



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

LEI COMPLEMENTAR N° 143, DE 25 DE AGOSTO DE 2021

(Autógrafo n° 063/2021 - Projeto de Lei Complementar n° 008/2021 - Do Executivo)

“INSTITUI O PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE ITAPEVI E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”

IGOR SOARES EBERT, Prefeito do Município de Itapevi, no uso das suas atribuições que lhe confere o artigo 48, inciso IV, da Lei Orgânica do Município,

FAZ SABER - que a CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVI aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei Complementar:

TÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1°. Esta Lei institui o Plano Diretor Participativo do Município de Itapevi (PDPI), instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana, tendo como objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade e garantir o bem-estar de seus habitantes, conforme as diretrizes gerais da política urbana, estabelecidas pelo Artigo 2° da Lei Federal n° 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade.

§1° O Plano Diretor Participativo de Itapevi se fundamenta nas disposições da Constituição Federal, do Estatuto da Cidade, da Constituição do Estado de São Paulo e da Lei Orgânica do Município devendo ser revisto no prazo máximo de 10 (dez) anos, contados a partir da data de sua publicação no Diário Oficial do Município.

§ 2° O Município deverá compatibilizar este Plano Diretor com o Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado da Região Metropolitana de São Paulo, nos termos da Lei Federal n° 13.089, de 12 de janeiro de 2015 - Estatuto da MetrÓpole.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

Art. 2º O Município deverá organizar a sua administração, exercer suas atividades e promover sua política de desenvolvimento urbano dentro de um processo permanente de planejamento, atendendo aos objetivos e diretrizes estabelecidos nesta Lei, conforme Art. 85 da Lei Orgânica Municipal.

§1º O Plano Diretor Participativo orienta o processo de planejamento urbano municipal, norteando a elaboração:

- I- dos Planos Plurianuais;
- II- das Leis de Diretrizes Orçamentárias;
- III- das Leis Orçamentárias Anuais;
- IV- da legislação complementar prevista nesta Lei, inclusive a regulamentação dos instrumentos de política urbana, habitacional e de regularização fundiária;
- V- dos planos setoriais e dos projetos de intervenção urbana.

§ 2º. Este Plano Diretor servirá de referência para todos os agentes públicos e privados que atuam no Município, na forma do Art. 88 da Lei Orgânica Municipal.

Art. 3º. O Plano Diretor Participativo de Itapevi abrange a totalidade do território do Município e, em conformidade com o Art. 89 da Lei Orgânica do Município, define:

- I- o ordenamento territorial das Macrozonas, Zonas e Corredores;
- II- as diretrizes para as seguintes políticas setoriais:

- a) Política de Desenvolvimento Econômico, incluindo a Política Municipal de Turismo;
- b) Política Municipal de Habitação de Interesse Social;
- c) Política Municipal de Saneamento;
- d) Política Ambiental Municipal;
- e) Política Municipal de Mobilidade Urbana;
- f) Política Municipal de Infraestrutura e Equipamentos Sociais.

- I- os instrumentos de Política Urbana;
- II- as normas para a regulação do parcelamento, uso e ocupação do solo, e
- III- o Sistema de Planejamento e Gestão do Desenvolvimento Urbano.

Parágrafo único. Compõem esta Lei os seguintes anexos:



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

- I- Anexo I: Glossário;
- II- Anexo II: Mapas, e
- III- Anexo III: Quadro

TÍTULO II - DOS PRINCÍPIOS E OBJETIVOS DA POLÍTICA URBANA

CAPÍTULO I - DOS PRINCÍPIOS

Art. 4º. São norteadores da Política Urbana de Itapevi, os seguintes princípios:

- I- função social da cidade;
- II- função social e ambiental da propriedade urbana;
- III- desenvolvimento socioeconômico sustentável, com equilíbrio ambiental e inclusão social,
- IV- gestão democrática da cidade e,
- V- o princípio do urbanismo como função pública.

§ 1º O cumprimento da função social da cidade se dá por meio:

- I- do atendimento às necessidades sociais por meio da formulação e implementação de políticas públicas participativas, com efetivação dos direitos sociais, previstos na Constituição Federal, para todos os habitantes do Município de Itapevi;
- II- da promoção do direito à cidade sustentável, assim entendido como o direito à terra urbana adequada, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, estendido esses direitos ao para as presentes e futuras gerações;
- III- da manutenção de núcleos rurais em zonas urbanas, garantindo-se aos moradores, trabalhadores e usuários o direito à moradia adequada, ao saneamento ambiental, ao transporte e aos serviços públicos, assim como boas condições para o trabalho e o lazer;
- IV- da proteção e recuperação do patrimônio ambiental, de modo a promover um meio ambiente equilibrado e saudável para todos os habitantes do Município, e
- V- da implementação do presente Plano Diretor.

§ 2º O cumprimento da função social da propriedade urbana, pública e privada, se dá pelo atendimento às exigências



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

fundamentais de ordenação do território municipal, expressas neste Plano Diretor.

§ 3º A função ambiental da propriedade urbana reflete-se na proposição de alternativas de ordenamento territorial que respeitem a singularidade dos recursos e ecossistemas naturais, visando sua proteção, recuperação e valorização como componente fundamental da política de desenvolvimento no Município.

§ 4º O princípio do desenvolvimento socioeconômico sustentável implica na adoção de estratégias que viabilizem a instalação e funcionamento de atividades econômicas que, de forma ambientalmente equilibrada, dinamizem a economia local e reduzam as desigualdades sociais, por meio da ampliação da oferta de trabalho e renda.

§5º O Princípio da gestão democrática da cidade implica na participação de representantes dos diferentes segmentos da população, diretamente ou por intermédio de associações representativas, nos processos de planejamento e gestão da cidade, na definição de investimentos públicos e na elaboração, execução e avaliação de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano.

§6º O Princípio do Urbanismo como Função Pública norteia a definição de normas de ordem pública e interesse geral por este Plano Diretor, limitando comportamentos privados.

CAPÍTULO II - DOS OBJETIVOS

Art. 5º. Os objetivos que orientam este Plano Diretor foram estabelecidos considerando-se as necessidades específicas do Município de Itapevi, identificadas por meio de análises técnicas e das contribuições da sociedade civil, em processo participativo, observadas as diretrizes gerais fixadas nas políticas nacional e estadual de desenvolvimento urbano.

Art. 6º. Os objetivos gerais da política urbana do Município de Itapevi consistem em:

I- Conter o avanço da urbanização sobre áreas ambientalmente frágeis, disciplinando o processo de expansão urbana;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

- II- Prover áreas para o desenvolvimento econômico local, de modo ambientalmente sustentável e compatível com a proteção ambiental;
- III- Mitigar as situações de risco geológico-geotécnico, evitando ocupação de áreas inadequadas;
- IV- Urbanizar e regularizar os assentamentos precários e prover moradia de interesse social;
- V- Diminuir as desigualdades na oferta e distribuição de equipamentos, serviços e infraestrutura urbana, visando à universalização do acesso, notadamente ao saneamento básico;
- VI- Regular o uso e a ocupação do solo de modo a:

- a) compatibilizar parcelamento do solo e infraestrutura urbana;
- b) aumentar a permeabilidade do solo e evitar a degradação ambiental, e
- c) recuperar, para benefício social, a valorização de imóveis urbanos resultante das políticas e investimentos públicos.

- VII- Consolidar as centralidades existentes e estimular a criação de novas, garantindo a identidade do local;
- VIII- Requalificar o ambiente urbano, por meio da implantação do sistema municipal de áreas verdes e de lazer, e
- IX- Implementar sistema de planejamento e gestão democrático e participativo, garantindo a transparência do processo de planejamento e decisão sobre o desenvolvimento municipal.

TÍTULO III - DAS POLÍTICAS SETORIAIS

Art. 7º. As políticas públicas setoriais integram a Política Urbana de Itapevi, contribuindo para a consolidação do modelo de desenvolvimento previsto neste Plano Diretor Participativo.

**CAPÍTULO I - DA POLÍTICA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO
ECONÔMICO**

Art. 8º. A Política Municipal de Desenvolvimento Econômico é composta por políticas voltadas ao desenvolvimento dos setores relacionados às atividades comerciais e de serviços, ao turismo e à indústria, tendo como objetivos:



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

- I- atrair investimentos em setores econômicos estratégicos, em especial os relacionados à vocação da cidade, como a indústria, a logística, o comércio e serviços e o turismo;
- II- diversificar as atividades que compõem a base da economia municipal;
- III- fortalecer o comércio local, estimulando a formação de uma rede de centralidades de bairro e estruturando os corredores comerciais;
- IV- atrair e estimular o investimento produtivo do setor privado, particularmente nas atividades consideradas prioritárias para o desenvolvimento municipal;
- V- criar ambiente favorável ao desenvolvimento de negócios no município;
- VI- ampliar as oportunidades de trabalho e de geração de renda necessárias à elevação contínua da qualidade de vida dos munícipes;
- VII- desenvolver o potencial econômico dos recursos naturais, humanos e de infraestrutura, do município;
- VIII- fomentar o desenvolvimento das atividades de cultura, turismo e entretenimento como fontes geradoras de trabalho, renda e qualidade de vida, oferecendo infraestrutura e apoio para acesso ao crédito;
- IX- estimular a integração das atividades econômicas locais aos mercados e atividades congêneres na escala regional, especialmente na Região Metropolitana de São Paulo;
- X- potencializar a capacidade criativa, o conhecimento e a inovação para gerar atividades econômicas de alto valor agregado e ambientalmente sustentáveis, e
- XI- estimular o desenvolvimento do empreendedorismo, visando ampliar a inclusão produtiva no mercado, a geração de renda e a qualificação do trabalhador.

Art. 9º. São diretrizes gerais para a promoção do desenvolvimento econômico municipal:

- I- desenvolvimento de programas de qualificação da mão de obra local para melhor inserção no mercado de trabalho;
- II- fomento à instalação de cursos técnicos e profissionalizantes, além de instituições de ensino superior para a população, em parceria com o Serviço Nacional de Aprendizagem Indústria (SENAI), Faculdades de Tecnologia do



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

- Estado de São Paulo (FATEC), Serviço Social da Indústria (SESI), Governo do Estado de São Paulo, entre outras;
- III- apoio tecnológico às pequenas e microempresas, estimulando a formação de parcerias com associações e cooperativas de produção e comercialização e, em especial, com as empresas familiares informais, buscando seu ingresso na formalidade;
 - IV- estímulo ao desenvolvimento de empreendimentos de economia criativa, em parceria com o Serviço Brasileiro de Apoio às Micro e Pequenas Empresas (SEBRAE);
 - V- elaboração do Plano Estratégico de Desenvolvimento Econômico, definindo e detalhando os programas voltados ao desenvolvimento econômico local, suas diretrizes e ações prioritárias, considerando os diferentes setores de atividade econômica;
 - VI- fomento ao turismo, com o desenvolvimento de polos turísticos e o apoio a iniciativas na área do turismo ecológico e de aventura;
 - VII- fortalecimento das centralidades Jardim Amador Bueno, Jardim Vitápolis e Rua Pedro Paulino, na região dos conjuntos da COHAB, e
 - VIII- Fomento à policentralidade, por meio de estímulos e incentivos às atividades de comércio e serviços.

Seção I - Da Política Municipal de Turismo

Art. 10 A Política Municipal de Turismo consiste no conjunto de ações destinadas ao crescimento quantitativo e qualitativo da atividade turística, em especial a capacitação e instituição de mecanismos que resultem no reposicionamento dessa atividade na economia de Itapevi.

Art. 11 Os objetivos da Política Municipal de Turismo são:

- I- fomentar a atividade turística, transformando-a em uma alternativa econômica para as porções ambientalmente sensíveis do território municipal;
- II- promover o ecoturismo como fator de sustentabilidade dos meios visitados, com envolvimento sociocultural e econômico das comunidades no desenvolvimento da atividade, e
- III- incentivar o desenvolvimento do turismo rural, gastronômico, de aventura e de entretenimento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

Art. 12 São diretrizes para a Política Municipal de Turismo:

- I- promoção e divulgação de eventos e projetos relacionados ao turismo rural e ecológico, de modo a inserir o Município nos fluxos turísticos regionais;
- II- participação do município em eventos turísticos locais, regionais e nacionais, como meio para divulgar suas potencialidades;
- III- implantação de roteiros de turismo rural e ecológico, aproveitando os diferentes atrativos naturais e culturais;
- IV- elaboração de projeto de sinalização turística, indicando as vias de acesso aos principais atrativos;
- V- capacitação para o planejamento e gestão de empreendimentos turísticos nas áreas de alimentação, hospedagem, atrativos e comércio e incentivo ao empreendedorismo em atividades de comércio e serviços relacionadas ao turismo, visando à criação de pequenas empresas e o apoio ao Microempreendedor Individual (MEI), e
- VI- formação de recursos humanos para o setor turístico, em especial a formação de guias turísticos, motivando e estimulando os jovens a assumir esse tipo de atividade.

CAPÍTULO II - DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Art. 13 A Política Municipal de Habitação compreende a produção e regularização fundiária voltada à Habitação de Interesse de Interesse Social (HIS) e à Habitação de Mercado Popular (HMP) e assenta-se:

- I- no Estatuto da Cidade, Lei Federal 10.257/01;
- II- na Lei Federal nº 11.124/05, que instituiu a Política Nacional de Habitação de Interesse Social, e
- III- na Lei Federal 13.465/2017, que dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, e
- IV- na Lei Orgânica Municipal e demais normas municipais, em especial no Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS).

Art. 14 São objetivos da Política Municipal de Habitação de Interesse Social:



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

- I- garantir o direito à moradia digna como direito social, conforme previsto no Art. 6º da Constituição da República;
- II- promover a urbanização e a regularização fundiária dos assentamentos habitacionais precários;
- III- garantir o acesso à terra urbanizada, com reversão da tendência de periferação e ocupação de espaços inadequados pela população de baixa renda, utilizando os instrumentos previstos no Estatuto da Cidade;
- IV- reduzir o déficit habitacional, e
- V- estimular a produção de Habitação de Interesse Social, ampliando a oferta e melhorando as condições de habitabilidade da população de baixa renda.

Parágrafo único. A execução da Política Municipal de Habitação deverá ser articulada à Política Ambiental, tendo como foco principal:

- I- inibir novas ocupações irregulares em áreas ambientalmente frágeis e
- II- recuperar as áreas de risco e as áreas de proteção ambiental, especialmente aquelas ocupadas por moradia e que não são passíveis de urbanização ou de regularização fundiária.

Art. 15 Os programas, as ações e os investimentos, públicos e privados, em Habitação de Interesse Social serão orientados pelas seguintes diretrizes:

- I- ampliação dos investimentos públicos municipais em política habitacional de interesse social, com vistas à melhoria das condições de habitabilidade nos assentamentos precários, vinculando recursos orçamentários ao Fundo Habitacional de Interesse Social, criado pela Lei nº2.709, de 23 de agosto de 2019, inclusive para aquisição de terra e produção habitacional;
- II- promoção da urbanização e regularização urbanística, jurídica, fundiária e ambiental dos assentamentos habitacionais precários e irregulares;
- III- priorização do atendimento da população de baixa renda residente em imóveis ou áreas insalubres, áreas de risco e áreas de preservação permanente e implementação de programas de reabilitação física e ambiental dessas áreas, de modo a



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

- garantir a integridade física, o direito à moradia e a recuperação da qualidade ambiental das mesmas;
- IV- inibição da ocupação irregular de novas áreas mediante a aplicação de normas adequadas, de instrumentos urbanísticos e de ações de fiscalização;
- V- fomento a empreendimentos de Habitação de Interesse Social por meio de entidades;
- VI- incentivo a empreendimentos que garantam maior diversidade nas tipologias habitacionais, e implementação de um programa de assistência técnica à construção de habitações de interesse social, e
- VII- associação da Política Municipal de Habitação de Interesse Social a programas sociais de geração de renda.

Art. 16 O Poder Executivo revisará o Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS), compatibilizando-o com este Plano Diretor Participativo.

Parágrafo único. A revisão do Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS) deverá observar o seguinte conteúdo mínimo:

- I- avaliação dos resultados parciais do Plano Local de Interesse Social elaborado em 2009, no que diz respeito:
- a) à efetivação das estratégias delineadas;
 - b) ao desempenho dos programas habitacionais, e
 - c) à realização das ações nele recomendadas, com base em indicadores quantitativos e qualitativos previamente definidos;
- II- atualização do diagnóstico habitacional, com a devida revisão e complementação das necessidades habitacionais e caracterização dos assentamentos precários;
- III- revisão, atualização e complementação das linhas programáticas e do Plano de Ação;
- IV- programa de regularização fundiária e urbanística dos assentamentos precários e loteamentos irregulares de baixa renda;
- V- revisão dos custos totais para atendimento do déficit habitacional e da inadequação, e
- VI- dimensionamento da quantidade de terra urbana necessária ao atendimento do déficit e identificação e localização de



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

terras aptas para novos empreendimentos habitacionais de interesse social.

CAPÍTULO III - DA POLÍTICA MUNICIPAL DE SANEAMENTO

Art. 17 O sistema de saneamento do Município é composto:

- I- pelo abastecimento público de água potável;
- II- pela coleta, afastamento, tratamento e destinação final do esgotamento sanitário;
- III- pelo manejo das águas pluviais, e
- IV- pela coleta, transporte, tratamento e destinação final dos resíduos sólidos gerados.

Art. 18 A Política Municipal de Saneamento, na forma preconizada pela Lei Federal nº 11.445, de 2007, que estabelece a Política Nacional de Saneamento Básico e pela Lei nº 12.305, de 2010, que institui a Política Nacional de Resíduos Sólidos, adotará como modelo de planejamento e gestão, a integralização dos sistemas de:

- I- abastecimento de água potável;
- II- esgotamento sanitário;
- III- limpeza urbana e manejo de resíduos sólidos;
- IV- drenagem e manejo das águas pluviais urbanas.

Art. 19 São objetivos da Política Municipal de Saneamento:

- I- promover e melhorar a saúde coletiva (sistemas e serviços de saneamento);
- II- proteger, recuperar e melhorar as condições ambientais, por meio da expansão dos sistemas de saneamento, de modo a garantir a universalização do abastecimento de água potável e da coleta e afastamento do esgoto;
- III- manter e recuperar as áreas vegetadas, protegendo o solo contra erosões e deslizamentos;
- IV- controlar a poluição por meio de sistemas de drenagem e tratamento dos efluentes;
- V- proteger o território contra situações hidrológicas extremas, visando minimizar os riscos associados à ocorrência de inundações e deslizamentos;
- VI- evitar a contaminação do solo;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

VII- controlar e prevenir os riscos de poluição dos corpos hídricos, e

VIII- garantir a sustentabilidade econômico-financeira dos serviços.

Art. 20 A Política Municipal de Saneamento deve se articular às ações de desenvolvimento urbano e ambiental, respeitando às seguintes diretrizes:

I- expansão do sistema de saneamento básico de forma associada a ações de urbanização e regularização fundiária dos assentamentos precários;

II- oferta de água em quantidade e qualidade suficiente para atender às necessidades básicas, com padrões adequados de potabilidade, inclusive em assentamentos urbanos isolados;

III- melhoria da gestão operacional e da demanda, como o controle de perdas e reuso da água;

IV- controle do uso da água subterrânea, de forma articulada ao órgão ambiental competente;

V- ampliação da cobertura da rede de esgotamento sanitário e aprimoramento do sistema municipal de tratamento, com o objetivo de eliminar os lançamentos de esgotos nos cursos de água e sistema de drenagem e contribuir com a recuperação dos cursos hídricos;

VI- definição e implantação de soluções alternativas de esgotamento sanitário particularizado em condomínios ou localidades de baixa densidade;

VII- implantação de saneamento ambiental, com o uso de tecnologias alternativas, em especial no tocante ao esgotamento sanitário e à destinação de resíduos sólidos;

VIII- realização de gestões para que o Município venha a participar do planejamento e gestão dos sistemas de água e esgoto junto a SABESP, mediante contrato de programa, com prioridade para a fiscalização das atividades de operação e manutenção, o planejamento de ampliação das redes e o aprimoramento dos serviços, incluindo medidas para combate às perdas, limpeza das fossas pela SABESP, regularidade do fornecimento de água e revisão de tarifas;

IX- adoção de procedimentos adequados de coleta, tratamento e disposição final dos resíduos sólidos gerados no município;

X- promoção de ações que visem à diminuição da geração de resíduos, por meio da conscientização da população e aprimoramento da gestão e controle dos serviços;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

- XI- implementação conjunta de programas de fiscalização e de educação ambiental, com prioridade para problemas emergenciais como o lançamento de resíduos sólidos nos corpos d'água;
- XII- busca de sustentabilidade econômica das ações de gestão dos resíduos no ambiente urbano;
- XIII- promoção da inclusão socioeconômica dos catadores de material reciclável fomentando a criação de cooperativas;
- XIV- ampliação e aprimoramento do sistema de drenagem urbano;
- XV- estímulo ao uso de tecnologias alternativas para captação e reuso de águas pluviais, com obrigatoriedade de adoção de medidas nesse sentido pelas indústrias e grandes empreendimentos, e
- XVI- normatização de projetos e fiscalização da implantação de redes em novos loteamentos.

Art. 21 O Plano Municipal de Saneamento, instrumento da Política Nacional de Saneamento Básico, deve abranger todo o território municipal, compreendendo o seguinte conteúdo mínimo:

- I- avaliação dos resultados parciais do Plano Municipal de Saneamento, aprovado pela Lei Complementar nº62 de 23 de julho de 2012, no que diz respeito à efetivação das estratégias e metas delineadas, ao desempenho dos programas e à realização das ações recomendadas, com base em indicadores quantitativos e qualitativos previamente definidos;
- II- atualização do diagnóstico produzido no Plano, demonstrando as condições atuais da infraestrutura e dos serviços de abastecimento público de água potável, coleta, afastamento, tratamento e destinação final do esgotamento sanitário, manejo das águas pluviais e coleta, transporte, tratamento e destinação final dos resíduos sólidos gerados no município.

Art. 22 O Poder Executivo revisará o Plano Municipal de Saneamento, aprovado pela Lei Complementar nº 62, de 23 de julho de 2012, compatibilizando-o com este PDPI e com a legislação ambiental e integrando-o às demais políticas e programas setoriais municipais relacionadas ao gerenciamento do espaço urbano.

CAPÍTULO IV - DA POLÍTICA AMBIENTAL MUNICIPAL



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

Art. 23 A Política Ambiental Municipal de Itapevi será instituída por lei e obedecerá as diretrizes gerais da Lei 6.938, de 1981, que dispõe sobre a Política Nacional de Meio Ambiente e da Lei 9.509/1997, que dispõe sobre a Política Estadual do Meio Ambiente.

Parágrafo único. A lei de que trata o "caput" disporá sobre os componentes biofísicos e socioeconômicos que impliquem em impactos sobre o meio ambiente.

Art. 24 A Política Ambiental Municipal de Itapevi tem como objetivo geral assegurar o desenvolvimento sustentável e a manutenção de ambiente propício à vida e como objetivos específicos:

- I- valorizar a biodiversidade local e preservar, conservar e recuperar a paisagem e os ecossistemas naturais terrestres e marinhos;
- II- reduzir os níveis de poluição e de degradação em todas as suas formas;
- III- garantir a proteção e a recuperação da qualidade ambiental dos recursos hídricos, inclusive das águas subterrâneas, e
- IV- compatibilizar o uso do solo para turismo e lazer com a preservação ambiental.

Art. 25 Para o cumprimento objetivos da Política Municipal Ambiental, os programas, ações e investimentos, públicos e privados, devem ser orientados pelas seguintes diretrizes:

- I- contenção do desmatamento e preservação e recuperação dos maciços de vegetação nativa remanescentes do bioma mata atlântica, bem como das matas ciliares;
- II- implementação de programa de arborização urbana, respeitando os biomas locais;
- III- fomento à política de prestação de serviços ambientais;
- IV- promoção da educação ambiental como instrumento para sustentação das políticas públicas ambientais, em articulação com as demais políticas setoriais e, inclusive, por meio de projetos de educação ambiental nas escolas;
- V- adoção de um modelo de gestão ambiental integrada para assegurar que as consequências ambientais das propostas de



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

desenvolvimento sejam compreendidas e devidamente consideradas no processo de planejamento, e
VI- implantação de mecanismos de fiscalização das áreas ambientais protegidas.

Art. 26 A Política Ambiental Municipal de Itapevi abrangerá os diversos setores de atuação governamental e deverá ser articulada às demais políticas públicas, em especial:

- I- com relação à Política Urbana, deve alcançar as diretrizes de uso e ocupação do solo, observando aspectos de susceptibilidade dos terrenos e de conservação e valorização do patrimônio natural e cultural;
- II- com relação à Política de Desenvolvimento Econômico, deve alcançar ações voltadas ao setor turístico, a partir do reconhecimento e valorização do patrimônio ambiental do Município e sua capacidade de suporte ao uso e visitação pública, e
- III- com relação à Política de Saneamento, deve alcançar ações que visem níveis crescentes de salubridade ambiental e controle dos vetores de doenças transmissíveis, promovendo a recuperação e preservação dos recursos ambientais do Município.

Seção I - Do Sistema de Áreas Protegidas, Espaços Livres e Áreas Verdes

Art. 27 São objetivos do Sistema de Áreas Protegidas, Espaços Livres e Áreas Verdes:

- I- formar corredores ecológicos nas escalas municipal e regional;
- II- conservar as áreas prestadoras de serviços ambientais;
- III- proteger e recuperar os remanescentes de vegetação natural;
- IV- qualificar as áreas verdes públicas;
- V- ampliar e distribuir áreas de lazer e cultura pelos bairros e regiões da cidade;
- VI- incentivar a conservação das áreas verdes de propriedade particular.

Art. 28 São diretrizes relativas às áreas protegidas, espaços livres e áreas verdes do Município:



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

- I- adequado tratamento da vegetação como componente integrador da paisagem urbana;
- II- manutenção e ampliação da arborização urbana, promovendo interligações entre os espaços livres e áreas verdes de importância ambiental local e regional, por meio do Sistema Municipal de Áreas Verdes e de Lazer;
- III- criação de instrumentos legais destinados a estimular parcerias entre os setores público e privado para regularização, implantação e manutenção de espaços livres e áreas verdes;
- IV- recuperação de espaços livres e áreas verdes degradadas de importância paisagístico-ambiental;
- V- proteção e recuperação das áreas de preservação permanente, com a implantação de parques lineares ao longo dos cursos d'água;
- VI- promoção de ações de recuperação ambiental e ampliação de áreas permeáveis e vegetadas nas áreas de fundos de vale e em cabeceiras de drenagem e planícies aluviais;
- VII- adoção de mecanismos de compensação ambiental para aquisição de imóveis destinados à implantação de áreas verdes públicas e ampliação das áreas permeáveis;
- VIII- preservação das áreas permeáveis, com vegetação significativa, em imóveis urbanos de propriedade particular;
- IX- incentivo à agricultura urbana nos espaços livres;
- X- renaturalização ou recuperação das margens de rios e córregos;
- XI- priorização de espécies nativas na arborização urbana;
- XII- criação de áreas de lazer nos bairros, e
- XIII- implantação de ruas de lazer.

CAPÍTULO V - DA POLÍTICA MUNICIPAL DE MOBILIDADE URBANA

Art. 29 A Política Municipal de Mobilidade Urbana fundamenta-se na Lei Federal 12.587/2012, que instituiu a Política Nacional de Mobilidade Urbana, devendo atender às diretrizes gerais do Estatuto da Cidade e da Lei Federal 9.503/97 - Código de Trânsito Brasileiro.

Art. 30 A Política Municipal de Mobilidade Urbana tem como objetivo geral contribuir para o acesso universal à cidade, por meio do planejamento e da gestão democrática do Sistema Municipal de Mobilidade Urbana de Itapevi.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

Parágrafo único. O Sistema Municipal de Mobilidade Urbana de Itapevi deve articular e integrar os seguintes componentes:

- I- sistema viário;
- II- transporte, e
- III- trânsito.

Art. 31 São princípios gerais da Política Municipal de Mobilidade Urbana de Itapevi:

- I- integração com a política de desenvolvimento urbano e com as políticas setoriais de habitação, saneamento e infraestrutura, planejamento e gestão do uso do solo e com a política municipal de meio ambiente;
- II- eficiência, eficácia e efetividade na circulação urbana e na prestação dos serviços de transporte urbano;
- III- garantia de acessibilidade universal;
- IV- mitigação dos custos ambientais, sociais e econômicos dos deslocamentos de pessoas e cargas na cidade, e
- V- gestão democrática e controle social da Política.

Art. 32 São objetivos da Política Municipal de Mobilidade Urbana:

- I - priorizar o transporte público coletivo sobre o transporte individual e os modos de transporte não motorizados sobre os motorizados;
- II - criar condições viárias de mobilidade e a acessibilidade para os pedestres, ciclistas e pessoas com necessidades especiais ou com restrição de mobilidade;
- III - reduzir a necessidade de deslocamentos motorizados e estimular o uso do transporte cicloviário;
- IV - melhorar a qualidade dos serviços de transporte coletivo, desestimulando o uso do transporte individual;
- V - estruturar o sistema viário do município, de modo a atender adequadamente às necessidades de deslocamento atuais e futuras;
- VI - prover a mobilidade com conforto e segurança;
- VII - integrar o Município ao sistema de mobilidade metropolitano;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

VIII - planejar, regular e fiscalizar o transporte urbano municipal;

IX - planejar, regular e fiscalizar o sistema viário municipal, e planejar, regular e fiscalizar o sistema de trânsito, no âmbito de competência do Município.

Art. 33 São diretrizes gerais da Política Municipal de Mobilidade Urbana:

I- promoção do desenvolvimento sustentável, com a mitigação dos custos ambientais e socioeconômicos dos deslocamentos de pessoas e cargas, incluindo a redução dos acidentes de trânsito, das emissões de poluentes, da poluição sonora e da deterioração do patrimônio edificado;

II- melhoria das condições de mobilidade da população, com redução dos tempos de viagem e garantia de conforto, segurança e modicidade e aumento do número de itinerários e da frota de transporte coletivo;

III- estruturação do sistema viário com prioridade para a segurança e a qualidade de vida dos moradores, e não à fluidez do tráfego de veículos;

IV- melhoria das calçadas, ampliando sua dimensão quando possível;

V- aumento da participação do transporte público coletivo e não motorizado na divisão modal;

VI- integração entre os diferentes modos e serviços de transporte;

VII- equidade no acesso ao transporte público coletivo;

VIII- segurança nos deslocamentos das pessoas;

IX- estruturação da gestão local, fortalecendo o papel regulador dos serviços de transporte público e trânsito;

X- gestões junto ao Governo do Estado para melhoria do transporte ferroviário, com reativação das estações e integração dos sistemas;

XI- indicação de fluxos otimizados para o transporte de cargas, visando à redução dos impactos ambientais;

XII- indicação de fluxos otimizados para o transporte coletivo, considerando sua integração com os fluxos peatonais e cicloviários e, destes, com o sistema de áreas verdes, na busca de alternativas eficientes de deslocamento no município, e



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

XIII- cumprimento das normas gerais e critérios básicos para a promoção da acessibilidade das pessoas portadoras de necessidades especiais ou com mobilidade reduzida, de acordo com a legislação federal pertinente.

CAPÍTULO VI - DA POLÍTICA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E EQUIPAMENTOS SOCIAIS

Seção I - Do Sistema de Infraestrutura Urbana

Art. 34 São objetivos do Sistema de Infraestrutura:

- I- racionalizar a ocupação e a utilização da infraestrutura instalada e por instalar;
- II- universalizar o acesso à infraestrutura urbana e aos serviços de utilidade pública correspondentes;
- III- distribuir a infraestrutura e os serviços de utilidade pública de forma espacialmente equilibrada e socialmente justa;
- IV- garantir a justa distribuição dos ônus e benefícios decorrentes das obras e serviços de infraestrutura urbana;
- V- compatibilizar a implantação e manutenção da infraestrutura dos serviços públicos com as diretrizes do zoneamento do Município;
- VI- incentivar a pesquisa e o desenvolvimento de novas tecnologias, buscando otimizar o uso dos recursos dos sistemas de infraestrutura urbana e dos serviços de utilidade pública, garantindo um ambiente equilibrado e sustentável, e
- VII- promover a gestão integrada da infraestrutura e o uso racional do subsolo e do espaço aéreo urbano, garantindo o compartilhamento das redes não emissoras de radiação, coordenando ações com concessionários e prestadores de serviços e assegurando a preservação das condições ambientais urbanas.

Art. 35 São diretrizes para o Sistema de Infraestrutura:

- I- racionalizar a ocupação e a utilização da infraestrutura instalada e por instalar, garantindo o compartilhamento e evitando a duplicação de equipamentos;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

- II- garantir a preservação do solo e do lençol freático, realizando as obras e manutenção necessários para o devido isolamento das redes de serviços de infraestrutura;
- III- promover a instalação e manutenção dos equipamentos de infraestrutura e dos serviços de utilidade pública, garantindo o menor incômodo possível aos moradores e usuários do local, bem como exigindo a reparação das vias, calçadas e logradouros públicos;
- IV- proibir a deposição de material radioativo no subsolo e promover ações que visem preservar e descontaminar o subsolo, e
- V- cadastrar e manter banco de dados atualizado sobre as redes de água, esgoto, telefone, energia elétrica, cabos e demais redes que utilizam o subsolo.

Seção II - Do Sistema de Equipamentos Sociais

Art. 36 São componentes do Sistema de Equipamentos Sociais:

- I- os equipamentos de educação;
- II- os equipamentos de saúde;
- III- os equipamentos de esportes e lazer;
- IV- os equipamentos de cultura, e
- V- os equipamentos de assistência social.

Art. 37 A adequada implantação de um Sistema de Equipamentos visa:

- I- proteger a família e a pessoa, com prioridade de atendimento às famílias e grupos sociais mais vulneráveis, em especial crianças, jovens, mulheres, idosos, negros e pessoas com deficiência;
- II- reduzir as desigualdades socioespaciais, suprimindo carências de equipamentos e infraestrutura urbana nos bairros com maior vulnerabilidade social;
- III- suprir todas as áreas habitacionais com os equipamentos necessários à satisfação das necessidades básicas de saúde, educação, lazer, esporte, cultura e assistência social de sua população, e
- IV- ampliar a acessibilidade à rede de equipamentos e aos sistemas de mobilidade urbana, incluindo pedestres e ciclovias.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

Art. 38 São diretrizes do Sistema de Equipamentos Sociais:

- I- priorização do uso de terrenos públicos e equipamentos ociosos ou subutilizados para a instalação de equipamentos sociais, como forma de potencializar o uso do espaço público já constituído;
- II- inclusão de mais de um equipamento no mesmo terreno, de modo a compatibilizar diferentes demandas por equipamentos no território, otimizando o uso de terrenos e favorecendo a integração entre políticas sociais;
- III- integração territorial de programas e projetos vinculados às políticas sociais, como forma de potencializar seus efeitos positivos, particularmente no que diz respeito à inclusão social e à diminuição das desigualdades;
- IV- descentralização da rede de equipamentos sociais básicos nos bairros, de modo a contribuir para a formação de pequenas centralidades;
- V- descentralização das atividades e equipamentos culturais, e
- VI- fortalecimento das instâncias de participação e de controle da sociedade civil sobre as políticas sociais.

Art. 39 O uso dos imóveis públicos para instalação de equipamentos sociais deverá atender às seguintes diretrizes:

- I- implantação dos equipamentos sociais de acordo com a demanda atual e projetada e com a infraestrutura, o acesso, o transporte e demais critérios pertinentes;
- II- elaboração de plano de ocupação, reorganização e revitalização de áreas de médio e grande porte, de forma a evitar a ocupação desordenada por vários equipamentos sociais dissociados urbanisticamente;
- III- estabelecimento de parcerias com a iniciativa privada e com associações de moradores na gestão dos espaços públicos;
- IV- integração dos espaços públicos com o entorno, promovendo, junto aos órgãos competentes, os tratamentos urbanísticos e de infraestrutura adequados, e
- V- criação de espaços destinados a atividades de associações de cultura popular.

TÍTULO IV - DO ORDENAMENTO TERRITORIAL



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

Art. 40 Em atendimento aos princípios, objetivos e diretrizes deste Plano Diretor Participativo, a estratégia de ordenamento territorial do Município de Itapevi estruturar-se-á com base nos seguintes componentes:

- I- macrozonas;
- II- zonas e corredores;
- III- zonas especiais, e
- IV- instrumentos de política urbana.

Parágrafo único. O ordenamento territorial respeita as características dos sistemas ambientais locais, levando em conta, em especial, as orientações da Carta Geotécnica de Aptidão à Urbanização, elaborada em 2017, por meio de convênio entre o Ministério das Cidades e a Universidade Federal do ABC - UFABC.

CAPÍTULO I - DO MACROZONEAMENTO

Art. 41 O Macrozoneamento consiste na divisão do território municipal em grandes unidades territoriais relativamente homogêneas, denominadas Macrozonas, que orientam os objetivos específicos do desenvolvimento urbano à luz das características gerais do ambiente natural e do ambiente construído.

Parágrafo único. As macrozonas são delimitadas em função dos atributos físico-ambientais, das formas de ocupação do território municipal, das tipologias de uso do solo, do perfil da população residente e das atividades econômicas desenvolvidas.

Art. 42 Fica o território do Município de Itapevi dividido nas seguintes macrozonas:

- I- Macrozona de Proteção Ambiental - MPA
- II- Macrozona Urbana - MURB
- III- Macrozona de Diversificação Ambiental - MDA

Parágrafo único. O macrozoneamento está delimitado no Mapa 1, Anexo II desta Lei.

Seção I - Da Macrozona de Proteção Ambiental - MPA



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

Art. 43 A Macrozona de Proteção Ambiental, localizada na porção norte do município, se caracteriza pelo predomínio de remanescentes de mata atlântica, ecossistema relevante que constitui o maior patrimônio ambiental do Município.

Art. 44 Os objetivos da Macrozona de Proteção Ambiental são:

- I- Preservar os remanescentes de mata atlântica;
- II- Proteger a qualidade ambiental e paisagística da Região Metropolitana de São Paulo, visto a incidência da Reserva da Biosfera do Cinturão Verde da Cidade de São Paulo, e
- III- Estimular a valorização do patrimônio socioambiental do Município.

Seção II - Da Macrozona Urbana - MURB

Art. 45 A Macrozona Urbana, localizada na porção central do território, foi assim caracterizada em função do adensamento urbano e da presença de diferentes usos e atividades, embora com diferentes graus de urbanização.

Art. 46 Os objetivos da Macrozona Urbana são:

- I- restringir a ocupação de áreas impróprias, levando em conta as características ambientais do território;
- II- adensar as áreas aptas à ocupação.
- III- revitalizar os centros e requalificar os padrões urbanísticos.
- IV- diversificar os usos e ordenar a distribuição das atividades urbanas.

Seção III - Da Macrozona de Diversificação Ambiental (MDA)

Art. 47 A Macrozona de Diversificação Ambiental (MDA), porção predominantemente vegetada ao sul do território, exerce função estratégica para a manutenção do equilíbrio ambiental da Região Metropolitana.

Parágrafo único. A caracterização desta Macrozona tem como referência o Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado (PDUI) da Região Metropolitana de São Paulo, encaminhado pelo Conselho de Desenvolvimento da Região Metropolitana ao governador do Estado de São Paulo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

Art. 48 Os objetivos da Macrozona de Diversificação Ambiental (MDA) são:

- I- Garantir a prestação de serviços.
- II- Conciliar a conservação do patrimônio socioambiental e seus serviços ecossistêmicos de provisão, regulação, culturais e os serviços de suporte, essenciais à sustentação da vida urbana, e
- III- Contribuir para a manutenção de áreas livres de ocupação urbana.

CAPÍTULO II - DO ZONEAMENTO

Seção I - Das Zonas

Art. 49 Ficam as Macrozonas definidas no artigo 42 subdivididas nas seguintes zonas:

- I- Macrozona de Proteção Ambiental (MPA), sendo:
 - a) Zona de Proteção da Serra do Itaquí (ZSI), e
 - b) Zona de Restrição à Ocupação (ZRO).

II- Macrozona Urbana (MURB):

- a) Zona Empresarial Diversificada (ZED);
- b) Zona Predominantemente Industrial (ZPI);
- c) Zona de Urbanização Controlada (ZUC),
- d) Zona Urbana em Estruturação (ZUE);
- e) Zona Urbana Consolidada (ZCO);
- f) Zona Urbana Centro (ZCE);
- g) Zona de Expansão Urbana (ZEU), e
- h) Corredor de Reestruturação Urbana (CRU)

III- Macrozona de Diversificação Ambiental (MDA):

- a) Zona de Recuperação Urbana (ZRU), e
- b) Zona de Contenção Urbana (ZCU).

Parágrafo primeiro. Os mapas constantes do Anexo II, contém o zoneamento do Município, da seguinte forma:

- I- O Mapa 2 retrata o Zoneamento Geral do Município de Itapevi.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

II- Os mapas de 3 a 5 detalham o zoneamento das macrozonas, na seguinte ordem:

- a) Mapa 3 - Zoneamento da Macrozona de Proteção Ambiental;
- b) Mapa 4 - Zoneamento da Macrozona Urbana;
- c) Mapa 5 - Zoneamento da Macrozona de Diversificação Ambiental, e
- d) Mapa 6 - Zonas Especiais

Parágrafo segundo. Havendo divergência entre a descrição da zona no texto da lei e a sua demarcação nos mapas, prevalecerá o disposto na lei.

Subseção I - Da Zona de Proteção da Serra do Itaqui (ZSI)

Art. 50 A Zona de Proteção da Serra do Itaqui corresponde à área objeto da Resolução SC-126/2016 do CONDEPHAAT - Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado de São Paulo, que promoveu o tombamento da Serra do Itaqui como patrimônio cultural e ambiental do Estado, exceto por uma faixa de 50 metros ao longo da Estrada dos Abolicionistas e da Estrada Dr. Yojiro Takaoka.

Parágrafo único. As intervenções nesta Zona deverão ser previamente analisadas pelo CONDEPHAAT, atendendo ao conjunto de diretrizes definidas pelo órgão.

Art. 51 São objetivos da Zona de Proteção da Serra do Itaqui:

- I- Preservar e recuperar os recursos naturais, em especial os ecossistemas representativos de fauna e flora;
- II- Proteger o solo e os recursos hídricos, contribuindo para a regulação climática, e
- III- Garantir o cumprimento das diretrizes socioambientais definidas pela Resolução SC-126/2016 do CONDEPHAAT.

Subseção II - Da Zona de Restrição à Ocupação (ZRO)

Art. 52 A Zona de Restrição à Ocupação compreende o entorno da Zona de Proteção da Serra do Itaqui, incluindo a faixa de 50 metros ao longo da Estrada dos Abolicionistas e da Estrada Dr. Yojiro Takaoka.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

Art. 53 São objetivos da Zona de Restrição à Ocupação:

- I- Servir como área de transição entre a Zona de Proteção da Serra do Itaqui e as demais zonas;
- II- Restringir o uso do solo a atividades de baixo impacto ambiental, favorecendo a instalação de atividades ligadas à pesquisa e à educação ambiental, e
- III- Garantir baixa densidade da ocupação do solo.

Subseção III Da Zona Empresarial Diversificada (ZED)

Art. 54 A Zona Empresarial Diversificada é formada por áreas e glebas que confrontam com a Rodovia Castelo Branco.

Art. 55 Na Zona Empresarial Diversificada tem-se o objetivo de explorar o potencial oferecido pela localização, de modo a contribuir para o desenvolvimento econômico local.

Subseção IV - Da Zona Predominantemente Industrial (ZPI)

Art. 56 A Zona Predominantemente Industrial (ZPI) é formada por áreas e glebas situadas nas proximidades da Rodovia Castelo Branco, ocupadas ou destinadas à atividade industrial e correlatas, que, por sua natureza ou porte, precisam ser espacialmente segregadas.

Parágrafo único. Também serão consideradas ZPI as antigas indústrias de maior impacto que se encontram dispersas no tecido urbano consolidado.

Art. 57 O objetivo da Zona Predominantemente Industrial é o de garantir local apropriado para o uso industrial e correlatos, evitando a proximidade de usos incompatíveis com a atividade industrial.

Subseção V - Da Zona de Urbanização Controlada (ZUC)

Art. 58 A Zona de Urbanização Controlada caracteriza-se pelo predomínio de áreas inaptas à urbanização e por apresentar, conseqüentemente, restrições ao parcelamento e à ocupação do solo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

§ 1º A Zona de Urbanização Controlada localiza-se na região noroeste do Município, na divisa com os municípios de São Roque e Santana do Parnaíba.

§ 2º A suscetibilidade à urbanização tem como referência a Carta Geotécnica de Aptidão à Urbanização.

Art. 59 A Zona de Urbanização Controlada tem como objetivo gerar área de transição entre a Zona e o espaço urbano consolidado ou em consolidação, inclusive no limite intermunicipal noroeste, devendo, para tanto:

- I- Restringir o parcelamento e a ocupação do solo a empreendimentos de baixa densidade, implantados em lotes de, no mínimo, 500 m² (quinhentos metros quadrados), e
- II- Restringir o uso do solo às sub-categorias Residencial (R) e Não Residencial (NR) de baixa incomodidade.
- III-

Subseção VI – Da Zona Urbana em Estruturação (ZUE)

Art. 60 A Zona Urbana em Estruturação localiza-se a oeste, em contiguidade à Zona Urbana Consolidada, caracterizando-se como uma porção do território em processo de urbanização, ainda carente de infraestrutura, serviços e equipamentos públicos.

Art. 61 A delimitação da Zona Urbana em Estruturação tem como objetivo evidenciar a insuficiência de infraestrutura e serviços dos bairros por ela compreendido e garantir a estruturação deste território, reduzindo sua desigualdade com relação à Zona Urbana Consolidada, por meio das seguintes diretrizes:

- I- acesso de todos à infraestrutura urbana e ao saneamento ambiental;
- II- atendimento à demanda de equipamentos urbanos e comunitários, equilibrando a distribuição da rede de equipamentos no território, e
- III- urbanização e regularização fundiária dos assentamentos urbanos precários.

Subseção VII – Da Zona Urbana Consolidada (ZCO)



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

Art. 62 A Zona Urbana Consolidada compreende a região central e mais densamente ocupada do município, com melhor padrão de urbanização e maior concentração de serviços.

Art. 63 São objetivos Zona Urbana Consolidada:

- I- Ordenar a ocupação urbana respeitando a suscetibilidade ambiental do território;
- II- Inibir a ociosidade e a degradação dos imóveis;
- III- Estimular a provisão habitacional de interesse social e a produção habitacional voltada aos segmentos de renda média baixa, modo a aproximar a moradia do emprego, e
- IV- Requalificar o espaço urbano por meio de ampliação das calçadas, implantação de ciclovias, acessibilidade, mobiliário urbano adequado, entre outros.

Subseção VIII - Da Zona Urbana Centro (ZCE)

Art. 64 A Zona Urbana Centro, espaço urbano de referência da população, constitui a principal centralidade local, de maior concentração de comércio e serviços.

Art. 65 São objetivos da Zona Urbana Centro:

- I- Fortalecer a centralidade urbana principal, dinamizando a base econômica local;
- II- Renovar os padrões de uso e ocupação do solo e requalificar a paisagem urbana respeitando a suscetibilidade ambiental do território;
- III- Respeitar o patrimônio histórico e cultural;
- IV- Incentivar os usos residencial e misto, de forma a otimizar a utilização da infraestrutura existente e ampliar a vitalidade urbana, e
- V- Requalificar o espaço urbano por meio de ampliação das calçadas, acessibilidade, mobiliário urbano adequado, entre outros.

Subseção IX - Da Zona de Expansão Urbana (ZEU)

Art. 66 A Zona de Expansão Urbana é a porção do território a sudeste, contígua à Zona Urbana Consolidada, que compreende áreas onde predomina média aptidão à urbanização e, por essas características, presta-se à expansão do espaço urbano.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

Art. 67 A Zona de Expansão Urbana tem como objetivo prover áreas destinadas à expansão urbana, com diversidade de usos do solo, infraestrutura e saneamento adequados e diversidade social, de modo a produzir espaços com urbanidade, que propiciem qualidade de vida.

Subseção X – Do Corredor de Reestruturação Urbana (CRU)

Art. 68 O Corredor de Reestruturação Urbana é formado pelas avenidas Presidente Vargas e Ferez Nacif Chaluppe, e pelos trechos centrais da SP-274 e SP-029, eixos viários que articulam o território e que são potencialmente favoráveis à implantação de atividades econômicas diversificadas.

Parágrafo único. As vias descritas no "caput" constituem eixos de estruturação do território municipal.

Art. 69 São objetivos do Corredor de Reestruturação Urbana:

- I- potencializar o desenvolvimento econômico local por meio da requalificação e diversificação das atividades de comércio e serviços existentes;
- II- estimular o uso residencial, aproveitando a disponibilidade de infraestrutura de mobilidade;
- III- requalificar o espaço urbano por meio de ampliação das calçadas, acessibilidade, mobiliário urbano adequado, entre outros;
- IV- estimular novas tipologias construtivas, com base na verticalização, ganhando espaços livres e garantindo a permeabilidade do solo, e
- V- requalificar o ambiente construído por meio de parâmetros edilícios especiais, tais como permeabilidade visual, fachada ativa, entre outros.

Subseção XI – Da Zona de Recuperação Urbana (ZRU)

Art. 70 A Zona de Recuperação Urbana, integrante da Macrozona de Diversificação Ambiental, é uma porção do território sem infraestrutura urbana básica, atualmente em processo de adensamento por meio de desdobros irregulares de lotes.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

Art. 71 São objetivos da Zona de Recuperação Urbana:

- I- desestimular o parcelamento do solo e conter o adensamento irregular.
- II- promover a urbanização e regularização fundiária dos assentamentos urbanos precários adotando soluções alternativas de saneamento ambiental.
- III- implementar fiscalização intensiva com a finalidade de evitar usos incompatíveis, desmatamento, assoreamento de cursos d'água, deposição de resíduos sólidos e efluentes líquidos, despejo de agrotóxicos e demais atividades causadoras de degradação ambiental.

Subseção XII - Da Zona de Contenção Urbana (ZCU)

Art. 72 A Zona de Contenção Urbana é uma porção do território amplamente vegetada, com a ocorrência de chácaras, usos rurais, usos turísticos, moradias e condomínios fechados.

Art. 73 São objetivos da Zona de Contenção Urbana:

- I- conter ou frear os vetores de expansão urbana dos municípios vizinhos em direção a Itapevi;
- II- preservar, conservar e recuperar os remanescentes de vegetação natural e a as áreas de preservação permanente, viabilizando a formação de corredores ecológicos;
- III- comentar e apoiar as atividades de turismo rural, ecológico, de aventura e de entretenimento, e
- IV- implementar fiscalização intensiva com a finalidade de evitar usos incompatíveis, desmatamento, assoreamento de cursos d'água, deposição de resíduos sólidos e efluentes líquidos, despejo de agrotóxicos e demais atividades causadoras de degradação ambiental.

Seção II - Das Zonas Especiais

Art. 74 As Zonas Especiais são porções do território de menores dimensões que se sobrepõem ao zoneamento indicado na Seção anterior, impondo parâmetros específicos próprios aos locais onde se projetam, independentemente do limite de zonas e macrozonas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

§1º Em função das características e tipicidade específicas, ficam criadas as seguintes Zonas Especiais:

- I- Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), sendo:
 - a) Zonas Especiais de Interesse Social 1 (ZEIS 1), e
 - b) Zonas Especiais de Interesse Social 2 (ZEIS 2);
- II- Zonas Especiais de Interesse Ambiental, sendo:
 - a) Zonas Especiais de Interesse Ambiental 1 (ZEIA 1);
 - b) Zonas Especiais de Interesse Ambiental 2 (ZEIA 2);
 - c) Zonas Especiais de Interesse Ambiental 3 (ZEIA 3), e
 - d) Zonas Especiais de Interesse Ambiental 4 (ZEIA 4).

III- Zonas Especiais Centro de Bairro.

§ 2º A delimitação das Zonas Especiais - ZEIS, ZEIA e ZECB - instituídas por este Plano Diretor consta do Mapa 06, Anexo II desta Lei.

Subseção I - Das Zonas Especiais de Interesse Social

Art. 75 As Zonas Especiais de Interesse Social são porções do território destinadas, predominantemente, à moradia digna da população de baixa renda, classificando-se em:

- I- ZEIS 1, ou áreas caracterizadas como assentamentos precários e irregulares, tais como favelas, cortiços e loteamentos irregulares habitados por população de baixa renda, situados em áreas públicas ou particulares, passíveis de regularização fundiária e urbanística e recuperação ambiental.
- II- ZEIS 2, ou áreas constituídas por glebas ou lotes não edificadas ou subutilizadas, adequados à urbanização, reservadas para a produção de Habitação de Interesse Social (HIS).

Parágrafo único. Para efeito de parcelamento, uso e ocupação do solo, as disposições relativas às ZEIS prevalecem sobre aquelas referentes a qualquer outra zona de uso que incida sobre o lote ou gleba.

Art. 76 A delimitação das ZEIS 1 tem como objetivos:



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

- I- Promover melhorias urbanísticas e a recuperação ambiental dos assentamentos precários, dotando-os de infraestrutura, equipamentos sociais, comércio e serviços locais, de modo a integrá-los à estrutura da cidade.
- II- Promover a regularização fundiária dos assentamentos precários, integrando-os à estrutura da cidade.
- III- Inibir a especulação imobiliária e comercial sobre os imóveis situados nessas áreas.

Art. 77 A delimitação das ZEIS 2 tem como objetivos:

- I- Reservar áreas para programas e projetos habitacionais de interesse social, viabilizando a oferta de áreas adequadas para o atendimento habitacional dos segmentos sociais de baixa renda;
- II- Reservar áreas para o reassentamento de famílias residentes em ZEIS 1, quando necessário em função das obras de urbanização dos assentamentos precários.
- III- Incentivar, por normas diferenciadas de uso, ocupação e parcelamento do solo, a implantação consorciada de programas habitacionais por meio de associações, cooperativas habitacionais e pela iniciativa privada.
- IV- Possibilitar a melhoria do padrão das edificações nos programas habitacionais de Interesse Social, destinados à população de baixa renda.

Art. 78 O Plano Local de Habitação de Interesse Social poderá delimitar novas ZEIS, além das criadas por este Plano Diretor, não sendo admitida a demarcação de ZEIS em:

- I- áreas que apresentem risco à saúde ou à vida, salvo quando saneadas, e em terrenos onde as condições físicas e ambientais não recomendem a construção;
- II- áreas totalmente ocupadas por vegetação remanescente de mata atlântica ou totalmente inseridas em Áreas de Preservação Permanente (APP).

Art. 79 As regras aplicáveis ao parcelamento, uso e ocupação do solo em ZEIS, bem como à produção de HIS, estão dispostas no Título IX deste Plano Diretor.

Subseção II - Das Zonas Especiais de Interesse Ambiental



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

Art. 80 As Zonas Especiais de Interesse Ambiental são recortes territoriais onde o interesse ambiental sobrepõe-se aos demais interesses.

Art. 81 As Zonas Especiais de Interesse Ambiental 1 (ZEIA 1) são os parques urbanos e as áreas de praça, cujo objetivo da delimitação é o de proteger as características ambientais existentes e oferecer áreas adequadas ao lazer da população.

Art. 82 As Zonas Especiais de Interesse Ambiental 2 (ZEIA 2) são áreas privadas ou públicas, onde haja mata ou remanescente vegetal, inclusive as Áreas de Preservação Permanente (APP) de curso d'água, localizadas em qualquer Macrozona.

Parágrafo único. São objetivos da delimitação das ZEIA 2 a manutenção da biodiversidade e da qualidade ambiental e paisagística da cidade.

Art. 83 A Zona Especial de Interesse Ambiental 3 (ZEIA 3) é a área correspondente ao polígono de tombamento pelo CONDEPHAAT da Serra do Itaqui, cujo objetivo é o de garantir o cumprimento das diretrizes socioambientais definidas pela Resolução SC 126, de 2016.

Art. 84 A Zona Especial de Interesse Ambiental 4 (ZEIA 4) é a área destinada à criação do Parque Natural Municipal, unidade de conservação de proteção integral, cujo objetivo é o de preservar a mata existente na porção sudoeste do Município.

Subseção III - Das Zonas Especiais Centro de Bairro

Art. 85 As Zonas Especiais Centro Bairro compreendem as centralidades secundárias que se constituem como referências de comércio e serviços para a população do bairro ou região da cidade.

Art. 86 Ficam criadas as seguintes Zonas Especiais Centro de Bairro:

- I- Jardim Amador Bueno;
- II- Jardim Vitápolis;
- III- Rua Pedro Paulino, na região dos conjuntos da COHAB.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

Art. 87 As Zonas Especiais Centro de Bairro têm os seguintes objetivos:

- I- fortalecer as centralidades existentes, melhorando a qualidade de vida da população, por meio da qualificação das atividades de comércio e serviços existentes, de modo a reduzir os deslocamentos da população em suas necessidades cotidianas.
- II- humanizar o espaço urbano por meio de ampliação das calçadas, acessibilidade, mobiliário urbano, adequando-o à circulação de pedestres;
- III- requalificar o ambiente construído por meio de parâmetros edilícios especiais, tais como permeabilidade visual, fachada ativa, entre outros, e
- IV- ampliar a rede de equipamentos e os espaços públicos livres, contribuindo sociabilidade.

TÍTULO V – DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

Art. 88 Para a efetivação dos princípios e objetivos da política urbana serão adotados, dentre outros, os seguintes instrumentos:

I- Instrumentos de Indução ao Desenvolvimento Urbano:

- a) Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC);
- b) IPTU progressivo no tempo;
- c) Desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;
- d) Outorga Onerosa do Direito de Construir;
- e) Transferência do Direito de Construir (TDC);
- f) Direito de Preempção;
- g) Consórcio Imobiliário;
- h) Arrecadação de Imóveis Abandonados.
- i) Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

II- Instrumentos de Regularização Fundiária:

- a) Demarcação Urbanística;
- b) Legitimação de Posse;
- c) Legitimação Fundiária;
- d) Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

- e) Concessão de Direito Real de Uso;
- f) Usucapião Especial Individual ou Coletiva;
- g) Alienação de Imóvel pela Administração Pública, e

III- Instrumentos de Gestão Ambiental:

- a) Pagamento por Prestação de Serviços Ambientais (PSA);
- b) Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental (TCRA), e
- c) IPTU Verde.

CAPÍTULO I - DOS INSTRUMENTOS DE INDUÇÃO AO DESENVOLVIMENTO URBANO

Seção I - Do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC)

Art. 89 Na forma do Artigo 182 da Constituição Federal e do Estatuto da Cidade, o Executivo poderá exigir do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

- I- Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC);
- II- Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo;
- III- Desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública.

§1º São considerados subutilizados os lotes e glebas com área superior a 500 m² (quinhentos metros quadrados) que não atinjam o coeficiente de aproveitamento mínimo definido para a Zona, sendo, na forma deste Plano Diretor:

- I- Zona Urbana Consolidada, coeficiente de aproveitamento mínimo, igual a 0,2 (dois décimos);
- II- Zona de Expansão Urbana, coeficiente de aproveitamento mínimo, igual a 0,2 (dois décimos);
- III- Zona Urbana Centro, coeficiente de aproveitamento mínimo, igual a 0,2 (dois décimos), e
- IV- Corredor de Reestruturação Urbana, coeficiente de aproveitamento mínimo, igual a:

- a) 0,3 (três décimos), no Setor 1;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

- b) 0,3 (três décimos), no Setor 2, e
- c) 0,4 (quatro décimos), no Setor 3.

§ 2º São considerados imóveis não utilizados aqueles com edificações ociosas há um ano ou mais, localizados na Zona Urbana Centro e no Corredor de Reestruturação Urbana.

Art. 90 O PEUC será aplicado aos imóveis não edificados e subutilizados:

I- com área superior a 500m² (quinhentos metros quadrados), localizados nas seguintes Zonas:

- a) Zona Urbana Consolidada;
- b) Zona Urbana Centro, e
- c) Corredor de Reestruturação Urbana.

II- na Zona de Expansão Urbana, com área superior a área máxima de lote prevista para a zona.

Parágrafo único. Os proprietários cujos imóveis se enquadrem nas condições previstas neste artigo, serão notificados para:

- I- Construção, no caso do inciso I, e
- II- Parcelamento do solo, no caso do inciso II.

Art. 91 O PEUC não incidirá sobre imóveis:

- I- comprometidos por impossibilidades jurídicas momentaneamente insanáveis pela simples conduta do proprietário, tais como as decorrentes de pendências judiciais, e apenas enquanto estas perdurarem;
- II- atingidos por declaração de utilidade pública ou de interesse social para fins de desapropriação.

Art. 92 O Município deverá notificar os proprietários dos imóveis que não edificados, subutilizados e não utilizados para que promovam o seu adequado aproveitamento.

§ 1º Os proprietários de imóveis não edificados e subutilizados terão prazo máximo de 1 (um) ano, a contar a partir do recebimento da notificação, para protocolar, junto ao(s) órgão(s) competente(s), pedido de aprovação e execução de projeto de edificação daqueles imóveis e de 2 (dois) anos



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

para iniciar a execução das obras, a contar da expedição do alvará de execução do projeto.

§ 2º Os proprietários de imóveis não utilizados terão prazo máximo de 1 (um) ano, a contar a partir do recebimento da notificação, para conferir utilização ao imóvel.

§ 3º Caso seja inviável a ocupação do imóvel não utilizado em razão de normas edilícias, o Executivo poderá conceder, a pedido do interessado e com base em análise técnica fundamentada, prazo adicional de até 1 (um) ano para que o proprietário providencie a regularização e efetive a utilização do imóvel.

§ 4º Se a análise técnica constatar a necessidade de obras de reforma ou adaptação para que o imóvel venha a ser utilizado, o proprietário deverá protocolar pedido de aprovação de projeto junto ao órgão municipal competente em até 1 (um) ano, a contar do recebimento do parecer fundamentado do Município e iniciar as obras no prazo máximo de até 2 (dois anos), a contar da expedição do alvará de execução de obras.

Art. 93 A notificação será feita por:

- a) funcionário de órgão competente do Executivo Municipal ao proprietário do imóvel não edificado ou subutilizado ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administrativa;
- b) carta registrada, com aviso de recebimento, quando o proprietário for residente ou tiver sua sede fora do território municipal;
- c) edital, quando as tentativas de notificação, nas formas previstas nos itens anteriores, forem frustradas por 3 (três) vezes.

Parágrafo único. O Município deverá incluir declaração de incidência do gravame de edificação ou utilização compulsória no cadastro imobiliário e nos documentos de cobrança do IPTU dos imóveis sujeitos a essa incidência, bem como nos sistemas de controle de aprovação de projetos.

Art. 94 O Executivo Municipal deverá requerer ao Cartório de Registro de Imóveis competente a averbação da notificação na



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

matrícula do imóvel não parcelado, não edificado ou subutilizado.

§1º A transmissão do imóvel de que trata o "caput" por ato "inter vivos" ou "causa mortis" posterior à data da notificação transfere a obrigação imputada, sem interrupção de quaisquer prazos.

§2º Uma vez cumprida a obrigação em relação ao imóvel dentro do prazo estabelecido, caberá ao Executivo cancelar a averbação mencionada no "caput".

Art. 95 Os procedimentos a serem adotados nas fases de planejamento da aplicação, notificação e averbação deverão ser disciplinados por Decreto do Executivo, obedecendo às disposições do Estatuto da Cidade e deste PDPI.

Art. 96 O Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC) será aplicado nas seguintes zonas:

- a) Zona Urbana Consolidada;
- b) Zona Urbana Centro;
- c) Corredor de Reestruturação Urbana, e
- d) Zona de Expansão Urbana.

Seção II - Do IPTU Progressivo no Tempo

Art. 97 Os proprietários dos imóveis que deixarem de cumprir as obrigações relativas ao PEUC no prazo estipulado, deverão arcar com alíquotas progressivas de IPTU, majoradas anualmente pelo prazo de 5 (cinco) anos consecutivos, ou até que seja cumprida a obrigação de dar função social ao imóvel.

§ 1º O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano será o dobro do valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de 15%.

§ 2º Caso a obrigação de utilizar o imóvel não seja atendida em cinco anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima até que se cumpra a referida obrigação ou até que ocorra a desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

Art. 98 O lançamento da alíquota progressiva será realizado no ano seguinte àquele em que for constatada o descumprimento da obrigação imposta pela notificação, em respeito a princípio da anterioridade tributária.

Art. 99 É vedada a concessão de isenções, anistias, incentivos ou benefícios fiscais relativos ao IPTU Progressivo no Tempo.

Parágrafo único. Quando da aplicação da progressividade das alíquotas de IPTU serão suspensas quaisquer isenções prévias incidentes sobre os imóveis atingidos pelo PEUC.

Art. 100 Uma vez comprovado o cumprimento da obrigação, a cobrança do IPTU no exercício seguinte retornará às alíquotas básicas vigentes.

Parágrafo único. Cabe ao proprietário, posseiro ou interessado comunicar e comprovar ao Município o efetivo cumprimento da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel.

Seção III - Da Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública

Art. 101 Decorrido o prazo de 5 (cinco) anos de cobrança do IPTU Progressivo no Tempo sem que o proprietário do imóvel tenha cumprido a obrigação, o Município poderá proceder à desapropriação do mesmo com pagamento em títulos da dívida pública previamente aprovados pelo Senado Federal, ficando vedadas outras formas de pagamento.

§ 1º Os títulos da dívida pública poderão ser resgatados no prazo de até 10 (dez) anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais, nos termos do art. 8º da Lei Federal nº 10.257, de 2001.

§ 2º Findo o prazo definido no "caput", o Município deverá publicar, em até 1 (um) ano, o decreto de desapropriação do imóvel, salvo em caso de ausência de interesse público na aquisição, devidamente justificado.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

Art. 102 Concluído o processo de desapropriação do imóvel, o Executivo deverá proceder o seu adequado aproveitamento, em consonância com os objetivos deste Plano Diretor, no prazo máximo de cinco anos contados a partir da incorporação do imóvel ao patrimônio público.

§ 1º Caso o imóvel não seja adequado à utilização com finalidade pública, o Executivo deverá iniciar procedimento para sua alienação ou concessão a terceiros, observando o devido procedimento licitatório.

§ 2º Os adquirentes ou concessionários do imóvel desapropriado com pagamento em títulos da dívida pública deverão utilizar o mesmo no prazo de cinco anos, mantendo-se as obrigações originais objeto da notificação pelo PEUC.

Seção IV - Da Outorga Onerosa do Direito Construir (OODC)

Art. 103 O Município outorgará o direito de construir, onerosamente, mediante contrapartida financeira a ser paga pelos beneficiários, nos termos dos artigos 28 a 31 do Estatuto da Cidade e de acordo com os critérios e procedimentos estabelecidos nesta Lei.

§ 1º O potencial construtivo adicional corresponde à diferença entre o potencial construtivo básico e o potencial construtivo utilizado no empreendimento imobiliário, até o limite permitido pelo Coeficiente de Aproveitamento Máximo.

§ 2º O potencial construtivo adicional é bem público dominical de titularidade do Município com funções urbanísticas e socioambientais.

Art. 104 No Município de Itapevi o instrumento da Outorga Onerosa do Direito de Construir será aplicável às seguintes Zonas, nas quais o Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB) poderá evoluir até o Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAM), mediante pagamento de contrapartida financeira:

- I- Zona de Restrição à Ocupação (ZRO);
- II- Zona Empresarial Diversificada (ZED);
- III- Zona de Urbanização Controlada (ZUC);
- IV- Zona Urbana em Estruturação (ZUE);



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

- V- Zona Urbana Consolidada (ZCO);
- VI- Zona Urbana Centro (ZCE);
- VII- Corredor de Reestruturação Urbana (CRU);
- VIII- Zona de Expansão Urbana (ZEU), e
- IX- Zona de Contenção Urbana (ZCU).

Art. 105 A contrapartida financeira referente à Outorga Onerosa do Direito de Construir será calculada com base na seguinte equação:

Ct = At x Vv x Cp x 0,7, sendo:

Ct = contrapartida financeira total;

At = área total do terreno;

Vv = valor venal do metro quadrado de terreno fixado na planta genérica de valores;

Cp = diferença entre o coeficiente de aproveitamento pretendido e o coeficiente de aproveitamento básico permitido, e

0,7 = fator de redução no valor da outorga.

§1º Na hipótese de um empreendimento imobiliário envolver mais de um imóvel, o cálculo da contrapartida financeira referente à outorga onerosa do direito de construir deverá considerar o maior valor venal do metro quadrado dos imóveis envolvidos no projeto.

§2º O pagamento da outorga onerosa antecede e condiciona a emissão do Alvará de Construção.

Art. 106 Ouvido o CONCITA, o Executivo poderá suspender, a qualquer tempo, a implementação da OODC, caso sejam constatados impactos negativos da utilização do potencial construtivo adicional no ambiente urbano, mediante despacho motivado, publicado em Diário Oficial.

Art. 107 Os recursos auferidos com as contrapartidas financeiras correspondentes à outorga onerosa do direito de construir serão destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, criado por este Plano, e deverão ser destinados às seguintes finalidades:

- I- execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

- II- regularização fundiária;
- III- constituição de reserva fundiária;
- IV- ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V- implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI- criação de espaços públicos, espaços livres, áreas verdes e de lazer;
- VII- instituição de unidades de conservação;
- VIII- preservação, conservação e recuperação de áreas de interesse ambiental, ou
- IX- proteção e recuperação de áreas de interesse histórico, cultural e paisagístico.

Seção V - Da Transferência do Direito de Construir (TDC)

Art. 108 A Transferência do Direito de Construir é o instrumento por meio do qual o Poder Público Municipal permite ao proprietário que exerça o direito de construir em outro local ou o aliene, mediante escritura pública, nos casos previstos neste Plano Diretor, ou na legislação urbanística dele decorrente, com o objetivo de viabilizar:

- I- a preservação, conservação e recuperação de bens de interesse histórico, cultural, arquitetônico, paisagístico e ambiental;
- II- a implementação de programas de regularização fundiária e de urbanização de assentamentos urbanos precários ocupados por população de baixa renda;
- III- a implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- IV- a implantação de parques, espaços livres e áreas verdes, ou
- V- a execução de serviços, equipamentos e infraestrutura necessários ao aprimoramento do sistema de mobilidade urbana.

Art. 109 O imóvel localizado em Zonas Especiais de Interesse Social 1, em Zonas Especiais de Interesse Ambiental 2 e, ainda, aquele que vier a ser declarado como "Bem de Interesse Cultural" poderá transferir, no todo ou em parte, seu potencial construtivo básico (imóvel cedente) para imóveis situados em qualquer das zonas da Macrozona Urbana, os quais receberão potencial construtivo adicional (imóveis receptores) até o limite do Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CMax) da Zona em que estiver situado.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

Art. 110 O imóvel sobre o qual se manifeste o interesse público para os fins definidos no artigo anterior será transferido ao domínio do Município, que em troca emitirá Certidão de Potencial Construtivo ao proprietário, da qual constará:

I- a identificação do imóvel cedente, compreendendo:

- a) o nome do proprietário;
- b) a denominação e o código do logradouro de acesso;
- c) o número do imóvel;
- d) a área do terreno ou gleba, especificada em metros quadrados;

II- o potencial construtivo do imóvel, correspondente ao direito de construir a ser exercido em outro local, especificado em metros quadrados e equivalente ao produto da área do terreno ou lote pelo Coeficiente de Aproveitamento Básico da zona em que esteja situado.

Parágrafo único. O Município somente se investirá na posse do imóvel após a conclusão de todo o processo de fornecimento de certidão de Transferência do Direito de Construir.

Art. 111 A permissão da Transferência do Direito de Construir e a emissão da Certidão de Potencial Construtivo serão realizadas pelo Executivo, garantida a divulgação prévia, por meio de informe ao CONCITA e da publicação no site da Prefeitura, em jornal de grande circulação e no Diário Oficial do Município.

Parágrafo único. A Certidão de Potencial Construtivo, bem como a escritura de Transferência do Direito de Construir de um imóvel para o outro, serão averbadas nas respectivas matrículas constantes do Cartório de Registro de Imóveis, quando houver.

Art. 112 A utilização do direito de construir atenderá ao critério de proporcionalidade entre os valores imobiliários do terreno doador e do terreno receptor do potencial construtivo, estabelecidos com base no Valor Unitário Padrão, definido pelo



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

Município para fins de cálculo do IPTU dos respectivos imóveis.

Art. 113 O potencial construtivo a ser transferido do imóvel doador para o imóvel receptor será definido matematicamente pela equação:

$PCT = (PCpt \times VTc) / (VTr \times CMaxTc)$, onde:

PCT, é o potencial construtivo a ser transferido;

PCpt, é o potencial construtivo passível de transferência, correspondente ao Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAb) do terreno cedente, excluída a parcela deste potencial já eventualmente utilizada;

VTc, é o valor de 1 m² do terreno cedente;

VTr, é o valor de 1 m² do terreno receptor;

CMaxTc, é o Coeficiente de Aproveitamento Máximo do terreno cedente.

Art. 114 Sempre que ocorrer a Transferência do Direito de Construir, a Administração Municipal dará conhecimento público, mediante publicação no Diário Oficial do Município, dos elementos constantes da Certidão de Potencial Construtivo.

Art. 115 O monitoramento das operações de TDC será efetuado pelo Executivo, que se obrigará a:

- I- manter registro de todas as operações em arquivo específico;
- II- publicar no Diário Oficial do Município o resumo de cada operação de transferência autorizada, constando:

- a) a identificação do terreno ou lote receptor, incluindo sua localização;
- b) a identificação do imóvel doador do direito de construir;
- c) o direito de construir correspondente ao potencial construtivo do imóvel cedente transferido para o receptor;
- d) o saldo de potencial construtivo remanescente, no caso da utilização fracionada do direito de construir constante da Certidão de Potencial Construtivo.

Art. 116 O Executivo regulamentará a aplicação da Transferência do Direito de Construir, bem como os imóveis que podem transferir, parcial ou integralmente, o Coeficiente de Aproveitamento Básico do lote.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

Seção VI - Do Direito de Preempção

Art. 117 O Município poderá exercer o direito de preempção, ou de preferência, para aquisição de imóveis, objeto de alienação onerosa, localizados nas seguintes zonas:

- I- Zona Urbana Centro;
- II- Corredor de Reestruturação Urbana;
- III- Zonas Especiais de Interesse Social, e
- IV- Zonas Especiais Centro de Bairro.

Parágrafo único. O direito de preempção será exercido com as seguintes finalidades:

- I- execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- II- regularização fundiária;
- III- constituição de reserva fundiária;
- IV- ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V- implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI- criação de espaços públicos, espaços livres, áreas verdes e espaços de cultura e de lazer;
- VII- instituição de unidades de conservação;
- VIII- preservação, conservação e recuperação de áreas de interesse ambiental, ou
- IX- proteção, recuperação e criação de áreas de interesse histórico, cultural e paisagístico.

Art. 118 No prazo de até 1 (um) ano após a aprovação deste Plano Diretor, o Executivo Municipal deverá encaminhar projeto de lei ao Legislativo disciplinando o uso do instrumento, que deverá estabelecer:

- I- a delimitação dos imóveis ou áreas que estarão sujeitas ao instrumento;
- II- o enquadramento de cada imóvel ou área delimitada em uma ou mais das finalidades a que se destina o instrumento;
- III- o prazo de vigência do direito de preempção, que não poderá ser superior a cinco anos, sendo renovável a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de vigência.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120

Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

Art. 119 O Município notificará, por edital, os proprietários, posseiros, titulares de domínio útil sobre a preferência que terá na aquisição de imóveis sujeitos ao direito de preempção.

§ 1º Quando houver terceiros interessados na compra do imóvel sujeito ao direito de preempção, o proprietário desse imóvel deverá encaminhar comunicado para o órgão competente do Município informando a intenção de aliená-lo onerosamente.

§ 2º O comunicado mencionado no § 1º deste artigo deverá ser feito pelo proprietário do imóvel sujeito ao direito de preempção em até 30 (trinta) dias contados a partir da celebração de contrato preliminar ou proposta de compra entre esse proprietário e o terceiro interessado na compra do imóvel.

Art. 120 A declaração de intenção de venda do imóvel sujeito ao direito de preempção deverá ser apresentada ao órgão competente do Município com os seguintes documentos, sem prejuízo de outros exigidos em legislação específica:

- I- contrato preliminar ou proposta de compra apresentada pelo terceiro interessado na aquisição do imóvel no qual deverá constar preço, condições de pagamento e prazo de validade;
- II- endereço do proprietário do imóvel para recebimento de notificações e de outras comunicações;
- III- certidão atualizada da matrícula do imóvel, e
- IV- declaração assinada pelo proprietário, sob as penas da lei, informando se incidem ou não quaisquer encargos e ônus sobre o imóvel, inclusive os de natureza real, tributária ou pessoal persecutória.

Art. 121 O Município deverá manifestar-se, por escrito, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, sobre seu interesse em exercer a preferência para aquisição do imóvel após recebimento dos documentos mencionados no artigo anterior.

§ 1º A manifestação de interesse do Município na aquisição do imóvel deverá conter a destinação futura do bem a ser adquirido.

§ 2º O Município deverá publicar, em órgão oficial e em pelo menos um jornal local ou regional de grande circulação, edital



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

de aviso da declaração de intenção de venda recebida e da intenção de aquisição do imóvel nas condições do contrato preliminar ou da proposta de compra apresentada pelo terceiro, desde que compatível com as condições reais de mercado.

§ 3º Findo o prazo de 30 (trinta) dias para manifestação do Município, é facultado ao proprietário do imóvel sujeito ao direito de preempção alienar onerosamente o imóvel ao proponente interessado nas condições do contrato preliminar ou da proposta de compra.

§4º Fica assegurado ao Município o direito a exercer a preferência diante de outras propostas de aquisições onerosas incidentes sobre o mesmo imóvel, durante o prazo de vigência do direito de preempção, independentemente do número de alienações ocorridas.

§ 5º Concretizada a venda do imóvel sujeito ao direito de preempção a terceiro, o proprietário que alienou esse imóvel deve entregar ao órgão competente do Município cópia do instrumento de alienação e da matrícula atualizada do imóvel dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados da data de alienação, sob pena de pagamento de multa em valor equivalente a 0,50% (cinquenta centésimos por cento) do valor total da alienação, assegurado o contraditório.

§ 6º Concretizada a venda do imóvel a terceiro em descumprimento ao direito de preempção, o Município promoverá as medidas cabíveis para:

- I- anular a comercialização do imóvel efetuada em condições diversas do contrato preliminar ou da proposta de compra, e
- II- imitar-se na posse do imóvel sujeito ao direito de preempção que tenha sido alienado a terceiro apesar da manifestação de interesse do Município em exercer o direito de preferência.

§ 7º Em caso de anulação da venda do imóvel sujeito ao direito de preempção, o Município poderá adquiri-lo pelo valor da base de cálculo do IPTU ou pelo valor indicado no contrato preliminar apresentado, se este for inferior àquele.

§ 8º Outras sanções relativas ao descumprimento do direito de preempção poderão ser estabelecidas em lei específica.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

Art. 122 O Município deverá divulgar, na Imprensa Oficial ou jornal local ou regional de grande circulação, a lista de todos os imóveis adquiridos por meio do direito de preempção com, no mínimo:

- I- número da inscrição imobiliária;
- II- endereço completo do imóvel, com informações sobre quadra e lote, se houver, assim como breve descrição do imóvel;
- III- preço do imóvel sujeito ao direito de preempção previsto no contrato preliminar apresentado pelo terceiro interessado na aquisição do imóvel mencionada, caso o proprietário desse imóvel tenha encaminhado declaração de intenção de venda ao órgão competente do Município.
- IV- destinação do imóvel sujeito ao direito de preempção, caso o Município tenha manifestado interesse na aquisição desse imóvel;
- V- preço pago pelo imóvel sujeito ao direito de preempção adquirido pelo Município;
- VI- preço de venda do imóvel sujeito ao direito de preempção, caso o Município não tenha manifestado interesse na aquisição desse imóvel e ele tenha sido vendido a terceiros, e
- VII- preço de aquisição, pelo Município, do imóvel sujeito ao direito de preempção cuja venda a terceiros tenha sido anulada.

Art. 123 O Município poderá averbar a incidência do direito de preempção nas matrículas dos imóveis sujeitos a essa incidência.

Parágrafo único. A incidência do direito de preempção sobre o imóvel constará expressamente no cadastro imobiliário e no carnê do IPTU dos imóveis gravados com este instrumento.

Seção VII - Do Consórcio Imobiliário

Art. 124 O consórcio imobiliário é a forma de viabilização de planos de urbanização, de regularização fundiária ou de reforma, conservação ou construção de edificação por meio do qual o proprietário transfere ao Poder Público Municipal o seu imóvel e, após a realização das obras, recebe unidades



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas como pagamento.

Parágrafo único. O consórcio imobiliário pode ser empregado para viabilizar financeiramente o aproveitamento de imóveis:

- I- não edificados, subutilizados ou não utilizados notificados pelo PEUC;
- II- no âmbito da Regularização Fundiária Urbana prevista na Lei Federal nº 13.465, de 2017.

Art. 125 O Município estabelecerá o valor de referência com base na média de 03 (três) avaliações imobiliárias, excluindo do seu cálculo expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios, bem como eventuais custos de recuperação da área em razão da existência de passivos ambientais.

§ 1º O contrato de formalização do consórcio imobiliário entre o Município e os proprietários deverá conter o valor de referência do imóvel a partir do qual será realizado o consórcio.

§ 2º O proprietário que transferir o imóvel para a realização do consórcio imobiliário receberá, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas com valor correspondente ao valor de referência mencionado no § 1º deste artigo.

Art. 126 O Município deverá proceder ao aproveitamento adequado das unidades imobiliárias que lhe cabem, resultantes do consórcio imobiliário, no prazo máximo de 5 (cinco) anos, contados a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

Art. 127 A proposta de consórcio imobiliário não suspende os prazos relativos ao parcelamento, edificação e utilização compulsória de imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados.

Art. 128 Formalizado o contrato de consórcio imobiliário e havendo a aplicação do IPTU progressivo, será reestabelecida a alíquota vigente no exercício anterior ao início da progressividade.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

Art. 129 Será garantida a participação de grupos, movimentos e entidades da sociedade civil em todas as etapas processo de formalização de Consórcio Imobiliário, conforme disposto no § 3º, do art. 4º, da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, Estatuto da Cidade.

Seção VIII - Da Arrecadação de Imóveis Abandonados

Art. 130 O Município poderá arrecadar, como bens vagos, imóveis abandonados pelos seus respectivos proprietários, independentemente de indenização, na forma dos artigos 1.275 e 1.276 do Código Civil Brasileiro, Lei Federal nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002.

§ 1º Será considerado imóvel abandonado aquele em que a cessação dos atos de posse faz presumir, de modo relativo, que a intenção do proprietário é de não mais conservar o imóvel em seu patrimônio, desde que o imóvel não se encontrar na posse de outrem.

§ 2º Presume-se, de modo absoluto, a intenção do proprietário de não mais conservar o imóvel em seu patrimônio quando, além de cessados os atos de posse caracterizados pela situação do § 1º deste artigo, deixar o mesmo de pagar impostos, taxas e outros eventuais ônus fiscais incidentes sobre o imóvel.

Art. 131 A Arrecadação de imóveis por abandono será aplicado nas seguintes zonas:

- I- Zona Urbana Consolidada;
- II- Zona Urbana Centro, e
- III- Corredor de Reestruturação Urbana.

Art. 132 Nos termos do Art. 64 da Lei Federal nº 13.465/2017, o procedimento de arrecadação de imóveis urbanos abandonados obedecerá ao disposto em ato do Executivo municipal e observará, no mínimo:

- I- abertura de processo administrativo para tratar da arrecadação;
- II- comprovação do tempo de abandono e de inadimplência fiscal,
e



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

III- notificação ao titular do domínio para, querendo, apresentar impugnação no prazo de trinta dias, contado da data de recebimento da notificação.

§ 1º A ausência de manifestação do titular do domínio será interpretada como concordância com a arrecadação.

§ 2º Respeitado o procedimento de arrecadação, o Município poderá realizar, diretamente ou por meio de terceiros, os investimentos necessários para que o imóvel urbano arrecadado atinja prontamente os objetivos sociais a que se destina.

§ 3º Na hipótese de o proprietário reivindicar a posse do imóvel declarado abandonado, no transcorrer do triênio a que alude o art. 1.276 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil Brasileiro, fica assegurado ao Executivo municipal o direito ao ressarcimento prévio, e em valor atualizado, de todas as despesas em que eventualmente houver incorrido, inclusive tributárias, em razão do exercício da posse provisória.

Art. 133 O imóvel que for incorporado ao patrimônio público do Município de Itapevi em razão do seu abandono deve ser utilizado diretamente pelo Município para:

- I- implementação de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- II- regularização fundiária de núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda;
- III- prestação de serviços públicos ou quaisquer outras finalidades relacionadas com os princípios e objetivos deste Plano Diretor, ou
- IV- concessão de direito real de uso a entidades civis que comprovadamente tenham fins filantrópicos, assistenciais, educativos, esportivos ou outros, no interesse do Município, conforme disposto no Art. 65 da Lei federal nº 13.465 de 2017.

Parágrafo único. Não sendo possível, por qualquer razão, a utilização do imóvel abandonado para os usos mencionados nos incisos I a IV, o Município deverá aliená-lo e o valor arrecadado com essa alienação deverá ser destinado ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, criado por este Plano.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

Seção IX - Do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)

Art. 134 O Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV é um instrumento de análise prévia ao licenciamento de empreendimentos e atividades, públicas ou privadas, que na sua instalação ou operação possam causar impactos urbanísticos, inclusive aqueles ambientais, culturais ou socioeconômicos à comunidade circunvizinha ou à comunidade mais ampla.

§1º O EIV é um instrumento de participação social que visa à harmonia entre os interesses particulares e os coletividade, bem como o uso socialmente justo e ambientalmente equilibrado dos espaços urbanos.

§2º No imóvel objeto do EIV deverá ser fixada placa, em local visível, na frente do lote, informando a atividade a ser implantada, o número processo administrativo em curso na Prefeitura de Itapevi, assim como as medidas mitigadoras a serem implantadas.

§3º Sem prejuízo da divulgação no site da Prefeitura, o empreendimento sujeito ao EIV, no início da tramitação do processo, deverá ser apresentado em reunião do CONCITA, assim como publicado em jornal de grande circulação.

§4º A decisão final sobre o EIV deverá ser informada ao CONCITA.

§5º A análise final do EIV e o "Termo de Compromisso e Ajuste de Conduta" firmado entre a municipalidade e o empreendedor deverá ser publicada em jornal de grande circulação.

Art. 135 São consideradas atividades econômicas geradoras de impacto urbanístico aquelas que, quando implantadas:

- I- sobrecarregue a infraestrutura urbana, interferindo direta ou indiretamente no sistema viário, sistema de drenagem, saneamento básico, eletricidade e telecomunicações;
- II- tenham uma repercussão ambiental significativa, provocando alterações nos padrões funcionais e urbanísticos da vizinhança ou na paisagem urbana e no patrimônio natural e cultural circulante, ou



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

III- estabeleçam alteração ou modificação substancial na qualidade de vida da população residente na área ou em suas proximidades, afetando sua saúde, segurança ou bem-estar.

§1º O Estudo de Impacto de Vizinhança não dispensa e nem substitui a apresentação do Estudo de Impacto Ambiental (EIA) quando assim for exigido pela legislação.

§2º As disposições referentes ao EIV também são aplicáveis para a edificação que, mudando suas características construtivas ou de uso, configure-se como empreendimento ou atividade considerada geradora de impacto urbanístico.

Art. 136 São considerados empreendimentos geradores de impacto urbanístico aqueles:

- I- de uso residencial multifamiliar com área construída superior a 12.000 m² (doze mil metros quadrados);
- II- aqueles de uso residencial multifamiliar que tenham mais de 120 (cento e vinte) unidades;
- III- de uso não residencial, com área construída superior a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados);
- IV- de uso misto, com área construída destinada ao uso não residencial superior a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados);
- V- centrais de armazenamento e distribuição de carga;
- VI- estações de tratamento de água ou de esgoto;
- VII- terminais de transportes;
- VIII- terminais de minério, de petróleo ou de produtos químicos;
- IX- aterros sanitários e usinas de reciclagem de resíduos sólidos;
- X- usinas de geração de eletricidade;
- XI- usinas de asfalto;
- XII- troncos coletores e emissários de esgotos sanitários;
- XIII- autódromos, hipódromos, estádios esportivos e congêneres;
- XIV- túneis e viadutos;
- XV- cemitérios, matadouros e abatedouros;
- XVI- quartéis militares, inclusive corpo de bombeiros;
- XVII- clubes, centros de diversões e congêneres;
- XVIII- garagens, estacionamentos e congêneres com área superior a 1.000 m² (mil metros quadrados);
- XIX- postos de combustíveis, e
- XX- templos e locais de cultos com área acima de 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

Art. 137 O EIV contemplará os efeitos positivos e negativos do empreendimento, atividade ou intervenção urbana quanto à qualidade de vida da população residente na área e em suas proximidades, e incluirá, no mínimo:

I- descrição detalhada do empreendimento;
II- delimitação das áreas de influência direta e indireta do empreendimento ou atividade, devidamente justificadas;
III- análise das questões enumeradas no Art. 37 do Estatuto da Cidade, tais como:

- a) adensamento populacional;
- b) uso e ocupação do solo;
- c) equipamentos urbanos e comunitários;
- d) ventilação e iluminação;
- e) paisagem urbana e patrimônio natural e cultural;
- f) geração de tráfego, capacidade do sistema viário e demanda por transporte público;
- g) valorização imobiliária, ou
- h) Efeitos sobre os recursos hídricos existentes na área de influência do empreendimento ou atividade econômica.

IV- identificação dos impactos a serem causados pelo empreendimento ou atividade ou intervenção urbana, nas fases de planejamento, implantação, operação e desativação, se for o caso;

V- medidas de controle ambiental, mitigadoras ou compensatórias a serem adotadas com relação aos impactos identificados como condição para aprovação do projeto, e

VI- outros fatores definidos pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação, mediante despacho fundamentado.

§1º O EIV será elaborado por uma equipe técnica multidisciplinar formada por profissionais habilitados nas áreas de interesse da análise e deverá ser acompanhado por um Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV) que resuma, em linguagem acessível, os resultados do Estudo.

§2º A Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação analisará o Estudo de Impacto Viário elaborando parecer técnico conclusivo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

§3º A Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação dará publicidade aos documentos integrantes do Estudo de Impacto Viário, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão competente do Poder Público municipal, por qualquer interessado.

Art. 138 Com relação às medidas de controle ambiental, mitigadoras ou compensatórias, cabem as seguintes exigências, dentre outras:

- I- ampliação das redes de infraestrutura urbana;
- II- área de terreno ou área edificada para instalação de equipamentos comunitários em percentual compatível com o necessário para o atendimento da demanda a ser gerada pelo empreendimento;
- III- ampliação e adequação do sistema viário, faixas de desaceleração, ponto de ônibus, faixa de pedestres, semaforização;
- IV- proteção acústica, uso de filtros e outros procedimentos que minimizem incômodos da atividade;
- V- manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos ou naturais considerados de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural, bem como recuperação ambiental da área;
- VI- cotas de emprego e cursos de capacitação profissional, entre outros;
- VII- percentual de habitação de interesse social no empreendimento;
- VIII- construção de equipamentos sociais em outras áreas da cidade;
- IX- manutenção de áreas verdes, recuperação e preservação de nascentes.

§ 1º As exigências previstas nos incisos I a IX deverão ser proporcionais ao porte e ao impacto do empreendimento.

§ 2º A aprovação do empreendimento ficará condicionada à assinatura de "Termo de Compromisso e Ajuste de Conduta" pelo interessado, em que este se comprometa a arcar integralmente com as despesas decorrentes das obras e serviços necessários à minimização dos impactos decorrentes da implantação do



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

empreendimento e demais exigências apontadas pelo Poder Executivo Municipal, antes da finalização do empreendimento.

CAPÍTULO II - DOS INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 139 A regularização fundiária (REURB) é compreendida como o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, ao meio ambiente ecologicamente equilibrado e ao pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade.

Art. 140 Com a finalidade de promover a regularização da ocupação do solo e a regularização da situação jurídica, o Município poderá utilizar, dentre outros, os seguintes instrumentos previstos na Lei Federal nº 13.465 de 2017:

- I- demarcação urbanística;
- II- legitimação de posse;
- III- legitimação fundiária;
- IV- alienação de imóvel pela administração pública;
- V- concessão de uso especial para fins de moradia;
- VI- concessão de direito real de uso,
- VII- usucapião individual ou coletiva, e
- VIII- direito real de laje.

Seção I - Da Demarcação Urbanística

Art. 141 A demarcação urbanística consiste no procedimento administrativo pelo qual o Município identifica os imóveis de domínio público e privado atingidos por núcleo urbano informal, a fim de obter concordância dos respectivos titulares de direitos inscritos na matrícula desses imóveis com a averbação da viabilidade de regularização fundiária, que deverá ser promovida a critério do Município.

Parágrafo único. O Executivo poderá utilizar o procedimento de demarcação urbanística com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização do núcleo urbano informal a ser regularizado, com a finalidade de identificar seus ocupantes e qualificar a natureza e o tempo das respectivas posses.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

Art. 142 Os procedimentos para a demarcação urbanística são aqueles dispostos nos artigos 20 a 22 da Lei Federal nº 13.465, de 2017.

Art. 143 O Executivo deve emitir atos normativos visando padronizar o modelo de Auto de Demarcação Urbanística, bem como explicitar os atos de rotina administrativa para análise e decisão nos processos administrativos que envolvam regularização fundiária urbana de interesse social.

Art. 144 Após a averbação do Auto de Demarcação Urbanística, o Executivo deverá promover as devidas atualizações cadastrais.

Seção II - Da Legitimação de Posse

Art. 145 A legitimação de posse, instrumento de uso exclusivo para fins de regularização fundiária, constitui ato do poder público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da REURB, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse.

§ 1º A legitimação de posse não se aplica aos imóveis urbanos situados em área de titularidade do poder público.

§ 2º A legitimação de posse poderá ser transferida por "causa mortis" ou por ato "inter vivos".

Art. 146 O título de legitimação de posse é conversível em título de propriedade decorrido o prazo de cinco anos de seu registro, desde que atendidos os termos e as condições do art. 183 da Constituição Federal, independentemente de prévia provocação ou prática de ato registral.

Parágrafo único. Nos casos não contemplados pelo estabelecido no "caput", o título de legitimação de posse poderá ser convertido em título de propriedade, desde que satisfeitos os requisitos de usucapião estabelecidos na legislação em vigor, mediante requerimento do interessado ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

Art. 147 O título de legitimação de posse poderá ser cancelado pelo poder público que o emitiu quando constatado que as



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

condições estipuladas para sua concessão deixaram de ser satisfeitas, sem que seja devida qualquer indenização àquele que irregularmente se beneficiou do instrumento.

Art. 148 O Executivo deve emitir atos normativos visando padronizar o modelo dos Títulos de Legitimação de Posse, bem como explicitar os atos de rotina administrativa para análise e decisão nos processos administrativos que envolvam regularização fundiária de interesse social.

Seção III - Da Legitimação Fundiária

Art. 149 A legitimação fundiária constitui mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto de regularização fundiária urbana (REURB).

Parágrafo único. A legitimação fundiária é concedida por ato do poder público, apenas no âmbito da REURB, àquele que detiver em área pública ou possuir em área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado existente em 22 de dezembro de 2016.

Art. 150 Na regularização fundiária de interesse social a legitimação fundiária será concedida ao beneficiário desde que atendidas as seguintes condições:

- I- o beneficiário não seja concessionário, foreiro ou proprietário de imóvel urbano ou rural;
- II- o beneficiário não tenha sido contemplado com legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com a mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano distinto, e
- III- em caso de imóvel urbano com finalidade não residencial, seja reconhecido pelo poder público o interesse público de sua ocupação.

§ 1º Por meio da legitimação fundiária, em qualquer das modalidades da REURB, o ocupante adquire a unidade imobiliária com destinação urbana livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições eventualmente existentes em sua matrícula de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio legitimado.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

§ 2º Na Regularização Fundiária de Interesse Social de imóveis públicos, fica o Executivo e as suas entidades vinculadas autorizados a reconhecer o direito de propriedade aos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado por meio da legitimação fundiária.

Seção IV - Da Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia

Art. 151 O Município poderá outorgar àquele que, até 30 de junho de 2001, residia em área pública urbana de até 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), por 5 (cinco) anos, ininterruptamente e sem oposição, título de concessão de uso especial para fins de moradia, desde que não seja proprietário ou concessionário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º Nos imóveis com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, que, até 30 de junho de 2001, estavam ocupados por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por possuidor, a concessão de uso especial para fins de moradia será conferida de forma coletiva, desde que os possuidores não sejam proprietários ou concessionários, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

§ 2º O Município deverá assegurar o exercício do direito de concessão de uso especial para fim de moradia, individual ou coletivamente, em local diferente daquele que gerou esse direito, nas hipóteses de a moradia estar localizada em área de risco não passível de correção.

§ 3º Além do caso previsto no § 2º, o Município poderá assegurar o exercício do direito de concessão de uso especial para fins de moradia, individual ou coletivamente, em local diferente daquele que gerou esse direito, nas hipóteses da área ocupada ser:

- I- de uso comum do povo;
- II- necessária ao desadensamento em razão de projeto ou obra de urbanização;
- III- de comprovado interesse da defesa nacional, da preservação ambiental e da proteção dos ecossistemas naturais;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

IV- reservada à construção de represas e obras congêneres, ou
V- situada em via de comunicação.

§ 4º Para atendimento do direito previsto nos §§ 1º e 2º, a moradia deverá estar localizada, preferencialmente, próxima ao local que deu origem ao direito de que trata este artigo.

§ 5º A concessão de uso especial para fins de moradia poderá ser solicitada de forma individual ou coletiva.

Art. 152 O direito à concessão de uso especial para fins de moradia extingue-se no caso do:

I- concessionário dar ao imóvel destinação diversa da moradia para si ou para sua família;

II- concessionário adquirir a propriedade ou a concessão de uso de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º Buscar-se-á respeitar as atividades econômicas locais promovidas pelo próprio morador, vinculadas à moradia, como pequenas atividades comerciais, indústria doméstica, artesanato, oficinas de serviços e outros, se atendidos os critérios estabelecidos, inclusive quanto à incomodidade.

§ 2º A extinção de que trata este artigo será averbada no cartório de registro de imóveis, por meio de declaração do Poder Público concedente.

Art. 153 Os assentamentos cuja posse dos moradores foi regularizada por meio da Concessão de uso especial para fins de moradia deverão ser urbanizados, a fim de que seja efetivamente concluído o processo de regularização fundiária.

Seção V - Da Concessão de Direito Real de Uso

Art. 154 Nos termos do Art. 38 e Art. 75 da Lei Orgânica Municipal, fica o Município autorizado a celebrar contratos de concessão de direito real de uso no âmbito de programas de regularização fundiária de interesse social, com força de instrumento público, dispensada a licitação, por prazo de até 50 (cinquenta) anos, podendo ser prorrogada por igual período, em imóveis públicos de até 250m² (duzentos e cinquenta metros



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

quadrados), com uso residencial, uso misto, uso institucional ou comercial.

Parágrafo único. A renovação da concessão de direito real de uso dependerá do cumprimento das condições originais pactuadas quanto às condições de uso e ocupação do solo.

Seção VI - Da Usucapião Especial Urbana Coletiva

Art. 155 As áreas urbanas com mais de 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), ocupadas por população de baixa renda para sua moradia, por 05 (cinco) anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, são susceptíveis de serem usucapidas coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural, na forma do art. 10 da Lei Federal nº 10.257, de 2001.

Art. 156 O município poderá promover a assistência técnica, social e jurídica nas ações de usucapião especial coletivo dos assentamentos precários de baixa renda delimitados como ZEIS, para fins de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (REURB-S).

Parágrafo único. Após concluída a Ação de Usucapião Especial Urbana Coletiva, o Município executará o Projeto de Regularização Fundiária de Interesse Social, bem como todas as medidas necessárias à individualização dos imóveis em favor dos adquirentes.

Art. 157 A assistência técnica e jurídica do Município se estende à propositura de ações de Usucapião Especial individual ou plúrima, Usucapião Ordinária e Extraordinária, inclusive extrajudicial.

Seção VII - Do Direito Real de Laje

Art. 158 O direito real de laje contempla o espaço aéreo ou o subsolo de terrenos públicos ou privados, tomados em projeção vertical, como unidade imobiliária autônoma, não contemplando as demais áreas edificadas ou não pertencentes ao proprietário da construção-base.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

§ 1º O proprietário de uma construção-base poderá ceder a superfície superior ou inferior de sua construção a fim de que o titular da laje mantenha unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo.

§ 2º O titular do direito real de laje responderá pelos encargos e tributos que incidirem sobre a sua unidade.

§ 3º O titular da laje poderá ceder a superfície de sua construção para a instituição de um sucessivo direito real de laje, desde que haja autorização expressa dos titulares da construção-base e das demais lajes, respeitadas as posturas edilícias e urbanísticas vigentes.

§ 4º O titular da laje, unidade imobiliária autônoma constituída em matrícula própria, poderá dela usar, gozar e dispor

Art. 159 O Poder Executivo Municipal regulamentará posturas edilícias e urbanísticas associadas ao direito real de laje.

Art. 160 A ruína da construção-base implica extinção do direito real de laje, salvo:

- I- se este tiver sido instituído sobre o subsolo, e
- II- se a construção-base não for reconstruída no prazo de cinco anos.

Art. 161 Sem prejuízo, no que couber, das normas aplicáveis aos condomínios edilícios, para fins do direito real de laje, as despesas necessárias à conservação e fruição das partes que sirvam a todo o edifício e ao pagamento de serviços de interesse comum serão partilhadas entre o proprietário da construção-base e o titular da laje, na proporção que venha a ser estipulada em contrato.

CAPÍTULO III - DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO AMBIENTAL

Seção I - Do Pagamento por Serviços Ambientais

Art. 162 O Pagamento por Serviços Ambientais (PSA) é a: transação de natureza voluntária, mediante a qual um pagador de serviços ambientais transfere a um provedor desses serviços recursos financeiros ou outra forma de remuneração, nas



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

condições acertadas, respeitadas as disposições legais e regulamentares pertinentes.

Parágrafo único. O provedor de serviços ambientais pode ser pessoa física ou jurídica, de direito público ou privado, grupo familiar ou comunitário, que mantenha, recupere ou melhore as condições ambientais de ecossistemas que prestam serviços ambientais.

Art. 163 A implantação do pagamento por serviços ambientais se dará por meio de programas definidos pelo órgão ambiental municipal que tenham como objetivo a promoção do desenvolvimento sustentável e o fomento à manutenção e ampliação da oferta de serviços e produtos ecossistêmicos, observadas as diretrizes gerais fixadas na Lei Federal nº 14.119, de 2021.

Art. 164 Para o cumprimento do disposto nesta Seção, o Município de Itapevi poderá firmar convênios com a União, com o Estado de São Paulo e com outros Municípios, assim como com entidades de direito público, e termos de parceria com entidades qualificadas como organizações da sociedade civil de interesse público, nos termos da Lei federal nº 9.790, de 1999.

Parágrafo único. O pagamento por serviços ambientais poderá ser aplicado em todo o território do município.

Art. 165 O contrato de pagamento por serviços ambientais será regulamentado por ato do Executivo, que definirá o percentual de recursos do Fundo Municipal de Meio Ambiente e Defesa dos Animais a ser destinado aos programas.

Parágrafo único. Ao Conselho Municipal de Meio Ambiente e Defesa dos Animais compete o monitoramento e a fiscalização da aplicação do instrumento.

Seção II – Do Termo de Compromisso e Adequação Ambiental (TCA)

Art. 166 O Termo de Compromisso e Adequação Ambiental (TCA) é o instrumento por meio do qual o órgão ambiental municipal integrante do Sistema Nacional do Meio Ambiente (SISNAMA) celebra acordo com pessoas responsáveis por atividade



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

utilizadora de recursos ambientais que tenha causado impactos ao meio ambiente.

Parágrafo único. O TCA poderá ser celebrado com pessoas físicas ou jurídicas.

Art. 167 O TCA definirá as adequações e correções necessárias a serem efetuadas pelo responsável, segundo cronograma pré-definido, de maneira que a atividade possa voltar a funcionar.

Art. 168 As contrapartidas, obrigações e compensações estabelecidas no TCA poderão ser convertidas em recursos financeiros a serem depositados, obrigatoriamente, no Fundo Municipal de Meio Ambiente e Defesa dos Animais nos casos de empreendimentos ou ações causadoras de impacto ambiental, assim como em intervenções em Área de Preservação Permanente (APP) ou em unidades de conservação de uso sustentável.

Art. 169 O Termo de Compromisso e Adequação Ambiental poderá ser aplicado em todas as zonas criadas por esse Plano.

Seção III - Do IPTU Verde

Art. 170 O IPTU Verde consiste em benefícios fiscais concedidos, na forma da legislação específica, em relação ao Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) dos proprietários de imóveis que adotem medidas de proteção ou recuperação ambiental, tais como a utilização de sistemas de reuso de água, sistema de captação de água da chuva, sistema de aquecimento hidráulico solar, manutenção de altos índices de permeabilidade e de área verde no imóvel, entre outras.

Art. 171 O IPTU Verde poderá ser aplicado em todo o território municipal, segundo condições a serem determinadas em lei específica.

TÍTULO VI - DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 172 A disciplina do parcelamento do solo regula a divisão ou unificação do solo urbano com o objetivo de promover o equilíbrio entre áreas públicas e privadas e o seu adequado aproveitamento urbanístico.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

Parágrafo único. Os requisitos urbanísticos previstos neste Plano condicionam o parcelamento do solo urbano, sujeitando sua prévia aprovação à autoridade municipal competente.

Art. 173 São modalidades de parcelamento do solo:

- I- Loteamento - a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.
- II- Desmembramento - a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.
- III- Desdobro - divisão, em duas partes, de lote resultante de parcelamento regular ou regularizado, sem abertura de novas vias ou prolongamento das vias existentes, desde que os lotes resultantes respeitem as dimensões mínimas estabelecidas no Quadro 1, Anexo III.
- IV- Remembramento - reagrupamento de lotes para edificar, até o limite das dimensões máximas estabelecidas no Quadro 1, Anexo III, desde que não interfira com o sistema viário, nem imponha qualquer modificação aos logradouros já existentes.
- V- Reparcelamento - reagrupamento de lotes ou glebas e sua posterior divisão em novos lotes, com dimensões, localização ou configuração distintos da situação original.
- VI- Parcelamento integrado à edificação, modalidade em que a construção das edificações é realizada concomitantemente à execução do loteamento e do desmembramento.

Art. 174 Ficam permitidos os condomínios urbanísticos, entendidos, para os fins desta Lei, como modalidade de parcelamento do solo.

§ 1º Os condomínios urbanísticos consistem na divisão do imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos.

§ 2º Os parâmetros para o parcelamento do solo valerão, no que couber, para os condomínios urbanísticos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

§ 3º As disposições específicas relativas à implantação de condomínios urbanísticos são tratadas no Capítulo IV deste Título.

Art. 175 Com exceção do desdobro e do remembramento, o parcelamento do solo, em suas demais modalidades, será precedido da fixação de diretrizes pelo órgão municipal competente.

§1º Para a emissão das diretrizes, o interessado deverá apresentar documentação que permita a adequada caracterização da área a ser parcelada, nos termos da Lei 6.766/1979 e deste Plano Diretor.

§2º As diretrizes emitidas pelo órgão municipal determinarão o percentual de áreas verdes e de uso institucional que deverá ser destinado pelo empreendedor.

§ 3º As diretrizes para imóveis situados, total ou parcialmente, em Zonas Especiais de Interesse Ambiental 2 terão caráter especial e poderão definir restrições maiores do que as estabelecidas para a zona sobre a qual a ZEIA 2 estiver projetada.

§ 4º As diretrizes poderão determinar, quando necessário, que a extensão das redes públicas de infraestrutura até o imóvel a ser parcelado seja realizada diretamente pelo empreendedor, ou pela municipalidade às custas do empreendedor interessado.

Art. 176 A execução das obras ou serviços a que se refere o § 4º do artigo 175 será precedida por laudo de avaliação elaborado ou contratado pelo Executivo Municipal.

§1º No caso de a execução das obras ficar a cargo da municipalidade, o empreendedor deverá repassar os valores correspondentes ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB - ITAPEVI).

§2º Os valores a serem depositados no FUNDURB - ITAPEVI serão calculados com base no custo das obras ou serviços previstos nas diretrizes emitidas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

§ 3º As obras deverão ser executadas de acordo com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), aplicáveis ao caso.

Art. 177 Os projetos de parcelamento de solo deverão destinar, no mínimo, 20% da área total do empreendimento ao uso público, como área institucional e/ou área verde, a serem doadas à municipalidade.

§1º O percentual de área destinado ao sistema viário será decorrente das necessidades do projeto, respeitados os parâmetros geométricos definidos em lei e as diretrizes aprovadas pelo órgão licenciador municipal.

§2º O disposto no "caput" não se aplica aos desdobros e aos desmembramentos.

Art. 178 O parcelamento do solo somente poderá ser aprovado se houver disponibilidade de redes públicas de infraestrutura nas vias de acesso e mediante prévio parecer técnico da empresa concessionária dos serviços de água e esgoto.

§1º No caso de necessidade de extensão das redes de infraestrutura sua execução deve se dar de acordo com diretrizes e parâmetros das concessionárias dos serviços.

§2º O termo de verificação de obra a ser emitido pelo Executivo, dar-se-á somente após o recebimento das obras de que trata o parágrafo anterior, pelas respectivas concessionárias de serviços.

Art. 179 Na execução do parcelamento do solo é obrigatória a implantação, pelo empreendedor, das obras de infraestrutura internas ao empreendimento, conforme cronograma de execução devidamente aprovado pelo Executivo.

Art. 180 O parcelamento do solo deverá garantir a articulação e integração do sistema viário proposto às vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas.

CAPÍTULO I - DOS IMPEDIMENTOS AO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 181 O parcelamento do solo não será permitido:



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

- I- em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;
- II- em áreas de brejos naturais;
- III- em áreas com potencial ou suspeitas de contaminação e em áreas contaminadas, sem que sejam reabilitadas para o uso seguro, atestado pelo órgão ambiental competente;
- IV- em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes e observadas as disposições da Lei Federal nº 12.651/2012;
- V- em terrenos onde a incidência de processos geológicos-geotécnicos não aconselhe a edificação;
- VI- em áreas utilizadas para deposição de resíduos sólidos;
- VII- em áreas onde a poluição, em suas diversas formas, impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;
- VIII- em áreas consideradas impróprias à ocupação urbana, ou inaptas à urbanização, de acordo com a Carta Geotécnica de Aptidão à Urbanização;
- IX- nas Áreas de Preservação Permanente (APP);
- X- em áreas sem frente para via pública oficial;
- XI- nas seguintes zonas e zonas especiais indicadas neste Plano Diretor:
 - a) Zonas Especiais de Interesse Ambiental 1 (ZEIA 1);
 - b) Zonas Especiais de Interesse Ambiental 3 (ZEIA 3), e
 - c) Zonas Especiais de Interesse Ambiental 4 (ZEIA 4).

CAPÍTULO II - DOS PARÂMETROS E REQUISITOS PARA O PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 182 São parâmetros básicos de parcelamento do solo:

- I- áreas mínima e máxima do lote ou gleba;
- II- frentes mínima e máxima do lote ou gleba;
- III- área máxima de quadra;
- IV- comprimento máximo da face de quadra;
- V- largura mínima das vias;
- VI- declividade máxima das vias, e



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

VII-percentual mínimo total de área da gleba ou lote a ser doada à Municipalidade, distribuído em percentuais mínimos para área verde e área institucional.

§ 1º. Os parâmetros relacionados nos incisos de I a IV variam por zona, estando dispostos no Quadro 1, Anexo III desta Lei.

§ 2º. A largura mínima e a declividade máxima das vias são estabelecidas de acordo com a hierarquia Viária constante da Seção I deste capítulo.

§ 3º. O percentual mínimo total de área da gleba ou lote a ser doada à Municipalidade será de 20% compreendendo áreas verdes e áreas institucionais.

Art. 183 Excluem-se da aplicação desta Lei, quanto aos parâmetros para parcelamento do solo:

- I- As divisões decorrentes de partilhas judiciais, qualquer que seja a época de suas homologações, e
- II- as cartas de arrematação, de adjudicação ou mandados expedidos em cumprimento de decisões judiciais, transitadas em julgado.

Art. 184 Fica permitida a regularização dos lotes com metragem de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), nos loteamentos implantados até a data de promulgação deste Plano Diretor.

§1º - A regularização prevista no "caput" se aplicará às Zonas em que o parcelamento do solo é admitido, exceto nas ZPI, ZED, ZSI e ZRO.

§2º - Para enquadramento na regularização de que trata este artigo, o interessado deverá comprovar que o lote é localizado em via pavimentada e dotado de infraestrutura básica de água, esgoto, drenagem e energia elétrica, assim como a anterioridade da sua implantação em relação à data de publicação desta lei, por meio de:

- I- Fotografias;
- II- contas das concessionárias de água, energia ou telefonia;
- III- cartas recebidas no endereço, com carimbo dos Correios;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

IV- carteiras de vacinação;

V- carnês de IPTU;

VI- outros documentos oficiais ou aceitos pelo Executivo, recebidos no endereço, com data anterior à promulgação desta lei, conforme regulamentação.

Art. 185 O parcelamento do solo nas Zonas Especiais observará o seguinte:

I- nas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) seguirá parâmetros específicos fixados no Título IX desta Lei;

II- nas Zonas Especiais de Interesse Ambiental 2 será objeto de análise especial, que poderá definir restrições maiores do que as estabelecidas para a zona sobre a qual a ZEIA 2 estiver projetada, e

III- nas Zonas Especiais Centro de Bairro (ZECB), seguirá os parâmetros definidos para a Zona sobre a qual a ZECB estiver projetada.

Parágrafo único. Não será admitido o parcelamento do solo nas Zonas Especiais de Interesse Ambiental 1, 3 e 4.

Art. 186 Não será permitida a ocupação das faixas de terra:

- I. marginais de cursos d'água naturais perenes e intermitentes e as áreas no entorno de lagos e lagoas naturais e de nascentes definidas pela legislação federal, salvo maiores exigências da legislação específica, e
- II. de domínio público das rodovias e ferrovias, sendo reservada uma faixa não edificável de 15m (quinze metros) de cada lado, salvo exigências mais restritivas definidas em lei.

Seção I - Da Hierarquia Viária

Art. 187 As vias de circulação obedecerão à seguinte hierarquia e características:

I - Via Arterial I: largura mínima de 25 metros, constituída de dois passeios com 2,5 metros cada, e leito carroçável de 20 metros;

II - Via Arterial II: largura mínima de 17 metros, constituída de dois passeios com 3,5 metros de um dos lados e 2,3 metros do outro, e leito carroçável de 11,2 metros;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

- III - Via Coletora I: largura mínima de 17 metros, constituída de dois passeios com 2,5 metros cada, e leito carroçável de 12 metros;
- IV - Via Coletora II: largura mínima de 13 metros, constituída de dois passeios com 1,5 metros cada, e leito carroçável de 10 metros, e
- V - Via Local: largura mínima de 10,6 metros, constituída de dois passeios com 3,0 metros de um dos lados e 2,0 metros do outro, e leito carroçável de 5,6 metros.

Parágrafo Único. São as seguintes as declividades máximas admitidas:

- I - vias arteriais: 10% (dez por cento);
- II - vias coletoras: 15% (quinze por cento), e
- III - vias locais: 20% (vinte por cento).

CAPÍTULO III - DOS PROCEDIMENTOS PARA O PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 188 Para as modalidades de loteamento, desmembramento, parcelamento integrado à edificação e reparcelamento o interessado deverá requerer Diretrizes, a fim da definição prévia das restrições ambientais e urbanísticas e da localização das áreas públicas, apresentando no ato os seguintes documentos do imóvel:

- I- requerimento com identificação do interessado, especificação do parcelamento pretendido ou do motivo da solicitação e assinatura do proprietário ou seu representante legal, com apresentação de procuração ou documento equivalente;
- II- cópia atualizada da matrícula do imóvel não superior a 30 (trinta) dias;
- III- cópia do espelho de identificação do imposto sobre propriedade predial e territorial urbana (IPTU) do ano em vigência;
- IV- "croquis" da localização do imóvel com indicação dos contornos, de forma a permitir a identificação dos seus limites e a sua localização sobre a planta aerofotogramétrica da cidade ou do Município;
- V- levantamento planialtimétrico cadastral georreferenciado, contendo os limites do imóvel e as indicações dos cursos d'água existentes com as respectivas Áreas de Proteção



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

Ambiental e a hipsometria, ressaltando as declividades mencionadas na legislação federal;

- VI- a indicação sobre o levantamento topográfico, das declividades superiores a 30% (trinta por cento), devidamente destacadas, bem como as posições das infraestruturas urbanas existentes com as quais o loteamento será conectado;
- VII- indicação das áreas de preservação permanente - APPs, vegetação e recursos hídricos existentes, vias do entorno, áreas públicas e logradouros existentes.

Art. 189. As diretrizes deverão ser expedidas pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação, ouvido os demais órgãos municipais afetos, em especial a Secretaria do Meio Ambiente e Defesa dos Animais, em processo devidamente instruído, no prazo de 60 (sessenta) dias úteis da data de protocolo, por meio da Certidão de Diretrizes.

§ 1º A Certidão de Diretrizes terá validade de 180 (cento e oitenta) dias corridos, contados da data da sua expedição, podendo ser revalidada por igual período, desde que atendida a legislação vigente na data do pedido de revalidação.

§ 2º Para todo parcelamento deverá ser apresentada certidão de viabilidade/existência de rede de abastecimento de água e coleta de esgoto.

Seção I - Da aprovação para implantação do projeto de parcelamento

Art. 190. Para as modalidades de loteamento e desmembramento, o projeto deverá ser apresentado ao Município instruído com:

- I- requerimento com assinatura do proprietário ou representante legal;
- II- cópia da Certidão de Diretrizes expedida Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação;
- III- memorial descritivo e justificativo do projeto;
- IV- cópia do espelho de identificação do imposto sobre propriedade predial e territorial urbana (IPTU);
- V- projeto geométrico urbanístico cuja aprovação é objeto do requerimento, contendo, no mínimo, os seguintes elementos:



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

- a) a divisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numerações;
- b) a localização e configuração das áreas permeáveis, livres de uso público e áreas para implantação de equipamentos públicos, sejam urbanos ou comunitários;
- c) delimitação das vias em caso de loteamento;
- d) as dimensões lineares e angulares do projeto, com identificação de raios, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;
- e) os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação, áreas livres ou áreas reservadas para equipamentos implantação de equipamentos;
- f) indicação dos marcos de alinhamentos e nivelamentos;
- g) indicação das faixas não edificáveis e restrições especiais que eventualmente gravem os lotes e as edificações;
- h) quadro de áreas completo e quadro de área resumido;
- i) indicação das áreas de preservação permanente - APPs, vegetação e recursos hídricos existentes, vias do entorno, áreas públicas e logradouros existentes.

Art. 191. No caso de loteamento, o interessado providenciará o encaminhamento dos projetos de infraestrutura para aprovação, em processos apartados e perante os órgãos públicos e concessionárias competentes.

Parágrafo único. Nos casos de parcelamentos enquadrados nas regras de aprovação pelo GRAPROHAB (Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo), ocorrerá a pré-aprovação urbanística por certidão oficial vinculada ao projeto vistado, sendo a aprovação final do Município condicionada à apresentação do projeto aprovado pelo GRAPROHAB.

Seção II - Dos Loteamentos

Subseção I - Da Expedição do Alvará de Execução de Loteamento

Art. 192 Para a modalidade de loteamento, o alvará de execução, devidamente instruído, será expedido no prazo de 10 (dez) dias úteis, após formalização do Termo de Compromisso de que trata o Artigo 194 e a apresentação dos documentos relacionados a seguir:



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

- I- projeto aprovado da pavimentação das vias e calçadas;
- II- projeto aprovado de acessibilidade das calçadas;
- III- projeto aprovado da infraestrutura cicloviária no caso das vias de indução, concentração e estrutural;
- IV- projeto aprovado do sistema de escoamento de águas pluviais;
- V- projeto de terraplanagem e movimento de solo licenciados, se for o caso;
- VI- aprovações/licenciamentos: autorização de concessionárias de rodovias, concessionárias de alta tensão, transposição de mata, reabilitação de imóvel contaminado e outras conforme características da área;
- VII- projeto aprovado do sistema de esgoto sanitário;
- VIII- projeto aprovado de distribuição de água potável;
- IX- projeto de localização dos postes para iluminação das vias e distribuição de energia de acordo com as exigências e padrões técnicos da concessionária;
- X- projeto aprovado de arborização das vias e paisagismo da Áreas reservadas;
- XI- projeto de sinalização viária e cicloviária;
- XII- cronograma das obras com prazo máximo de 2 (dois) anos;
- XIII- licenciamento ambiental da supressão de vegetação ou recuperação;
- XIV- ART/RRT do responsável técnico pela execução das obras.

Art. 193 Após aprovação do projeto urbanístico e de todos os projetos complementares pelo Município e pelos órgãos estaduais e federais competentes, a Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação emitirá alvará de execução do loteamento.

Art. 194 Para entrega do alvará de execução do loteamento, o interessado deverá assinar Termo de Compromisso, no qual se obrigue a:

- I- transferir ao domínio público no momento do registro do loteamento, sem quaisquer ônus para o Município e conforme as disposições desta Lei, as vias de circulação e as áreas públicas reservadas;
- II- executar às próprias expensas as atividades seguintes, em obediência ao cronograma aprovado, podendo este prever conclusões por etapas:



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

- a) locação topográfica completa;
- b) implantação de vias e passeios;
- c) iluminação das vias de veículos, vias de pedestres e vielas;
- d) sinalização vertical e horizontal dos sistemas viário e cicloviário;
- e) movimento de terra projetado;
- f) pavimentação das vias públicas;
- g) implantação das redes de água potável, de esgotos e de águas pluviais;
- h) arborização das vias e das áreas reservadas ao uso público;
- i) rede de distribuição de energia;

III- não autorizar a alienação de qualquer unidade do empreendimento por meio de escritura pública definitiva de lotes antes da conclusão dos serviços e obras discriminados no inciso II do presente artigo e de cumpridos os demais encargos impostos por esta Lei ou assumidos em termos de compromisso;

IV- facilitar a fiscalização de obras, principalmente na ocasião da construção das redes subterrâneas, que deverá ser vistoriada pelo Município e pelas concessionárias pertinentes antes do seu aterramento, mediante prévia comunicação do interessado.

§ 1º Todos os serviços e obras especificados neste artigo, bem como quaisquer benfeitorias efetuadas pelo interessado nas áreas doadas ao Município ou concessionárias, não envolvem direito a indenização.

§ 2º O alvará de execução será expedido após o pagamento das taxas devidas e vigorará pelo prazo de 2 (dois) anos, podendo ser renovado, por 1 (um) ano desde que o atraso na execução das obras seja justificado pelo interessado e aceito pelo órgão responsável pela sua emissão apresentando novo cronograma demonstrando o serviço já executado e a executar.

§ 3º O alvará poderá ser revogado a qualquer tempo, caso se verifique que as obras e os serviços especificados no inciso II deste artigo não estejam sendo executados de acordo com as especificações, normas e os prazos estabelecidos no cronograma de obras.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

Subseção II - Da Aprovação do Projeto de Loteamento

Art. 195 Após as vistorias dos órgãos competentes, a aprovação final do loteamento será feita por certidão, da qual constará:

- I- zoneamento e classificação do sistema viário, e
- II- descrição perimétrica dos lotes e das áreas que passarão a constituir bens do domínio público, sem ônus para o Município;

§ 1º Após a transferência das vias ao Município, a sua classificação viária será efetivada mediante decreto.

§ 2º Após a expedição da certidão de aprovação final do projeto, com o recebimento das obras de infraestrutura, o responsável pelo loteamento providenciará o envio das certidões e plantas para registro em cartório, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da aprovação.

§ 3º As certidões e plantas referidas no § 2º poderão ser revalidadas uma vez por igual período.

§ 4º A revalidação somente poderá ser expedida se ficar comprovado, através de documento público, o impedimento do registro na vigência da certidão.

§ 5º Após o registro em cartório, o Município dará publicidade à classificação das novas vias públicas por ato do Executivo.

§ 6º No contrato de compra e venda de lote resultante do projeto aprovado deverá constar que a utilização do imóvel está sujeita ao atendimento dos dispositivos desta Lei.

§ 7º No caso de no contrato padrão constar restrições urbanísticas e edilícias diferentes das definidas na presente Lei, deverá ser submetido à aprovação do Município.

Subseção III - Da validade na aprovação dos projetos, do início de obra de implantação e da revalidação do Alvará de Execução de Loteamento

Art. 196 A aprovação de projetos de loteamento prescreverá em 1 (um) ano, contado da data do deferimento do pedido, desde



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

que não expedido o respectivo Alvará de Execução, podendo ser revalidada se o projeto atender a legislação vigente na data do pedido de revalidação.

Art. 197 A emissão do Alvará de Execução de Loteamento é indispensável para execução das obras para implantação deste, devendo se restringir à licença concedida.

Art. 198 O prazo para início de obra do loteamento é de 1(um) ano, contado a partir da data de emissão do seu respectivo Alvará de Execução.

§ 1º Configura início de obra do loteamento o cumprimento de, no mínimo, 20% (vinte por cento) das obras previstas no cronograma de obras aprovado.

§ 2º O início de obra do loteamento especificado no "caput" não poderá ser aprazado a partir da data de promulgação desta Lei.

§ 3º O Alvará de Execução de loteamento prescreverá em 2 (dois) anos a contar da data do deferimento do pedido, podendo ser revalidado uma vez por igual período.

§ 4º Concluídas a etapa de início de obra de loteamento, conforme o § 1º, o Alvará de Execução de Loteamento não mais prescreverá, devendo ser comprovado por vistoria da Secretaria Municipal de Obras, instruída através de declaração emitida pelo profissional responsável pela execução e solicitação de vistoria no imóvel, protocoladas na vigência do respectivo Alvará.

Subseção IV - Da Garantia Substitutiva

Art. 199. Como alternativa à sistemática de aprovação, execução e aceitação do loteamento, será admitido o seguinte procedimento:

- I- a título de garantia real de execução das obras previstas, uma parte do loteamento, contendo no mínimo 50% (cinquenta por cento) da soma das áreas dos lotes gerados, será objeto de única, primeira e especial hipoteca em favor do Município;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120

Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

- II- a área a ser hipotecada ao Município deverá estar livre e desembaraçada de qualquer gravame que impeça o livre exercício dos direitos decorrentes da hipoteca, e nem poderá ser posteriormente gravada por qualquer ônus ou hipoteca, mesmo legal;
- III- atendidas as demais condições estabelecidas nesta Lei e firmado o instrumento de hipoteca, o projeto será aprovado e o Município expedirá o alvará para a execução das obras e fornecerá os documentos necessários para a inscrição do loteamento no Registro de Imóveis, com a averbação da hipoteca das áreas por ela atingidas;
- IV- certificada a conclusão das obras e dos serviços previstos no projeto aprovado, será expedido pelo Município o documento hábil para liberação da hipoteca;
- V- a critério do Município, a hipoteca poderá ser objeto de liberação parcial a qualquer momento, em função do adiantamento das obras previstas, desde que proporcionalmente a elas;
- VI- competirá ao Município promover a execução das obras não concluídas até o final do prazo previsto no cronograma, cabendo-lhe o direito de rever o projeto, caso em que será providenciada a incorporação no todo ou em parte das áreas hipotecadas, mediante a execução sumária do contrato de hipoteca para fins de ressarcimento de todas as despesas geradas pelo loteamento, às quais será somada, a título de multa, importância equivalente a 30% (trinta por cento) do total despendido.

§ 1º A critério do Município poderão ser aceitas outras formas de garantia real, representadas por hipoteca de imóveis no Município de Itapevi não incluídos no loteamento ou depósito de caução.

§ 2º No caso de garantia sob forma de hipoteca de imóveis, estes deverão ser indicados mediante comprovação de propriedade, registrada na serventia imobiliária competente, livre e desembaraçada de qualquer ônus que impeça o pleno exercício dos direitos decorrentes da hipoteca.

§ 3º O valor da garantia real, será determinado por técnicos habilitados do Município e deverá corresponder ao valor dos serviços e obras presentes no cronograma aprovado.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

§ 4º Poderá ser aceita como garantia a fiança bancária desde que o proprietário se comprometa, em termo próprio, a providenciar a sua renovação sempre que for necessário, hipótese em que o valor da garantia corresponderá ao valor dos serviços e obras presentes no cronograma aprovado, sem acréscimos.

§ 5º A alternativa de que trata o presente artigo poderá ser aplicada ao empreendimento já iniciado.

§ 6º Todas as despesas decorrentes de aplicação do presente artigo serão de responsabilidade do proprietário do loteamento.

§ 7º A execução das garantias previstas neste artigo não exime o proprietário das demais responsabilidades legais.

Seção III - Da Aprovação do Desdobro e do Reparcelamento

Art. 200 A aprovação dos projetos de desdobro ou reparcelamento deverão ser requeridos ao Município instruído com os seguintes documentos:

- I- cópia da matrícula do registro de imóveis emitida nos últimos 30 (trinta) dias;
- II- cópia do espelho de identificação do imposto sobre propriedade predial e territorial urbana (IPTU);
- III- projeto, em 5 (cinco) vias, impresso em papel sulfite e uma cópia em arquivo digital, contendo:
 - a) localização do terreno, indicando suas dimensões, seus confrontantes e a distância da esquina mais próxima;
 - b) áreas resultantes, com as respectivas dimensões e numerações;
 - c) delimitação de faixas não edificáveis, diretrizes viárias e servidões, se houver;
 - d) locação das edificações existentes;
 - e) descrição perimétrica das áreas resultantes e intermediárias;
 - f) divisas amarradas nas coordenadas e altitudes da base cartográfica municipal.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

§ 1º Os lotes oriundos de loteamentos devidamente aprovados pelo Município estão dispensados da amarração das divisas nas coordenadas e altitudes da base cartográfica municipal.

§ 2º Quando for o caso, as áreas públicas deverão ser doadas ao Município sem ônus aos cofres públicos no ato do registro do parcelamento, bem como estarem devidamente identificadas e acompanhadas do respectivo memorial descritivo.

§ 3º A Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação deverá se manifestar quanto à aprovação ou rejeição do projeto num prazo máximo de 90 (noventa) dias úteis a partir do cumprimento das exigências dos parágrafos anteriores.

CAPÍTULO IV - DO CONDOMÍNIO URBANÍSTICO

Art. 201 Por Condomínio Urbanístico entende-se a divisão do imóvel em unidades autônomas, frações exclusivas dos adquirentes, destinadas à futura edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos.

§1º As vias de circulação dos condomínios urbanísticos serão de domínio privado, sendo vedada a abertura de vias públicas internamente ao perímetro do empreendimento.

§2º Aplicam-se aos condomínios urbanísticos, no que couber, as definições quanto à hierarquização de viária, conforme Quadro I e II do Anexo III.

§3º A implantação de condomínios urbanísticos depende da emissão de diretrizes prévias pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação.

Art. 202 A área máxima para implantação de Condomínios Urbanísticos será a seguinte:

- I- Na Macrozona de Proteção Ambiental, na Zona de Restrição à Ocupação, será permitida a implantação de condomínio urbanístico com área máxima de 100.000 m² (cem mil metros quadrados);
- II- Na Macrozona Urbana, será permitida a implantação de condomínio urbanístico:



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

a) com área máxima de 100.000 m² (cem mil metros quadrados), nas seguintes Zonas:

1. Zona Predominantemente Industrial;
2. Zona Empresarial Diversificada;
3. Zona de Urbanização Controlada;
4. Zona de Expansão Urbana;
5. Zona Urbana em Estruturação, e
6. Zona Urbana Consolidada.

b) com área máxima de 10.000 m² (dez mil metros quadrados), nas seguintes Zonas:

1. Zona Urbana Centro, e
2. Corredor de Reestruturação Urbana.

III- Na Macrozona de Diversificação Ambiental, na Zona de Contenção Urbana, será permitida a implantação de condomínio Urbanístico com área máxima de 500.000 m² (quinhentos mil metros quadrados).

§1º Não será admitida a implantação de condomínios urbanísticos:

- I- Na Zona de Proteção da Serra do Itaqui, e
- II- na Zona de Recuperação Urbana.

§2º A área máxima admissível para a implantação de condomínio urbanístico por zona está descrita no Quadro 14, Anexo III desta Lei.

Art. 203 O plano de urbanização dos condomínios urbanísticos deverá incluir as áreas de uso público e os módulos condominiais resultantes da implantação do empreendimento.

§1º Para aprovação de condomínios urbanísticos será obrigatória a destinação de, pelo menos, 20% (vinte por cento) de áreas destinadas ao uso público, que deverão estar situadas fora do perímetro fechado do empreendimento, conforme diretrizes emitidas pelo órgão licenciador municipal.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

§2º O percentual de áreas definido no parágrafo anterior, deverá compreender:

- a) áreas verdes e,
- b) no mínimo, 7% (sete por cento) de áreas destinadas ao uso institucional.

Art. 204 O sistema de vias, interno ao empreendimento, computará no cálculo de fração ideal dos condôminos.

Art. 205 As Áreas de Preservação Permanente (APP) internas ao empreendimento, deverão ser objeto de recuperação pelo empreendedor até a entrega do empreendimento.

Parágrafo único. Após a entrega do empreendimento, a responsabilidade pela recuperação ou manutenção das áreas verdes reservadas ao uso público e das Áreas de preservação Permanente (APP), sempre que houver, passará a ser dos condôminos.

CAPÍTULO V – DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES

Art. 206 Constituem infrações a esta Lei:

I- Executar obra de parcelamento do solo:

- a) sem licença ou Alvará da Prefeitura Municipal, expedido em regular processo;
- b) em desacordo com o projeto aprovado, e
- c) sem observância das normas técnicas de execução, ou que coloquem em risco a integridade física de pessoas ou possa acarretar danos ao patrimônio público ou articular.

II- Aterrar, estreitar, obstruir, retificar ou desviar curso d'água, ou desfazer, remover ou retificar acidente natural, sem prévia licença do Executivo.

TÍTULO VII – DO USO DO SOLO

Art. 207 Para efeito desta Lei, o uso do solo no município será classificado em função da categoria, da natureza e do nível de incomodidade.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

Art. 208 Ficam definidas as seguintes categorias e subcategorias de uso do solo:

I- Residencial (R);

II- Não Residencial (NR), dividido nas subcategorias:

a) Comercial e de Serviços (CS);

b) Industrial (IND);

c) Infraestruturas Urbanas Específicas (INFRA), e

d) Não Residenciais Especiais, compatíveis com o equilíbrio ecológico (NRE).

CAPÍTULO I - DA CATEGORIA DE USO RESIDENCIAL (R)

Art. 209 A categoria Uso Residencial (R) compreende a moradia de um indivíduo ou de um grupo de indivíduos, dividindo-se nas seguintes subcategorias:

I- Residencial Unifamiliar (R1), corresponde a uma unidade habitacional por imóvel, com acesso à via pública oficial;

II- Residencial Multifamiliar Horizontal (R2), sendo:

a) R2.1, correspondente ao conjunto de unidades habitacionais agrupadas horizontalmente no mesmo lote, sendo todas as casas geminadas com frente e acesso independente para a via oficial de circulação;

b) R2.2, correspondente a duas unidades habitacionais agrupadas verticalmente no mesmo lote, possuindo as casas sobrepostas a frente e o acesso independente para a via oficial de circulação, e

c) R2.3, correspondente a conjunto residencial horizontal, constituído por unidades autônomas, com acesso independente por via particular de circulação de veículos ou de pedestre internas ao conjunto, vedado o acesso direto pela via oficial de circulação.

III-Residencial Multifamiliar Vertical (R3), correspondente a edifícios de apartamentos e a conjuntos residenciais verticais.

Parágrafo único. As subcategorias e tipologias do Uso Residencial (R) estão sintetizadas no Quadro 2, Anexo III desta Lei.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

CAPÍTULO II - DA CATEGORIA DE USO NÃO RESIDENCIAL (NR)

Art. 210 A categoria de Uso Não Residencial (NR) compreende diferentes atividades, organizadas em função de sua natureza e de seu grau de incomodidade em relação ao Uso Residencial.

Art. 211 Quanto à natureza da atividade, os usos não residenciais classificam-se nas seguintes subcategorias:

- I- Comerciais e de Serviços (CS);
- II- Industriais (IND);
- III-Infraestruturas urbanas específicas (INFRA), e
- IV- Não Residenciais Especiais (NRE).

Art. 212 Os graus de incomodidade em relação ao uso residencial levam em conta os níveis de ruído, vibração, odores e emissão atmosférica produzidos pela atividade, classificando as categorias de Uso NR em três níveis:

- I- Nível 1, compatível com a vizinhança residencial;
- II- Nível 2, tolerável pela vizinhança residencial, e
- III- Nível 3, incômodo e/ou incompatível para com a vizinhança residencial.

Art. 213 As subcategorias de Uso NR, combinadas aos níveis de incomodidade, compreendem os seguintes grupos de atividades:

- I- Atividades de Comércio e Serviços - CS
 - a) Atividades de Comércio e Serviços 1 - CS.1
 - b) Atividades de Comércio e Serviços 2 - CS.2
 - c) Atividades de Comércio e Serviços 3 - CS.3
- II- Atividades Industriais - IND
 - a) Atividades Industriais 1 - IND.1
 - b) Atividades Industriais 2 - IND.2
 - c) Atividades Industriais 3 - IND.3
- III-Atividades de Infraestruturas urbanas específicas (INFRA),
- IV- Atividades Não Residenciais Especiais, compatíveis com o equilíbrio ecológico (NRE).



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120

Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

Seção I - Dos Grupos e Subgrupos de Atividades

Art. 214 Os grupos e subgrupos de atividade obedecem à Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE).

Subseção I - Das atividades de Comércio e Serviços (CS)

Art. 215 As Atividades de Comércio e Serviços 1 - CS.1 são aquelas compatíveis com o Uso Residencial, compreendendo os seguintes subgrupos, conforme Quadro 03, Anexo III desta Lei:

- I- CS.1-1 Comércio (varejista e atacadista) de abastecimento local com dimensão de até 500m² (quinhentos metros quadrados) de área total construída e predominância de produtos alimentícios;
- II- CS.1-2 Comércio de alimentação de pequeno porte, com lotação de até 100 (cem) lugares;
- III- CS.1-3 Comércio varejista diversificado de âmbito local: estabelecimentos de venda direta ao consumidor de produtos relacionados ou não ao uso residencial;
- IV- CS.1-4 Comércio varejista e serviços de atendimento a animais de estimação;
- V- CS.1-5 Serviços pessoais: estabelecimentos destinados à prestação de serviços pessoais de âmbito local;
- VI- CS.1-6 Serviços profissionais: estabelecimentos destinados à prestação de serviços de profissionais liberais, técnicos ou universitários ou de apoio ao uso residencial;
- VII- CS.1-7 Serviços técnicos de manutenção residencial e predial;
- VIII- CS.1-8 Serviços de saúde de pequeno porte: estabelecimentos de pequeno porte destinados ao atendimento à saúde da população, sem unidade de pronto atendimento médico;
- IX- CS.1-9 Serviços de educação: estabelecimentos destinados ao ensino pré-escolar ou à prestação de serviços de apoio aos estabelecimentos de ensino seriado e não seriado;
- X- CS.1-10 Serviço público social de pequeno porte: equipamentos de pequeno porte relacionados à proteção social;
- XI- CS.1-11 Serviços da administração e serviços públicos de pequeno porte não enquadrados como sociais, cuja instalação seja compatível com a vizinhança residencial;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

- XII- CS.1-12 Local de reunião ou de eventos de pequeno porte com lotação inferior a 100 (cem) pessoas;
- XIII- CS.1-13 Local de culto de pequeno porte com lotação inferior a 100 (cem) pessoas na área interna à edificação destinada ao culto;
- XIV- CS.1-14 Serviços de hospedagem ou moradia, tais como hotéis, apart-hotéis e pensões;
- XV- CS.1-15 Espaços esportivos e de recreação e lazer, a exemplo de: clubes sociais, esportivos e similares; salões de dança; quadras ou salões de esportes; campo ou pista para prática esportiva; academias de ginástica e condicionamento físico;
- XVI- CS.1-16 Espaços artísticos e culturais, tais como bibliotecas, arquivos e museus, e
- XVII- CS.1-17 Associações comunitárias, culturais e esportivas de caráter local, com lotação inferior a 100 (cem) pessoas.

Art. 216 As Atividades de Comércio e Serviços 2 - CS.2 são aquelas toleráveis pelo Uso Residencial, compreendendo os seguintes grupos, conforme Quadro 04, Anexo III desta Lei:

- I- CS.2-1 Comércio (varejista e atacadista) de abastecimento de médio porte, com área total construída de mais de 500m² (quinhentos metros quadrados) até 2.000m² (dois mil metros quadrados) e predominância de produtos alimentícios;
- II- CS.2-1 Comércio (varejista e atacadista) de abastecimento de médio porte, com área total construída de mais de 500m² (quinhentos metros quadrados) até 2.000m² (dois mil metros quadrados) e predominância de produtos alimentícios;
- III- CS.2-2 Comércio de alimentação de médio porte, com lotação de mais de 100 (cem) e até 500 (quinhentos) lugares;
- IV- CS.2-3 Comércio especializado (varejista e atacadista): shopping center, loja de departamentos ou magazines, comércio de veículos, comércio de máquinas, de materiais de construção, de madeira bruta, de artigos funerários, de instrumentos e materiais médico-hospitalares, comércio atacadista de produtos em geral;
- V- CS.2-4 Comércio varejista e atacadista e serviços de atendimento a animais de estimação;
- VI- CS.2-5 Oficinas: carpintarias, marcenarias, vidraçaria, oficinas gráficas, oficinas de serviços mecânicos, oficinas de reparação e manutenção de máquinas, oficinas de reparos em geral, inclusive postos de abastecimento de veículos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120

Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

- VII- CS.2-6 Serviços de armazenamento e guarda de bens móveis, inclusive máquinas ou equipamentos, com até 5.000m² (cinco mil metros quadrados) de área total construída.
- VIII- CS.2-7 Central de armazenamento e distribuição de cargas com até 5.000m² (cinco mil metros quadrados) de área construída total.
- IX- CS.2-8 Serviços de saúde de médio porte: estabelecimentos de médio porte destinados ao atendimento à saúde da população, com área construída computável menor que 7.500m² (sete mil e quinhentos metros quadrados);
- X- CS.2-9 Serviços de educação de médio porte: estabelecimentos de ensino seriado destinados ao ensino fundamental e médio da educação formal e a instituições de ensino superior com até 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída computável destinada a salas de aula.
- XI- CS.2-10 Estabelecimentos de ensino não seriado: estabelecimentos destinados ao ensino complementar, aos cursos profissionalizantes ou de aperfeiçoamento ou à educação informal em geral, com até 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída computável destinada a salas de aula.
- XII- CS.2-11 Serviço público social de médio porte: equipamentos de médio porte relacionados à proteção social;
- XIII- CS.2-12 Serviços da administração e serviços públicos de médio porte não enquadrados como sociais, cuja instalação possa ser tolerada pela vizinhança residencial.
- XIV- CS.2-13 Local de reunião ou eventos de médio porte com lotação máxima entre 100 (cem) e 500 (quinhentas) pessoas;
- XV- CS.2-14 Local de culto de médio porte localizado na zona urbana com lotação máxima entre 100 (cem) e 500 (quinhentas) pessoas na área interna à edificação destinada ao culto.
- XVI- CS.2-15 Motéis;
- XVII- CS.2-16 Espaços de recreação e lazer, tais como: boliches; jogos de sinuca, bilhar e similares; jogos eletrônicos recreativos;
- XVIII- CS.2-17 Espaços para exposições artísticas e culturais, tais como teatros e salas de espetáculos musicais e de dança
- XIX- CS.2-18 Associações comunitárias, culturais e esportivas de caráter local, com lotação entre 100 (cem) e 500 (quinhentas) pessoas
- XX- CS.2-19 Edifícios-garagem.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120

Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

Art. 217 As Atividades de Comércio e Serviços 3 - CS.3 são aquelas incompatíveis com o Uso Residencial, compreendendo os seguintes grupos, conforme Quadro 05, Anexo III desta Lei:

- I- CS.3-1 Comércio de abastecimento de grande porte, com dimensão superior a 2.000m² (dois mil metros quadrados) de área total construída.
- II- CS.3-2 Comércio de alimentação de grande porte, com lotação superior a 500 (quinhentos) lugares, podendo ser associado a diversões
- III- CS.3-3 Separação, recuperação ou reciclagem de material plástico e metálico (exceto alumínio)
- IV- CS.3-4 Serviços de armazenamento e guarda de bens móveis, inclusive máquinas ou equipamentos, garagem de ônibus e estacionamentos com até 200 vagas de automóvel.
- V- CS.3-5 Oficinas: serralherias, funilarias e lavanderias industriais.
- VI- CS.3-6 Central de armazenamento e distribuição de cargas com área construída total superior a 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados).
- VII- CS.3-7 Serviços de saúde de grande porte: estabelecimentos de grande porte destinados ao atendimento à saúde da população, com área construída computável igual ou superior a 7.500m² (sete mil e quinhentos metros quadrados)
- VIII- CS.3-8 Serviços de educação de grande porte: estabelecimentos de grande porte destinados ao ensino englobando todas as suas modalidades, com mais de 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída computável destinada a salas de aula.
- IX- CS.3-9 Serviço público social especial: equipamentos relacionados à proteção social que, pelo porte ou caráter especial da atividade, possam causar impactos ao seu entorno
- X- CS.3-10 Local de reunião ou evento de grande porte localizado na zona urbana com lotação superior a 500 (quinhentas) pessoas.
- XI- CS.3-11 Local de culto de grande porte localizado na zona urbana com lotação máxima superior a 500 (quinhentas) pessoas na área interna à edificação destinada ao culto.
- XII- CS.3-12 Associações comunitárias, culturais e esportivas de caráter regional, com lotação superior a 500 (quinhentas) pessoas



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

XIII- CS.3-13 Usos especiais: espaços, estabelecimentos ou instalações sujeitos a controle específico ou de valor estratégico para a segurança e serviços públicos.

Subseção II - Das Atividades Industriais (IND)

Art. 218 As Atividades Industriais 1 (IND.1) são aquelas compatíveis com o Uso Residencial (R), compreendendo os seguintes grupos, conforme Quadro 06, Anexo III desta Lei:

I- IND1-1 Confecção de artigos de vestuário e acessórios: confecções que não utilizem processos de tingimento de fibras ou tecidos;

II- IND1-2 Fabricação de produtos têxteis: indústrias sem operações de fiação, tecelagem, beneficiamento e tingimento de fibras têxteis ou tecidos;

III- IND1-3 Fabricação de produtos alimentícios e bebidas artesanais;

IV- IND1-4 Fabricação de produtos alimentícios e bebidas: estabelecimentos destinados à fabricação de produtos de padaria, confeitaria, pastelaria, rotisserie, dentre outros, com área construída computável de até 500m² (quinhentos metros quadrados), cujo potencial poluidor, em especial de odores, seja passível de controle tecnológico;

V- IND1-5 Fracionamento e engarrafamento de produtos alimentícios e bebidas: fracionamento e engarrafamento de vinho (comércio atacadista de bebidas); fracionamento e envase de alimentos como azeitonas, frutas secas e similares; fabricação de pós-alimentícios, produtos para infusão, fermentos e leveduras; micro-cervejaria;

VI- IND1-6 Fabricação de artefatos de papel: indústrias potencialmente geradoras de ruídos e vibração compatíveis com o uso residencial;

VII- IND1-7 Fabricação de equipamentos de comunicações: indústrias cuja incomodidade esteja vinculada aos processos de montagem, não sendo processada qualquer operação de transformação de materiais;

VIII- IND1-8 Fabricação de componentes eletrônicos, equipamentos transmissores de comunicação (peças e acessórios) e de aparelhos de recepção, reprodução, gravação e amplificação de áudio e vídeo;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

- IX- IND1-9 Fabricação de máquinas para escritório e equipamentos de informática: indústrias cuja incomodidade esteja vinculada aos processos de montagem, não sendo processada qualquer operação de transformação de materiais;
- X- IND1-10 Fabricação de equipamentos de instrumentação médico-hospitalares, instrumentos de precisão e ópticos, equipamentos para automação industrial, cronômetros e relógios: indústrias cuja incomodidade esteja vinculada aos processos de montagem, não sendo processada qualquer operação de transformação de materiais;
- XI- IND1-11 Aparelhamento de pedras e fabricação de produtos minerais não metálicos;
- XII- IND1-12 indústrias de artefatos de couro, sem operações de curtimento;
- XIII- IND1-13 Fabricação de produtos de madeira, sem desdobramento;
- XIV- IND1-14 Edição, impressão e reprodução de gravações compatíveis com o uso residencial (não impeditivas ao Simples Nacional);

Art. 219 As Atividades Industriais 2 (IND 2) são aquelas toleráveis pelo Uso Residencial, compreendendo os seguintes grupos, conforme Quadro 07, Anexo III desta Lei:

- I- IND2-1 Fabricação de produtos têxteis: estabelecimentos destinados ao beneficiamento e tecelagem de fibras têxteis, estamparia e texturização, alvejamento e tingimento de tecidos, dentre outros;
- II- IND2-2 Fabricação de produtos alimentícios e bebidas: estabelecimentos destinados à preparação de alimentos, conservas, produtos de cereais, bebidas, dentre outros;
- III- IND2-3 Fabricação de produtos alimentícios e bebidas: estabelecimentos destinados à fabricação de produtos de padaria, confeitaria, pastelaria, rotisserie, dentre outros, com área construída computável superior a 500m² (quinhentos metros quadrados);
- IV- IND2-4 Fabricação de papel e produtos de papel: indústrias destinadas à fabricação de papel, papelão, cartolina e cartão;
- V- IND2-5 Fabricação de produtos de minerais não metálicos: estabelecimentos destinados à fabricação de vidro, artigos de vidro, artefatos de concreto, cimento e estuque, dentre outros;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

- VI-IND2-6 Serrarias e fabricação de produtos de madeira com desdobramento, inclusive fabricação de móveis: indústrias com baixo potencial de poluição do meio ambiente, com área construída computável de até 1.000m² (mil metros quadrados), com geração de material particulado, emissão de ruídos e de incômodos ao uso residencial, passíveis de serem controlados;
- VII-IND2-7 Atividades de edição, impressão e reprodução de gravações potencialmente incômodas devido à emissão de odores, ruídos e vibração e eventualmente insalubres e com riscos de periculosidade em função do uso de solventes em operações de impressão, da emissão de poluentes atmosféricos e da manipulação de substâncias inflamáveis, passíveis de serem controlados;
- VIII-IND2-8 Fabricação de produtos de plástico: estabelecimentos destinados à fabricação de laminados plásticos, artefatos diversos de material plástico, potencialmente geradores de emissão de odores, ruídos e efluentes líquidos, passíveis de tratamento;
- IX-IND2-9 Fabricação de produtos químicos: indústrias destinadas à fabricação de produtos químicos, que envolva processos e operações com potencial de insalubridade, periculosidade e incomodidade, passíveis de tratamento;
- X-IND2-10 Fabricação de peças e acessórios para veículos automotores: indústrias de montagem que não envolva transformação de matéria-prima;
- XI-IND2-11 Fabricação de artigos de borracha: estabelecimentos destinados à fabricação de fios de borracha, espuma de borracha, dentre outros, que não utilizem processos de regeneração de borracha;
- XII-IND2-12 Metalurgia básica: estabelecimentos destinados à produção de laminados de aço, metalurgia de diversos metais, fundição;
- XIII-IND2-13 Fabricação de produtos de metal, exceto máquinas e equipamentos: estabelecimentos que utilizem processos de forja, galvanoplastia, usinagem, solda, têmpera, cementação e tratamento térmico de materiais, dentre outros;
- XIV-IND2-14 Fabricação de máquinas, aparelhos e materiais elétricos: estabelecimentos destinados à fabricação de geradores, transformadores e motores elétricos, fios e cabos, dentre outros;
- XV-IND2-15 Fabricação de produtos do fumo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120

Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

Art. 220 As Atividades Industriais 3 (IND 3) são aquelas incompatíveis com o Uso Residencial, compreendendo os seguintes grupos, conforme Quadro 08, Anexo III desta Lei:

- I- IND3-1 Fabricação de produtos alimentícios: estabelecimentos destinados à produção de óleos, gorduras, beneficiamento de arroz, fabricação de rações balanceadas, dentre outros produtos que exigem soluções tecnológicas complexas ou onerosas para seu tratamento;
- II- IND3-2 Fabricação de celulose e pastas para fabricação de papel;
- III-IND3-3 Fabricação de produtos de minerais não metálicos não associada, em sua localização, à extração de barro: estabelecimentos destinados à fabricação de cimento, cal, telhas, tijolos, dentre outros;
- IV-IND3-4 Curtimento e outras preparações de couro: indústrias com alto potencial de poluição do meio ambiente, tanto pelas emanções odoríferas, como pela qualidade dos efluentes e resíduos sólidos industriais gerados, que, em geral, necessitam de pré-condicionamentos para disposições conjuntas em sistemas de tratamento públicos ou privados;
- V- IND3-5 Serrarias e fabricação de produtos de madeira com desdobramento;
- VI-IND3-6 Fabricação de produtos químicos: indústrias com processos e operações com potencial de insalubridade periculosidade e incomodidade (emissões atmosféricas, efluentes líquidos e resíduos sólidos) altamente nocivos para a saúde pública e o meio ambiente;
- VII- IND3-7 Fabricação e montagem de veículos automotores, reboques e carrocerias: indústrias potencialmente incômodas pela natureza da atividade e porte do empreendimento, que exigem soluções tecnológicas e condições de instalação adequadas;
- VIII-IND3-8 Fabricação de borracha: indústrias com operações de beneficiamento ou regeneração de borracha;
- IX-IND3-9. Metalurgia básica: estabelecimentos destinados à produção de gusa, ferro e aço, metalurgia dos metais não ferrosos, dentre outros, com alto potencial de poluição do ar, emitindo material particulado, gases tóxicos e incômodos, ruídos e vibrações, além de poluir as águas e gerar resíduos sólidos que exigem soluções tecnológicas complexas e onerosas para o seu tratamento;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

X- IND3-10 Fabricação de máquinas e equipamentos: estabelecimentos destinados à fabricação de motores, bombas, tratores, armas, dentre outros, potencialmente poluidores das águas, do ar e do solo.

Subseção III - Das Atividades de Infraestruturas Urbanas Específicas (INFRA)

Art. 221 As Atividades de Infraestruturas Urbanas Específicas (INFRA) compreendem os seguintes grupos, conforme Quadro 09, Anexo III desta Lei:

- I- INFRA-1 Atividades auxiliares dos transportes terrestres: terminais rodoviários e ferroviários;
- II- INFRA-2 Atividades auxiliares dos transportes aéreos: aeródromos e helipontos;
- III- INFRA-3 Relacionadas às:
 - a) Unidades de produção, processamento e distribuição de gás natural, tais como estações de regulação de pressão de gás - ERP;
 - b) Unidades de produção, e distribuição de vapor, água quente e ar condicionado (centrais de cogeração e abastecimento de água);
- IV- INFRA-4 Unidades de geração, transmissão e distribuição de energia elétrica, tais como estações e subestações reguladoras de energia elétrica e sistema de transmissão de energia elétrica, inclusive estação e subestação reguladora, usinas hidrelétricas, usinas termoelétricas, usinas eólicas, usinas fotovoltaicas, usinas de biomassa, usinas de biogás ou biometano, usinas elevatórias, barragens, diques, sangradouros e reservatórios para a geração de energia elétrica;
- V- INFRA-5 Rede de telecomunicações, dados e fibras ópticas, tais como central telefônica e estação rádio-base;
- VI- INFRA-6 Gestão integrada de resíduos sólidos, tais como depósito ou transbordo de materiais para reciclagem, usina ou estação de transbordo de inertes, aterros de resíduos sólidos não inertes, aterros de resíduos inertes (classe III) com área total superior a 1ha (um hectare) ou volume total a ser disposto superior a 20.000m³ (vinte mil metros cúbicos), usina de tratamento de resíduos não inertes,



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

depósito ou transbordo de resíduos sólidos não inertes, central de processamento de coleta seletiva, ecoparque, tratamento mecânico biológico-TMB, ecoponto;

VII- INFRA-7 Relacionadas à:

- a) Captação, tratamento e distribuição de água: estação de tratamento de água, centro de reservação de água, estação elevatória de água, reservatório de retenção de água pluvial;
- b) Estação de tratamento de esgoto.

Subseção IV - Das Atividades Não Residenciais Especiais (NRE).

Art. 222 As Atividades Não Residenciais Especiais são aquelas compatíveis com o equilíbrio ecológico e compreendem os seguintes grupos, conforme Quadro 10, Anexo III desta Lei:

I- NRE-1 ATIVIDADES DE MANEJO SUSTENTÁVEL:

- a) NRE.1-1 Manejo florestal sustentável;
- b) NRE.1-2 Agricultura Urbana;

II- NRE-2 ECOTURISMO E LAZER:

- a) NRE.2-1 Zoológicos e similares;
- b) NRE.2-2 Clubes náuticos e de campo;
- c) NRE.2-3 Excursionismo;
- d) NRE.2-4 Lazer contemplativo e atividades em contato com a natureza;
- e) NRE.2-5 Pesqueiro e pesca esportiva;
- f) NRE.2-6 Serviços de entretenimento sustentável;
- g) NRE.2-7 Centro de esportes radicais;
- h) NRE.2-8 Haras;
- i) NRE.2-9 Serviços de alojamento relacionados ao lazer sustentável;
- j) NRE.2-10 Serviços de ecoresorts e hospedagens voltados à preservação e contemplação da natureza

III-NRE-3 ATIVIDADES DE PESQUISA E EDUCAÇÃO AMBIENTAL:

- a) NRE.3-1 Pesquisa ambiental;
- b) NRE.3-2 Atividades de educação ambiental;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

- c) NRE.3-3 Bibliotecas e Museus relacionados à pesquisa ambiental;
- d) NRE.3-4 Atividades educacionais, inclusive ensino superior, que possuam em sua grade curricular alguma matéria voltada à preservação ambiental;
- e) NRE.3-5 Postos de monitoramento e pesquisa de entidades voltadas à pesquisas e preservação ambiental;
- f) NRE.3-6 atividades de escritórios com certificação ambiental e/ou financiadores de atividades voltadas à preservação da Serra do Itaqui

IV-NRE-3 LOCAIS DE REUNIÃO OU EVENTOS AMBIENTALMENTE COMPATÍVEIS

V-NRE.4-1 Locais para reuniões ou eventos de diferentes naturezas, inclusive casas de festa;

Parágrafo único. As atividades classificadas como R3, CS.1, CS.2.9 e CS.3.8. poderão ser transformadas em atividades NRE mediante a comprovação de medidas e ações voltadas à preservação ambiental da Serra do Itaqui.

CAPÍTULO III - DO USO MISTO

Art. 223 As Zonas que permitem o Uso Residencial admitirão o Uso Misto, entendido como a combinação do Uso Residencial (R) com o Uso Não Residencial (NR) na mesma edificação ou lote, guardada independência de acesso entre eles e respeitadas as subcategorias de Uso Não Residencial previstas para a Zona, limitadas às subcategorias de uso CS.1, CS.2, IND.1 e NRE.

Art. 224 Ficam permitidos o estabelecimento e o funcionamento de empresas em residências de seus titulares e sócios, em qualquer das categorias de Uso Residencial (R), admitindo-se a utilização do mesmo acesso da unidade residencial, desde que:

- I- as atividades econômicas desenvolvidas pela empresa sejam compatíveis com o Uso R, limitando-se às atividades CS1;
- II- o estabelecimento não possua estoque de mercadoria;
- III- as atividades econômicas exercidas pela empresa não gerem circulação de pessoas;
- IV- não sejam exercidas atividades poluentes e que possam causar riscos ou incômodos à vizinhança;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

V- exista previsão específica para tal na convenção de condomínio ou consentimento unânime dos demais condôminos, quando se tratar de R2 e R3.

§ 1º Não serão admitidas, em nenhuma hipótese, atividades de comércio de armas, munições, produtos químicos, combustíveis, inflamáveis e produtos farmacêuticos.

§ 2º Em nenhuma hipótese será permitida a colocação de publicidade.

§ 3º A autorização para que o Uso Não Residencial (NR) funcione no interior da unidade residencial obedecerá aos critérios e exigências fixados em decreto regulamentador.

CAPÍTULO IV - DA LOCALIZAÇÃO DOS USOS NO TERRITÓRIO

Art. 225 O Uso Residencial (R) será admitido na maior parte do território do Município de Itapevi, com exceção das seguintes Zonas:

- I- Zona Empresarial Diversificada;
- II- Zona Predominantemente Industrial, e
- III- Zonas Especiais de Interesse Ambiental 1, 3 e 4.

Parágrafo único O Quadro 11, Anexo III desta Lei, informa as subcategorias e tipologias de Uso Residencial permitidas em cada uma das Zonas.

Art. 226 As subcategorias de Uso Não Residencial (NR) admitidas por Zona são aquelas informadas no Quadro 11, Anexo III desta Lei, observando-se o disposto nos parágrafos seguintes.

§ 1º As subcategorias IND.3, IND.2 e CS.3, por apresentarem maiores níveis de incomodidade, serão admitidas somente na Macrozona Urbana e Macrozona de Diversificação Ambiental, respeitadas as seguintes restrições adicionais:

- I- A subcategoria de uso IND.3 será permitida exclusivamente na Zona Predominantemente Industrial e na Zona Empresarial Diversificada, que abrigará, além desta subcategoria, apenas atividades correlatas e complementares ao uso industrial.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

II- A subcategoria de uso IND.2 poderá se instalar apenas nas vias arteriais e coletoras, assim definidas no Mapa de Hierarquia Viária (Mapa 7, anexo II), à exceção da Zona Predominantemente Industrial e da Zona Empresarial Diversificada, nas quais a subcategoria poderá ser instalada sem essa limitação.

§ 2º Nas ZEIA 1, 3 e 4 somente poderão ser instalados Usos Não Residenciais Especiais (NRE).

§ 3º A instalação de qualquer uso ou atividade nas ZEIA 2 ficará sujeita à análise e avaliação dos atributos ambientais, que poderá restringir seu uso e ocupação.

§ 4º As atividades correlatas à atividade industrial, mencionadas no §1º, inciso I, compreendem as atividades de logística e de prestação de serviços de natureza industrial.

§ 5º Entende-se como atividades complementares à atividade industrial as seguintes subcategorias/grupos de atividades de Uso Não Residencial:

I- CS.1: CS.1-6, CS.1-7, CS.1-12;

II- CS.2: CS.2-5, CS.2-6, CS.2-7, CS.2-13;

III-CS.3: CS.3-3, CS.3-4, CS.3-5, CS.3-6.

§ 6º As lojas de fábrica poderão ser instaladas na ZPI quando vinculadas à atividade de produção industrial e desde que localizadas no mesmo complexo produtivo.

CAPÍTULO V – DAS CONDIÇÕES DE INSTALAÇÃO DOS USOS E ATIVIDADES

Art. 227 A instalação de usos e atividades deverá obedecer a parâmetros relacionados a:

I- número de vagas de estacionamento;

II- espaço de Carga e Descarga (C/D);

III- área de Embarque e Desembarque de pessoas (E/D).

Parágrafo único. As condições de instalação dos usos relativas aos parâmetros enunciados no caput são aquelas constantes do Quadro 12, Anexo III desta Lei.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

TÍTULO VIII – DA OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I – DOS PARÂMETROS BÁSICOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 228 A ocupação do solo no território do Município observará, dentre outros, os seguintes parâmetros básicos:

- I- Coeficiente de Aproveitamento do lote (CA), corresponde ao potencial construtivo do mesmo em função de sua área total, sendo subdividido em:
 - a) Coeficiente de Aproveitamento Mínimo (CAmin): indica a área mínima que deverá ser construída para que o mesmo não seja considerado subutilizado, na forma do Art.89, §1º;
 - b) Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAb): indica a área máxima que poderá ser construída em função da área total do lote, sem contrapartidas;
 - c) Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAmax): indica a área máxima que poderá ser construída, mediante pagamento de contrapartida financeira.

- III- Taxa de Ocupação máxima (TO): representa o percentual máximo de terreno que poderá ser ocupado por edificações;
- IV- Taxa de Permeabilidade (TP): determina o percentual mínimo da área do lote a ser preservado com solo permeável;
- V- Recuo Mínimo: correspondem à distância entre a face externa da edificação e os do lote, cujo objetivo é o de garantir condições adequadas de ventilação, iluminação e harmonia na volumetria das edificações em relação ao seu entorno, sendo subdividido em:
 - a) Recuo Frontal (R.Frente);
 - b) Recuo Lateral (R.Laterais);
 - c) Recuo de Fundo (R.Fundos).

- VI- Gabarito da Edificação (G): corresponde à altura máxima que a edificação pode alcançar, independentemente das dimensões do lote.

Art. 229 Ficam estabelecidos os seguintes parâmetros básicos de ocupação por Zona, como consta do Quadro 12, Anexo III desta Lei:



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

I- Na MACROZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL (MPA):

a) Zona de Restrição à Ocupação (ZRO):

1. coeficiente de aproveitamento básico (CA-b): 1 (um)
2. coeficiente de aproveitamento máximo (CA-max): 1,5 (um e meio)
3. taxa de ocupação (TO): 50% (cinquenta por cento)
4. taxa de permeabilidade (TP): 30% (Trinta por cento)
5. recuo de frente: 5m (cinco metros)
6. recuos laterais: 1,5m (um metro e meio)
7. recuos de fundo: 3m (três metros)
8. gabarito: 50m (cinquenta metros)

II- Na MACROZONA URBANA (MURB):

a) Zona Empresarial Diversificada (ZED):

1. coeficiente de aproveitamento básico (CA-b): 2 (dois)
2. coeficiente de aproveitamento máximo (CA-max): 4 (quatro)
3. taxa de ocupação (TO): 80% (oitenta por cento)
4. taxa de permeabilidade (TP): 10% (dez por cento)
5. recuo de frente: 10m (dez metros)
6. recuos laterais: 3m (três metros)
7. recuos de fundo: 3m (três metros)
8. gabarito: 80m (oitenta metros)

b) Zona Predominantemente Industrial (ZPI):

1. coeficiente de aproveitamento básico (CA-b): 1 (um)
2. coeficiente de aproveitamento máximo (CA-max): 1 (um)
3. taxa de ocupação (TO): 80% (oitenta por cento)
4. taxa de permeabilidade (TP): 10% (dez por cento)
5. recuo de frente: 10m (dez metros)
6. recuos laterais: 3m (três metros)
7. recuos de fundo: 3m (três metros)
8. gabarito: para o uso em atividades de Comércio e serviço: 35m (trinta e cinco metros).

c) Zona de Urbanização Controlada (ZUC):

1. coeficiente de aproveitamento básico (CA-b): 0,5 (cinco décimos)
2. coeficiente de aproveitamento máximo (CA-max): 1 (um)
3. taxa de ocupação (TO): 50% (cinquenta por cento)
4. taxa de permeabilidade (TP): 25% (vinte e cinco por cento)
5. recuo de frente: 5m (cinco metros)
6. recuos laterais: 1,5m (um metro e meio)
7. recuos de fundo: 3m (três metros)



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

8. gabarito: 17m (dezesete metros)
- d) Zona Urbana em Estruturação (ZUE):
1. coeficiente de aproveitamento básico (CA-b): 1 (um)
 2. coeficiente de aproveitamento máximo (CA-max): 1,5 (um e meio)
 3. taxa de ocupação (TO): 60% (sessenta por cento)
 4. taxa de permeabilidade (TP): 20% (vinte por cento)
 5. recuo de frente: 5m (cinco metros)
 6. recuos laterais: 1,5 m (um metro e meio), se houver abertura lateral
 7. recuos de fundo: 3m (três metros)
 8. gabarito: 80m (oitenta metros)
- e) Zona Urbana Consolidada (ZCO):
1. coeficiente de aproveitamento mínimo (CA-min): 0,2 (dois décimos)
 2. coeficiente de aproveitamento básico (CA-b): 2 (um)
 3. coeficiente de aproveitamento máximo (CA-max): 4 (quatro)
 4. taxa de ocupação (TO): 70% (setenta por cento)
 5. taxa de permeabilidade (TP): 10% (dez por cento)
 6. recuo de frente: 5m (cinco metros)
 7. recuos laterais: 1,5 (um metro e meio), se houver abertura lateral;
 8. recuos de fundo: 3m (três metros)
 9. gabarito: 35m (trinta e cinco metros)
- f) Zona Urbana Centro (ZCE):
1. coeficiente de aproveitamento mínimo (CA-min): 0,2 (dois décimos)
 2. coeficiente de aproveitamento básico (CA-b): 2 (um)
 3. coeficiente de aproveitamento máximo (CA-max): 4 (quatro)
 4. taxa de ocupação (TO): 70% (setenta por cento);
 5. taxa de permeabilidade (TP): 10% (dez por cento)
 6. recuo de frente: 5m(cinco metros)
 7. recuos laterais: 1,5(um metro e meio), se houver abertura lateral
 8. recuos de fundo: 3m (três metros)
 9. gabarito: 35m (trinta e cinco metros)



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

g) Corredor de Reestruturação Urbana - Setor 1 (CRU 1):

1. coeficiente de aproveitamento mínimo (CA-min): 0,3 (três décimos)
2. coeficiente de aproveitamento básico (CA-b): 1 (um)
3. coeficiente de aproveitamento máximo (CA-max): 2 (dois)
4. taxa de ocupação (TO): 70% (setenta por cento)
5. taxa de permeabilidade (TP): 10% (dez por cento)
6. recuo de frente: 5m (cinco metros)
7. recuos laterais: 1,5m (um metro e meio)
8. recuos de fundo: 3m (três metros)
9. gabarito: 50m (cinquenta metros)

h) Corredor de Reestruturação Urbana - Setor 2 (CRU 2):

1. coeficiente de aproveitamento mínimo (CA-min): 0,3 (três décimos)
2. coeficiente de aproveitamento básico (CA-b): 1,5 (um e meio)
3. coeficiente de aproveitamento máximo (CA-max): 3 (três)
4. taxa de ocupação (TO): 80% (oitenta por cento)
5. taxa de permeabilidade (TP): 10 (dez por cento)
6. recuo de frente: 5m (cinco metros)
7. recuos laterais: 1,5m (um metro e meio)
8. recuos de fundo: 3m (três metros)
9. gabarito: 50m (cinquenta metros)

i) Corredor de Reestruturação Urbana - Setor 3 (CRU 3):

1. coeficiente de aproveitamento mínimo (CA-min): 0,4 (quatro décimos)
2. coeficiente de aproveitamento básico (CA-b): 2,5 (dois e meio)
3. coeficiente de aproveitamento máximo (CA-max): 4 (quatro)
4. taxa de ocupação (TO): 70% (setenta por cento)
5. taxa de permeabilidade (TP): 10% (dez por cento)
6. recuo de frente: 5m (cinco metros)
7. recuos laterais: 1,5m (um metro e meio)
8. recuos de fundo: 3m (três metros)
9. gabarito: 80m (oitenta metros)

j) Zona de Expansão Urbana (ZEU):



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

1. coeficiente de aproveitamento mínimo (CA-min): 0,2 (dois décimos)
2. coeficiente de aproveitamento básico (CA-b): 1 (um)
3. coeficiente de aproveitamento máximo (CA-max): 2 (dois)
4. taxa de ocupação (TO): 70% (setenta por cento)
5. taxa de permeabilidade (TP): 15% (quinze por cento)
6. recuo de frente: 5m (cinco metros)
7. recuos laterais: 1,5m (um metro e meio)
8. recuos de fundo: 3 (três metros)
9. gabarito: 35 (trinta e cinco metros)

III- Na MACROZONA DE DIVERSIFICAÇÃO AMBIENTAL (MDA):

a) Zona de Recuperação Urbana (ZRU):

1. coeficiente de aproveitamento básico (CA-b): 0,8 (oito décimos)
2. coeficiente de aproveitamento máximo (CA-max): 0,8 (oito décimos)
3. taxa de ocupação (TO): 70% (setenta por cento)
4. taxa de permeabilidade (TP): 15% (quinze por cento)
5. recuo de frente: 5m (cinco metros)
6. recuos laterais: 1,5m (um metro e meio)
7. recuos de fundo: 3m (três metros)
8. gabarito: 13,5m (treze metros e meio)

b) Zona de Contenção Urbana (ZCU):

1. coeficiente de aproveitamento básico (CA-b): 1 (um)
2. coeficiente de aproveitamento máximo (CA-max): 1,5 (um e meio)
3. taxa de ocupação (TO): 50% (cinquenta por cento)
4. taxa de permeabilidade (TP): 30% (trinta por cento)
5. recuo de frente: 5m (cinco metros)
6. recuos laterais: 1,5m (um e meio)
7. recuos de fundo: 3m (três metros)
8. gabarito: 26m (vinte e seis metros)

Parágrafo único. Na Zona de Proteção da Serra do Itaqui, localizada na Macrozona de Proteção Ambiental, a ocupação do solo seguirá as diretrizes, parâmetros e índices determinados pelo Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado de São Paulo (CONDEPHAT).



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

Seção I – Das áreas não computáveis

Art. 230 Para fins de cálculo do potencial construtivo do imóvel são consideradas áreas não computáveis no coeficiente de aproveitamento:

I- as áreas cobertas, em qualquer pavimento, ocupadas por circulação, manobra e estacionamento de veículos, desde que o número de vagas, exceto as especiais, motocicletas e bicicletas, não ultrapasse:

a) nos usos Residenciais, 1 (uma) vaga por unidade habitacional, observada a cota de garagem máxima igual a 32m² (trinta e dois metros quadrados) por vaga;

b) nos usos Não Residenciais, 1 (uma) vaga para cada 70m² (setenta metros quadrados) de área construída computável, excluídas as áreas ocupadas por circulação, manobra e estacionamento de veículos, desprezadas as frações, observada a cota de garagem máxima igual a 32m² (trinta e dois metros quadrados) por vaga;

II- as áreas ocupadas por vagas especiais destinadas a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida e idosos, vagas de motocicletas, vagas de bicicletas e vagas para carga e descarga, até o limite mínimo exigido pelo Quadro 12, Anexo III desta lei;

III- as áreas ocupadas por vestiário de usuários de bicicletas;

IV- as áreas cobertas nos usos residenciais, em qualquer pavimento, destinadas às áreas comuns de circulação, incluindo a circulação vertical;

V- as áreas não computáveis previstas na legislação edilícia.

§ 1º Para efeito de cálculo das áreas não computáveis previstas no inciso I do "caput" deste artigo, em edifícios de uso misto que tenham usos residenciais e não residenciais envolvendo uma ou mais subcategorias de uso não residenciais e em edifícios não residenciais envolvendo mais de uma subcategoria de uso não residencial, deverá ser considerada a área construída utilizada para cada subcategoria de uso.

§ 2º A somatória das áreas construídas não computáveis referidas no "caput" deste artigo fica limitada a 59%



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

(cinquenta e nove por cento) do valor correspondente à área construída total da edificação, excluídas as áreas não computáveis previstas nos incisos VII a XVI.

§ 3º Para fins de aplicação do disposto no inciso VII, poderão ser consideradas áreas construídas no pavimento imediatamente superior ou inferior de acesso direto ao logradouro, desde que façam parte do mesmo compartimento edificado.

Art. 231 A Taxa de Ocupação (TO) máxima do lote não será aplicada à parte do subsolo utilizada para estacionamento de veículos.

Art. 232 Serão admitidos no recuo de frente os seguintes equipamentos:

- I - portarias ou guaritas com até 20 m² de área construída;
- II - abrigos de lixo;
- III - entradas de água, luz e gás e central de medição;
- IV - paraciclos.

Art. 233 Lotes regulares com área de 125m² poderão dispensar o recuo em uma das laterais.

Art. 234 Não será exigido recuo mínimo de frente quando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) da face de quadra em que se situa o imóvel esteja ocupada por edificações no alinhamento do logradouro.

Art. 235 Para os fins desta lei, o nível do pavimento térreo não poderá exceder a cota de 1m (um metro) acima do nível médio entre as cotas das extremidades da testada do lote, quando o desnível da testada for menor ou igual a 2m (dois metros).

§ 1º Quando o desnível na testada do lote for superior a 2m (dois metros), o piso do pavimento térreo poderá estar situado em qualquer cota intermediária entre os níveis mais elevado e mais baixo.

§ 2º O disposto no § 1º deste artigo também será aplicado aos casos de desníveis superiores a 2m (dois metros) em relação à profundidade do lote.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

§ 3º Nos casos de terrenos com declive ou aclive superior a 50% (cinquenta por cento) em relação ao logradouro ou aos imóveis contíguos, o nível do pavimento térreo será definido caso a caso por Comissão Especial.

§ 4º A comissão especial referida no § 3º, também apreciará, para os fins de definição do pavimento térreo, os casos que se enquadrem nas seguintes hipóteses:

- I- áreas sujeitas a alagamento;
- II- restrição à construção de subsolo em terrenos contaminados e, quando exigido por órgão ambiental competente;
- III- lençol freático em níveis próximos ao perfil do terreno.

CAPÍTULO II - DOS PARÂMETROS QUALIFICADORES DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 236 São parâmetros qualificadores da ocupação do solo, instituídos com o objetivo de melhor adequar a paisagem urbana e a relação entre espaços públicos e privados:

- I- fachada ativa;
- II- área destinada à fruição pública;
- III- limite de vedação visual do lote.

§ 1º Compreende-se por fachada ativa a exigência de ocupação da extensão horizontal da fachada por Uso Não Residencial (NR) com acesso direto e abertura para o logradouro, a fim de evitar a formação de planos fechados na interface entre as construções e os logradouros e de modo a dinamizar os passeios públicos.

§ 2º Compreende-se por fruição pública o não fechamento do lote nos empreendimentos de Uso Não Residencial, de modo a garantir a livre circulação de pedestres.

§ 3º Entende-se por limite de vedação visual do lote, ou permeabilidade visual do lote, o percentual mínimo da testada do lote que não deve ser fechado por muros ou elementos que impeçam a visibilidade de seu interior.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

Art. 237 A fachada ativa, ocupada por uso não residencial (NR) localizada no nível do logradouro, deverá:

I- estar contida na faixa de 5m (cinco metros) a partir do alinhamento do lote, medida em projeção ortogonal da extensão horizontal;

II- ter aberturas para o logradouro público, tais como portas, janelas e vitrines, com permeabilidade visual, com no mínimo 1 (um) acesso direto ao logradouro a cada 20m (vinte metros) de testada;

§ 1º O recuo entre a fachada ativa e o logradouro público deve estar fisicamente integrado ao passeio público, com acesso irrestrito, não podendo ser vedado com muros ou grades ao longo de toda a sua extensão, nem ser ocupado por vagas de garagem ou usado para manobra de veículos, carga e descarga e embarque e desembarque de passageiros.

§ 2º O recuo entre a fachada ativa e o logradouro público poderá abrigar excepcionalmente vagas de estacionamento de automóveis desde que limitado a, no máximo 20% (vinte por cento), da testada do imóvel e autorizado pelo órgão competente de trânsito.

Art. 238 A área destinada à fruição pública:

I- não poderá ser fechada à circulação de pedestres por nenhum objeto de vedação, temporário ou permanente, podendo ter controle de acesso no período noturno;

II- deverá ter largura mínima de 4m (quatro metros), tratamento paisagístico que atenda às normas técnicas pertinentes à acessibilidade universal e, nas áreas de circulação de público, adotar o mesmo tipo de pavimentação da calçada diante do lote;

III- deverá ser devidamente averbada em Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 239 Os lotes com área superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados) localizados na Zona Urbana Centro, no Corredor de Reestruturação Urbana e nas Zonas Especiais Centro de Bairro, sujeitam-se, obrigatoriamente, à adoção dos seguintes parâmetros qualificadores da ocupação:



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

I- fachada ativa em, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) da testada do lote em empreendimentos residenciais ou não residenciais;

II- fruição pública em área equivalente a, no mínimo, 20% (vinte por cento) da área do lote, em empreendimentos não residenciais;

III- limite de 25% (vinte e cinco por cento) de vedação da testada do lote com muros, qualquer que seja o uso a ser instalado.

§ 1º O disposto no "caput" aplica-se somente a edificações novas e a reformas com ampliação de área construída.

§ 2º O disposto no inciso III estende-se aos condomínios urbanísticos localizados em qualquer Zona.

Art. 240 Empreendimentos de Uso Não Residencial em qualquer Zona e independentemente da área do lote, não computarão no coeficiente de aproveitamento as áreas construídas no nível da rua que mantenham fachada ativa mínima de 25% (vinte e cinco por cento) em cada uma das testadas e de, no mínimo, 3m (três metros) de extensão, até o limite de 20% (vinte por cento) da área do lote.

TÍTULO IX DO PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO EM ZEIS E DOS PARÂMETROS E REQUISITOS ESPECÍFICOS PARA A PRODUÇÃO DE HIS

Art. 241 Este Título estabelece os parâmetros para Habitação de Interesse Social (HIS) e a regulação urbanística específica para urbanização, parcelamento, uso e ocupação do solo nas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), no Município de Itapevi.

Parágrafo único. Para os fins desta Lei, considera-se Habitação de Interesse Social (HIS) aquela destinada à faixa de renda familiar mensal de até 6 (seis) salários mínimos.

Art. 242 As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) classificam-se em ZEIS 1 e ZEIS 2.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

Art. 243 O Executivo poderá garantir assessoria técnica urbanístico-arquitetônica, jurídica e social gratuita à população de baixa renda, buscando promover a inclusão social, jurídica, ambiental e urbanística, e assegurar a garantia da moradia digna, particularmente para a propositura das ações de usucapião especial de imóvel urbano e para aquelas que visem regularização fundiária, qualificação dos assentamentos existentes, produção e melhoria habitacional em regime de mutirão ou autogestão.

Parágrafo único. Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a celebrar convênios ou termos de parceria com outros Entes Federados ou instituições para a prestação de assistência técnica na forma prevista na Lei Federal nº 11.888, de 24 de dezembro de 2008.

Art. 244 Fica o Poder Executivo autorizado a desafetar as áreas públicas ocupadas e delimitadas como de Interesse Social (ZEIS), oriundas de reserva de loteamento, mediante publicação de decreto, observado o artigo 180 da Constituição do Estado de São Paulo.

CAPÍTULO I - DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL 1 (ZEIS 1)

Art. 245 Nos assentamentos precários e irregulares delimitados como ZEIS 1 serão atendidos os seguintes objetivos específicos:

- I- adequar a propriedade do solo à sua função social;
- II- integrar os assentamentos à cidade, promovendo sua regularização jurídica e urbanística;
- III- propiciar a recuperação ambiental de áreas degradadas;
- IV- evitar a expulsão indireta dos moradores, mediante a utilização de instrumentos jurídicos e urbanísticos próprios;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

V- propiciar o desenvolvimento social e da cidadania dos moradores, e
VI- permitir o exercício efetivo do controle do solo urbano.

Art. 246 Nas ZEIS 1, a regularização fundiária dos assentamentos precários atenderá às seguintes diretrizes:

- I- participação comunitária, assegurando-se o exercício do direito de cidadania;
- II- respeito à tipicidade e às características da ocupação existente, com a manutenção, sempre que possível, das edificações e do traçado urbano;
- III- correção de situações de risco à vida humana, decorrentes de ocupações em áreas impróprias à habitação;
- IV- titulação, preferencialmente à mulher, e
- V- prioridade à permanência dos moradores nas ZEIS respectivas.

Art. 247 Em ZEIS 1 poderão ser regularizadas as ocupações em Áreas de Preservação Permanente (APP), de acordo com os critérios e procedimentos estabelecidos na legislação aplicável.

Art. 248 As diretrizes urbanísticas para as ZEIS 1, contendo as indicações para parcelamento, uso e ocupação do solo e o dimensionamento do sistema viário, serão estabelecidas no âmbito do Plano Integrado de Urbanização e Regularização Fundiária Sustentável, segundo as especificidades próprias de cada área.

Seção I – Da Regularização Fundiária Urbana (REURB) nas ZEIS

Art. 249 A regularização fundiária consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de núcleos urbanos informais e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

Parágrafo único. Caberá à Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação as ações e os procedimentos necessários à implementação da REURB no Município.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

Art. 250 Para fins da REURB, o Poder Executivo através da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação poderá dispensar as exigências em normas municipais já existentes, relativas aos parâmetros urbanísticos e edilícios.

§1º Às edificações implantadas em ZEIS, em desconformidade com esta Lei, poderão ser concedidos alvarás de conservação, conforme definido em decreto regulamentador.

§2º Deferida a expedição de alvará de conservação nos termos desta Lei, o interessado será comunicado para retirar o competente documento, ficando isento de qualquer taxa ou compensação pecuniária.

Art. 251 A regularização fundiária dos assentamentos precários e irregulares existentes nas ZEIS 1 será feita por meio dos instrumentos de regularização fundiária regulamentados no Título V, Capítulo II desta Lei.

Art. 252 A REURB obedecerá às seguintes fases:

- I- requerimento dos legitimados;
- II- processamento administrativo do requerimento, no qual será conferido prazo para manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel, terceiros interessados e dos confrontantes;
- III- elaboração do projeto de regularização fundiária;
- IV- saneamento do processo administrativo;
- V- decisão da autoridade competente, mediante ato formal, ao qual dar-se-á publicidade;
- VI- expedição da Certidão de Regularização Fundiária - CRF pela Secretaria Desenvolvimento Urbano e Habitação;
- VII- registro da CRF pelos promotores da regularização perante o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente.

Parágrafo único. A fim de fomentar a efetiva implantação das medidas necessárias à REURB nas ZEIS, o Poder Executivo, por meio da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação, poderá celebrar convênios ou outros instrumentos congêneres com órgãos federais, estaduais, internacionais e organizações não governamentais com vistas a implementar a fiel execução do disposto nesta Lei.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

Art. 253 Compete à Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação:

- I- classificar as ZEIS- 1 como REURB-S
- II- processar, analisar e aprovar os projetos de regularização fundiária;
- III- emitir a CRF, e;
- IV- encaminhar a CRF e o projeto aprovado ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis visando o registro da REURB, quando for o caso.

§ 1º A aprovação municipal, da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação corresponde à aprovação urbanística do projeto de regularização fundiária, e a aprovação ambiental, para os casos previstos no artigo 12 da Lei Federal nº 13.465, de 2017 e artigo 4º do Decreto Federal nº 9.310, de 15/03/2018.

§ 2º A aprovação ambiental a que se refere o § 1º deste artigo corresponde à aprovação do estudo técnico ambiental.

Art. 254 Instaurada a REURB, a Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação deverá proceder às buscas necessárias para determinar a titularidade do domínio dos imóveis onde está situado o núcleo urbano informal a ser regularizado.

§ 1º Caberá à Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação proceder às notificações das pessoas abaixo relacionadas, para, querendo, apresentarem impugnação no prazo de trinta dias, contados da data do recebimento da notificação:

- I- dos titulares de domínio, dos responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, dos confinantes e dos terceiros eventualmente interessados, tratando-se de imóveis públicos ou privados;
- II- dos confinantes e dos terceiros eventualmente interessados, tratando-se de imóveis públicos municipais.

§ 2º A notificação do proprietário e dos confinantes será feita por via postal, com aviso de recebimento, no endereço que constar da matrícula ou da transcrição, considerando-se efetuada quando comprovada a entrega nesse endereço.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

§ 3º A notificação da REURB também será feita por meio de publicação de edital no Diário Oficial do Município, com prazo de trinta dias, do qual deverá constar, de forma resumida, a descrição da ZEIS a ser regularizada, nos seguintes casos:

I- quando o proprietário e os confinantes não forem encontrados ou identificados; e

II- quando houver recusa da notificação por qualquer motivo.

§ 4º Na hipótese de apresentação de impugnação será iniciado o procedimento extrajudicial de composição de conflitos de que trata esta Lei e na Lei Federal nº 13.465, de 2017.

§ 5º A ausência de manifestação dos indicados referidos neste artigo, no prazo definido, será interpretada como concordância com a REURB.

§ 6º Na hipótese de indeferimento do requerimento de instauração da REURB, a decisão da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação deverá indicar as medidas a serem adotadas, com vistas à reformulação e à reavaliação do requerimento, quando for o caso.

Art. 255 Instaurada a REURB, compete à Secretaria Desenvolvimento Urbano e Habitação analisar e aprovar o projeto de regularização fundiária, do qual deverão constar as responsabilidades das partes envolvidas.

§ 1º A elaboração do projeto de regularização fundiária é obrigatória para qualquer ZEIS-1, independentemente do instrumento que tenha sido utilizado para a titulação, exceto:

I- na hipótese das glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979, prevista no artigo 69 da Lei Federal nº 13.465, de 2017; e

II- quando se tratar de núcleos urbanos já regularizados e registrados em que a titulação de seus ocupantes se encontre pendente.

§ 2º A Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação, quando entender necessário, encaminhará a solicitação ou o projeto de regularização para análise e manifestação de outros órgãos da Administração Municipal.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

§ 3º O prazo máximo para análise e manifestação de outros órgãos da Administração Municipal será de até trinta dias.

§ 4º Em casos excepcionais e desde que devidamente justificado com base técnica e legal, o prazo definido no § 3º deste artigo, poderá sofrer uma única prorrogação por até igual período.

§ 5º A elaboração e o custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial obedecerão aos seguintes procedimentos:

I- em área pública do Município, caberá à Secretaria Desenvolvimento Urbano e Habitação a responsabilidade de elaborar o projeto de regularização fundiária e encaminhar ao órgão responsável da administração ou concessionária de serviços públicos, solicitação para a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária;

II- em área particular, caberá à Secretaria Desenvolvimento Urbano e Habitação a responsabilidade de notificar os titulares de domínio e/ou os responsáveis pela ocupação para que tomem as medidas necessárias visando à regularização e, na omissão destes, elaborar o projeto de regularização fundiária, cabendo ao órgão responsável da administração ou concessionária de serviços públicos a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária, com posterior cobrança, de todos os gastos com a REURB, aos responsáveis pela implantação e/ou titular de domínio da área ocupada pelo núcleo.

Art. 256 O Poder Executivo Municipal poderá criar Câmaras de Prevenção e Resolução Administrativa de Conflitos, inclusive mediante celebração de ajustes com o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, as quais deterão competência para dirimir divergências relacionadas à REURB, mediante solução consensual.

§ 1º O modo de composição e funcionamento das Câmaras de que trata o caput deste artigo será estabelecido por ato do Poder Executivo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

§ 2º O acordo será reduzido a termo se houver consenso entre as partes e constituirá condição para a conclusão da REURB, com conseqüente expedição da CRF.

§ 3º O Poder Executivo, por meio da Secretaria Desenvolvimento Urbano e Habitação, poderá instaurar, de ofício ou mediante provocação, procedimento de mediação de conflitos relacionados à REURB.

§ 4º O Poder Executivo poderá, mediante a celebração de convênio, utilizar as Câmaras de Mediação credenciadas no Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo ou aquelas criadas por entidades de classe.

Art. 257 Concluída a REURB, serão incorporadas automaticamente ao patrimônio público as vias públicas, as áreas destinadas ao uso comum do povo, os prédios públicos e os equipamentos urbanos, na forma indicada no projeto de regularização fundiária aprovado.

Seção II - Do Projeto de Regularização Fundiária

Art. 258 O projeto de regularização fundiária conterà, no mínimo:

- I- levantamento planialtimétrico e cadastral com georreferenciamento;
- II- planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, quando for possível;
- III- estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental;
- IV- projeto urbanístico;
- V- memoriais descritivos;
- VI- proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso;
- VII- estudo técnico para situação de risco, quando for o caso;
- VIII- estudo técnico ambiental, para os fins previstos na legislação federal vigente, quando for o caso;
- IX- cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas,



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

ambientais e outras, quando houver, definidas por ocasião da aprovação do projeto de regularização fundiária;

X- Termo de Compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico definido no inciso IX deste artigo.

§ 1º Quando a responsabilidade pela operação, manutenção e implantação da infraestrutura essencial na REURB for de concessionária ou permissionária de serviços públicos, caberá a estes a elaboração do cronograma físico de implantação que deverá ser acompanhado de assinatura do Termo de Compromisso, nos termos da legislação federal vigente.

§ 2º Na regularização de núcleo urbano informal que já possua a infraestrutura essencial implantada e para o qual não haja compensações urbanísticas ou ambientais ou outras obras e serviços a serem executados, fica dispensada a apresentação do cronograma físico e do Termo de Compromisso previstos nos incisos IX e X deste artigo.

§ 3º Na hipótese a que se refere o § 2º deste artigo, constará da CRF que o núcleo urbano regularizado já possui a infraestrutura essencial definida na legislação federal vigente e que não existem compensações urbanísticas ou ambientais ou outras obras e serviços a serem executados.

§ 4º O projeto de regularização fundiária deverá considerar as características da ocupação e da área ocupada para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, além de identificar os lotes, as vias de circulação e as áreas destinadas ao uso público, quando for o caso.

§ 5º Constatada a existência de núcleo urbano informal situado, total ou parcialmente, em área de preservação permanente ou em área de unidade de conservação de uso sustentável definidas pela União, pelos Estados ou pelo Município, a REURB observará, o disposto nos §§ 3º a 6º do artigo 3º do Decreto Federal nº 9.310, de 2018, e também, o disposto nos e 65 da Lei Federal nº 12.651, de 25/05/2012, e será obrigatória a elaboração de estudo técnico que comprove que as intervenções de regularização fundiária implicam na melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior, nos termos da legislação federal vigente.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

§ 6º O Estudo Técnico Ambiental será obrigatório somente para as parcelas dos núcleos urbanos informais situados nas áreas de preservação permanente ou nas unidades de conservação de uso sustentável e poderá ser feito em fases ou etapas e a parte do núcleo urbano informal não inserida nas áreas ambientais mencionadas poderá ter seu projeto de regularização fundiária aprovado e levado a registro separadamente.

§ 7º Para a elaboração e aprovação do Estudo Técnico Ambiental, quando necessário, a Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação poderá solicitar auxílio técnico à Secretaria de Meio Ambiente ou a outros órgãos da Administração Pública Municipal.

Art. 259 O projeto urbanístico de regularização fundiária deverá conter, no mínimo, indicação de:

- I- áreas ocupadas, sistema viário e unidades imobiliárias, existentes ou projetadas, quando for o caso;
- II- unidades imobiliárias a serem regularizadas, suas características, área, confrontações, localização, nome do logradouro e número de designação cadastral, se houver;
- III- quadras e suas subdivisões em lotes ou as frações ideais vinculadas à unidade regularizada, quando for o caso;
- IV- logradouros, espaços livres, áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, quando houver;
- V- eventuais áreas já usucapidas;
- VI- medidas de adequação para correção das desconformidades, quando necessárias;
- VII- medidas de adequação da mobilidade, acessibilidade, infraestrutura e realocação de edificações, quando necessárias;
- VIII- obras de infraestrutura essencial, quando necessárias.

§ 1º Para fins desta Lei e de acordo com a legislação federal vigente, considera-se infraestrutura essencial os seguintes equipamentos:

- I- sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

- II- sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual;
- III- rede de energia elétrica domiciliar;
- IV- soluções de drenagem, quando necessário.

§ 2º A REURB poderá ser executada por etapas, abrangendo o núcleo urbano informal de forma total ou parcial.

§ 3º As obras de implantação de infraestrutura essencial, de equipamentos comunitários e de melhoria habitacional, bem como sua manutenção, podem ser realizadas antes, durante ou após a conclusão da REURB, nos termos da legislação federal vigente.

§ 4º Os requisitos para elaboração do projeto de regularização, no que se refere aos desenhos, ao memorial descritivo e ao cronograma físico de obras e serviços a serem realizados são aqueles definidos e adotados pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação.

§ 5º A planta e o memorial descritivo deverão ser assinados por profissional legalmente habilitado, dispensada a apresentação de ART no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA ou de RRT no Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU, quando o responsável técnico for servidor ou empregado público.

CAPÍTULO II DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL 2 (ZEIS 2)

Art. 260 Os projetos de parcelamento e edificação para as áreas demarcadas como ZEIS 2, destinadas à produção habitacional, deverão observar os parâmetros construtivos e urbanísticos para HIS definidos nesta Lei.

Art. 261 É definida como produção de Habitação de Interesse Social (HIS), para os fins desta Lei, aquela destinada às famílias de baixa renda, bem como ao morador de assentamentos habitacionais irregulares e precários ou oriundo destes, produzida pelo Município ou em parceria com outros órgãos públicos, agências de fomento ou entidades da sociedade civil ou empresas.

§ 1º Considera-se família, para os efeitos desta Lei, a unidade nuclear, eventualmente ampliada por outros indivíduos



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

que com ela possuam laços de parentesco ou de afinidade, que forme um grupo doméstico, vivendo sob o mesmo teto e que se mantém pela contribuição de seus membros.

§ 2º Considera-se parceria, para fins desta Lei, qualquer participação do Município com investimento, isenção ou participação na definição das famílias beneficiárias.

§ 3º A produção de HIS poderá se dar em todo o território municipal, excepcionando-se os seguintes locais:

- I- Na Macrozona de Proteção Ambiental;
- II- nas zonas da Macrozona Urbana nas quais o Uso Residencial é proibido:
 - a) Zona Empresarial Diversificada,
 - b) Zona Predominantemente Industrial;
- III- a Zona de Contenção Urbana na Macrozona de Diversificação Ambiental;
- IV- as Zonas Especiais de Interesse Ambiental (ZEIA).

Parágrafo único. Será admitida a implantação de HIS nas ZEIA 2 mediante análise especial devidamente fundamentada.

Art. 262 A definição da demanda para os empreendimentos de HIS será feita pelo Poder Público Municipal, mediante critérios públicos e transparentes, previamente definidos por programa ou projeto habitacional, para o atendimento de famílias que compõem o déficit habitacional do Município, com prioridade para as famílias que necessitem de reassentamento.

§ 1º Os beneficiários de HIS terão seus nomes incluídos em Cadastro Único de Beneficiários, não podendo ser novamente contemplados em projetos da mesma natureza.

§ 2º Os empreendimentos habitacionais de interesse social realizados por outro ente da Federação em território municipal terão a demanda definida em conjunto com o Município de acordo com os critérios definidos nesta Lei, respeitadas as necessidades e a regulação expedida pelos demais entes.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

§ 3º No caso de HIS produzida por associações habitacionais ou cooperativas habitacionais populares para atender população de baixa renda, em parceria com agentes da iniciativa privada ou não, a demanda poderá ser indicada pela entidade responsável pela produção, com a devida aprovação do Poder Público e observadas as situações previstas no "caput" deste artigo.

§ 4º A comprovação da destinação das unidades habitacionais para a faixa de renda de que trata esta Lei, dar-se-á mediante juntada de declaração da associação empreendedora, no ato da emissão do alvará de construção e na emissão do "habite-se".

Art. 263 A produção de HIS poderá se dar nas tipologias unifamiliar ou multifamiliar, vertical ou horizontal, reabilitação de edificações existentes, para o uso residencial ou misto.

Art. 264 A Habitação Unifamiliar corresponde à produção de uma unidade habitacional por lote, com, no máximo, 2 (dois) andares ou 6,00m (seis metros) de altura.

Art. 265 A Habitação Multifamiliar corresponde à produção de 2 (duas) ou mais unidades habitacionais por lote, podendo ser:

- I- conjunto horizontal, formado por edificações agrupadas horizontalmente ou sobrepostas, total ou parcialmente executadas, com no máximo 3 (três) andares ou 9,00m (nove metros) de altura contados do piso mais baixo da unidade até a laje de cobertura ou cumeeira, com ou sem acesso comum à via de circulação; e
- II- conjunto vertical, formado por 1 (uma) ou mais edificações verticais, com ou sem acesso comum à via de circulação.

§ 1º Nos empreendimentos de HIS será admitido o uso residencial associado ao uso não residencial CS 1 na mesma edificação ou lote.

§ 2º Nos empreendimentos de HIS será admitido, no máximo, 30% (trinta por cento) do total de unidades para a implantação de usos não residenciais.

Art. 266 A HIS poderá ser produzida pelos seguintes agentes:



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

- I- órgãos da Administração Direta Federal, Estadual e Municipal;
- II- entidades da Administração Indireta Federal, Estadual e Municipal;
- III- institutos previdenciários estatais;
- IV- entidades representativas dos futuros moradores, legalmente constituídas;
- V- associações habitacionais;
- VI- cooperativas habitacionais populares; e
- VII- empresas do setor imobiliário e da construção civil.

**Seção I - Dos Parâmetros Construtivos e Urbanísticos
Específicos para HIS**

Art. 267 Os empreendimentos destinados a HIS deverão atender aos seguintes parâmetros construtivos:

- I- para unidade habitacional unifamiliar, a área útil mínima deve ser de 36,00m² (trinta e seis metros quadrados);
- II- para unidade habitacional multifamiliar horizontal, a área útil mínima deve ser de 36,00m² (trinta e seis metros quadrados);
- III- para unidade habitacional multifamiliar vertical, área útil mínima deve ser de 39,00m² (trinta e nove metros quadrados);
- IV- contar com área de serviço coletiva ou individual, coberta ou não;
- V- dormitórios, cozinha e sala; e
- VI- pé direito mínimo de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) na cozinha, área de serviço e banheiro, e 2,60m (dois metros e sessenta centímetros) para os demais compartimentos.

§ 1º A área útil mínima da habitação multifamiliar vertical poderá ser menor do que 37,00m² (trinta e sete metros quadrados), no caso de a unidade habitacional contar com apenas um dormitório, cabendo respeitar os demais parâmetros deste artigo.

§ 2º Área útil é a área individual e particular de cada unidade autônoma, constituída pela superfície limitada pela linha externa, que contorna as paredes da unidade de uso privativo, que a separam das dependências de uso comum e pelo eixo das paredes que a separam de outra unidade privativa.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

Art. 268 O percentual de unidades habitacionais destinadas a pessoas com deficiência e mobilidade reduzida deverá corresponder à quantidade identificada na demanda cadastrada do empreendimento, e adaptadas de acordo com os parâmetros estabelecidos na NBR9050 e suas atualizações.

Art. 269 Para fins do cálculo de Coeficiente de Aproveitamento não serão computadas:

- I- vagas de estacionamento cobertas;
- II- casas de máquinas, caixas d'água e reservatórios;
- III- cabines de força, abrigo de gás, guaritas e portarias com até 15,00m² (quinze metros quadrados);
- IV- pergolados, sacadas e varandas com até 1,20m (um metro e vinte centímetros) de profundidade, e
- V- circulação horizontal e vertical de uso comum dos edifícios residenciais.

Art. 270 Considera-se para fins de cálculo de taxa de ocupação, a projeção da edificação ou conjunto de edificações sobre o mesmo lote, excluída a área das vagas de estacionamento coberto.

Subseção I - Da Habitação Unifamiliar de HIS

Art. 271 Ficam definidos os seguintes parâmetros urbanísticos para a implantação da modalidade edificação unifamiliar destinada a HIS:

- I- coeficiente de aproveitamento básico: 1,5
- II- taxa de ocupação: 80% (oitenta por cento);
- III- taxa de permeabilidade: 5% (cinco por cento) em lotes com 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), no mínimo;
- IV- gabarito máximo: 2 (dois) pavimentos, desde que não ultrapasse 6,00m (seis metros) de altura, a contar do piso mais baixo da unidade até o ponto mais alto da laje de cobertura ou cumeeira;
- V- recuos de:



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

- a) frente de 5,00m (cinco metros), quando o lote fizer frente para vias coletoras ou arteriais;
- b) lateral de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), em apenas um dos lados;
- c) fundos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

VI-vagas de garagem: no máximo, 1 (uma) vaga de estacionamento por unidade.

§ 1º Será admitida a supressão ou a redução dos recuos laterais e de fundos, desde que sejam garantidas aberturas para a iluminação e ventilação dos ambientes de permanência prolongada, conforme normas edilícias vigentes.

§ 2º Será admitida a supressão ou a redução do recuo de frente, desde que:

- I- as águas pluviais provenientes da cobertura ou telhado sejam captadas e conduzidas ao sistema de drenagem de águas pluviais;
- II- o sistema de iluminação e ventilação não interfira com a rede de energia elétrica do logradouro;
- III- o lote esteja situado em vias locais ou em vias de pedestres.

§ 3º A redução ou eliminação dos recuos de que tratam os parágrafos anteriores não implica no desrespeito à taxa de ocupação definida para a HIS Unifamiliar.

Art. 272 Os elementos construtivos da edificação não devem ultrapassar o alinhamento do lote.

Art. 273 O projeto geral de implantação do empreendimento deve demonstrar todas as situações-tipo previstas, com as respectivas implantações das edificações nos lotes.

Subseção II - Da Habitação Multifamiliar Horizontal de HIS

Art. 274 O Conjunto Horizontal deverá ser implantado em lote ou gleba com área igual ou inferior a 25.000,00m² (vinte e cinco mil metros quadrados).

Parágrafo único. Excepcionalmente, em função de condições fisiográficas ou ambientais, admitir-se-á conjuntos



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

horizontais em lote ou gleba com área igual ou inferior a 30.000m² (trinta mil metros quadrados).

Art. 275 Ficam definidos os seguintes parâmetros urbanísticos para a implantação da modalidade edificação multifamiliar horizontal destinada a HIS:

I- coeficiente de aproveitamento básico: 2,5

II- taxa de ocupação: 70% (setenta por cento);

III- taxa de permeabilidade: 5% (cinco por cento);

IV- o gabarito máximo: o gabarito máximo permitido será de 3 (três) pavimentos, desde que não ultrapasse 9,00m (nove metros) de altura, a contar do piso mais baixo da unidade até o ponto mais alto da laje de cobertura ou cumeeira;

V- recuos de:

a) frente de 5,00m (cinco metros);

b) lateral de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), quando houver abertura;

c) fundo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

VI- afastamento de 3,00m (três metros) entre blocos habitacionais geminados; e

VII- reserva de áreas para estacionamento de veículos: sem restrição com vagas, na proporção mínima de 1 (uma) vaga para cada 3 (três) unidades habitacionais e máxima de 1 (uma) vaga para cada unidade habitacional, com área máxima de 10,00m² (dez metros quadrados) e largura mínima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros).

§ 1º Será admitida a supressão ou a redução dos recuos laterais e de fundos, desde que nas faces da edificação com abertura para iluminação e ventilação de ambientes de permanência prolongada sejam atendidas as normas edilícias vigentes.

§ 2º Será admitida a supressão ou a redução do recuo de frente, desde que atendidas, concomitantemente, às seguintes condições:

I- águas pluviais de telhado captadas e conduzidas ao sistema de drenagem de águas pluviais; e



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

II- o sistema de iluminação e ventilação não interferir na rede de energia elétrica do logradouro.

§ 3º A localização e a disposição da área permeável deverão priorizar a conservação da vegetação nativa existente na propriedade e a conectividade com fragmentos no entorno.

§ 4º Quando a propriedade estiver desprovida de vegetação, a área permeável deverá ser arborizada e, para tanto, disposta em bloco único ou, na impossibilidade, distribuída em parcelas com dimensões mínimas para o recebimento de plantio.

Art. 276 O acesso, por via oficial de circulação ou via interna do empreendimento, às unidades habitacionais do conjunto multifamiliar horizontal deverá possuir largura mínima de:

I- 8,00m (oito metros), quando o acesso atender a mais de 60 (sessenta) vagas de estacionamento, observadas as dimensões mínimas de:

- a) 1,20m (um metro e vinte centímetros) de largura para as calçadas de cada lado;
- b) 5,60m (cinco metros e sessenta centímetros) para o leito carroçável;

II- 6,00m (seis metros), quando o acesso atender a até 60 (sessenta) vagas de estacionamento, observadas as dimensões mínimas de:

- a) 1,20m (um metro e vinte centímetros) de largura para as calçadas de cada lado; e
- b) 3,60m (três metros e sessenta centímetros) para o leito carroçável.

Parágrafo único. Em todas as vias de que trata este artigo devem ser observadas as condições de acessibilidade para as pessoas com deficiência motora e visual, tais como rebaixamento de calçadas com seus correspondentes em todas as esquinas e nas unidades habitacionais destinadas a pessoas com deficiência.

Art. 277 O Conjunto Horizontal deverá ser implantado em lote ou gleba com área igual ou superior a 2.000,00m² (dois mil metros quadrados) e inferior a 15.000,00m² (quinze mil metros quadrados).

Art. 278 Nos conjuntos horizontais em que o plano geral de implantação seja aprovado juntamente com o projeto das



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

edificações, será admitida a redução ou supressão dos recuos, desde que observadas as seguintes condições:

- I- garantia das condições de insolação, aeração e iluminação dos compartimentos destinados a dormitórios e salas;
- II- garantia das condições de aeração e iluminação naturais das cozinhas, copas e áreas de serviço;
- III- o sistema de iluminação e ventilação não interferir na rede de energia elétrica do logradouro; e
- IV- previsão e definição, em projeto, da captação, condução e disposição das águas pluviais e servidas.

Parágrafo único. Poderá ser adotada, para fins de iluminação e ventilação dos cômodos, a construção de poços de iluminação com dimensão mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

Art. 279 As unidades habitacionais do Conjunto Horizontal deverão ter área útil mínima igual a 36,00m² (trinta e seis metros quadrados).

Art. 280 O Conjunto Multifamiliar Horizontal com mais de 20 (vinte) unidades deverá prever espaços descobertos de uso comum do condomínio, destinados a lazer, equivalente a 10% (dez por cento) da área total do lote ou gleba.

Art. 281 O Conjunto Multifamiliar Horizontal com mais de 20 (vinte) unidades deverá prever condições de adaptação para pessoas com deficiência física, de acordo com a demanda.

Parágrafo único. Deverá ser garantida a acessibilidade às pessoas com deficiência a todas as áreas de uso comum do conjunto, observada a legislação aplicável à matéria.

Subseção III - Da Habitação Multifamiliar Vertical de HIS

Art. 282 O Conjunto Vertical somente poderá ser implantado em lote ou gleba com área igual ou inferior a 25.000,00m² (vinte e cinco mil metros quadrados).

Parágrafo único. Excepcionalmente, em função de condições fisiográficas ou ambientais, admitir-se-á conjuntos verticais em lote ou gleba com área superior a 25.000,00m² (vinte e cinco mil metros quadrados) até 30.000m² (trinta mil metros quadrados).

Art. 283 Ficam definidos os seguintes parâmetros urbanísticos para o conjunto multifamiliar vertical de uso residencial ou misto destinado a HIS:



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

- I- coeficiente de aproveitamento básico: 4
- II- taxa de ocupação: 70% (setenta por cento);
- III- taxa de permeabilidade: 5% (cinco por cento)
- IV- gabarito máximo permitido: 2,5 vezes (duas vezes e meia) a largura da via oficial ou projetada somada ao recuo de frente referente à entrada principal da edificação;
- V- recuos de:

- a) frente de 5,00m (cinco metros);
- b) laterais e de fundos: $R = h/7 - 3 \geq 3$, onde 'R' é o recuo e 'h' é a altura da edificação;

VI- afastamento entre blocos

- a) Para faces com salas e dormitórios: $A = h/6 \geq 3m$, onde 'A' é o afastamento em questão e 'R' é o recuo e 'h' é a altura da edificação;
- b) para faces com banheiros, cozinhas e serviços: $A = h/7 - 3 \geq 3m$, , onde 'A' é o afastamento em questão e 'R' é o recuo e 'h' é a altura da edificação;

VII- reserva de áreas para estacionamento de veículos, com vagas na proporção mínima de 1 (uma) vaga para cada 3 (três) unidades habitacionais e máxima de 1 (uma) vaga por unidade habitacional, com área máxima de 10,00m² (dez metros quadrados) e largura mínima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros).

§ 1º Será admitida a supressão ou a redução do recuo de frente, desde que atendidas, concomitantemente, as seguintes condições:

- I- lote com frente para via coletora, local, mista, de pedestres ou projetada;
- II- águas pluviais de telhado captadas e conduzidas ao sistema de drenagem de águas pluviais;
- III- edificação com altura máxima de 2,5 vezes (duas vezes e meia) a largura da via de acesso, somada ao recuo de frente, sendo a altura contada a partir da cota de nível do acesso da via, até a laje de cobertura do último andar ou cumeeira;
- IV- o sistema de iluminação e ventilação não interferir na rede de energia elétrica do logradouro.

§ 2º Os subsolos e sobressolos destinados a estacionamento obedecerão ao mesmo recuo frontal definido para a edificação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

§ 3º A localização e a disposição da área permeável deverão priorizar a conservação da vegetação nativa existente na propriedade e a conectividade com fragmentos no entorno.

§ 4º Quando a propriedade estiver desprovida de vegetação, a área permeável deverá ser arborizada e, para tanto, disposta em bloco único ou, na impossibilidade, distribuída em parcelas com dimensões mínimas para o recebimento de plantio.

Art. 284 O acesso às edificações do Conjunto Vertical deverá possuir largura mínima de:

I- 8,00m (oito metros), quando o acesso atender a mais de 60 (sessenta) vagas de estacionamento, observadas as dimensões mínimas de:

- a) 1,20m (um metro e vinte centímetros) de largura para as calçadas de cada lado;
- b) 5,60m (cinco metros e sessenta centímetros) para o leito carroçável;

II- 6,00m (seis metros), quando o acesso atender a até 60 (sessenta) vagas de estacionamento, observadas as dimensões mínimas de:

- a) 1,20m (um metro e vinte centímetros) de largura para as calçadas de cada lado; e
- b) 3,60m (três metros e sessenta centímetros) para o leito carroçável.

Art. 285 As vias mistas serão destinadas, preponderantemente, à circulação de pedestres e deverão ser projetadas de forma a permitir a circulação de veículos leves e de passageiros apenas para acesso aos lotes ou poderão, ainda, ser implantadas como calçada, sem leito carroçável.

Art. 286 O Conjunto Vertical deverá prever espaços de uso comum do condomínio destinados ao lazer, com área equivalente a 5% (cinco por cento) do total do lote ou gleba.

Art. 287 As edificações do Conjunto Vertical deverão observar:

- I- condições de segurança estabelecidas pela legislação em vigor; e
- II- instalação de elevador de acordo com a legislação em vigor, caso necessário.

**CAPÍTULO III - DO PARCELAMENTO DO SOLO PARA EMPREENDIMENTOS DE
HIS**



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

Art. 288 O parcelamento do solo que tenha como fim a instalação de HIS será regido por esta Lei.

Parágrafo único. Deverá constar do respectivo Alvará que o parcelamento do solo se destina, exclusivamente, à finalidade de implantação de HIS.

Art. 289 A produção de HIS poderá se valer das modalidades de parcelamento do solo previstas nesta Lei.

Parágrafo único. Os lotes resultantes de parcelamento do solo destinado à implantação de empreendimentos de HIS não poderão ser lembrados.

Art. 290 A implantação de projetos de HIS deverá conter soluções relativas ao abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem e iluminação pública.

Art. 291 Na implantação das obras de HIS, as áreas comuns, de circulação e as instalações deverão ser realizadas simultaneamente com as obras de cada unidade.

Art. 292 Os lotes decorrentes do parcelamento do solo, para empreendimentos de HIS de uso residencial ou misto, terão a dimensão mínima de 80,00m² (oitenta metros quadrados) e máxima de 25.000,00m² (vinte e cinco mil metros quadrados).

Art. 293 A frente mínima do lote de empreendimentos de HIS será:

- I- 3,60m (três metros e sessenta centímetros) para empreendimento habitacional unifamiliar; e
- II- 6,00m (seis metros) para empreendimento habitacional multifamiliar.

Art. 294 Em área superior a 25.000,00m² (vinte e cinco mil metros quadrados) apenas será permitida a realização de loteamento, não sendo permitida a realização de desmembramento.

Seção I - Das Áreas a Serem Doadas

Art. 295 Nos desmembramentos e loteamentos deverão ser destinados, no mínimo, 15% (quinze por cento) da área total da gleba para áreas verdes e institucionais públicas.

§ 1º A localização e o dimensionamento das áreas públicas serão definidos na análise técnica prévia da Comissão Especial



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

de Aprovação de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social - CEAHIS, criada por este Plano.

§ 2º O dimensionamento das áreas públicas será definido mediante análise físico-ambiental e urbanística do entorno, podendo o percentual ser destinado total ou parcialmente à área verde ou à área institucional.

§ 3º Nos casos em que seja comprovada a inviabilidade técnica de doação de áreas verdes e institucionais no interior da gleba ou lote objeto do parcelamento, estas poderão ser instituídas em outros locais, desde que comprovada a existência de equipamentos públicos no entorno, que supram a nova demanda gerada, mediante análise e aprovação da Comissão Especial de Aprovação de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social - CEAHIS.

Art. 296 No loteamento, o percentual para sistema viário a ser destinado ficará condicionado às soluções de projeto, observados os parâmetros desta Lei e as exigências constantes da Certidão de Diretrizes.

Art. 297 As áreas verdes, institucionais e sistema viário externo a lotes, resultantes de HIS que envolvam parcelamento do solo, passarão ao domínio público por ocasião do registro ou averbação do empreendimento no competente Cartório de Registro de Imóveis.

Seção II - Da Infraestrutura, Terraplenagem e Paisagismo

Art. 298 Os loteamentos deverão ser projetados e executados de forma a assegurar as seguintes condições mínimas de infraestrutura:

- I- sistema de abastecimento de água e de coleta de esgotos sanitários, projetados e executados de acordo com as normas técnicas em vigor e com as diretrizes emitidas pela Concessionária competente;
- II- sistema de drenagem de águas pluviais do empreendimento, atendendo às normas técnicas emanadas pelo órgão competente do Executivo Municipal;
- III- rede de energia elétrica domiciliar e da rede pública
- IV- arborização de áreas verdes;
- V- pavimentação;
- VI- calçamento dos passeios públicos;
- VII- guia rebaixada nos passeios, em todos os cruzamentos, para utilização por pessoas com deficiências físicas, de acordo com as normas técnicas em vigor, e



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

VIII- terraplanagem, discriminando destino, origem e volume de matéria, e dimensionamento de forma a não alterar a contribuição dos fluxos hídricos superficiais à respectiva micro sub-bacia.

Seção III - Das Características das Áreas Verdes e Institucionais Públicas

Art. 299 A localização e o dimensionamento das áreas verdes observarão os seguintes requisitos técnicos:

- I- não estar localizadas em áreas de preservação permanente ou unidades de conservação com restrição de uso, zonas de servidão de ferrovias, rodovias, linhas de alta tensão, gasodutos, oleodutos e equipamentos similares;
- II- priorizar a conservação da vegetação nativa existente na gleba e a conectividade com fragmentos no entorno;
- III- fácil acessibilidade a todos os moradores, e
- IV- nos casos em que a gleba objeto do parcelamento estiver desprovida de vegetação, a área verde deverá ser disposta de forma não fragmentada, permitindo a recomposição vegetal com espécies arbóreas.

Art. 300 As áreas de taludes resultantes de cortes e aterros não poderão ser computadas para atender o mínimo estabelecido nesta Lei.

Art. 301 As áreas institucionais exigidas na Certidão de Diretrizes devem ter acesso por via de circulação pública existente ou prevista no projeto de parcelamento, e preferencialmente situadas em terrenos com declividade de até 15% (quinze por cento).

Art. 302 Não serão permitidos lotes unifamiliares com fundo para as faixas de drenagem dos fundos de vale.

Art. 303 Nenhum curso d'água ou fundo de vale poderá sofrer intervenções técnicas que alterem as condições e características naturais, principalmente, morfométricas e hidrodinâmicas, sem prévia autorização do Município e dos órgãos estaduais e federais competentes.

Art. 304 Os cruzamentos de transposição de fundo de vale não poderão acarretar em aumento de vazão e velocidade da água nos leitos de rio.

Art. 305 Nas áreas em que houver corpo d'água, o parcelamento deverá adotar uma solução urbanística que garanta a manutenção da área de Preservação Permanente (APP).



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

Art. 306 Em área superior a 10.000,00m² (dez mil metros quadrados) apenas será permitida a realização de loteamento, não sendo permitida a realização de desmembramento.

Art. 307 A quadra máxima será de 12.500,00m² (doze mil e quinhentos metros quadrados).

Seção IV - Das Características do Sistema Viário

Art. 308 Nos loteamentos, a abertura de vias deverá garantir a articulação com via oficial de largura mínima de 10,00m (dez metros) e prever a hierarquização do sistema viário, de acordo com a seguinte classificação;

- I- coletora;
- II- local;
- III- mista, e
- IV- pedestre.

§ 1º No caso do loteamento comportar, no máximo, 300 (trezentas) unidades, a articulação poderá ser feita com via oficial de largura mínima de 8,00m (oito metros).

§ 2º Quando necessário, o Município, por ocasião da emissão da Certidão de Diretrizes, poderá exigir via com dimensionamento superior ao previsto nesta Lei.

Art. 309 As vias locais poderão dar acesso a, no máximo, 300 (trezentas) unidades habitacionais e deverão ser projetadas para o tráfego de âmbito local, de forma que não possam vir, por seu traçado geométrico, a constituir alternativa para o tráfego de passagem.

Art. 310 As vias mistas serão destinadas, preponderantemente, à circulação de pedestres e deverão ser projetadas de forma a permitir a circulação de veículos leves e de passageiros, apenas para acesso aos lotes e eventual entrada de caminhões e veículos pesados.

Art. 311 As vias de pedestres deverão ter traçado que permita que a distância máxima a ser percorrida entre qualquer edificação e uma via local, coletora ou arterial, seja de 50,00m (cinquenta metros).

CAPÍTULO IV - DA APROVAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS DE HIS

Art. 312 A aprovação de empreendimentos habitacionais de interesse social terá procedimento especial, para o qual fica criada a Comissão Especial de Aprovação de Empreendimentos



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

Habitacionais de Interesse Social (CEAHIS), vinculada à Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação, competente para aprovação de qualquer empreendimento habitacional ou parcelamentos do solo referente à Habitação de Interesse Social.

§ 1º A composição, organização e funcionamento da CEAHIS serão disciplinados por ato do Executivo.

§ 2º Caberá à Comissão Especial de Aprovação de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social (CEAHIS), mediante parecer ou resolução, decidir sobre:

- I- casos omissos que não estejam submetidos ao princípio da reserva legal, e
- II- casos que apresentem dúvida quanto à aplicação deste Plano Diretor.

Art. 313 Excepcionalmente, para enquadramento da produção de unidades em programas habitacionais promovidos pelo Município, Estado ou União em ZEIS, os parâmetros básicos de Coeficiente de Aproveitamento, Taxa de Ocupação, Gabarito, densidade habitacional, vagas de garagem, área permeável, destinação de áreas comuns não computáveis no Coeficiente de Aproveitamento e áreas comuns de lazer estabelecidos nesta Lei, poderão ser alterados, mediante despacho fundamentado do Secretário de Desenvolvimento Urbano e Habitação, precedido de análise técnica pela Comissão Especial de Aprovação de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social (CEAHIS).

TÍTULO X - DO PLANEJAMENTO E GESTÃO DO DESENVOLVIMENTO URBANO
CAPÍTULO I - DO SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

Art. 314 O Sistema Municipal de Planejamento e Gestão (SMPG) é constituído por estruturas de suporte a processos e instrumentos que garantam a participação e o controle social no planejamento e gestão da política urbana municipal.

Art. 315 São objetivos do SMPG:

- I- garantir eficiência e eficácia à gestão, visando à melhoria da qualidade de vida e ao atendimento das necessidades básicas e prioritárias da população;
- II- assegurar a participação da população e de entidades representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução, acompanhamento e implementação de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

- III- dar transparência aos processos de tomadas de decisão sobre assuntos relacionados à política urbana;
- IV- estabelecer um processo de monitoramento e avaliação permanente de programas, instrumentos e projetos;
- V- integrar as ações de gestão e planejamento entre os setores público e privado no Município;
- VI- inserir o planejamento municipal em um contexto de desenvolvimento regional e metropolitano, e
- VII- integrar as ações de gestão e planejamento entre os setores público e privado no Município.

Art. 316 A estrutura institucional do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão é formada:

- I- pelo Poder Executivo, por meio das Pastas relacionadas aos assuntos de planejamento urbano, infraestrutura e serviços urbanos, trânsito, transporte e mobilidade, habitação, meio ambiente e saneamento ambiental;
- II- pelo Conselho da Cidade de Itapevi (CONCITA);
- III- pelos demais Conselhos Municipais, e
- IV- por organismos de representação regional metropolitana.

CAPÍTULO II - DOS INSTRUMENTOS DE DEMOCRATIZAÇÃO DA GESTÃO URBANA

Art. 317 A participação da sociedade civil no processo de gestão democrática da política urbana dar-se-á por meio dos instrumentos previstos no Estatuto da Cidade e na Lei Orgânica do Município, sem prejuízo de outros que venham ampliar a consecução desses princípios.

Art. 318 É assegurada a participação direta da população em todas as fases do processo de gestão democrática da política urbana, mediante as seguintes instâncias e instrumentos de participação:

- I- Conferência Municipal da Cidade;
- II- Conselho da Cidade de Itapevi - CONCITA;
- III- assembleias territoriais de política urbana;
- IV- debates, audiências e consultas públicas;
- V- iniciativa popular de projetos de lei relacionados à política urbana; e
- VI- plebiscito e referendo popular.

Art. 319 A Conferência Municipal da Cidade deverá ocorrer, ordinariamente, a cada dois anos e, extraordinariamente, quando convocada pelo CONCITA ou pelo Chefe do Poder Executivo, tendo os seguintes objetivos:



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

- I- Avaliar a implementação e os impactos das normas e dos instrumentos contidos nesta Lei;
- II- discutir e deliberar sobre assuntos relevantes ao desenvolvimento urbano no Município, e
- III- avaliar a necessidade de alteração do Plano Diretor de Itapevi, em virtude da dificuldade de implementação ou da necessidade de aprimoramento do mesmo.

Art. 320 A consulta pública é obrigatória, sob pena de nulidade do ato, em casos de relevante impacto na paisagem, cultura e modo de vida da população.

Parágrafo único. A consulta pública deverá ser precedida de audiência e debate público para viabilizar a plena compreensão dos fatos pelos votantes.

Art. 321 A realização de audiências públicas e debates é condicionante para a aprovação de planos, programas e projetos que afetem a ordem urbanística, como empreendimentos de impacto ambiental e impacto de vizinhança, alteração de zoneamento, perímetro urbano, alteração do Plano Diretor e das normas de ordenamento do parcelamento, uso e ocupação do solo.

§1º A convocação para a realização de audiências, debates e consultas públicas será feita no período de 15 (quinze) dias que as antecederem, por meio de propaganda nos meios de comunicação, assegurada a inserção em jornal de grande circulação e a fixação de editais em local de fácil acesso, na entrada principal da Prefeitura Municipal.

§2º As reuniões públicas deverão ocorrer em local acessível aos interessados.

§3º Ao final de cada reunião será lavrada uma ata, contendo os pontos discutidos, que será anexada ao processo administrativo correspondente, a fim de subsidiar a decisão a ser proferida.

Art. 322 A iniciativa popular na elaboração de leis, planos, programas e projetos de desenvolvimento territorial será assegurada por meio de proposta subscrita por um percentual mínimo definido em 5% (cinco por cento) do eleitorado da Cidade, região, distrito ou bairro.

Art. 323 O plebiscito é caracterizado como uma consulta de caráter geral, que visa decidir previamente sobre fato específico, decisão política, plano, programa, projeto ou obra pública. Será exercido no âmbito de competência municipal e relacionada aos interesses da comunidade local.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

Art. 324 O referendo é a manifestação do eleitorado sobre matéria legislativa de âmbito municipal decidida no todo ou em parte.

Seção I - Do Conselho Municipal da Cidade - CONCITA

Art. 325 O CONCITA é o órgão colegiado de natureza consultiva, deliberativa e normativa, integrante da estrutura da Administração Municipal, que tem por finalidade garantir a participação dos diferentes segmentos da população na formulação, implementação e gestão da política urbana.

Parágrafo único. O CONCITA é formado por 22 (vinte e dois) membros, com participação paritária entre representantes do governo municipal e da sociedade civil.

Art. 326 Os membros da sociedade civil que compõem o CONCITA serão escolhidos entre representantes dos seguintes segmentos sociais:

- I- 2 (dois) representantes de associações de moradores;
- II- 2 (dois) representantes de Movimentos sociais por moradia;
- III- 2 (dois) representantes de Movimentos ambientalistas;
- IV- 1 (um) representantes do Movimento cultural;
- V- 2 (dois) representantes de associações técnico-profissionais, acadêmicas ou de pesquisa, e
- VI- 2 (dois) representantes de entidades empresariais, sendo uma do setor imobiliário.

§1º As entidades representantes dos segmentos sociais deverão ter sede, subsede ou representação regional devidamente instalada no Município de Itapevi.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

§2º Os representantes do Executivo são de livre nomeação pelo Chefe do Poder Executivo, entre servidores concursados ou comissionados.

Seção II - Do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano

Art. 327 Fica criado o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB - ITAPEVI), órgão público vinculado à Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação, de natureza contábil, com dotação orçamentária própria e conta corrente específica.

Art. 328. O Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB - ITAPEVI), será constituído por recursos provenientes de:

- I- dotações orçamentárias e créditos adicionais suplementares a ele destinados;
- II- repasses ou dotações de origem orçamentária da União ou do Estado de São Paulo a ele destinados;
- III- transferências de instituições privadas;
- IV- contribuições ou doações do exterior;
- V- contribuições ou doações de pessoa física;
- VI- recursos provenientes de operações urbanas consorciadas, outorga onerosa e outros instrumentos urbanísticos previstos neste Plano Diretor e no Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001;
- VII- contribuição de melhoria decorrente de obras públicas realizadas com base neste Plano Diretor;
- VIII- rendas provenientes da aplicação financeira dos seus recursos próprios;
- IX- multas provenientes de infrações edilícias e urbanísticas;
- X- outras receitas que lhe sejam destinadas por lei.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

Parágrafo único. Os recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB - ITAPEVI) serão depositados em conta corrente especial mantida em instituição financeira, especialmente aberta para esta finalidade.

Subseção I - Da Destinação de Recursos

Art. 329 Os recursos do Fundo de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB - ITAPEVI) serão aplicados com base nos objetivos, diretrizes, planos, programas e projetos urbanísticos e ambientais integrantes ou decorrentes desta Lei, em especial:

- I- sistema de transporte coletivo público, sistema cicloviário e sistema de circulação de pedestres;
- II- requalificação de eixos ou polos de centralidade;
- III- implantação de equipamentos urbanos e comunitários, mobiliários urbanos e espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- IV- proteção e recuperação de bens e áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico, incluindo o financiamento de obras em imóveis públicos;
- V- criação de unidades de conservação, implantação de parques lineares ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VI- ordenamento e direcionamento da expansão urbana, incluindo infraestrutura;
- VII- aquisição de áreas de interesse especial para a preservação e conservação dos recursos naturais;
- VIII- investimentos em infraestrutura urbana e equipamentos comunitários decorrentes de projetos de regularização fundiária de interesse social;
- IX- serviços e equipamentos para apoio à estruturação ou modernização do Sistema Municipal de Planejamento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

§ 1º Dos recursos destinados ao FUNDURB - ITAPEVI, 25% (vinte e cinco por cento) serão transferidos ao Fundo Municipal de Habitação e por ele aplicado.

§ 2º É vedada a aplicação dos recursos financeiros do FUNDURB - ITAPEVI em despesas de custeio e projetos urbanísticos ou de construção, ressalvadas aquelas relacionadas com a elaboração de projetos destinados a execução das obras e intervenções de que trata o "caput".

§ 3º Despesas com gerenciamento de obras ou elaboração de projetos ficam limitadas no máximo ao valor de 10% (dez por cento) do destinado pelo FUNDURB - ITAPEVI para cada obra ou projeto.

Subseção II - Do Conselho Gestor

Art. 330 O Fundo de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB - ITAPEVI) será gerido por um Conselho Gestor, dotado de caráter consultivo e deliberativo, vinculado à Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação.

Parágrafo único. O Conselho Gestor deverá editar seu Regimento Interno, considerando que as deliberações serão sempre tomadas por maioria simples de votação dos presentes.

Art. 331 Compete ao Conselho Gestor do Fundo de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB - ITAPEVI) deliberar sobre a aplicação e fiscalizar o emprego dos recursos orçamentários previstos nesta Lei, em especial:

- I- estabelecer diretrizes e fixar critérios para priorização de linhas de ação, alocação de recursos do Fundo Habitacional e atendimento dos beneficiários dos programas habitacionais;
- II- aprovar o plano de aplicação dos recursos do Fundo de Desenvolvimento Urbano;
- III- fixar critérios para priorização de linhas de ações;
- IV- deliberar sobre as contas do Fundo de Desenvolvimento Urbano;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

V- dirimir dúvidas quanto à aplicação das normas regulamentares, aplicáveis ao Fundo, nas matérias de sua competência.

Art. 332 Uma vez deliberado sobre o Plano de Aplicação dos recursos do fundo ou sobre eventual aplicação específica de recursos do FUNDURB - ITAPEVI, caberá à Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação realizar todos os atos administrativos necessários à execução da atividade, tais como:

- I- requisição de licitação ou compra direta;
- II- autorizar a abertura, homologar e adjudicar certame licitatório;
- III- firmar, aditar, gerenciar e pôr fim aos contratos, convênios ou demais instrumentos jurídicos necessários para o emprego dos recursos;
- IV- realizar demais atividades administrativas posteriores ao ato de aprovação da aplicação dos recursos, sem prejuízo do poder de fiscalização, pelo Conselho Gestor.

Art. 333 O Conselho Gestor do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB - ITAPEVI) será composto por um Presidente e por 02 (dois) Membros, assim divididos:

- I- Presidente: nomeado pelo Chefe do Executivo, dentre os servidores ou agentes políticos do Município de Itapevi;
- II- 01 (um) membro, nomeado pelo Chefe do Executivo, lotado na Secretaria de Justiça, dentre os servidores ou agentes políticos do Município de Itapevi;
- III- 01 (um) membro, nomeado pelo Chefe do Executivo, lotado na Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação, dentre os servidores ou agentes políticos do Município de Itapevi.

CAPÍTULO III - DO SISTEMA DE MONITORAMENTO DA POLÍTICA URBANA

Art. 334 Fica criado o Sistema de Monitoramento da Política Urbana (SMPU), vinculado à Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação, que tem como objetivo fornecer informações para o planejamento, o monitoramento, a implementação e a avaliação da política urbana, subsidiando a tomada de decisões ao longo do seu processo de implantação.

Parágrafo único. O SMPU deverá conter e manter atualizados dados, informações e indicadores sociais, culturais,



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

econômicos, financeiros, patrimoniais, administrativos, físico-territoriais, inclusive cartográficos, ambientais, imobiliários e outros de relevante interesse para o Município.

Art. 335 O SMPU obedecerá aos seguintes princípios:

- I- simplificação, economicidade, eficácia, clareza, precisão e segurança, evitando-se a duplicidade de meios e instrumentos para fins idênticos, e
- II- transparência, publicidade e disponibilização das informações, em especial, as relativas ao processo de implementação, controle e avaliação do Plano Diretor.

TÍTULO XI - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 336 Os processos de licenciamento de obras e edificações protocolados até a data de publicação desta Lei, ainda sem despacho decisório ou com interposição de recurso dentro dos prazos legais, serão apreciados integralmente de acordo com a legislação em vigor à época do protocolo.

Parágrafo único. O interessado, mediante manifestação formal, poderá optar pela análise integral nos termos desta Lei, no prazo de 90 (noventa) dias, contados a partir da sua entrada em vigor.

Art. 337 Os projetos de construção, reforma, ampliação e regularização protocolados anteriormente à data de vigência desta Lei serão analisados com base na legislação anterior desde que mantido o pedido original e as obras terem sido iniciadas até o término da vigência do respectivo alvará.

§1º A análise nos termos da lei anterior não será admitida nos casos de processos ora arquivados, sem andamento há mais de dois anos.

§2º Os pedidos de renovação de alvará serão apreciados com base nesta Lei caso as obras ainda não tenham sido iniciadas ou desrespeitem a legislação anterior.

Art. 338 Projetos modificativos protocolados após a data de entrada em vigor desta Lei poderão ser analisados de acordo com base na legislação anterior, mediante despacho do



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação, após análise e manifestação da Comissão de Transição da Legislação.

Art. 339 Fica criada a Comissão de Transição da Legislação, a ser formada mediante ato do Executivo, composta por, no mínimo, três servidores públicos em exercício nas Secretarias de Desenvolvimento Urbano e Habitação, Secretaria de Infraestrutura e Serviços Urbano e Secretaria de Justiça.

Parágrafo único. A secretaria de Meio Ambiente e Defesa dos Animais deverá ser ouvida sempre que o novo empreendimento ou regularização estiver localizado na Macrozona de Proteção Ambiental ou na Macrozona de Diversificação Ambiental.

Art. 340 Os processos de parcelamento do solo regularmente protocolados anteriormente à data de entrada em vigor desta Lei serão analisados de acordo com a legislação em vigor à época do protocolo do respectivo Processo.

Art. 341 Os processos referentes à certidão de uso do solo, diretrizes e pré análise que necessitarem de complemento de informações ou não forem retirados no prazo de 90 (noventa) dias, serão encaminhados para o arquivo geral, submetendo-se aos dispositivos desta Lei no caso de reapresentação.

Art. 342 A partir da publicação desta Lei Complementar, o Executivo Municipal, por seus setores competentes, providenciará a adequação das normas técnicas pertinentes ao presente Plano Diretor Participativo.

Art. 343 O Município deverá regulamentar, por meio de decreto municipal a ser editado em até um ano da entrada em vigor desta Lei, os procedimentos acerca da aceitação e viabilização das propostas de consórcios imobiliários.

Art. 344 Integram esta Lei:

I- Anexo I, contendo o Glossário;

II- Anexo II, contendo os seguintes mapas:

a) Mapa 1 "Macrozoneamento";

b) Mapa 2 "Zoneamento";



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

- c) Mapa 3 "Zoneamento da Macrozona de Proteção Ambiental";
- d) Mapa 4 "Zoneamento da Macrozona Urbana";
- e) Mapa 5 "Zoneamento da Macrozona de Diversificação Ambiental";
- f) Mapa 6 "Zonas Especiais", e
- g) Mapa 7 "Hierarquia Viária".

III- Anexo III, com os seguintes quadros:

- a) Quadro 1. Parâmetros básicos de parcelamento do solo;
- b) Quadro 2. Subcategorias e tipologias do Uso Residencial;
- c) Quadro 3. Classificação das Atividades Comerciais e de Serviços (CS.1), compatíveis com o Uso Residencial;
- d) Quadro 4. Classificação das Atividades Comerciais e de Serviços (CS.2), toleráveis pelo Uso Residencial;
- e) Quadro 5. Classificação das Atividades Comerciais e de Serviços (CS.3), incômodas ao Uso Residencial;
- f) Quadro 6. Classificação das Atividades Industriais (IND.1), compatíveis com o Uso Residencial;
- g) Quadro 7. Classificação das Atividades Industriais (IND.2), toleráveis pelo Uso Residencial;
- h) Quadro 8. Classificação das Atividades Industriais (IND.3), incômodas ao Uso Residencial;
- i) Quadro 9. Classificação das Atividades de Infraestrutura Urbana (INFRA);
- j) Quadro 10. Classificação das Atividades Não Residenciais Especiais (NRE);
- k) Quadro 11. Categorias e Subcategorias de Uso por Zonas
- l) Quadro 12. Parâmetros básicos de ocupação do solo;
- m) Quadro 13. Parâmetros básicos de ocupação do solo para Habitação de Interesse Social, e
- n) Quadro 14. Área máxima admissível para condomínios urbanísticos por zona.

Art. 345. Ficam revogadas:

- I- Lei Complementar nº 44, de 26 de fevereiro de 2008;
- II- Lei nº 1205, de 18 de julho de 1994;
- III- Art. 6º, Art. 8º, Art. 12, Art. 13 e Art. 15 da Lei nº 05, de 1965
- IV- Lei nº 2056, de 21 de fevereiro de 2011;
- V- Lei nº 1606, de 27 de maio de 2003, e
- VI- Lei nº 1898, de 31 de outubro de 2007.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

Art. 346 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura do Município de Itapevi, 25 de agosto de 2021.

IGOR SOARES EBERT
PREFEITO

Publicado, no Diário Oficial do Município de Itapevi, afixado no lugar de costume e registrado em livro próprio, na Prefeitura do Município de Itapevi, aos 25 de agosto de 2021.

WAGNER JOSÉ FERNANDES
SECRETÁRIO DE GOVERNO



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

ANEXO I – GLOSSÁRIO

- I.** Alinhamento - Linha divisória entre o lote e o logradouro público;
- II.** Área Construída Computável é a soma das áreas cobertas de todos os pavimentos de uma edificação, que são consideradas para o cálculo do coeficiente de aproveitamento;
- III.** Área Construída Não Computável é a soma das áreas cobertas de uma edificação não consideradas para o cálculo do coeficiente de aproveitamento, nos termos dispostos na legislação pertinente;
- IV.** Área Construída Total é a soma das áreas cobertas de todos os pavimentos de uma edificação;
- V.** Área de Proteção Ambiental - APA é uma Unidade de Conservação de Uso Sustentável, dotada de atributos abióticos, bióticos, estéticos ou culturais especialmente importantes para a qualidade de vida e o bem - estar das populações humanas, e tem como objetivos básicos proteger a diversidade biológica, disciplinar o processo de ocupação e assegurar a sustentabilidade do uso dos recursos naturais, podendo conter áreas de domínio público e/ou privado;
- VI.** Área de utilização comum ou Áreas Comuns - Área que pode ser utilizada em comum por todos os proprietários de um condomínio edificado, sendo livre o acesso e o uso, de forma comunitária;
- VII.** Área impermeabilizada - Área do lote coberta por piso impermeável ou edificação que não permite nenhuma infiltração da água no solo;
- VIII.** Áreas institucionais - Áreas destinadas à instalação dos equipamentos comunitários;
- IX.** Assentamentos Precários e Irregulares são ocupações inseridas em parcelamentos informais ou irregulares, localizadas em áreas urbanas públicas ou privadas, utilizadas predominantemente para fins de moradia como favelas, núcleos habitacionais, loteamentos irregulares ou clandestinos e conjuntos habitacionais de interesse social não regularizados;
- X.** Aterros sanitários são instalações de grande porte, voltadas à disposição final exclusivamente de rejeitos no solo que, sem causar danos à saúde pública e à segurança, minimizam os impactos ambientais, utilizando princípios



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

de engenharia para confinar os rejeitos à menor área possível e reduzi-los ao menor volume permissível, devendo atender às especificações da ABNT;

- XI.** Carta Geotécnica de Aptidão à Urbanização: documento cartográfico que registra os diferentes compartimentos geológicos e geomorfológicos presentes no município, qualificando-os quanto aos seus comportamentos geotécnicos e hidrológicos frente ao uso urbano e definindo os critérios;
- XII.** Coeficiente de Aproveitamento é a relação entre a área edificada, excluída a área não computável, e a área do lote, podendo ser:
- a) básico, que resulta do potencial construtivo gratuito inerente aos lotes e glebas urbanos;
 - b) máximo, que não pode ser ultrapassado;
 - c) mínimo, abaixo do qual o imóvel poderá ser considerado subutilizado;
- XIII.** Contrapartida Financeira é o valor econômico, correspondente à outorga onerosa de potencial construtivo adicional, a ser pago ao Poder Público pelo proprietário de imóvel, em espécie ou em Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC;
- XIV.** Desmembramento - Subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique a abertura de novas vias e logradouros públicos, nem o prolongamento, modificação ou
- XV.** Empreendimento de Habitação de Interesse Social - EHIS corresponde a uma edificação ou um conjunto de edificações, destinado total ou parcialmente à Habitação de Interesse Social e usos complementares, conforme disposto na legislação específica;
- XVI.** Equipamentos Urbanos, Sociais ou Comunitários são imóveis destinados a serviços públicos de uso coletivo, que integram as políticas públicas de diferentes setores voltados à efetivação e universalização de direitos sociais; - ver definição vigente da 6.766/79.
- XVII.** Eixo da via - É formada pelo conjunto de lotes, cuja frente esteja voltada para um mesmo logradouro no intervalo entre dois logradouros distintos que tenham acesso ao logradouro gerador da face de quadra, sendo considerada a situação fática de todos os logradouros;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120

Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

- XVIII.** Fachada Ativa - corresponde à ocupação da fachada localizada no alinhamento de passeios públicos por uso não residencial com acesso aberto à população e abertura para o logradouro;
- XIX.** Gabarito - Medida decorrente da diferença entre o pavimento térreo e o nível da cobertura, excluídos o ático, as casas de máquinas e a caixa d'água;
- XX.** Gleba - Área de terra que não foi objeto de loteamento ou desmembramento;
- XXI.** Habitação de Interesse Social - HIS é aquela destinada ao atendimento habitacional das famílias de baixa renda, podendo ser de promoção pública ou privada;
- XXII.** Largura da via - Distância entre os alinhamentos dos lotes, englobando leito carroçável e o passeio público;
- XXIII.** Lote - Área resultante de loteamento, desmembramento ou desdobro, com pelo menos uma divisa com frente para via oficial de circulação;
- XXIV.** Loteamento - Subdivisão de glebas em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;
- XXV.** Macrozona é uma divisão territorial do Município, de acordo com critérios pré-estabelecidos, que considera as características ambientais e geológicas relacionadas à aptidão para a urbanização
- XXVI.** Outorga Onerosa do Direito de Construir - é a concessão, pelo Poder Público, de potencial construtivo adicional acima do resultante da aplicação do Coeficiente de Aproveitamento Básico, até o limite estabelecido pelo Coeficiente de Aproveitamento Máximo, de alteração de uso e parâmetros urbanísticos, mediante pagamento de contrapartida financeira
- XXVII.** Parque Natural Municipal é uma Unidade de Conservação de Proteção Integral criada pelo município, correspondente ao Parque Nacional, que tem como objetivo básico a preservação de ecossistemas naturais de grande relevância ecológica e beleza cênica, vedado o uso direto dos recursos naturais e permitida a realização de pesquisas científicas, o desenvolvimento de atividades de educação e interpretação ambiental, de recreação em contato com a natureza e de



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

- XXVIII.** Quadra - Área resultante de loteamento, delimitada por vias oficiais de circulação ou demais logradouros públicos;
- XXIX.** Recuo - Distância medida em projeção horizontal entre o limite externo da edificação e a divisa do lote e são definidos por linhas paralelas às divisas do lote, ressalvados o aproveitamento do subsolo e a execução de saliências em edificações, nos casos previstos em lei;
- XXX.** Regularização Fundiária de Interesse Específico é a regularização fundiária quando não caracterizado o interesse social, realizada mediante a adoção de medidas mitigadoras e compensatórias na forma da legislação regulamentadora;
- XXXI.** Regularização Fundiária de Interesse Social é a regularização fundiária de assentamentos irregulares ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, nos casos em que a área esteja ocupada, de forma mansa e pacífica, há, pelo menos, 5 (cinco) anos, demarcada como ZEIS ou declarada de interesse para implantação de projetos de regularização fundiária de interesse social;
- XXXII.** Regularização Fundiária é o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado;
- XXXIII.** Remanescentes de Mata Atlântica são fragmentos vegetais de Mata Atlântica primária e secundária em estágio avançado ou médio de regeneração, conforme Lei Federal nº 14.428 de 2006 e suas regulamentações;
- XXXIV.** Subsolo - Todo pavimento da edificação localizado abaixo do pavimento térreo;
- XXXV.** Taxa de Ocupação é a relação entre a área da projeção horizontal da edificação ou edificações e a área do lote;
- XXXVI.** Taxa de Permeabilidade é a relação entre a parte permeável, que permite a infiltração de água no solo, livre de qualquer edificação, e a área do lote;
- XXXVII.** Transporte Individual corresponde aos veículos privados motorizados que circulam sobre pneus;
- XXXVIII.** Unidades de Conservação de Proteção Integral são unidades de conservação cujo objetivo é preservar a natureza,



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

sendo admitido apenas o uso indireto dos seus recursos naturais;

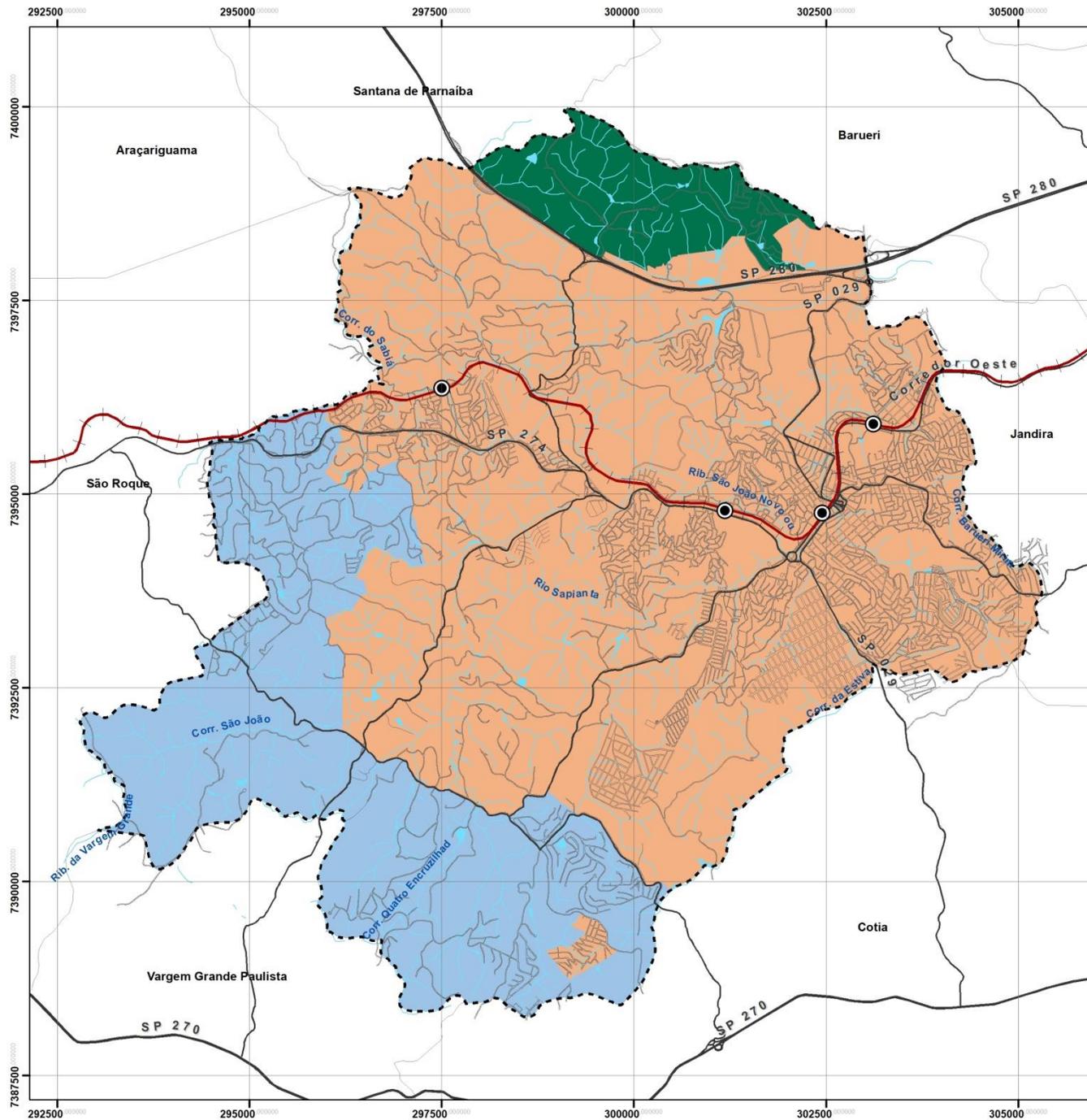
- XXXIX.** Unidades de Conservação de Uso Sustentável são unidades de conservação cujo objetivo é compatibilizar a conservação da natureza com uso sustentável de parcela dos seus recursos naturais, sendo admitidas presença de moradores e atividades econômicas;
- XL.** Unidades de Conservação, definidas pela Lei Federal nº 9.985 de 2000, são espaços territoriais com características naturais relevantes, legalmente instituídos pelo Poder Público, com objetivos de conservação e limites definidos, sob regime especial de administração, aos quais se aplicam garantias adequadas de proteção;
- XLI.** Uso Misto é aquele que envolve, simultaneamente, no mesmo lote ou na mesma edificação, o uso residencial e o uso não residencial ou ainda, dois usos não residenciais de diferentes categorias;
- XLII.** Uso Não Residencial - NR é aquele que envolve o desenvolvimento de atividades comerciais, de serviços, industriais e institucionais;
- XLIII.** Uso Residencial - R é aquele que envolve a moradia de um indivíduo ou grupo de indivíduos;
- XLIV.** Uso Sustentável é a exploração do ambiente de maneira a garantir a perenidade dos recursos ambientais renováveis e dos processos ecológicos, mantendo a biodiversidade e os demais atributos ecológicos, de forma socialmente justa e economicamente viável;
- XLV.** Via de circulação - Espaço destinado à circulação de veículos ou pedestres, sendo que:
- XLVI.** Via de pedestre - É o espaço destinado à circulação de pedestres, aberto ao público, de propriedade pública, incluindo passeio público e escadarias, desde que combinadas com rampas.
- XLVII.** Via oficial de circulação de veículos ou pedestres - é aquela aceita, declarada ou reconhecida como oficial pelo Executivo;
- XLVIII.** Via particular de circulação de veículos ou pedestres - é aquela de propriedade privada, mesmo quando aberta ao uso público;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI
SECRETARIA DE GOVERNO

Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 | Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Tel.: (11) 4143-7600 | sec.governo@itapevi.sp.gov.br

ANEXO II – MAPAS



LOCALIZAÇÃO



LEGENDA

MACROZONAS

- MPA - Macrozona de Proteção Ambiental
- MURB - Macrozona Urbana
- Macrozona de Diversificação Ambiental

LIMITE

- Perímetro Itapevi
- Limite Municipais

SISTEMA VIÁRIO

- Vias Principais
- Ferrovia (CPTM)
- Estações CPTM

HIDROGRAFIA

- Rios
- Massa D'água

BASE CARTOGRÁFICA

Fonte: Demacamp, 2019

Coordinate System: SIRGAS 2000 UTM Zone 23S
Projection: Transverse Mercator

1:50.000

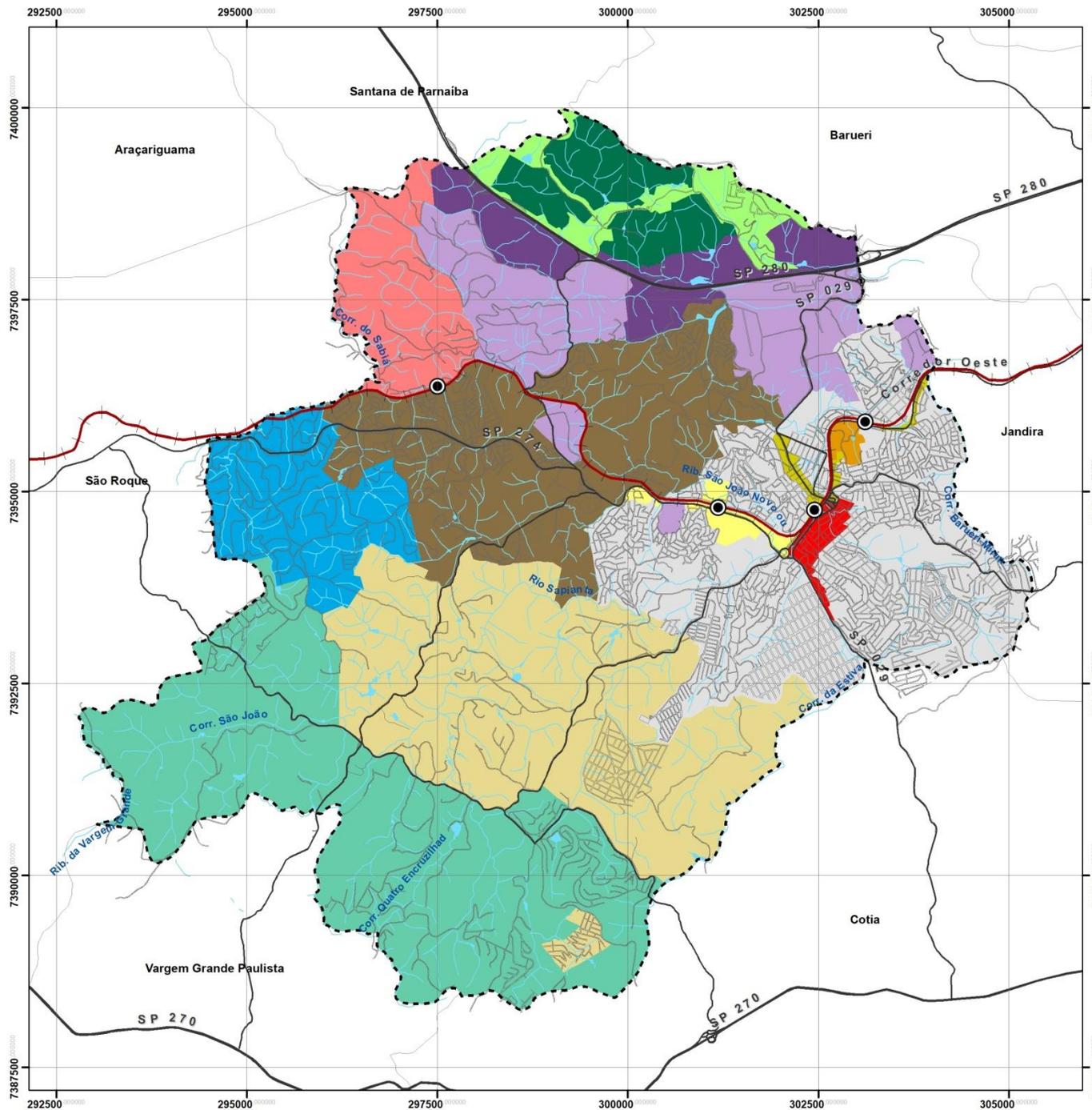
Prefeitura Municipal de Itapevi - SP

MAPA 1

Macrozoneamento

Abril de 2021





LOCALIZAÇÃO



LEGENDA

- | | |
|--|--|
| Zonas | LIMITE |
| ■ ZSI - Zona de Proteção da Serra do Itaqui | Perímetro Itapevi |
| ■ ZRO - Zona de Restrição a Ocupação | Limite Municipais |
| Zonas | SISTEMA VIÁRIO |
| ■ ZED - Zona Empresarial Diversificada | Vias Principais |
| ■ ZPI - Zona Predominantemente Industrial | Ferrovia (CPTM) |
| ■ ZUC - Zona de Urbanização Controlada | Estações CPTM |
| ■ ZUE - Zona Urbana em Estruturação | HIDROGRAFIA |
| ■ ZCO - Zona Urbana Consolidada | — Rios |
| ■ ZCE - Zona Urbana Centro | ■ Massa D'água |
| ■ CRU 1 - Corredor de Reestruturação Urbana 1 | |
| ■ CRU 2 - Corredor de Reestruturação Urbana 2 | |
| ■ CRU 3 - Corredor de Reestruturação Urbana 3 | |
| ■ ZEU - Zona de Expansão Urbana | |
| Zonas | |
| ■ ZRU - Zona de Recuperação Urbana | |
| ■ ZCU - Zona de Contensão Urbana | |

BASE CARTOGRÁFICA

Fonte:
Demacamp, 2019

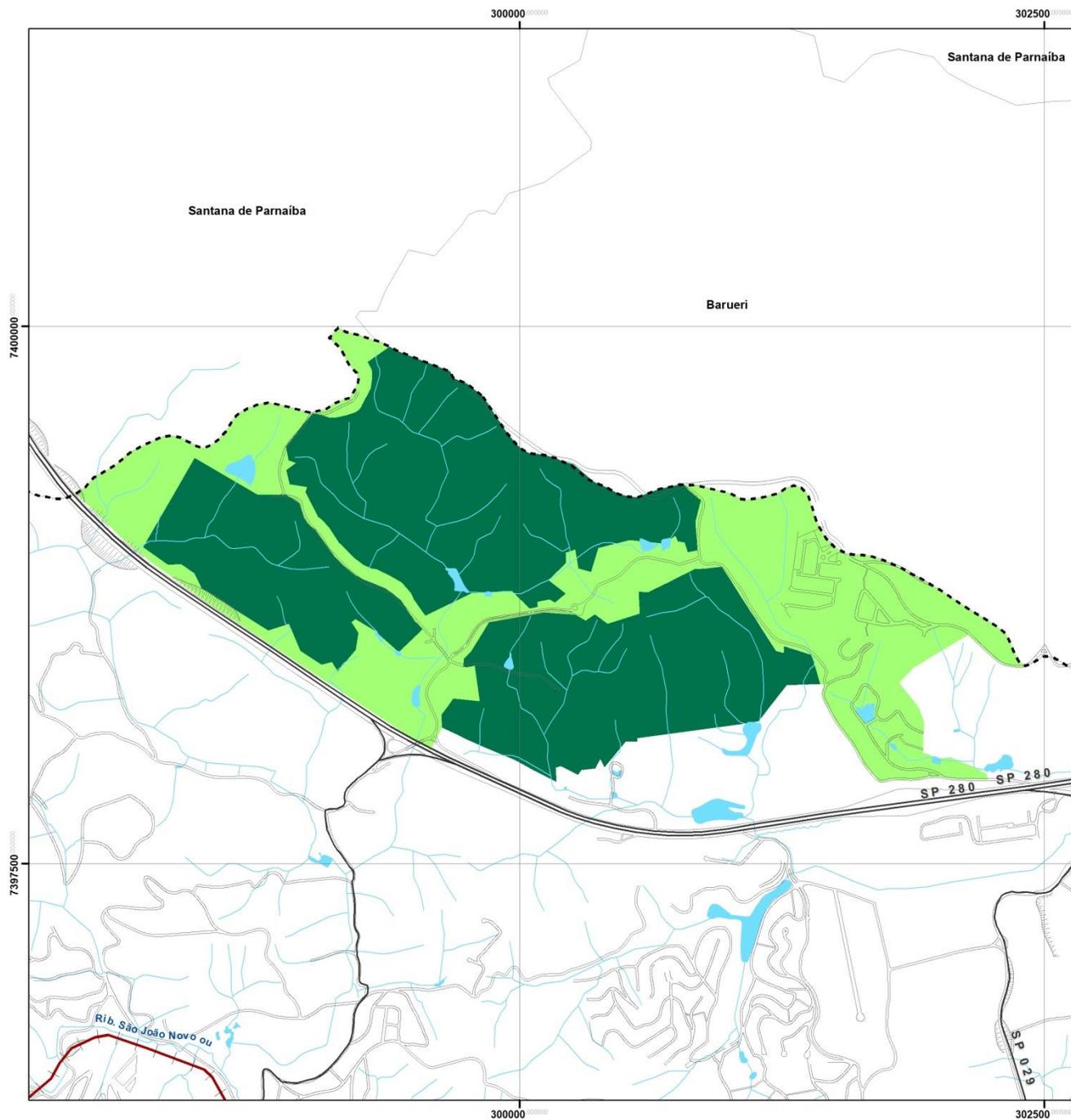
Coordinate System: SIRGAS 2000 UTM Zone 23S
Projection: Transverse Mercator

1:50.000

Prefeitura Municipal de Itapevi - SP

MAPA 2
Zoneamento Abril de 2021





LOCALIZAÇÃO

Município de Itapevi - SP



LEGENDA

Macrozona de Proteção Ambiental

Zonas

- ZSI - Zona de Proteção da Serra do Itaqui
- ZRO - Zona de Restrição a Ocupação

LIMITE

- Perímetro Itapevi
- Limite Municipais

SISTEMA VIÁRIO

- Vias Principais
- Ferrovia (CPTM)
- Estações CPTM

HIDROGRAFIA

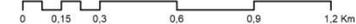
- Rios
- Massa D'água

BASE CARTOGRÁFICA

Fonte:
Demacamp, 2019

Coordinate System: SIRGAS 2000 UTM Zone 23S
Projection: Transverse Mercator

1:18.000



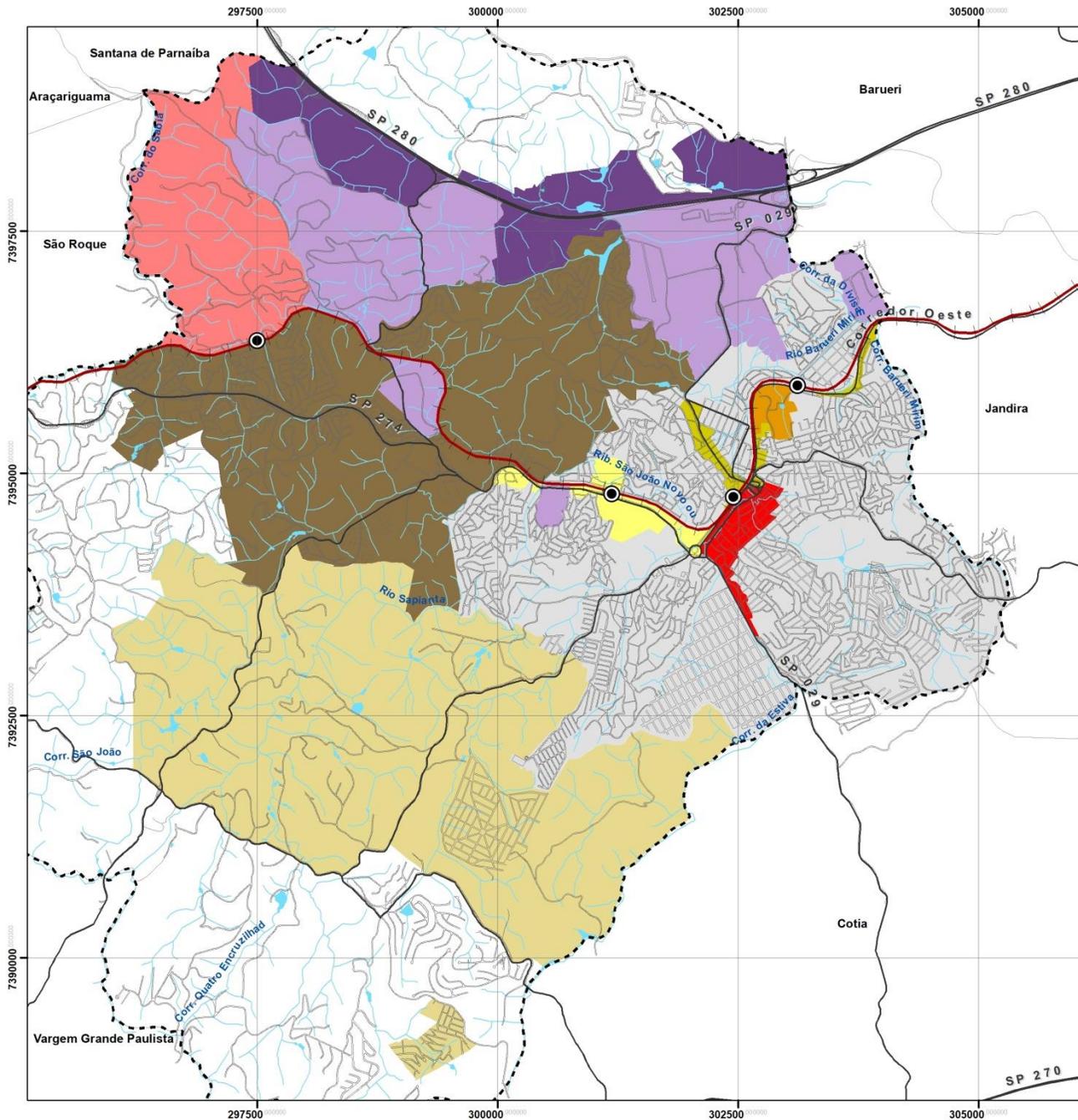
Prefeitura Municipal de Itapevi - SP

MAPA 3

Zoneamento da MPA

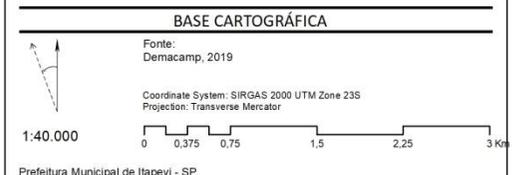
Abril de 2021





LEGENDA

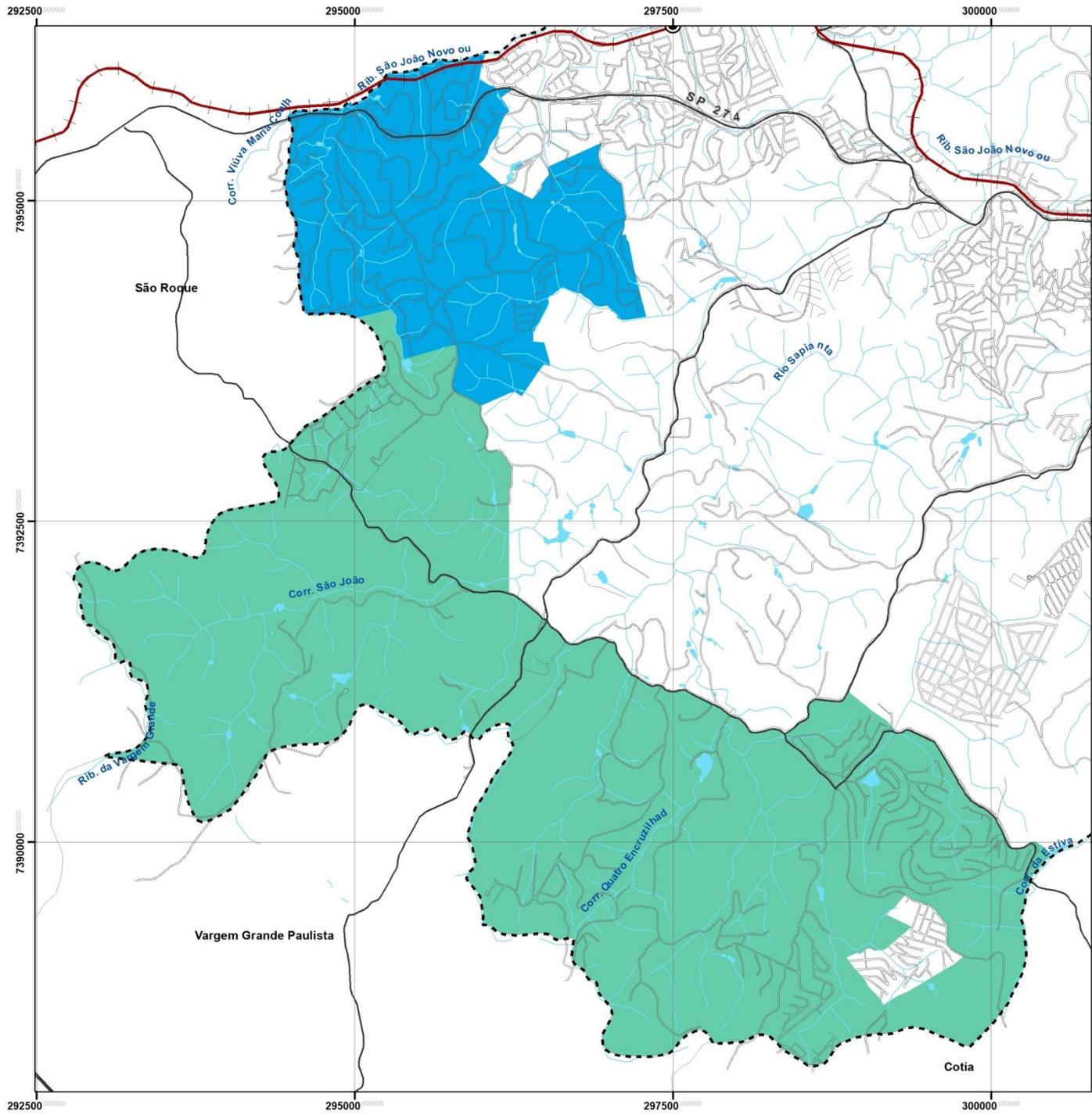
Macrozona Urbana	LIMITE
Zonas	<ul style="list-style-type: none"> Perímetro Itapevi Limite Municipais
<ul style="list-style-type: none"> ZED - Zona Empresarial Diversificada ZPI - Zona Predominantemente Industrial ZUC - Zona de Urbanização Controlada ZUE - Zona Urbana em Estruturação ZCO - Zona Urbana Consolidada ZCE - Zona Urbana Centro CRU 1 - Corredor de Reestruturação Urbana 1 CRU 2 - Corredor de Reestruturação Urbana 2 CRU 3 - Corredor de Reestruturação Urbana 3 ZEU - Zona de Expansão Urbana 	SISTEMA VIÁRIO <ul style="list-style-type: none"> Vias Principais Ferrovia (CPTM) Estações CPTM
	HIDROGRAFIA <ul style="list-style-type: none"> Rios Massa D'água



MAPA 4

Zoneamento da MURB

Abril de 2021



LOCALIZAÇÃO

Município de Itapevi - SP



LEGENDA

Macrozona de Diversificação Ambiental

Zonas

- ZRU - Zona de Recuperação Urbana
- ZCU - Zona de Contensão Urbana

LIMITE

- Perímetro Itapevi
- Limite Municipais

SISTEMA VIÁRIO

- Vias Principais
- Ferrovia (CPTM)
- Estações CPTM

HIDROGRAFIA

- Rios
- Massa D'água

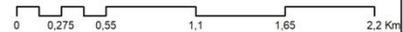
BASE CARTOGRÁFICA

Fonte: Demacamp, 2019

Coordinate System: SIRGAS 2000 UTM Zone 23S
Projection: Transverse Mercator



1:30.000



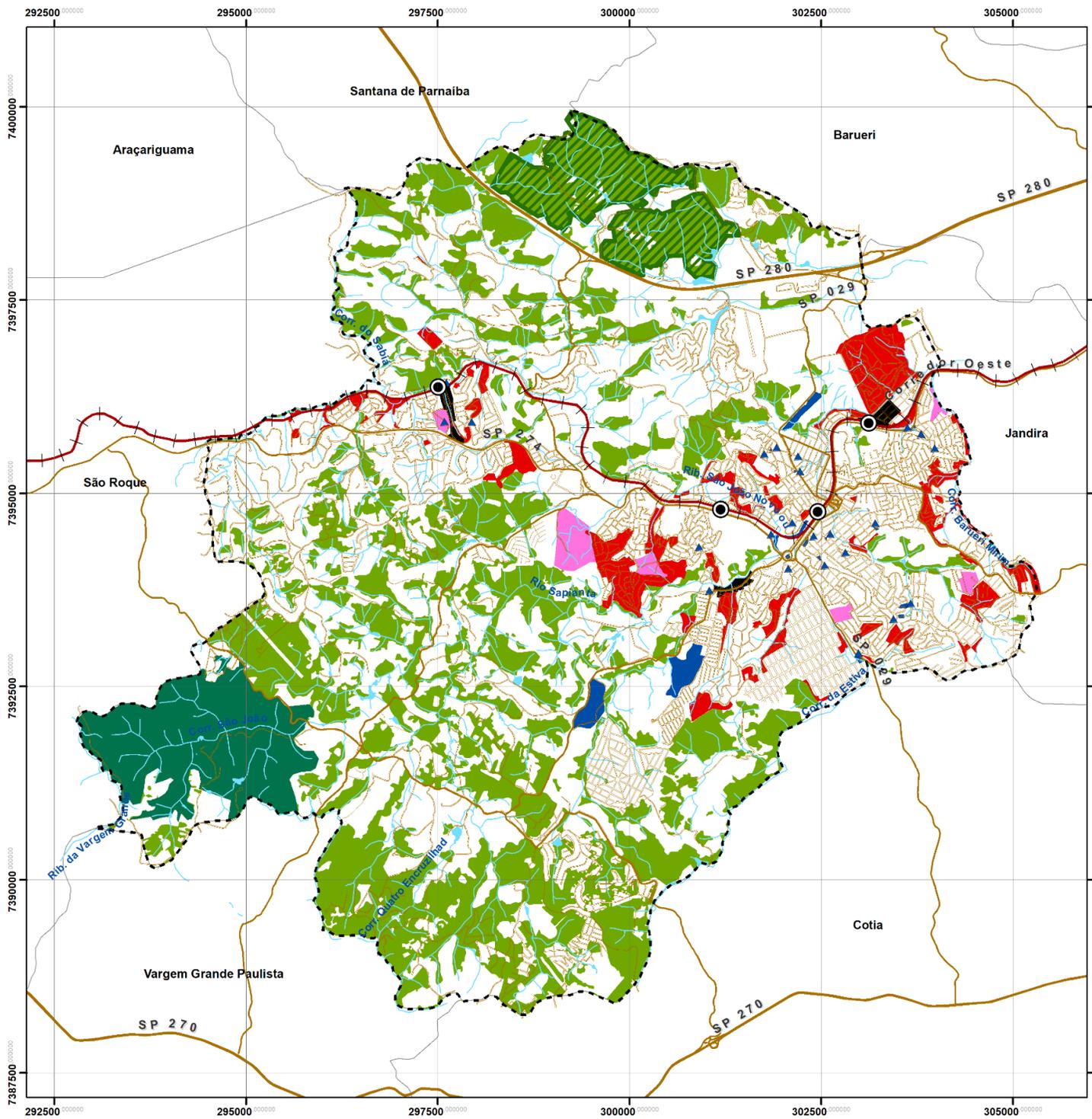
Prefeitura Municipal de Itapevi - SP

MAPA 5

Zoneamento da MDA

Dezembro de 2020





LOCALIZAÇÃO



LEGENDA

LIMITE

- Perímetro Itapevi
- Limite Municipais

SISTEMA VIÁRIO

- Vias Principais
- Ferrovia (CPTM)
- Estações CPTM

HIDROGRAFIA

- Rios
- Massa D'água

ZEIS - Zona Especial de Interesse Social

- ZEIS 1 - Zona Especial de Interesse Social 1
- ZEIS 2 - Zona Especial de Interesse Social 2

ZEIA - Zona Especial de Interesse Ambiental

- ZEIA 1 - Zona Especial de Interesse Ambiental 1
- ZEIA 1 - Zona Especial de Interesse Ambiental 1
- ZEIA 2 - Zona Especial de Interesse Ambiental 2
- ZEIA 3 - Zona Especial de Interesse Ambiental 3
- ZEIA 4 - Zona Especial de Interesse Ambiental 4

ZECB - Zona Especial Centro de Bairro

- Zona Especial Centro de Bairro

BASE CARTOGRÁFICA



Fonte:
Demacamp, 2019

Coordinate System: SIRGAS 2000 UTM Zone 23S
Projection: Transverse Mercator

1:50.000



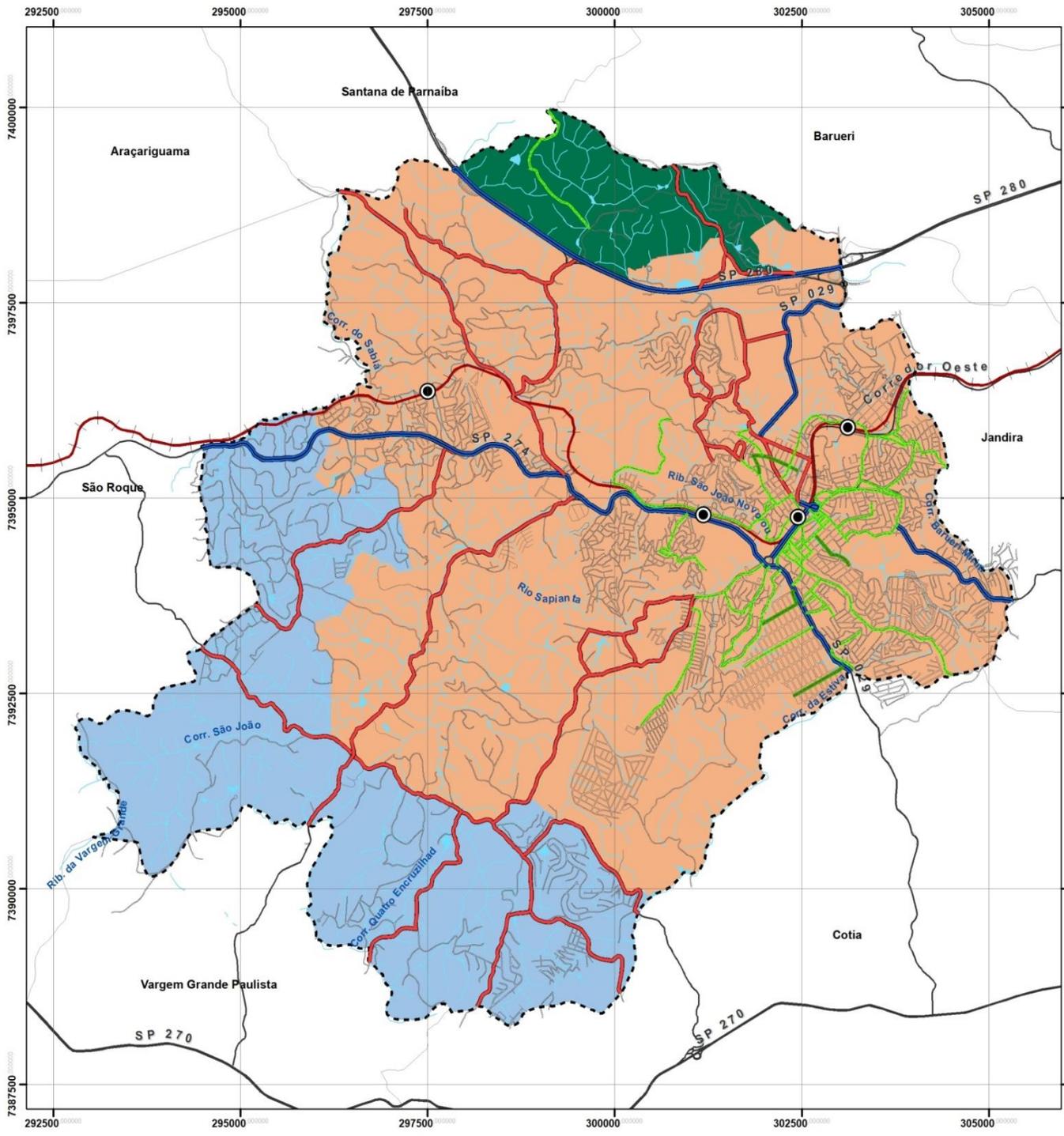
Prefeitura Municipal de Itapevi - SP

MAPA 6

Zonas Especiais

Dezembro de 2020





- ### LEGENDA
- MACROZONAS**
- MPA - Macrozona de Proteção Ambiental
 - MURB - Macrozona Urbana
 - MDA - Macrozona de Diversificação Ambiental
- LIMITE**
- Perímetro Itapevi
 - Limite Municipais
- SISTEMA VIÁRIO**
- Vias Principais
 - Ferrovias (CPTM)
 - Estações CPTM
- HIDROGRAFIA**
- Rios
 - Massa D'água
- HIERARQUIA VIÁRIA**
- Via Arterial - Tipo I
 - Via Arterial - Tipo II
 - Via Coletora - Tipo I
 - Via Coletora - Tipo II

BASE CARTOGRÁFICA

Fonte: Demacamp, 2019

Coordinate System: SIRGAS 2000 UTM Zone 23S
Projection: Transverse Mercator

1:50.000

Prefeitura Municipal de Itapevi - SP

MAPA 7

Hierarquia Viária Abril de 2021



ANEXO III – QUADROS

QUADRO 01 – Parâmetros Básicos de Parcelamento do Solo

PARÂMETROS BÁSICOS DE PARCELAMENTO DO SOLO						
ZONA	DIMENSÕES DE LOTE OU GLEBA			DIMENSÕES MÁXIMAS DE QUADRA		
	área mínima (m ²)	área máxima (m ²)	frente mínima (m)	frente máxima (m)	área máxima (m ²)	comprimento máximo da face de quadra (m)
Zona de Proteção da Serra do Itaqui						
Zona de Restrição à Ocupação	500	Não Exigido	10	Não Exigido	Não Exigido	Não Exigido
Zona Predominantemente Industrial	5.000	Não Exigido	40	Não Exigido	Não Exigido	Não Exigido
Zona Empresarial Diversificada	1.000	25.000	20	100	25.000	100
Zona de Urbanização Controlada	500	10.000	10	100	10.000	100
Zona Urbana em Estruturação	140	10.000	7	100	10.000	100
Zona Urbana Consolidada	140	10.000	7	100	10.000	100
Zona Urbana Centro	250	10.000	10	100	10.000	100
Corredor de Reestruturação Urbana - Setor 1	500	10.000	10	100	10.000	100
Corredor de Reestruturação Urbana - Setor 2	500	10.000	10	100	10.000	100
Corredor de Reestruturação Urbana - Setor 3	250	Não Exigido	10	100	Não Exigido	100
Zona de Expansão Urbana	140	10.000	7	100	10.000	100
Zona de Recuperação Urbana	500	5.000	10	100	10.000	100
Zona de Contenção Urbana	500	10.000	10	Não Exigido	10.000	100

ANEXO III - QUADROS

QUADRO 02 - Subcategorias e Tipologias do Uso Residencial

SUBCATEGORIAS E TIPOLOGIAS DO USO R		
SUBCATEGORIAS		TIPOLOGIAS
R1	Residencial Unifamiliar	Uma unidade habitacional por imóvel, com acesso para a via pública oficial.
R2	Residencial Multifamiliar Horizontal	R2.1 Casas geminadas: conjunto de UH agrupadas horizontalmente no mesmo lote, todas com frente e acesso independente para a via oficial de circulação.
		R2.2 Casas sobrepostas: duas UH agrupadas verticalmente no mesmo lote, com frente e acesso independente para a via oficial de circulação.
		R2.3 Conjunto residencial horizontal: constituído por unidades autônomas destinadas à edificação (casas isoladas, geminadas ou sobrepostas, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum), com acesso independente por via particular de circulação de veículos ou pedestres internas ao conjunto, vedado o acesso direto pela via oficial de circulação.
R3	Residencial Multifamiliar Vertical	Edifícios de apartamentos e conjuntos residenciais verticais.

ANEXO III - QUADROS

QUADRO 03 – Classificação das Atividades Comerciais e de Serviços (CS 1), compatíveis com o Uso Residencial

CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES COMERCIAIS E DE SERVIÇOS CS.1 COMPATÍVEIS COM O USO R	
Grupo	Atividade
CS.1-1	Comércio (varejista e atacadista) de abastecimento local com dimensão de até 500m ² (quinhentos metros quadrados) de área total construída e predominância de produtos alimentícios
CS.1-2	Comércio de alimentação de pequeno porte, com lotação de até 100 (cem) lugares
CS.1-3	Comércio varejista diversificado de âmbito local: estabelecimentos de venda direta ao consumidor de produtos relacionados ou não ao uso residencial
CS.1-4	Comércio varejista e serviços de atendimento a animais de estimação
CS.1-5	Serviços pessoais: estabelecimentos destinados à prestação de serviços pessoais de âmbito local
CS.1-6	Serviços profissionais: estabelecimentos destinados à prestação de serviços de profissionais liberais, técnicos ou universitários ou de apoio ao uso residencial
CS.1-7	Serviços técnicos de manutenção residencial e predial
CS.1-8	Serviços de saúde de pequeno porte: estabelecimentos de pequeno porte destinados ao atendimento à saúde da população, sem unidade de pronto atendimento médico
CS.1-9	Serviços de educação: estabelecimentos destinados ao ensino pré-escolar ou à prestação de serviços de apoio aos estabelecimentos de ensino seriado e não seriado;
CS.1-10	Serviço público social de pequeno porte: equipamentos de pequeno porte relacionados à proteção social
CS.1-11	Serviços da administração e serviços públicos de pequeno porte não enquadrados como sociais, cuja instalação seja compatível com a vizinhança residencial
CS.1-12	Local de reunião ou de eventos de pequeno porte com lotação inferior a 100 (cem) pessoas.
CS.1-13	Local de culto de pequeno porte com lotação inferior a 100 (cem) pessoas na área interna à edificação destinada ao culto.
CS.1-14	Serviços de hospedagem ou moradia, tais como hotéis, apart-hotéis e pensões
CS.1-15	Espaços esportivos e de recreação e lazer, a exemplo de: clubes sociais, esportivos e similares; salões de dança; quadras ou salões de esportes; campo ou pista para prática esportiva; academias de ginástica e condicionamento físico.
CS.1-16	Espaços artísticos e culturais, tais como bibliotecas, arquivos e museus
CS.1-17	Associações comunitárias, culturais e esportivas de caráter local, com lotação inferior a 100 (cem) pessoas

ANEXO III - QUADROS

QUADRO 04 – Classificação das Atividades Comerciais e de serviços (CS 2), toleráveis pelo Uso Residencial

CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES COMERCIAIS E DE SERVIÇOS CS.2 TOLERÁVEIS PELO USO R	
Grupo	Atividade
CS.2-1	Comércio (varejista e atacadista) de abastecimento de médio porte, com área total construída de mais de 500m ² (quinhentos metros quadrados) até 2.000m ² (dois mil metros quadrados) e predominância de produtos alimentícios.
CS.2-2	Comércio de alimentação de médio porte, com lotação de mais de 100 (cem) e até 500 (quinhentos) lugares.
CS.2-3	Comércio especializado (varejista e atacadista): shopping center, loja de departamentos ou magazines, comércio de veículos, comércio de máquinas, de materiais de construção, de madeira bruta, de artigos funerários, de instrumentos e materiais médico-hospitalares, comércio atacadista de produtos em geral.
CS.2-4	Comércio varejista e atacadista e serviços de atendimento a animais de estimação.
CS.2-5	Oficinas: carpintarias, marcenarias, vidraçaria, oficinas gráficas, oficinas de serviços mecânicos, oficinas de reparação e manutenção de máquinas, oficinas de reparos em geral, inclusive postos de abastecimento de veículos.
CS.2-6	Serviços de armazenamento e guarda de bens móveis, inclusive máquinas ou equipamentos, com até 5.000m ² (cinco mil metros quadrados) de área total construída.
CS.2-7	Central de armazenamento e distribuição de cargas com até 5.000m ² (cinco mil metros quadrados) de área construída total.
CS.2-8	Serviços de saúde de médio porte: estabelecimentos de médio porte destinados ao atendimento à saúde da população, com área construída computável menor que 7.500m ² (sete mil e quinhentos metros quadrados);
CS.2-9	Serviços de educação de médio porte: estabelecimentos de ensino seriado destinados ao ensino fundamental e médio da educação formal e a instituições de ensino superior com até 2.500m ² (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída computável destinada a salas de aula.
CS.2-10	Estabelecimentos de ensino não seriado: estabelecimentos destinados ao ensino complementar, aos cursos profissionalizantes ou de aperfeiçoamento ou à educação informal em geral, com até 2.500m ² (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída computável destinada a salas de aula.
CS.2-11	Serviço público social de médio porte: equipamentos de médio porte relacionados à proteção social
CS.2-12	Serviços da administração e serviços públicos de médio porte não enquadrados como sociais, cuja instalação possa ser tolerada pela vizinhança residencial.
CS.2-13	Local de reunião ou eventos de médio porte com lotação máxima entre 100 (cem) e 500 (quinhentas) pessoas.
CS.2-14	Local de culto de médio porte localizado na zona urbana com lotação máxima entre 100 (cem) e 500 (quinhentas) pessoas na área interna à edificação destinada ao culto.
CS.2-15	Motéis
CS.2-16	Espaços de recreação e lazer, tais como: boliches; jogos de sinuca, bilhar e similares; jogos eletrônicos recreativos.
CS.2-17	Espaços para exposições artísticas e culturais, tais como teatros e salas de espetáculos musicais e de dança.
CS.2-18	Associações comunitárias, culturais e esportivas de caráter local, com lotação entre 100 (cem) e 500 (quinhentas) pessoas.
CS.2-19	Edifícios-garagem.

ANEXO III - QUADROS

QUADRO 05 – Classificação das Atividades Comerciais e de serviços (CS 3), incômodas ao Uso Residencial

CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES COMERCIAIS E DE SERVIÇOS CS.3 INCÔMODAS AO USO R	
Grupo	Atividade
CS.3-1	Comércio de abastecimento de grande porte, com dimensão superior a 2.000m ² (dois mil metros quadrados) de área total construída.
CS.3-2	Comércio de alimentação de grande porte, com lotação superior a 500 (quinhentos) lugares, podendo ser associado a diversões.
CS.3-3	Separação, recuperação e reciclagem de materiais plásticos e metálicos (exceto alumínio).
CS.3-4	Serviços de armazenamento e guarda de bens móveis, inclusive máquinas ou equipamentos, garagem de ônibus e estacionamentos com até 200 vagas de automóvel.
CS.3-5	Oficinas: serralherias, funilarias e lavanderias industriais.
CS.3-6	Central de armazenamento e distribuição de cargas com área construída total superior a 2.500m ² (dois mil e quinhentos metros quadrados).
CS.3-7	Serviços de saúde de grande porte: estabelecimentos de grande porte destinados ao atendimento à saúde da população, com área construída computável igual ou superior a 7.500m ² (sete mil e quinhentos metros quadrados).
CS.3-8	Serviços de educação de grande porte: estabelecimentos de grande porte destinados ao ensino englobando todas as suas modalidades, com mais de 2.500m ² (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída computável destinada a salas de aula.
CS.3-9	Serviço público social especial: equipamentos relacionados à proteção social que, pelo porte ou caráter especial da atividade, possam causar impactos ao seu entorno.
CS.3-10	Local de reunião ou evento de grande porte localizado na zona urbana com lotação superior a 500 (quinhentas) pessoas.
CS.3-11	Local de culto de grande porte localizado na zona urbana com lotação máxima superior a 500 (quinhentas) pessoas na área interna à edificação destinada ao culto.
CS.3-12	Associações comunitárias, culturais e esportivas de caráter regional, com lotação superior a 500 (quinhentas) pessoas
CS.3-13	Usos especiais: espaços, estabelecimentos ou instalações sujeitos a controle específico ou de valor estratégico para a segurança e serviços públicos.

ANEXO III - QUADROS

QUADRO 06 – Classificação das Atividades Industriais (IND 1), compatíveis com o Uso Residencial

CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES INDUSTRIAIS IND.1 COMPATÍVEIS COM O USO R	
Grupo	Atividade
IND.1-1	Confeção de artigos de vestuário e acessórios: confecções que não utilizem processos de tingimento de fibras ou tecidos
IND.1-2	Fabricação de produtos têxteis: indústrias sem operações de fiação, tecelagem, beneficiamento e tingimento de fibras têxteis ou tecidos
IND.1-3	Fabricação de produtos alimentícios e bebidas artesanais.
IND.1-4	Fabricação de produtos alimentícios e bebidas: estabelecimentos destinados à fabricação de produtos de padaria, confeitaria, pastelaria, rotisserie, dentre outros, com área construída computável de até 500m ² (quinhentos metros quadrados), cujo potencial poluidor, em especial de odores, seja passível de controle tecnológico.
IND.1-5	Fracionamento e engarrafamento de produtos alimentícios e bebidas: fracionamento e engarrafamento de vinho (comércio atacadista de bebidas); fracionamento e envase de alimentos como azeitonas, frutas secas e similares; fabricação de pós-alimentícios, produtos para infusão, fermentos e leveduras; micro-cervejaria.
IND.1-6	Fabricação de artefatos de papel: indústrias potencialmente geradoras de ruídos e vibração compatíveis com o uso residencial
IND.1-7	Fabricação de equipamentos de comunicações: indústrias cuja incomodidade esteja vinculada aos processos de montagem, não sendo processada qualquer operação de transformação de materiais
IND.1-8	Fabricação de componentes eletrônicos, equipamentos transmissores de comunicação (peças e acessórios) e de aparelhos de recepção, reprodução, gravação e amplificação de áudio e vídeo
IND.1-9	Fabricação de máquinas para escritório e equipamentos de informática: indústrias cuja incomodidade esteja vinculada aos processos de montagem, não sendo processada qualquer operação de transformação de materiais
IND.1-10	Fabricação de equipamentos de instrumentação médico-hospitalares, instrumentos de precisão e ópticos, equipamentos para automação industrial, cronômetros e relógios: indústrias cuja incomodidade esteja vinculada aos processos de montagem, não sendo processada qualquer operação de transformação de materiais
IND.1-11	Aparelhamento de pedras e fabricação de produtos minerais não metálicos
IND.1-12	indústrias de artefatos de couro, sem operações de curtimento
IND.1-13	Fabricação de produtos de madeira, sem desdobramento
IND.1-14	Edição, impressão e reprodução de gravações compatíveis com o uso residencial (não impeditivas ao Simples Nacional)

ANEXO III - QUADROS

QUADRO 07 – Classificação das Atividades Industriais (IND 2), toleráveis pelo Uso Residencial

CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES INDUSTRIAIS IND.2 TOLERÁVEIS PELO USO R	
Grupo	Atividade
IND.2-1	Fabricação de produtos têxteis: estabelecimentos destinados ao beneficiamento e tecelagem de fibras têxteis, estamparia e texturização, alvejamento e tingimento de tecidos, dentre outros.
IND.2-2	Fabricação de produtos alimentícios e bebidas: estabelecimentos destinados à preparação de alimentos, conservas, produtos de cereais, bebidas, dentre outros.
IND.2-3	Fabricação de produtos alimentícios e bebidas: estabelecimentos destinados à fabricação de produtos de padaria, confeitaria, pastelaria, rotisserie, dentre outros, com área construída computável superior a 500m ² (quinhentos metros quadrados).
IND.2-4	Fabricação de papel e produtos de papel: indústrias destinadas à fabricação de papel, papelão, cartolina e cartão.
IND.2-5	Fabricação de produtos de minerais não metálicos: estabelecimentos destinados à fabricação de vidro, artigos de vidro, artefatos de concreto, cimento e estuque, dentre outros.
IND.2-6	Serrarias e fabricação de produtos de madeira com desdobramento, inclusive fabricação de móveis: indústrias com baixo potencial de poluição do meio ambiente, com área construída computável de até 1.000m ² (mil metros quadrados), com geração de material particulado, emissão de ruídos e de incômodos ao uso residencial, passíveis de serem controlados.
IND.2-7	Atividades de edição, impressão e reprodução de gravações potencialmente incômodas devido à emissão de odores, ruídos e vibração e eventualmente insalubres e com riscos de periculosidade em função do uso de solventes em operações de impressão, da emissão de poluentes atmosféricos e da manipulação de substâncias inflamáveis, passíveis de serem controlados.
IND.2-8	Fabricação de produtos de plástico: estabelecimentos destinados à fabricação de laminados plásticos, artefatos diversos de material plástico, potencialmente geradores de emissão de odores, ruídos e efluentes líquidos, passíveis de tratamento.
IND.2-9	Fabricação de produtos químicos: indústrias destinadas à fabricação de produtos químicos, que envolva processos e operações com potencial de insalubridade, periculosidade e incomodidade, passíveis de tratamento.
IND.2-10	Fabricação de peças e acessórios para veículos automotores: indústrias de montagem que não envolva transformação de matéria-prima.
IND.2-11	Fabricação de artigos de borracha: estabelecimentos destinados à fabricação de fios de borracha, espuma de borracha, dentre outros, que não utilizem processos de regeneração de borracha.
IND.2-12	Metalurgia básica: estabelecimentos destinados à produção de laminados de aço, metalurgia de diversos metais, fundição.
IND.2-13	Fabricação de produtos de metal, exceto máquinas e equipamentos: estabelecimentos que utilizem processos de forja, galvanoplastia, usinagem, solda, têmpera, cementação e tratamento térmico de materiais, dentre outros.
IND.2-14	Fabricação de máquinas, aparelhos e materiais elétricos: estabelecimentos destinados à fabricação de geradores, transformadores e motores elétricos, fios e cabos, dentre outros.
IND.2-15	Fabricação de produtos do fumo.

ANEXO III - QUADROS

QUADRO 08 – Classificação das Atividades Industriais (IND 3), incômodas ao Uso Residencial

CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES INDUSTRIAIS IND.3 INCOMPATÍVEIS COM O USO R	
Grupo	Atividade
IND.3-1	Fabricação de produtos alimentícios: estabelecimentos destinados à produção de óleos, gorduras, beneficiamento de arroz, fabricação de rações balanceadas, dentre outros produtos que exigem soluções tecnológicas complexas ou onerosas para seu tratamento.
IND.3-2	Fabricação de celulose e pastas para fabricação de papel.
IND.3-3	Fabricação de produtos de minerais não metálicos não associada, em sua localização, à extração de barro: estabelecimentos destinados à fabricação de cimento, cal, telhas, tijolos, dentre outros.
IND.3-4	Curtimento e outras preparações de couro: indústrias com alto potencial de poluição do meio ambiente, tanto pelas emanações odoríferas, como pela qualidade dos efluentes e resíduos sólidos industriais gerados, que, em geral, necessitam de condicionamentos para disposições conjuntas em sistemas de tratamento públicos ou privados.
IND.3-5	Serrarias e fabricação de produtos de madeira com desdobramento.
IND.3-6	Fabricação de produtos químicos: indústrias com processos e operações com potencial de insalubridade, periculosidade e incomodidade (emissões atmosféricas, efluentes líquidos e resíduos sólidos) altamente nocivos para a saúde pública e o meio ambiente.
IND.3-7	Fabricação e montagem de veículos automotores, reboques e carrocerias: indústrias potencialmente incômodas pela natureza da atividade e porte do empreendimento, que exigem soluções tecnológicas e condições de instalação adequadas.
IND.3-8	Fabricação de borracha: indústrias com operações de beneficiamento ou regeneração de borracha.
IND.3-9	Metalúrgica básica: estabelecimentos destinados à produção de gusa, ferro e aço, metalurgia dos metais não ferrosos, dentre outros, com alto potencial de poluição do ar, emitindo material particulado, gases tóxicos e incômodos, ruídos e vibrações, além de poluir as águas e gerar resíduos sólidos que exigem soluções tecnológicas complexas e onerosas para o seu tratamento.
IND.3-10	Fabricação de máquinas e equipamentos: estabelecimentos destinados à fabricação de motores, bombas, tratores, armas, dentre outros, potencialmente poluidores das águas, do ar e do solo.

ANEXO III - QUADROS

QUADRO 09 – Classificação das Atividades de Infraestrutura Urbana (INFRA)

CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES DE INFRAESTRUTURA URBANA - INFRA	
Grupo	Atividade
INFRA-1	Atividades auxiliares dos transportes terrestres: terminais rodoviários e ferroviários
INFRA-2	Atividades auxiliares dos transportes aéreos: aeródromos e helipontos
INFRA-3	Unidades de produção, processamento e distribuição de gás natural, tais como estações de regulação de pressão de gás – ERP
	Unidades de produção, e distribuição de vapor, água quente e ar condicionado (centrais de cogeração e abastecimento de água).
INFRA-4	Unidades de geração, transmissão e distribuição de energia elétrica, tais como estações e subestações reguladoras de energia elétrica e sistema de transmissão de energia elétrica, inclusive estação e subestação reguladora, usinas hidrelétricas, usinas termoeletricas, usinas eólicas, usinas fotovoltaicas, usinas de biomassa, usinas de biogás ou biometano, usinas elevatórias, barragens, diques, sangradouros e reservatórios para a geração de energia elétrica
INFRA-5	Rede de telecomunicações, dados e fibras ópticas, tais como central telefônica e estação rádio-base
INFRA-6	Gestão integrada de resíduos sólidos, tais como depósito ou transbordo de materiais para reciclagem, usina ou estação de transbordo de inertes, aterros de resíduos sólidos não inertes, aterros de resíduos inertes (classe III) com área total superior a 1ha (um hectare) ou volume total a ser disposto superior a 20.000m ³ (vinte mil metros cúbicos), usina de tratamento de resíduos não inertes, depósito ou transbordo de resíduos sólidos não inertes, central de processamento de coleta seletiva, ecoparque, tratamento mecânico biológico-TMB, ecoponto
INFRA-7	Captação, tratamento e distribuição de água: estação de tratamento de água, centro de reservação de água, estação elevatória de água, reservatório de retenção de água pluvial
	Estação de tratamento de esgoto

ANEXO III - QUADROS

QUADRO 10 – Classificação das de Atividades Não Residenciais Especiais (NRE)

CLASSIFICAÇÃO DAS DE ATIVIDADES NÃO RESIDENCIAIS ESPECIAIS (NRE)			
Grupo de atividades		Atividade	
NRE.1	ATIVIDADES DE MANEJO SUSTENTÁVEL	NRE.1-1	Manejo florestal sustentável
		NRE.1-2	Agricultura Urbana
NRE.2	ECOTURISMO E LAZER	NRE.2-1	Zoológicos e similares
		NRE.2-2	Clubes náuticos e de campo
		NRE.2-3	Clubes náuticos e de campo
		NRE.2-4	Excursionismo
		NRE.2-5	Lazer contemplativo e atividades em contato com a natureza
		NRE.2-6	Pesqueiro e pesca esportiva
		NRE.2-7	Serviços de entretenimento sustentável
		NRE.2-8	Centro de esportes radicais
		NRE.2-9	Haras
		NRE.2-10	Serviços de alojamento relacionados ao lazer sustentável
NRE.3	ATIVIDADES DE PESQUISA E EDUCAÇÃO AMBIENTAL	NRE.3-1	Pesquisa ambiental
		NRE.3-2	Atividades de educação ambiental
		NRE.3-3	Bibliotecas e Museus relacionados à pesquisa ambiental
NRE.4	LOCAIS DE REUNIÃO OU EVENTOS AMBIENTALMENTE COMPATÍVEIS	NRE.4-1	Locais para reuniões ou eventos de diferentes naturezas, inclusive casas de festa

ANEXO III - QUADROS

QUADRO 11 – Categorias e Subcategorias de Uso por Zonas

Categorias e Subcategorias de Uso por Zonas

MACROZONA	ZONA OU ZONA ESPECIAL	R					NR							
		R1	R2-1	R2-2	R2-3	R3	CS.1	CS 2	CS 3	IND 1	IND 2	IND 3	NRE	INFR A
Proteção Ambiental	Zona de Proteção da Serra do Itaqui	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO ¹	NÃO ²	NÃO ³	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	NÃO ⁴
	Zona de Restrição à Ocupação	SIM	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	NÃO ⁴
Urbana	Zona Empresarial Diversificada	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
	Zona Predominantemente Industrial	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM
	Zona de Urbanização Controlada	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	*	SIM	*	NÃO	SIM	SIM
	Zona Urbana em Estruturação	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	*	SIM	*	NÃO	SIM	SIM
	Zona Urbana Consolidada	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	*	SIM	*	NÃO	NÃO	SIM
	Zona Urbana Centro	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	*	SIM	*	NÃO	NÃO	NÃO
	Corredor de Reestruturação Urbana - Setor 1 (Rod. René)	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	*	SIM	*	NÃO	SIM	SIM
	Corredor de Reestruturação Urbana - Setor 2 (Corredor Oeste)	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	*	SIM	*	NÃO	SIM	SIM
	Corredor de Reestruturação Urbana - Setor 3	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	*	SIM	*	NÃO	SIM	NÃO
Zona de Expansão Urbana	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	*	SIM	*	NÃO	SIM	SIM	
Diversificação Ambiental	Zona de Contenção Urbana	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	SIM	NÃO	SIM	*	NÃO	SIM	SIM
	Zona de Recuperação Ambiental	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	*	NÃO	SIM	SIM
Zonas Especiais	ZEIS 2	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	*	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	SIM

* Os usos IND.2 serão permitidos apenas nas vias arteriais e coletoras definidas no Mapa de Hierarquia Viária

¹ Exceto pelos usos CS.1.6 e CS.1.14

² Exceto pelo uso CS.2.9

³ Exceto pelo uso CS.3.8

⁴ Exceto pelo uso INFRA-5

ANEXO III - QUADROS

QUADRO 12 – Parâmetros básicos de ocupação do solo

PARÂMETROS BÁSICOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO										
MACROZONA	ZONA	CA-min	CA-B	CA-max	TO (%)	TP (%)	R.Frente	R.Laterais	R.Fundos	Gabarito
					%	%	(m)	(m)	(m)	(m.)
PROTEÇÃO AMBIENTAL	Zona de Proteção da Serra do Itaqui									
	Zona de Restrição à Ocupação		1	1,5	50	30	5	1,5	3	50
URBANA	Zona Predominantemente Industrial		1	1	80	10	10	3	3	35
	Zona Empresarial Diversificada		2	4	80	10	10	3	3	80
	Zona de Urbanização Controlada		0,5	1	50	25	5	1,5	3	17
	Zona Urbana em Estruturação		1	1,5	60	20	5	1,5 se houver abertura lateral	3	80
	Zona Urbana Consolidada	0,2	2	4	70	10	5		3	35
	Zona Urbana Centro	0,2	2	4	70	10	5		3	35
	Corredor de Reestruturação Urbana - Setor 1 (Rod. René)	0,3	1	2	70	10	5	1,5	3	50
	Corredor de Reestruturação Urbana - Setor 2 (Corredor Oeste)	0,3	1,5	3	80	10	5	1,5	3	50
	Corredor de Reestruturação Urbana - Setor 3	0,4	2,5	4	70	10	5	1,5	3	80
	Zona de Expansão Urbana	0,2	1	2	70	15	5	1,5	3	35
DIVERSIFICAÇÃO AMBIENTAL	Zona de Recuperação Urbana		0,8	0,8	70	15	5	1,5	3	13,5
	Zona de Contenção Urbana		1	1,5	50	30	5	1,5	3	26

lotes regulares com área de 125m² admitirão recuo em apenas uma das laterais.

ANEXO III - QUADROS

QUADRO 13 – Parâmetros básicos de ocupação do solo de Habitação de Interesse Social

PARÂMETROS BÁSICOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL										
Tipologia	CA-B	TO (%)	TP (%)	Recuo Frente	Recuo Lateral	Recuo Fundos	Afastamento entre blocos	Gabarito		Vagas
								nº pav.	altura	
Habitação unifamiliar ¹	1,5	80	5	5	1,5	1,5	--	2	6	1 (máximo)
Habitação multifamiliar horizontal ²	2,5	70	5	5	1,5	1,5	3	3	9	1 para cada 3 unidades
Habitação multifamiliar vertical ³	4	70	5	5	$h/7 - 3 \geq 3$	$h/7 - 3 \geq 3$	$h/7 - 3 \geq 3$ $h/6 \geq 3m$ (para faces de edificação com sala ou dormitório)	2,5 x RFr + LV (2,5 vezes o Recuo de Frente somado à largura da via)		1 para cada 3 unidades

¹ ver artigos 271 a 273

² ver artigos 274 a 281

³ ver artigos 282 a 287

ver artigo 313 para excepcionalidades no enquadramento da produção de unidades em programas habitacionais promovidos pelo Município, Estado ou União.

ANEXO III - QUADROS

QUADRO 14 – Área máxima admissível para condomínios urbanísticos por zona

ÁREA MÁXIMA ADMISSÍVEL PARA CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS POR ZONA		
MACROZONA	ZONA	ÁREA MÁXIMA
PROTEÇÃO AMBIENTAL	Zona de Proteção da Serra do Itaqui	NÃO PERMITIDO
	Zona de Restrição à Ocupação	100.000 m ²
URBANA	Zona Predominantemente Industrial	100.000 m ²
	Zona Empresarial Diversificada	100.000 m ²
	Zona de Urbanização Controlada	100.000 m ²
	Zona Urbana em Estruturação	100.000 m ²
	Zona Urbana Consolidada	100.000 m ²
	Zona Urbana Centro	10.000 m ²
	Corredor de Reestruturação Urbana - Setor 1 (Rod. René)	10.000 m ²
	Corredor de Reestruturação Urbana - Setor 2 (Corredor Oeste)	10.000 m ²
	Corredor de Reestruturação Urbana - Setor 3	10.000 m ²
	Zona de Expansão Urbana	100.000 m ²
DIVERSIFICAÇÃO AMBIENTAL	Zona de Recuperação Urbana	NÃO PERMITIDO
	Zona de Contenção Urbana	500.000 m ²