.2 se tornem regulares, serão automaticamente transferidos à tabela de loteamentos regulares, atualizando-se a tabela 4.1 por ato do Executivo.

§ 5º - Não poderão ser regularizados outros loteamentos senão aqueles que constam no parágrafo 2 deste artigo.

§ 6º - Em casos de chácaras cujo acesso aconteça por meio de estradas de servidão e onde os proprietários estejam interessados em sua respectiva regularização, o poder público poderá declarar esses acessos de utilidade pública, desde que no processo seja obedecida uma largura de via de 12 metros (incluindo leito carroçável e calçada), e recuo de faixa de domínio de 5 metros de cada lado.

§ 7º - Para a hipótese referida no parágrafo anterior, caso haja construções nas faixas de domínio públicas, cabe indenização caso o proprietário tenha realizado as construções dentro dos demais parâmetros da Lei de Parcelamento de Solo sob forma de Chácara de Recreio (Lei Municipal nº 3.475, de 11/10/2002 e posteriores alterações).”

Art. 20 – O inciso II do parágrafo 1º do artigo 22 passa a constar com a seguinte redação:

“Art. 22...

...

II - e de outro lado, pelo seu porte e intensificação do uso na via pública e no interior dos lotes associados aos portes maiores gerados (índice de poluição ambiental associado) pela altura dos edifícios e correspondente número de pavimentos, começando por até dois pavimentos e coeficiente de aproveitamento $CA = 1$ como um primeiro tipo; passando em um segundo tipo para edifícios que não exigem elevadores de até 5 pavimentos e coeficiente de aproveitamento $CA = 1,5$; ou um terceiro tipo atingindo até 10 pavimentos e coeficiente de aproveitamento $CA=2$; e finalmente um quarto tipo de zona que permite edifícios sem altura máxima caracterizada com a definição apenas do coeficiente de aproveitamento CA igual a 3, que define apenas um máximo de área construída permitida.”

Art. 21 – O artigo 26, acrescido dos §§ 1º e 2º, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 26 - Estudos de Impacto de Vizinhança, EIV, bem como Relatórios de Impacto de Vizinhança, REIV, deverão ser regulamentados por legislação municipal específica, em cada caso, como instrumento mitigador de nocividade.

§ 1º - Poderá ser estabelecida posteriormente uma regra geral em forma de decreto ou lei, desde que a quantidade de casos ocorridos seja suficiente para determinar características semelhantes nos vários processos aplicados.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPIRA

ESTADO DE SÃO PAULO

§ 2º - *Os casos omissos à regra referida no parágrafo 1º deste artigo serão discutidos em comissão de estudos específica, de preferência no Conselho de Desenvolvimento Municipal.*”

Art. 22 – O artigo 52, acrescido de parágrafos, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 52 - A execução de urbanização condominial implicará na obrigatoriedade de doação por ocasião da aprovação do condomínio ao poder público municipal, para empreendimentos de área superior a 10.000,00 m² (dez mil metros quadrados), de um percentual de 15% (quinze por cento) da área total do terreno a ser transformado em condomínio, a ser integrada aos próprios municipais como Área Verde e deverá ter acesso irrestrito ao uso público, como um bem de uso comum do povo, como categoria jurídica de bem público, não podendo esta área fazer parte da computação das áreas que integram o condomínio.

§ 1º - *No percentual de 15% referido no caput já estão incluídos os 10% de obrigatoriedade da Lei dos Condomínios, Lei Federal nº 4.591/64.*

§ 2º - *Apenas será necessário somar os percentuais referidos no parágrafo anterior quando a opção do condomínio for a de doar área não contígua aos terrenos da urbanização condominial. Neste caso, a doação interna será de 10%, e no outro local será de 15%, somando 25%.*

§ 3º - *Nos casos em que o local da doação não for contíguo à urbanização condominial, a porcentagem de doação deverá ser compensada pelo valor venal equivalente à área que seria doada caso o lote fosse contíguo ao condomínio.*

§ 4º - *Nos casos de extinção do condomínio, as áreas públicas internas e externas do condomínio serão integradas automaticamente aos próprios municipais.*”

Art. 23 – Acrescenta o parágrafo único ao artigo 55, que consta com a seguinte redação:

“Art. 55...

Parágrafo único – É um empreendimento em zona programática, possuindo por isso início, meio e fim. Após a finalização destes programas, será transformado em uma zona convencional contida nas tabelas de zoneamento desta lei, através de planos diretores de bairro.”

Art. 24 – Acrescenta o parágrafo único ao artigo 57, que consta com a seguinte redação:

“Art. 57...

Parágrafo único – Caso o imóvel seja vendido pelo proprietário beneficiado antes do final do programa, o imóvel será regido como uma zona convencional sem os benefícios por ventura provenientes de uma ZEIS.”



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPIRA

ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 25 – Cria a “*Seção I – Do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios, do Iptu progressivo no tempo e da Desapropriação com pagamento em Títulos de Dívida Pública*”, dentro do Capítulo I do Título IV, que engloba os artigos 66 a 69.

Art. 26 – Cria a “*Seção II – Do Usucapião Especial de Imóvel Urbano*”, dentro do Capítulo I do Título IV, que engloba o artigo 70.

Art. 27 – Cria a “*Seção III – Da Concessão de Uso Especial de Imóvel Urbano*”, dentro do Capítulo I do Título IV, que engloba o artigo 71.

Art. 28 – Cria a “*Seção IV – Do Direito de Superfície*”, dentro do Capítulo I do Título IV, que engloba o artigo 72.

Art. 29 – Cria a “*Seção V – Do Direito da Preempção ou Preferência*”, dentro do Capítulo I do Título IV, que engloba o artigo 73.

Art. 30 – Cria a “*Seção VI – Da Outorga Onerosa do Direito de Construir*”, dentro do Capítulo I do Título IV, que engloba o artigo 74.

Art. 31 – Cria a “*Seção VII – Das Operações Urbanas Consorciadas*”, dentro do Capítulo I do Título IV, que engloba os artigos 75 e 76.

Art. 32 – Cria a “*Seção VIII – Da Transferência do direito de Construir*”, dentro do Capítulo I do Título IV, que engloba o artigo 77.

Art. 33 – Cria a “*Seção IX – Do Consórcio Imobiliário*”, dentro do Capítulo I do Título IV, que engloba os artigos 78 e 79.

Art. 34 – Cria a “*Seção X – Do Estudo de Impacto de Vizinhança*”, dentro do Capítulo I do Título IV, que engloba o artigo 80.

Art. 35 - O artigo 70 passa a constar com a seguinte redação:

“Art. 70 - Nos casos que houver necessidade, seguindo os princípios do Plano Diretor, poderá ser utilizado o instrumento do usucapião especial de imóvel urbano. A competência de regulação deste instrumento é federal, portanto a sua utilização deverá estar em conformidade com os artigos 9º ao 14 do Estatuto da Cidade. Parâmetros específicos poderão ser estabelecidos em regulação posterior.”

Art. 36 – O artigo 71 passa a constar com a seguinte redação:

“Art. 71 - Nos casos que houver necessidade, seguindo os princípios estabelecidos no Plano Diretor, poderão ser estabelecidas as condições para a concessão de uso especial de imóvel urbano para fins de moradia. A competência de regulação deste instrumento é federal, portanto a sua utilização deverá estar em conformidade com os artigos 1º ao 9º, e 15, da Medida Provisória. 2.220, de 04 de setembro de 2001. Parâmetros específicos poderão ser estabelecidos em regulação posterior.”

Art. 37 – O artigo 72 passa a vigorar com a seguinte redação:



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPIRA

ESTADO DE SÃO PAULO

“Art. 72 - O proprietário urbano poderá conceder a outrem o direito de superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no cartório de registro de imóveis, abrangendo a utilização do solo, do subsolo ou do espaço aéreo relativo ao terreno, de forma gratuita ou onerosa, de conformidade com os artigos 21, 22, 23 e 24 do Estatuto da Cidade, por ser a regulação deste instrumento de competência federal.”

Art. 38 – O artigo 73 passa a vigorar com a seguinte redação, excluídas as alíneas a, b, c e d:

“Art. 73 - Quando houver necessidade, o Poder Público Municipal, através de Lei Municipal específica, estabelecerá as áreas de interesse para o exercício do direito de preempção conferido à preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, de conformidade com os artigos 25 e 27 do Estatuto da Cidade.”

Art. 39 – O artigo 76 passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 76 - Quando houver necessidade, o Poder Público Municipal, através de Lei Municipal específica, baseada no Plano Diretor e de conformidade com os artigos 32, 33 e 34 do Estatuto da Cidade, com o perímetro e parâmetros urbanísticos devidamente definidos, poderá criar Operação Urbana Consorciada para aplicação em qualquer zona da MZU.”

Art. 40 – O artigo 77, acrescido de parágrafo único, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 77 – Quando houver necessidade, o Poder Público Municipal, através de Lei Municipal específica, baseada no Plano Diretor e de conformidade com o artigo 35 do Estatuto da Cidade, poderá autorizar os proprietários de imóveis urbanos, privados ou públicos, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto no Plano Diretor ou em legislação urbanística dele decorrente.

§ 1º - Deverá ser assegurada a regra de compensação de valor da transferência, quando esta ocorrer de uma zona mais desvalorizada para outra com maior valor ou vice-versa. Para tanto, a área excedente da origem será transformada em seu respectivo valor venal, e a área resultante do local de destino será equiparada ao valor venal do novo local.”

Art. 41 – O artigo 78 passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 78 - Quando houver necessidade, o Poder Público Municipal poderá, por Lei específica, facultar ao proprietário de área atingida pela obrigação de que trata o artigo 66 desta Lei, e do artigo 46 do Estatuto da Cidade a requerimento deste, o estabelecimento de Consórcio Imobiliário como forma de viabilização financeira do aproveitamento do



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPIRA

ESTADO DE SÃO PAULO

imóvel.”

Art. 42 – O artigo 80 passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 80 - Quando houver necessidade, Lei Municipal definirá os empreendimentos e atividades, privados ou públicos, em área urbana, que dependerão de estudo de impacto de vizinhança, de conformidade com os artigos 36, 37 e 38 do Estatuto da Cidade, e com os artigos 25, 26, 27 e 28 desta Lei.”

Art. 43 – Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPIRA, em 11 de abril de 2008.

Eng.º ANTONIO HÉLIO NICOLAI
PREFEITO MUNICIPAL

Registrada em livro próprio na Divisão de Atos Oficiais na data supra.

ESTERCITA ROGATTO BELLUOMINI
ASSISTENTE TÉCNICA ADMINISTRATIVA