

# Etapa 4

## Proposta de revisão do PDM, da LPZUOS e do Plano de Manejo

**Objeto:** Revisão do Plano Diretor, Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, Zoneamento Urbano e Ambiental, Código de Obras e Código de Posturas de Itu (SP)

**Contrato nº 171/2021**

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITU

NOVEMBRO/2022

VERSÃO 03- - LPUOS

**Prefeitura do Município de Itu**

**A/C José Roberto Fernandes Barreira**

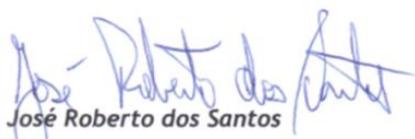
**Secretário Municipal de Planejamento, Habitação e Gestão de Projetos**

**Referência:** Revisão do Plano Diretor, Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, Zoneamento Urbano e Ambiental, Código de Obras e Código de Posturas de Itu (SP)

Encaminhamos à V.Sa., a proposta de revisão da Lei de Parcelamento, Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo de Itu, construída a partir da leitura técnica e comunitária da situação atual do município.

Esperamos que este documento, que configura o escopo orientador da atuação da consultoria, contenha todas as informações requeridas por V.Sa. e permanecemos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,



*José Roberto dos Santos*  
**José Roberto dos Santos**  
Diretor  
Geo Brasilis

## SUMÁRIO

<b>1. APRESENTAÇÃO.....</b>	<b>5</b>
<b>2. REVISÃO DO PARCELAMENTO, ZONEAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO.....</b>	<b>6</b>
2.1. Conceitos e elementos a serem superados .....	6
2.2. Zoneamento urbano.....	8
2.2.1. Parâmetros de uso .....	11
2.2.1.1. Usos residenciais .....	11
2.2.1.2. Usos não residenciais .....	11
2.2.2. Parâmetros de ocupação.....	16
2.2.3. Zonas de uso.....	21
2.2.3.1. Parâmetros de uso e ocupação, por zona.....	26
2.3. Parcelamento do solo.....	31
2.3.1. Breve análise da normativa vigente .....	31
2.3.2. Tipos de parcelamento do solo .....	34
2.3.3. Requisitos urbanísticos e ambientais gerais .....	36
2.3.4. Requisitos de infraestrutura.....	44
2.3.5. Licenciamento .....	45

## LISTA DE FIGURAS

Figura 2.2-1: Parâmetros de uso propostos para Itu

Figura 2.2-2: Parâmetros de ocupação propostos para Itu

Figura 2.2.2-2: Croqui explicativo da faixa de atingimento da via

## LISTA DE QUADROS

Figura 2.2.2-1: Conceito esquemático dos parâmetros de ocupação propostos para Itu

Quadro 2.2.3-1: Proposta do novo zoneamento de Itu

Quadro 2.2.3.1-1: Proposta para os parâmetros de uso para as zonas e eixos situados na Macrozona de Ocupação Urbana de Itu

Quadro 2.2.3.1-2: Proposta para os parâmetros de uso para as zonas e eixo situados Macrozona de Ocupação Urbana Controlada e na Macrozona de Desenvolvimento Rural

Quadro 2.2.3.1-3: Proposta para os parâmetros de ocupação para as zonas e eixos de Itu

Quadro 2.3.5-1: Tramitação para a aprovação de loteamentos

## LISTA DE MAPAS

Mapa Zoneamento

## 1. APRESENTAÇÃO

O presente documento compõe a ETAPA 4 - PROPOSTA DE REVISÃO DO PDM, DA LPZUOS E DO PLANO DE MANEJO do processo de revisão do Plano Diretor, Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, Zoneamento Urbano e Ambiental, Código de Obras e Código de Posturas de Itu (SP), objeto do contrato nº 171/2021, celebrado entre a Prefeitura Municipal da Estância Turística de Itu e a empresa Geo Brasilis, em 21 de dezembro de 2021.

O objetivo desta etapa é elaborar propostas para o desenvolvimento municipal, para a atualização da Política Urbana e para o (re)ordenamento territorial de Itu, incluindo aspectos de Parcelamento, Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, com objetivo de atualizar a legislação urbanística frente às transformações da dinâmica econômica, territorial e institucional ocorridas nos últimos anos no município.

Neste contexto, o **Capítulo 2** é destinado às propostas para a **revisão da Lei Complementar nº 28/2017**, o que inclui:

- **Zoneamento**, com foco na (re)definição das zonas e das regras gerais de uso e ocupação do solo considerando a realidade atual da ocupação do espaço urbano e a distribuição equitativa dos usos, atividades, infraestrutura social e urbana e densidades construtivas e demográficas, superando os conflitos existentes; e
- **Parcelamento do Solo**, visando atualizar as normas de ordenamento e disciplinamento do controle e da divisão do solo urbano.

## 2. REVISÃO DO PARCELAMENTO, ZONEAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

A proposta de revisão da normativa que trata do ordenamento do território urbano de Itu se fundamenta em:

- Conceitos e elementos a serem superados pela revisão da legislação urbanística do município;
- Atualização do zoneamento urbano e proposição da simplificação dos parâmetros de uso e ocupação do solo; e
- Revisão das regras para o parcelamento do solo.

### 2.1. Conceitos e elementos a serem superados

Atualmente, o disciplinamento dos parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo de Itu é regulado pela Lei Complementar nº 28/2017, alterada pelas Leis Complementares nº 31/2017, 33/2017, 42/2020 e Lei Ordinária nº 2.281/2020, cuja análise pormenorizada permitiu depreender as situações apresentadas a seguir.

A configuração atual do ordenamento territorial de Itu dá bastante relevo à área do lote, o que, de maneira geral, acaba por desvirtuar a própria ideia de zona urbana - ferramenta voltada ao controle e, em certa medida, à homogeneização do uso e da ocupação do solo numa determinada porção do território.

Como os parâmetros urbanísticos são definidos pela área do lote ou pelo tamanho da testada, a zona urbana perde grande parte de seu sentido, sendo reservado a ela o mero papel de definidora dos usos. Por outro lado, foi possível observar que alguns usos acabam sendo tolerados também em função do tamanho do lote, o que diminui ainda mais a importância da delimitação do zoneamento atual.

Na prática, como há distinção entre parâmetros para lotes de tamanhos diferentes (incluindo lotes de esquina e meio de quadra) dentro de uma mesma zona, além de para posição na quadra (lotes de esquina e de meio de quadra), cada zoneamento acaba abarcando uma quantidade expressiva de situações possíveis. Há casos em que, a depender da distinção simultânea entre a posição (esquina ou meio) e lote mínimo, pode haver sobreposição ou combinação de quatro critérios diferentes para cada parâmetro, numa única zona. Este cenário é acentuado quando há a sobreposição de uso ou de número de pavimentos, o que multiplica ainda mais as variações de critérios para uma única zona. Entende-se que essa condição invalida um dos princípios do zoneamento convencional, que é a padronização da ocupação do solo, com base em máximos e mínimos. No caso em tela, o zoneamento apenas condiciona os usos, já que a ocupação é muito mais determinada pela configuração do lote.

Neste contexto, pode-se afirmar que o zoneamento vigente em Itu é “dinâmico”, com a possibilidade de mudanças constantes, sendo que as zonas acabam por controlar apenas a possibilidade de

unificação ou não de lotes. Dessa forma, nos moldes atuais, cada lote corresponde a uma zona urbana no sentido em que esta última é comumente aplicada.

Sendo assim, a proposta que será detalhada a seguir visa simplificar o zoneamento, tanto na quantidade quanto na delimitação das diferentes zonas, com foco na uniformização dos parâmetros urbanísticos de uso e ocupação do solo para uma mesma zona, diversificando os usos permitidos e permissíveis, no sentido oposto ao entendimento atual.

Destaca-se ainda a presença de mistura de assuntos relacionados à prática edilícia com aqueles voltados ao uso e à ocupação do solo. Entende-se que não há como isolar totalmente os dois temas, mas o zoneamento deve preocupar-se com assuntos de ocupação urbana, resumindo ao máximo as exceções e as observações sobre as normas técnicas para construção – as quais não devem ser redefinidas em função da geometria do lote, ou de onde ele está localizado. Da mesma forma, qualquer edificação, independentemente de sua técnica construtiva, deverá respeitar os máximos e mínimos de taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, densidade, permeabilidade. Assim sendo, as regras que não dependem de uma técnica construtiva são matéria do zoneamento; as que dependem de normas técnicas de execução são matéria do código de obras.

Ademais, retomando as estratégias indicadas no Eixo III – Ordenamento Territorial, Objetivo I, propostas pela revisão do PDM de Itu, a atualização da política de uso e ocupação do solo deve focar na simplificação e objetividade, de modo à:

- Considerar as diferenças de porte e complexidade entre estabelecimentos econômicos;
- Limitar a ocupação dos recuos, evitando prejuízos para a ambiência urbana, para futuras ampliações ou para alargamentos do sistema viário e para a permeabilidade dos lotes;
- Garantir a correspondência entre os parâmetros de usos e ocupação do solo com a estruturação viária, considerando a capacidade/ classificação das vias;
- Dirimir diferenças inconsistentes entre as zonas e eixos urbanos;
- Permitir a unificação de lotes pertencentes a diferentes zonas urbanas, criando regra para os casos de incidência de mais de um zoneamento;
- Estabelecer que as regras para lotes oriundos de processos de regularização fundiária são semelhantes às aplicadas aos demais lotes urbanos, para os quais se deve respeitar os parâmetros de ocupação do solo relacionados à testada do lote, à área mínima do lote e ao intervalo de densidade habitacional previsto para cada zona urbana;
- Estabelecer objetivamente as normas para os processos de regularização que possam gerar lotes autônomos e os que possam gerar frações em regime condominial;
- Revisar parâmetros de ocupação do solo das zonas industriais;
- Estabelecer parâmetro de testada mínima por zona urbana e regra para a escolha da frente do lote;

- Qualificar a ambiência urbana, principalmente das porções centrais, e estudar benefícios para a adoção de estratégias de fruição visual, tais como a fachada ativa nas edificações;
- Prever medidas e ações para a fiscalização coibir a ocupação de caráter urbano da área rural; e
- Estabelecer parâmetros de incomodidade que orientem a definição das atividades com impacto no uso residencial e que possibilitem a gestão dos conflitos de uso.

## 2.2. Zoneamento urbano

Considerando o conteúdo apresentado acima e com vistas a assegurar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade, o zoneamento proposto se constituirá como importante ferramenta para induzir e incentivar transformações significativas e desejadas para Itu, cujos objetivos são:

- Fomentar a integração urbana e identidade espacial;
- Incentivar ao convívio de atividades mistas nos eixos e em áreas de centralidade;
- Respeitar os modos de viver e a morfologia urbana existente;
- Controlar a implantação de empreendimentos potencialmente incômodos;
- Concentrar o adensamento ao longo de eixos correspondentes ao seu enquadramento na hierarquia viária;
- Adotar contrapartidas ao adensamento que favoreçam a distribuição dos ônus e bônus da urbanização;
- Otimizar a gestão urbana através da edição de zonas conformes às feições e às vocações contemporâneas dos territórios do município, considerando, também, as diretrizes de planejamento de longo prazo;
- Estimular a habitação de interesse social sobre o território municipal por meio de legislação específica e complementar ao zoneamento;
- Criação de eixos e zonas de desenvolvimento econômico em porções do território de fácil escoamento e menor incômodo às ocupações residenciais;

Para atendimento dos objetivos elencados, visando a racionalização do zoneamento a ser proposto e a simplificação das regras, foram utilizados os seguintes recursos:

- Identificação, como fundamento, de alguns parâmetros mínimos entre as zonas existentes: lote, testada, permeabilidade, taxa de ocupação, recuo, afastamento;
- Identificação de alguns parâmetros máximos entre as zonas existentes: coeficiente de aproveitamento, altura;
- Além disso, foram comparadas as zonas para identificar parâmetros semelhantes, com base nos critérios anteriores;
- Elaboração de uma tabela com a compilação dos resultados; e

- Os limites das zonas foram redefinidos, conforme a tabela, e as zonas foram redesenhadas.

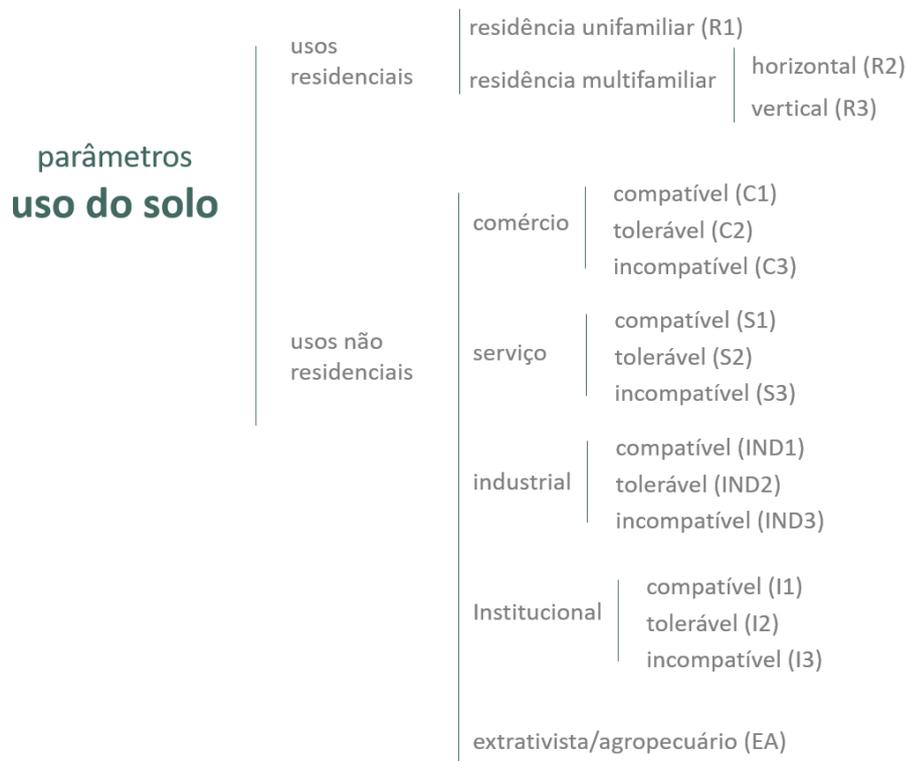
Com base nos fundamentos apresentados até aqui, a presente proposta:

- Simplifica as zonas urbanas e torna clara as diferenciações de uso e ocupação do solo de cada uma delas;
- Respeita a vocação de determinadas vias – denominadas eixos - quanto à incorporação de formas mais intensivas de ocupação do solo em relação aos quarteirões do entorno e compatibiliza esta condição com a proposta da estruturação viária;
- Demarca os eixos no mapa apenas com o destaque visual sobre as vias correspondentes. Este modelo evita uma eventual desatualização do zoneamento decorrente de processos de unificação ou subdivisão de lotes/glebas;
- Mantém as zonas ZH e ZPH – Zona Histórica e Zona de Preservação Histórica - destinadas à convergência da utilização e da conservação arquitetônica e urbanística dos setores históricos;
- Cria uma gradação dos impactos dos usos e da intensidade da ocupação do solo através do estabelecimento de zonas denominadas residenciais; zona de uso controlado e eixos de comércio e serviços. A disposição destas zonas sobre o perímetro urbano proposto respeita a correspondência e/ ou a proximidade para com as diferentes densidades da ocupação atual da cidade. Assim, espera-se incentivar o adensamento “sustentável” sobre as áreas de infraestrutura consolidadas e não sobrecarregar as porções urbanas ainda desocupadas nem promover a criação de vazios entre áreas ocupadas;
- Incentiva o desenvolvimento econômico da cidade por meio de zonas e eixos específicos voltados aos usos industriais e de comércio e serviços de grande porte, as quais são localizadas ao longo de trechos das principais rodovias que cortam ou delimitam o município.
- Demarca os aglomerados subnormais como ZEIS, a fim de promover a melhoria das condições de habitabilidade e de infraestrutura, desde que possível considerando as condicionantes físicas do local.

Diante deste contexto, o zoneamento proposto divide o território urbano de Itu em diferentes porções – denominadas Zonas e Eixos - sobre as quais incidem:

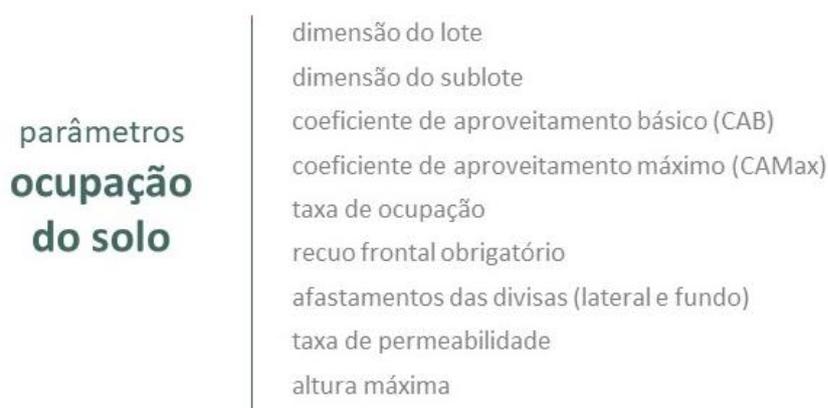
- Parâmetros de Uso, relativos às atividades e à incomodidade (**Figura 2.2-1**); e
- Parâmetros de Ocupação, que se referem à implantação da edificação no lote e seus impactos na cidade (**Figura 2.2-2**).

**Figura 2.2-1:** Parâmetros de uso propostos para Itu



Elaboração: Geo Brasilis, 2022.

**Figura 2.2-2:** Parâmetros de ocupação propostos para Itu



Elaboração: Geo Brasilis, 2022.

### 2.2.1. Parâmetros de uso

A seguir, propõe-se atualizar a classificação dos usos em categorias e subcategorias, em função da natureza, porte e impacto da atividade e da localidade.

#### 2.2.1.1. Usos residenciais

Correspondem às edificações destinadas à habitação permanente e são classificados em:

- **R1 - Residência unifamiliar:** caracterizada por uma única unidade habitacional no lote, o que implica na existência de apenas uma família;
- **Residência multifamiliar,** subdividida em:
  - o **R2 – Horizontal:** habitações agrupadas horizontalmente, em um mesmo lote, com acesso independente para cada unidade habitacional por via particular de circulação de veículos ou de pedestres, internas ao conjunto e em regime de condomínio edilício, seguindo as definições da Lei Federal nº 4.591/64;
  - o **R3 – Vertical:** edificação ou conjuntos de edificações, construídas verticalmente, em um mesmo lote e sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais, seguindo as definições da Lei Federal nº 4.591/64;

Observação: as edificações destinadas à habitação transitória serão classificadas como serviço.

#### 2.2.1.2. Usos não residenciais

Os usos **não-residenciais** compreendem atividades institucionais públicas e privadas, atividades voltadas ao comércio, à prestação de serviços, à produção industrial, as quais tem como referência sua natureza e a incomodidade gerada com relação ao uso residencial (compatível, tolerável, incompatível). Ficam divididos em:

- **Comércio:** compreende atividades relacionadas à venda atacadista e à venda varejista e subdivide-se em:
  - o **C1 – Comércio 1/Compatível:** estabelecimentos disseminados no interior das zonas e eixos, voltados à venda direta ao consumidor, de abrangência local e atendimento à demanda cotidiana, com área máxima construída de 200m<sup>2</sup>;
  - o **C2 – Comércio 2/Tolerável:** estabelecimentos de venda direta ao consumidor de produtos relacionados ou não ao uso residencial, voltados ao atendimento na escala do bairro ou da cidade, com área construída compreendida entre 200 m<sup>2</sup> e 1.000 m<sup>2</sup>;

- o **C3 - Comércio 3/Incompatível:** estabelecimentos destinados ao atendimento da população em geral e que exigem localização e suporte de infraestrutura específicos, com área construída superior a 1.000 m<sup>2</sup>.
- **Serviço:** compreende o exercício ou desempenho de atividades materiais ou intelectuais com fins produtivos e lucrativos. Subdivide-se em:
  - o **S1 – Serviço 1/Compatível:** estabelecimentos disseminados no interior das zonas e eixos, voltados à prestação de serviços, de abrangência local e atendimento à demanda cotidiana, com área máxima construída de 200m<sup>2</sup>;
  - o **S2 - Serviço 2/Tolerável:** estabelecimentos de prestação de serviços relacionados ou não ao uso residencial, voltados ao atendimento na escala do bairro ou da cidade, com área construída compreendida entre 200 m<sup>2</sup> e 1.000 m<sup>2</sup>;
  - o **S3 - Serviço 3/Incompatível:** estabelecimentos de prestação de serviços destinados ao atendimento da população em geral e que exigem localização e suporte de infraestrutura específicos, com área construída superior a 1.000 m<sup>2</sup>.
- **Industrial:** compreendem as atividades de transformação de matéria-prima por meio de manufatura e/ou montagem de produtos. Subdivide-se em:
  - o **IND1 – Indústria 1/Compatível:** estabelecimentos disseminados no interior das zonas e eixos, voltados à produção artesanal ou de baixo impacto, de abrangência local, com área máxima construída de 100m<sup>2</sup>;
  - o **IND2 – Indústria 2/Tolerável:** estabelecimentos de produção industrial na escala do bairro ou da cidade, com área construída compreendida entre 100 m<sup>2</sup> e 500 m<sup>2</sup>;
  - o **IND3 – Indústria 3/Incompatível:** estabelecimentos de produção industrial que exigem localização e suporte de infraestrutura específicos, com área construída superior a 500 m<sup>2</sup>.
- **Institucional:** compreendem equipamentos de saúde, assistência social, educação, esporte, cultura, lazer;
  - o **I1 – Institucional 1/Compatível:** espaços, estabelecimentos ou instalações que tenham ligação direta, funcional ou espacial com o uso residencial, com área construída máxima de 200m<sup>2</sup> e/ou capacidade de lotação máxima de até 20 pessoas;
  - o **I2 – Institucional 2/Tolerável:** espaços, estabelecimentos ou instalações que impliquem em concentração significativa de pessoas e/ ou veículos, com área construída máxima de 1.500 m<sup>2</sup> e/ou capacidade de lotação máxima de até 250 pessoas;
  - o **I3 - Institucional 3/Incompatível:** espaços, estabelecimentos ou instalações que impliquem em grande concentração de pessoas ou com área construída superior a 1.500 m<sup>2</sup>.
- **Extratrista/Agropecuário (EA):** compreende os usos rurais ou extrativistas diversificados. Admite-se ainda uso e atividades de turismo, lazer, ambientais e pesquisa desde que devidamente autorizadas pelos órgãos competentes.

Os usos não-residenciais possuem uma classificação geral de acordo com sua natureza, porte e potencial incômodo, os quais devem ser considerados de forma isolada ou cumulativa:

- **Porte do empreendimento:** incomodidade causada em função do porte do empreendimento que será instalado, considerando-se, para este enquadramento, a área construída de edificação. Caberá ao empreendedor, caso exerça a atividade em parte da edificação, solicitar o reenquadramento da atividade. Neste caso, a área construída a ser declarada será apenas a área utilizada de fato pela atividade objeto de licenciamento;
- **Poluição sonora:** incomodidade causada pelo impacto sonoro produzido pela atividade ao entorno, seja este gerado por máquinas, pessoas ou animais;
- **Poluição atmosférica:** refere-se à emissão de substâncias odoríferas, de gases, vapores, materiais particulados e/ou fumaça, acima do nível admissível para o meio ambiente e saúde pública;
- **Geração de tráfego:** trata-se do impacto causado por empreendimentos em função do estacionamento e da concentração das pessoas, ou devido à operação e atração de veículos pesados;
- **Vibração:** quanto ao impacto causado por atividade geradoras de vibração ou choque no entorno imediato decorrente do uso de equipamentos e maquinários; e
- **Periculosidade:** associado ao potencial de risco e danos à saúde e ao meio ambiente, em caso de acidente, em função da produção, distribuição, comercialização, uso e estocagem de materiais perigosos: radiação eletromagnética, explosivos, gás liquefeito de petróleo (GLP), inflamáveis, tóxicos e equiparáveis.

Para a instalação de usos e atividades não residenciais em Itu, deverão ser observadas a adoção de medidas mitigadoras e de adequação da atividade prevista, conforme mostra o **Quadro 7.2.1.2-1**. Em um mesmo imóvel, é possível, de acordo com a zona em que se insere, serem atribuídos usos residenciais e não residenciais (uso misto), devendo-se sempre ser resguardar o uso residencial a partir da adoção das medidas mitigadoras.

**Quadro 7.2.1.2-1:** Critérios de classificação dos usos segundo o nível de incomodidade e medidas mitigadora

Incomodidade	Compatível (C1, S1 IND1 e I1)	Tolerável (C2, S2, IND2 e I2)	Incompatível (CS3, IND3 e I3)	Medidas Mitigadoras
<b>Porte do empreendimento</b>	C1/S1: até 200m <sup>2</sup> de área construída	C2/S2: Até 1.000m <sup>2</sup> de área construída	C3/S3: acima de 1.000m <sup>2</sup> de área construída	
	IND1: até 100m <sup>2</sup> de área construída	IND2: Até 500m <sup>2</sup> de área construída	IND3: acima de 500m <sup>2</sup> de área construída	
	I1: até 200m <sup>2</sup> de área construída e/ou capacidade de lotação máxima de até 20 pessoas	I2: até 1.500m <sup>2</sup> de área construída e/ou capacidade de lotação máxima de até 250 pessoas	I3: acima de 1.500m <sup>2</sup> de área construída e/ou capacidade de lotação acima de 250 pessoas	

Incomodidade	Compatível (C1, S1 IND1 e I1)	Tolerável (C2, S2, IND2 e I2)	Incompatível (CS3, IND3 e I3)	Medidas Mitigadoras
<b>Poluição sonora</b>	Diurno até 50dB Noturno até 45dB	Diurno até 55dB Noturno até 50dB	Diurno até 65dB Noturno até 60dB	Adequação dos níveis de ruídos emitidos pela atividade, enquadrando-se no máximo permitido conforme categoria de uso e NBR 10.151/2019 e NBR 10.152/2017 da ABNT (3)
				Execução de projeto de isolamento acústico para o estabelecimento, em conformidade com a legislação e normas reguladoras da poluição sonora (NBR 10.151/2019 e NBR 10.152/2017 da ABNT)
<b>Poluição atmosférica</b>	Vedada a emissão de odores, gases, vapores, material particulado e/ou fumaça de qualquer natureza	Permitida atendendo aos termos e padrões estabelecidos pelo Decreto Estadual nº 8.468/76 e Resoluções do CONAMA		Adequar-se aos padrões de emissão primários estabelecidos pelo Decreto Estadual nº 8.468/76 e resoluções CONAMA - 382/2006, 436/2011 e 501/2021 (3)
				Previsão de isolamento, por meio de compartimento próprio, fechado, provido de sistema de ventilação exaustora com filtro - “cabine de pintura”, para os processos de pintura por aspersão
				Controle da atividade impedindo a emissão de material particulado para fora dos limites da propriedade
				Controle da atividade impedindo a emissão de odores para fora dos limites da propriedade
				Previsão de sistema de “cata fuligem” para as chaminés, no caso de haver fornos à lenha e churrasqueiras para os que produzam impacto significativo

Incomodidade	Compatível (C1, S1 IND1 e I1)	Tolerável (C2, S2, IND2 e I2)	Incompatível (CS3, IND3 e I3)	Medidas Mitigadoras
<b>Geração de tráfego</b>	Vedada a implantação de empreendimentos geradores de tráfego de veículos ou pessoas	Permitida a implantação de empreendimentos geradores de tráfego esparso de veículos (leves), com até 50 vagas de estacionamento e/ou com fluxo diluído de pessoas	Permitida a implantação de empreendimentos geradores de tráfego intermitente de veículos (leves ou pesados), que possuam mais de 50 vagas de estacionamento e/ou que apresentem fluxo intenso de pessoas	Previsão do número mínimo de vagas de estacionamento, conforme previsto em legislação ou por meio de análise específica do setor competente da prefeitura
				Execução de faixas de sinalização para orientar áreas de embarque e desembarque de pátio de carga e descarga, áreas com vagas para estacionamento e áreas de acessos de veículos e pedestres, mediante diretrizes fornecidas pelo setor competente da prefeitura
<b>Vibração</b>	Vedada	Atender a NBR 10.273/2013 (1)	Atender a NBR 10.273/2013	Implantação de medidas de controle e atenuação da vibração, conforme NBR 10.273/2013
				Adequação dos equipamentos que produzam “choque ou vibração”, por meio de fixação em bases próprias e adequadas, para evitar incômodos à vizinhança, em conformidade com as normas reguladoras (NBR 10.273/2013 da ABNT)
				Execução de isolamento acústico para os motores de refrigeração (câmara fria, freezer, etc.), em conformidade com a legislação e normas reguladoras da poluição sonora (NBR 10.151/2019 e NBR 10.152/2017 da ABNT)
<b>Periculosidade</b>	Vedada a implantação de empreendimentos que comercializam, utilizam ou estocam	Obtenção de aprovação pelo Corpo de Bombeiros para o exercício da atividade prevista		Execução e/ou adequação de medidas para prevenção e combate a incêndio de acordo com a legislação vigente

Incomodidade	Compatível (C1, S1 IND1 e I1)	Tolerável (C2, S2, IND2 e I2)	Incompatível (CS3, IND3 e I3)	Medidas Mitigadoras
	materiais perigosos compreendendo: inflamáveis e tóxicos			<p>Previsão de sistema de retenção para despejos de óleos, graxas e gorduras, antes de serem lançados em rede pública, ao solo e/ou corpo d'água; em conformidade com a legislação cabível e normas reguladoras (NBR 14.063/1998 da ABNT)</p> <p>Atendimento à legislação cabível e demais normas reguladoras sobre a edificação, instalação e funcionamento de postos de combustível, bem como a segurança e proteção ambiental na instalação de tanques subterrâneos para o armazenamento de combustíveis líquidos</p>

Elaboração: Geo Brasilis, 2022.

A subclassificação utilizará como base a tabela CNAE/IBGE – Classificação Nacional de Atividades Econômicas, definida de forma específica, de modo a tornar o licenciamento urbanístico compatível com o licenciamento de funcionamento.

### 2.2.2. Parâmetros de ocupação

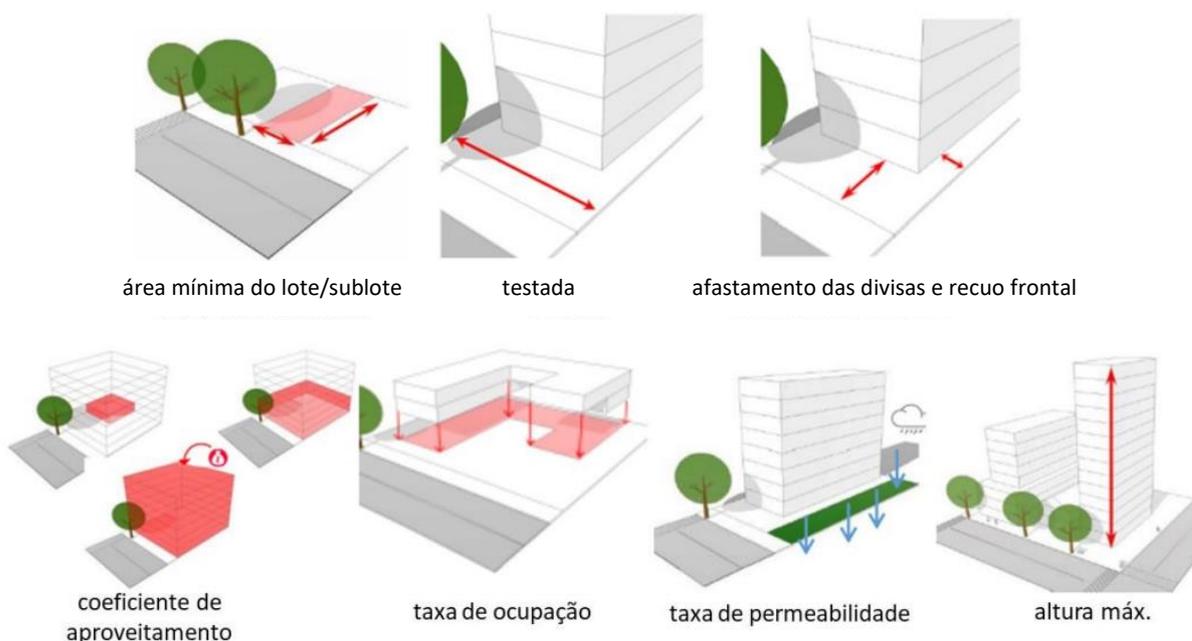
Com objetivo de consolidar e simplificar a ocupação do solo de Itu sugere-se a adoção dos seguintes parâmetros:

- **Dimensão do lote:** área indicada pela testada (dimensão mínima da frente do lote) e área mínima do lote, a partir da qual não poderá haver desmembramento ou subdivisão;
- **Dimensão do sublote:** menor parcela do solo e de testada consideradas permitidas para condomínio edilício horizontal;
- **Coefficiente de Aproveitamento:** índice que, multiplicado pela área do lote, determina a área líquida edificada admitida no lote/gleba, podendo ser:
  - o **Básico (CAB):** índice que multiplicado pela área total do lote resulta na área máxima de construção permitida, determinando o potencial construtivo do lote; e
  - o **Máximo (CAMax):** índice que multiplicado pela área total do lote resulta na área máxima de construção permitida, determinando o potencial construtivo do lote, mediante contrapartida financeira, regulamentada pela Outorga Onerosa do Direito de Construir.

- **Taxa de ocupação:** relação percentual entre a projeção do perímetro total da(s) edificação(ões) no terreno e a área do lote;
- **Recuo frontal obrigatório:** área não edificável, paralela à testada do lote, contada a partir do alinhamento predial;
- **Afastamentos das divisas (lateral e fundo):** áreas não edificáveis, paralelas às divisas do lote;
- **Taxa de permeabilidade:** área do lote reservada, não edificável, sem pavimentação ou ocupação, destinada a fazer o escoamento natural das chuvas; e
- **Altura máxima:** distância entre o nível do piso do pavimento térreo e o ponto mais alto da edificação.

A **Figura 2.2.2-1** ilustra conceitualmente os parâmetros de ocupação do solo propostos.

**Figura 2.2.2-1:** Conceito esquemático dos parâmetros de ocupação propostos para Itu



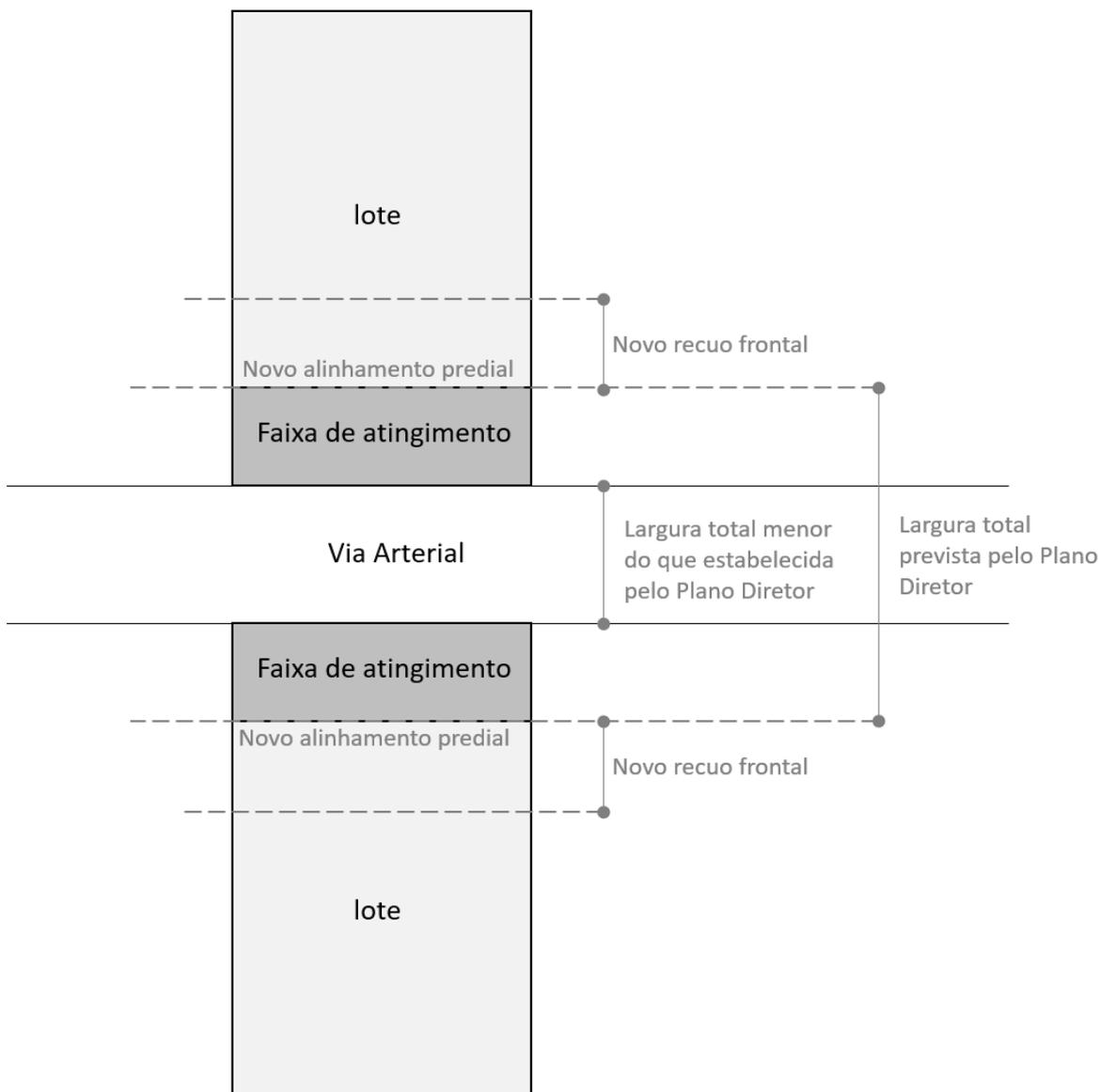
Fonte: Prefeitura Municipal de Santos, 2018. Elaboração: Geo Brasilis, 2022

**Acerca dos parâmetros de ocupação fica estabelecido que:**

- No caso do **lote de esquina** um dos recuos será considerado como principal, equivalendo ao recuo frontal estabelecido para a Zona que abrange o logradouro da testada principal. Os demais recuos, considerados secundários, deverão respeitar o recuo mínimo de 2,00 m (dois metros);
- As edificações, instalações ou equipamentos, em **lotes de meio de quadra** com duas frentes para via pública, deverão observar o recuo frontal obrigatório para todas as frentes;
- Para a área livre resultante do **recuo frontal obrigatório** fica permitido:

- o Beirais, sacadas e marquises de até 1,00m, considerando as seguintes definições:
  - Sacadas - laje em balanço, sem cobertura, que se projeta do corpo da construção;
  - Marquise - laje de cobertura em balanço;
  - Varanda - espaço coberto e aberto ao menos em uma de suas faces, ligado ao corpo da construção.
- o Guaritas e instalações sanitárias mínimas para vigia, bem como depósitos para lixo e cabines de energia elétrica, construídos sobre o recuo frontal, em condomínios verticais ou horizontais, bem como para indústrias, desde que não ultrapassem 25m<sup>2</sup>;
- o Nas edificações residenciais unifamiliares será permitida construção de garagem coberta que ocupe até 60% (sessenta por cento) da testada, devendo o proprietário assumir a responsabilidade e o ônus da retirada da estrutura temporária de cobertura, desde que respeitadas as seguintes determinações:
  - O passeio (calçada, circulação de pedestres) referente ao imóvel deverá estar em conformidade com a legislação vigente;
  - Somente serão admitidas instalações no pavimento térreo, sendo que a altura da cobertura temporária não pode exceder a altura do pavimento térreo da edificação a qual é vinculada;
  - Não será admitida a vedação lateral da área de projeção da cobertura temporária, com exceção das arestas voltadas para divisas, casos em que será obrigatório haver vedação completa, com calha, platibanda e rufo;
  - A estrutura de sustentação deverá ser em material leve, como ferro, aço, alumínio, PVC ou madeira de fácil remoção;
  - De modo a garantir a visibilidade em terrenos de esquina, o uso temporário coberto do recuo frontal obrigatório não poderá avançar até o encontro dos alinhamentos, sendo necessário afastamento mínimo de 2m (dois metros).
- o Fica proibida a utilização do recuo frontal para implantação de áreas de lazer, ainda que de uso comum das edificações multifamiliares, como piscinas, quadras poliesportivas, playgrounds e equipamentos com características e funções semelhantes.
- Para novas edificações em lote/gleba com testada para Via Arterial, definida pelo Plano Diretor, cuja largura total regulamentada é maior do que o alinhamento predial estabelecido, deverá ser prevista **faixa de atingimento**, onde o recuo frontal obrigatório deverá ser contado considerando o novo alinhamento predial, garantindo a largura final da via (conforme ilustra a **Figura 2.2.2-2**). A definição da faixa de atingimento deverá considerar o Plano Diretor e o parecer do Departamento de Trânsito e Transporte (ou outro órgão que vier a lhe substituir). Para estes casos, o coeficiente de aproveitamento e a taxa de ocupação serão calculados considerando a faixa de atingimento e as vagas obrigatórias (conforme dispõe o Código de Obras) não poderão estar localizadas nesta área.

**Figura 2.2.2-2:** Croqui explicativo da faixa de atingimento da via



Elaboração: Geo Brasilis, 2022.

- As construções com frente para as estradas municipais deverão respeitar 18 metros de **recuo frontal obrigatório**, independente se a área estiver inserida em zona urbana ou rural. Nos casos dos lotes urbanos com frente para as estradas municipais, com profundidade inferior à 50m e averbados no CRI antes da promulgação desta lei, permite-se o recuo mínimo exigido para o zoneamento a que pertence;
- Caso o **recuo frontal obrigatório** seja utilizado para vaga de estacionamento, o mesmo deverá ser 5 metros;

- Fica estabelecido o **recoo frontal obrigatório** de 13 metros para edificações na Avenida Sete Quedas de ambos os lados, ao longo de toda a extensão para lotes com área igual ou superior a 1.000,00 m<sup>2</sup>, e na Avenida Eugen Wissman, lado esquerdo, sentido bairro Rancho Grande - bairro São Luiz;
- Não são incluídos na **altura máxima** da edificação os reservatórios d'água, casas de máquinas e áreas técnicas, estando limitada a sua ocupação a 1/3 da área do pavimento;
- O computo da **altura máxima**, para edificações situadas em terrenos irregulares, deverá ser considerada a partir da soleira do acesso do pavimento térreo. Propõe-se que a definição do pav. térreo seja tratada no Código de Obras e Edificações de Itu.
- A **altura máxima** da edificação deverá obedecer às seguintes restrições:
  - o Do Comando da Aeronáutica, referentes ao Plano de Zona de Proteção dos aeródromos, dos helipontos registrados na Agência Nacional de Aviação Civil - ANAC, dos auxílios à navegação aérea e das rotas aéreas; e
  - o Dos órgãos de proteção do patrimônio, à nível municipal, estadual e federal, com destaque para o CONDEPHAAT - Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arquitetônico, Artístico e Turístico e para o IPHAN - Instituto do Patrimônio, Histórico e Artístico Nacional, quando for o caso.
- Os pavimentos de edificações, instalações ou equipamentos situados em **subsolo** deverão respeitar o recuo frontal obrigatório de 2,50 m e afastamento mínimo de 1,50 m das divisas;
- Com o objetivo de incentivar a adoção da **fachada ativa** e de criar a continuidade entre as testadas de novas edificações nos Eixos de Comércio e Serviço 3A (ECS3A) e 3B (ECS3B), quando da implantação do uso residencial multifamiliar vertical, com comércio e/ou serviço no pavimento térreo, fica obrigada a ocupação do recuo frontal pelo embasamento da edificação, que permita a livre fruição de pedestres, constituindo assim uma galeria coberta, devendo obedecer aos seguintes dizeres:
  - o Considera-se o embasamento como o pavimento térreo e o pavimento imediatamente superior, com o pavimento térreo devendo estar recuado 2,00 metros da testada do lote, e com o pavimento superior devendo estar alinhado com a testada;
  - o O embasamento deverá ser ocupado com usos comerciais e de serviços, podendo ter uma ou mais unidades autônomas, tolerando-se saguão de entrada, acesso de veículos e pedestres, estacionamento e galerias transversais ao alinhamento predial;
  - o O embasamento, ocupado com áreas comerciais e com acesso, garagens e estacionamento, será considerado como não computável e não será computado no cálculo do coeficiente de aproveitamento;
  - o No caso de adoção dos incentivos da fachada ativa, não serão permitidas as aberturas laterais no pavimento térreo e superior;
  - o Os terrenos de esquina poderão ter uma galeria de 2,00 metros de largura ocupando a testada voltada para a via transversal, sendo o recuo do pavimento superior de 1,00 metro;

- o A altura máxima do embasamento será de 9,00 metros, contados a partir da menor cota do passeio;
- o O nível do teto da galeria será de no mínimo 3,50 metros, contados da cota mais elevada do passeio;
- o Os acessos deverão ser no nível da galeria;
- o Quando houver desnível entre o piso das galerias e o piso das lojas, necessitando escadas ou rampas para vencê-lo, estas deverão estar atrás da linha de vedação das lojas;
- o Os pilares serão opcionais, mas no caso de ser adotada a solução com pilares deverão garantir vão livre de no mínimo 3,50 metros entre eles.

### 2.2.3. Zonas de uso

A (re)definição das Zonas de Uso e Ocupação de Itu se propõe a superar os conceitos e conflitos existentes, pautando-se nas estratégias de desenvolvimento municipal e no direcionamento das ações focadas na regulamentação da produção do espaço urbano e do planejamento da cidade. Nesse contexto, o **Quadro 2.2.3-1** e o **Mapa de Zoneamento** delineiam o novo zoneamento de Itu

**Quadro 2.2.3-1:** Proposta do novo zoneamento de Itu

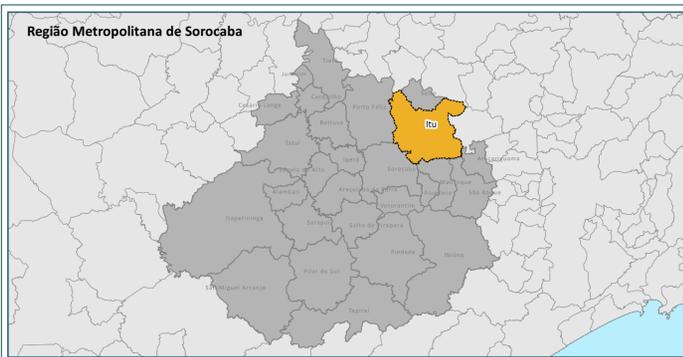
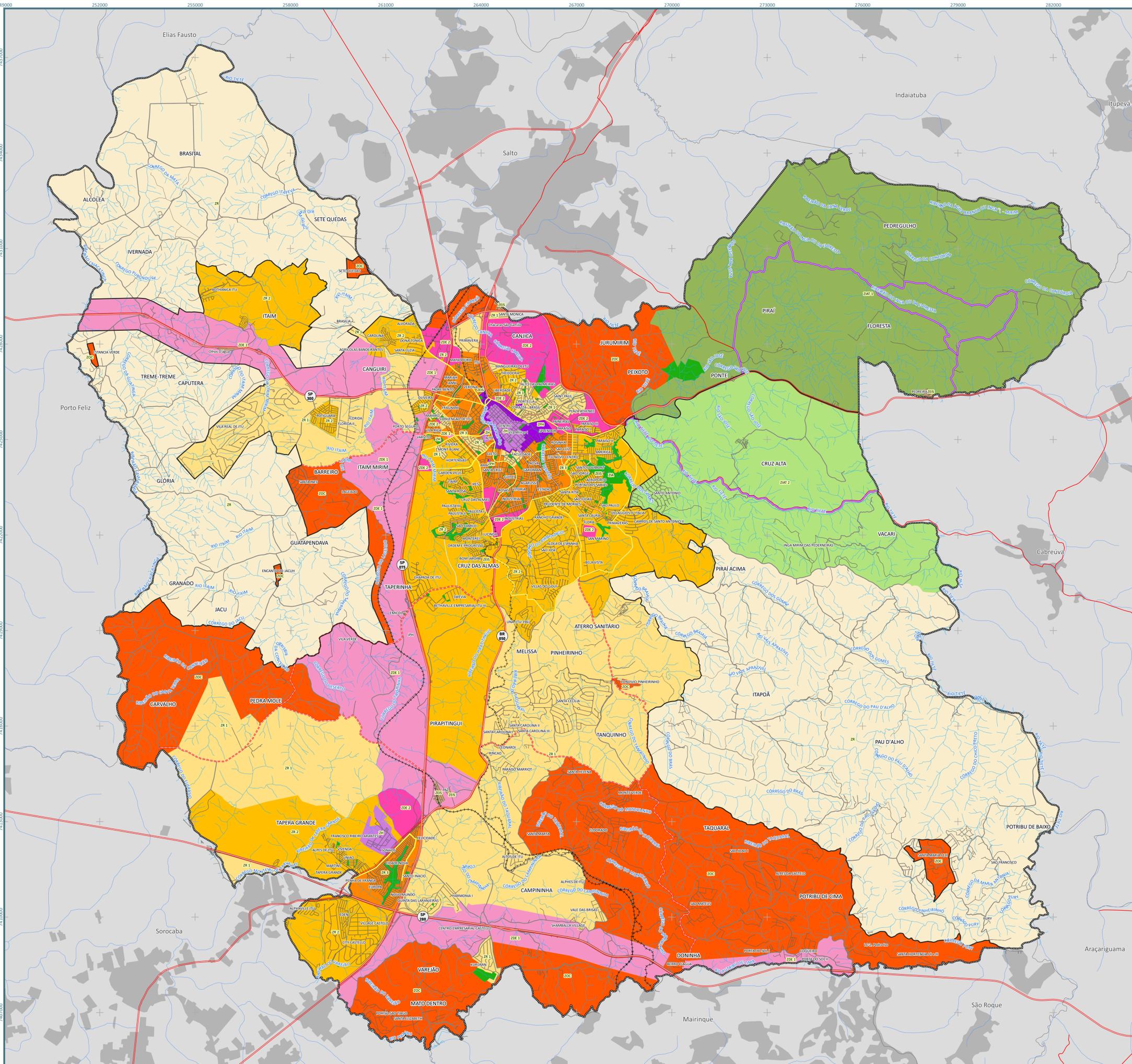
Nomenclatura	Definição
Zona Histórica – ZH	Zona voltada à preservação e ao manejo do patrimônio ambiental urbano, com predominância de comércio e serviço de baixo impacto e do uso residencial de média densidade, em que deverão ser atendidas as disposições do Decreto Estadual nº 13.426/79, da ata nº 925, de 11/05/92 do CONDEPHAAT (Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado), da Resolução SC nº 85, de 06/11/2003, da Secretaria Estadual de Cultura e também o Decreto Federal nº 20.955/83, e suas alterações posteriores
Zona de Preservação Histórica – ZPH	Zona envoltória voltada à preservação do patrimônio ambiental urbano existente na ZH, com predominância de comércio e serviço de médio impacto e do uso residencial de média densidade, em que deverão ser atendidas as disposições do Decreto Estadual nº 13.426/79, da ata nº 925, de 11/05/92 do CONDEPHAAT (Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado), da Resolução SC nº 85, de 06/11/2003, da Secretaria Estadual de Cultura e também o Decreto Federal nº 20.955/83, e suas alterações posteriores
Zona Residencial 1 – ZR1	Zona voltada predominantemente ao uso residencial de baixa densidade
Zona Residencial 2 – ZR2	Zona voltada, predominantemente, ao uso residencial de média densidade, com a presença de comércio e serviço de baixo impacto
Zona Residencial 3 – ZR3	Zona voltada ao uso residencial de alta densidade, com a presença de comércio e serviço de médio impacto

Nomenclatura	Definição
Zona de Especial Interesse Social - ZEIS	Considera as comunidades preexistentes, em situação de vulnerabilidade socioeconômica e marcadas como aglomerados subnormais
Zona de Ocupação Controlada – ZOC	Zona voltada ao controle da ocupação, em áreas destinadas à expansão urbana de baixa densidade, em função da carência de infraestrutura básica
Zona de Desenvolvimento Econômico 1 -ZDE1	Zona voltada ao desenvolvimento econômico municipal, com a predominância de serviço e indústrias de alto impacto, com potencial de expansão devido à proximidade de importantes eixos rodoviários (SP-300, SP-380 e SP-075), ainda que haja carência de infraestrutura básica.
Zona de Desenvolvimento Econômico 2 -ZDE2	Zona voltada ao desenvolvimento econômico municipal, com a predominância de serviço, comércio e indústrias de alto impacto, nas proximidades de áreas residenciais, uma vez que encontra-se inserida na mancha urbana consolidada
Zona de Interesse Ambiental - ZIA	Zona voltada a recuperação, conservação, manutenção e ampliação dos espaços públicos e das áreas de interesse ambiental. Nesta zona só serão permitidos usos de interesse público, voltados para os serviços urbanos de micro e macrodrenagem e/ou espaços de lazer e contemplação.
Zona de Interesse Ambiental e Turístico 1 – ZIAT1	Zona de manejo ambiental, correspondente à APA do Pedregulho, cujo uso e a ocupação do solo seguem o Plano de Manejo elaborado em 2016
Zona de Interesse Ambiental e Turístico 2 – ZIAT2	Zona de manejo ambiental, correspondente à APA Tietê
Zona Rural -ZR	Zona voltada ao uso rural, com a presença de residências esparsas, cuja parcela da gleba respeita a determinação do INCRA
Eixo de Desenvolvimento Econômico 1 – EDE1	<p>Eixo rodoviário, de baixa densidade residencial, voltado ao uso logístico e de apoio ao desenvolvimento econômico municipal, com a presença de comércio, serviço e indústria.</p> <p>Este Eixo é constituído por uma faixa de:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Para lotes até 5.000m<sup>2</sup>: 100 (cem) metros de profundidade computados a partir do eixo da via</li> <li>• Para lotes acima de 5.000m<sup>2</sup>: 200 (duzentos) metros de profundidade computados a partir do eixo da via</li> </ul> <p>Para o restante do terreno aplicam-se os parâmetros de uso e ocupação da zona específica a qual se insere</p>
Eixo de Desenvolvimento Econômico 2 – EDE2	<p>Eixo ao longo de diretrizes rodoviárias/estradas municipais, voltado à expansão do uso logístico e de apoio ao desenvolvimento econômico municipal, com a presença de comércio, serviço e indústria.</p> <p>Este Eixo é constituído por uma faixa de:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Para lotes até 5.000m<sup>2</sup>: 100 (cem) metros de profundidade computados a partir do eixo da via</li> <li>• Para lotes acima de 5.000m<sup>2</sup>: 200 (duzentos) metros de profundidade computados a partir do eixo da via</li> </ul> <p>Para o restante do terreno aplicam-se os parâmetros de uso e ocupação da zona específica a qual se insere</p>

Nomenclatura	Definição
Eixo de Comércio e Serviço 1 – ECS1	<p>Eixo de comércio e serviço, com potencial para expansão dos usos comerciais, de serviços e industriais, em que incide parâmetros de ocupação mais permissíveis do que a zona em que se encontram, coincidente com as diretrizes viárias.</p> <p>É constituído pelos lotes/glebas com testada para a via definida como eixo. Para efeito de zoneamento, os terrenos de esquina ao ECS1 devem considerar:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parâmetros de uso e ocupação do solo definidos para o eixo;</li> <li>• Obrigatoriedade de adoção da frente do lote/gleba voltada para o eixo.</li> </ul>
Eixo de Comércio e Serviço 2A – ECS2A	<p>Eixo de comércio e serviço de médio impacto, em que incide parâmetros de ocupação mais permissíveis do que a zona em que se encontram, coincidente com as vias coletoras definidas da hierarquia viária.</p> <p>É constituído pelos lotes/glebas com testada para a via definida como eixo. Para efeito de zoneamento, os terrenos de esquina ao ECS2A devem considerar:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parâmetros de uso e ocupação do solo definidos para o eixo;</li> <li>• Obrigatoriedade de adoção da frente do lote/gleba voltada para o eixo.</li> </ul>
Eixo de Comércio e Serviço 2B – ECS2B	<p>Eixo de comércio e serviço de médio impacto, coincidente com as vias coletoras definidas da hierarquia viária.</p> <p>É constituído pelos lotes/glebas com testada para a via definida como eixo. Para efeito de zoneamento, os terrenos de esquina ao ECS2B devem considerar:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parâmetros de uso e ocupação do solo definidos para o eixo;</li> <li>• Obrigatoriedade de adoção da frente do lote/gleba voltada para o eixo.</li> </ul>
Eixo de Comércio e Serviço 3A – ECS3A	<p>Eixo de comércio e serviço de médio impacto, em que incide parâmetros de ocupação mais permissíveis do que a zona em que se encontram, permitindo alta densidade residencial, coincidente com as vias arteriais definidas pela hierarquia viária.</p> <p>É constituído pelos lotes/glebas com testada para a via definida como eixo. Para efeito de zoneamento, os terrenos de esquina ao ECS3A devem considerar:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parâmetros de uso e ocupação do solo definidos para o eixo;</li> <li>• Obrigatoriedade de adoção da frente do lote/gleba voltada para o eixo.</li> </ul>
Eixo de Comércio e Serviço 3B – ECS3B	<p>Eixo de comércio e serviço de médio impacto, coincidente com as vias arteriais definidas pela hierarquia viária.</p> <p>É constituído pelos lotes/glebas com testada para a via definida como eixo. Para efeito de zoneamento, os terrenos de esquina ao ECS3B devem considerar:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parâmetros de uso e ocupação do solo definidos para o eixo;</li> </ul>

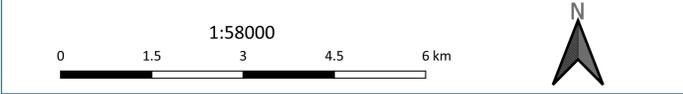
Nomenclatura	Definição
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Obrigatoriedade de adoção da frente do lote/gleba voltada para o eixo.</li> </ul>
Eixo de Desenvolvimento Turístico - EDT	<p>Eixos destinados ao desenvolvimento turístico e das estradas parques, localizados nas APAs Tietê e Pedregulho, cujo objetivo é fomentar atividades de comércio, serviço e indústrias de baixo impacto ambiental, voltadas majoritariamente à produção e venda de produtos artesanais e de apoio ao turista</p> <p>Este Eixo é constituído por uma faixa de 100 (cem) metros de profundidade computados a partir do eixo da via. Para o restante do terreno aplicam-se os parâmetros de uso e ocupação da zona específica a qual se insere</p>

Elaboração: Geo Brasilis, 2022.



**Legenda**

- Hidrografia
- Rio Tietê
- Ferrovia
- Rodovias
  - Rodovia Pista Dupla
  - Rodovia Pista Simples
  - Estradas municipais
  - Arruamento
  - Mancha urbana
  - Limites municipais
  - Limite municipal - Itu (IGC, 2017)
  - Perímetro urbano proposto
- Eixos Viários
  - Eixo de Comércio e Serviço 1 - ECS 1
  - Eixo de Comércio e Serviço 2 - ECS 2a
  - Eixo de Comércio e Serviço 2 - ECS 2b
  - Eixo de Comércio e Serviço 3 - ECS 3a
  - Eixo de Comércio e Serviço 3 - ECS 3b
  - Eixo de Desenvolvimento Econômico 1 - EDE 1
  - Eixo de Desenvolvimento Econômico 2 - EDE 2
  - Eixo de Desenvolvimento Turístico - EDT
- Zoneamento
  - Zona de Especial Interesse Social - ZEIS
  - Zona Histórica - ZH
  - Zona de Preservação Histórica - ZPH
  - Zona Residencial 1 - ZR1
  - Zona Residencial 2 - ZR2
  - Zona Residencial 3 - ZR3
  - Zona de Ocupação Controlada - ZOC
  - Zona de Desenvolvimento Econômico 1 - ZDE1
  - Zona de Desenvolvimento Econômico 2 - ZDE2
  - Zona de Interesse Ambiental - ZIA
  - Zona de Interesse Ambiental e Turístico 1 - ZIAT1
  - Zona de Interesse Ambiental e Turístico 2 - ZIAT2
  - Zona Rural - ZR



**Fonte:**  
 IBGE, 2021 - 1:250.000  
 IBGE, 2015 - escala variável  
 IGC, 2015 - 1:50.000  
 IGC, 2017 - 1:50.000  
 Prefeitura Municipal de Itu, 2020  
 Prefeitura Municipal de Itu, 2022  
**Sistema de Coordenadas:**  
 Projeção Universal Transversa de Mercator - UTM  
 Datum SIRGAS 2000 Fuso 23 Sul



**PROJETO:**  
 Revisão do Plano Diretor, Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, Zoneamento Urbano e Ambiental, Código de Obras e Código de Posturas de Itu (SP)

**TÍTULO:**  
**ZONEAMENTO**

FOLHA:	DATA:	FORMATO:
1	01/11/2022	A1

### 2.2.3.1. Parâmetros de uso e ocupação, por zona

Considerando a proposta de zoneamento apresentada acima, o **Quadro 2.2.3.1-1** apresenta os parâmetros de uso, por zona. Partindo do pressuposto de que o uso do solo constitui o conjunto das atividades desenvolvidas em cada zona, será adotada a seguinte classificação:

- **Usos adequados (A):** compreendem as atividades que apresentam clara compatibilidade entre as finalidades urbanísticas e econômicas da zona correspondente e com as atividades do entorno imediato;
- **Usos condicionados (C):** compreendem as atividades que apresentam compatibilidade entre as finalidades urbanísticas da zona correspondente, desde que tenham condições físicas de resolver dentro do seu próprio lote os impactos gerados, verificados através de vistoria e/ou análise do processo pelos técnicos municipais; e
- **Usos proibidos (-):** compreendem as atividades que, por sua categoria, porte ou natureza, são nocivas, perigosas, incômodas e/ou incompatíveis com as finalidades urbanísticas da zona correspondente.

**Quadro 2.2.3.1-1:** Proposta para os parâmetros de uso para as zonas e eixos situados na Macrozona de Ocupação Urbana de Itu

Zona/eixo	residencial			comércio			serviço			industrial			institucional			extrativista/ agropecuário (EA) (1)
	unifamiliar (R1)	multifamiliar horizontal (R2)	multifamiliar vertical (R3)	compatível (C1)	tolerável (C2)	incômodo (C3)	compatível (S1)	tolerável (S2)	incômodo (S3)	compatível (IND1)	tolerável (IND2)	incômodo (IND3)	compatível (I1)	tolerável (I2)	incômodo (I3)	
ZH	A	A	-	A	A	-	A	A	-	A	-	-	A	A	C	-
ZPH	A	A	A	A	A	-	A	A	-	A	-	-	A	A	C	-
ZR1	A	A	-	A	-	-	A	-	-	C	-	-	A	-	-	C
ZR2	A	A	A	A	C	-	A	A	-	A	-	-	A	C	-	C
ZR3	A	A	A	A	A	-	A	A	-	A	-	-	A	A	C	C
ZEIS	A	A	A	A	A	-	A	A	-	A	A	-	A	A	A	C
ZOC	A	A	-	A	-	-	A	-	-	C	-	-	C	-	-	A
ZDE1	-	-	-	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	C
ZDE2	-	C	-	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A

Zona/eixo	residencial			comércio			serviço			industrial			institucional			extrativista/ agropecuário (EA) (1)
	unifamiliar (R1)	multifamiliar horizontal (R2)	multifamiliar vertical (R3)	compatível (C1)	tolerável (C2)	incômodo (C3)	compatível (S1)	tolerável (S2)	incômodo (S3)	compatível (IND1)	tolerável (IND2)	incômodo (IND3)	compatível (I1)	tolerável (I2)	incômodo (I3)	
EDE1	-	C	-	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	C
EDE2	-	C	-	A	A	C	A	A	C	A	A	C	A	A	A	C
ECS1	A	A	A	A	A	-	A	A	-	A	A	-	A	A	C	C
ECS2 (A/B)	A	A	A	A	A	-	A	A	-	A	A	-	A	A	C	C
ECS3 (A/B)	-	A	A	A	A	C	A	A	-	A	A	-	A	A	C	C

USOS: Adequado (A): sem restrições; Condicionado (C): depende de análise específica por parte da prefeitura; Proibido (-): uso proibido.

- (1) os usos extrativista e agropecuário deverão ser classificados conforme a tabela CNAE, obedecidas as restrições para suas categorias nas porções urbana e rural do município;
- (2) Sobrepõem-se aos parâmetros de uso do solo as restrições impostas pelos contratos de loteamentos averbados em cartório;
- (3) Para a ZIA os usos permitidos são:
  - Usos de interesse público, voltados para os equipamentos comunitários e para os serviços urbanos de micro e macrodrenagem;
  - Atividades de lazer, recreação e esportes, compatíveis com a manutenção e a recuperação ambiental;
  - Atividades de educação ambiental e estudos científicos, a partir do aproveitamento da infraestrutura instalada e da aproximação destas áreas com o contexto da cidade; e
  - Atividades de conservação de mata e cultivo de mudas de espécies nativas, inclusive decorrentes de compensação ambiental.

Elaboração: Geo Brasilis, 2022.

O **Quadro 2.2.3.1-2** apresenta os usos permitidos para as zonas e eixo situados na Macrozona de Ocupação Controlada e na Macrozona de Desenvolvimento Rural, classificados de forma descritiva em função dos objetivos específicos pretendidos para estes locais.

**Quadro 2.2.3.1-2:** Proposta para os parâmetros de uso para as zonas e eixo situados Macrozona de Ocupação Urbana Controlada e na Macrozona de Desenvolvimento Rural

zona /eixo	atividades permitidas
ZIAT1 (APA Pedregulho)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pesquisa científica sobre biodiversidade e patrimônio ambiental</li> <li>• Lazer contemplativo e atividades em contato com a natureza (práticas de ecoturismo)</li> <li>• Serviço de hospedagem</li> </ul>
ZIAT2 (APA Tietê)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Produção de energia elétrica a partir de fontes renováveis</li> <li>• Fabricação de ração animal</li> <li>• Demais atividades permitidas pelo Plano de Manejo da APA Pedregulho (ou da APA Cabreúva, quando houver) e da APA Tietê (quando houver)</li> <li>• Na ZIAT1, é permitido o parcelamento do solo com fins exclusivamente residenciais, de caráter urbano com lote mínimo definido pela zona, mediante aplicação do instrumento Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo (OOAUS), conforme dispõe o Plano Diretor</li> <li>• Proibido o parcelamento urbano do solo para fins comerciais e industriais, tanto na forma de loteamentos quanto de desmembramentos</li> </ul>
ZR	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Produção rural: agricultura, pecuária, produção florestal, pesca e aquicultura, de acordo com as atividades estabelecidas no Grupo A da tabela CNAE</li> <li>• Usos industriais: permitido para o beneficiamento de produtos naturais produzidos na propriedade rural (derivados de leite, doces, geleias, etc.), e para a fabricação de ração animal</li> <li>• Casa de Repouso para Idosos e Casa para Recuperação de dependentes químicos</li> <li>• Serviço de hospedagem</li> <li>• Serviços de entretenimento sustentável, com ou sem hospedagem (restaurantes, bares, pesqueiros, etc.)</li> </ul>
EDT	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pesquisa científica sobre biodiversidade e patrimônio ambiental</li> <li>• Lazer contemplativo e atividades em contato com a natureza (práticas de ecoturismo)</li> <li>• Serviço de hospedagem</li> <li>• Serviços de entretenimento sustentável, com ou sem hospedagem (restaurantes, bares, pesqueiros, etc.)</li> <li>• Comércio de apoio à residência e ao turismo, incluindo o comércio especializado de produtos oriundos da atividade agropecuária</li> </ul>

Elaboração: Geo Brasilis, 2022.

O **Quadro 2.2.3.1-3** detalha os parâmetros de ocupação para as zonas e eixos propostos.

**Quadro 2.2.3.1-3:** Proposta para os parâmetros de ocupação para as zonas e eixos de Itu

zonas/eixos	Testada /lote mín.	Testada /sublote mín.	coef. aprov. básico (CAB)	coef. aprov. máximo	tx. Ocupação (8)	tx. Permeabilidade (13)	recoo frontal (10) (11) (12)	afast. Lateral (3)	afast. Fundo (3)	altura máxima (pavimentos) (7)
ZH (5)	6m/150m <sup>2</sup>	6m/150m <sup>2</sup>	1	2	80%	N/A	N/A	1,5m (2)	1,5m (2)	2
ZPH (5)	6m/150m <sup>2</sup>	6m/150m <sup>2</sup>	1	2	80%	N/A	N/A	1,5m (2)	1,5m (2)	4
ZR1	12m/360m <sup>2</sup>	10m/250m <sup>2</sup>	1	1,5	70%	20%	4m	1,5m (2)	1,5m (2)	2
ZR2	10m/250m <sup>2</sup>	7m/175m <sup>2</sup>	1	2	70%	10%	4m	1,5m (2)	1,5m (2)	4
ZR3	10m/250m <sup>2</sup>	7m/175m <sup>2</sup>	1	2,5	70%	10%	4m	1,5m (2)	1,5m (2)	6
ZEIS	5m/125m <sup>2</sup>	5m/125m <sup>2</sup>	1	2	80%	5%	N/A	1,5m (2)	1,5m (2)	4
ZOC	20m/1.500m <sup>2</sup>	17m/850m <sup>2</sup>	1	N/A	50%	30%	4m	1,5m	1,5m	2
ZDE1	20m/1.000m <sup>2</sup>	N/A	1	N/A	70%	15%	10m	1,5m	1,5m	2
ZDE2	12m/300m <sup>2</sup>	N/A	1	2	70%	10%	4m	1,5m	1,5m	2
EDE1	Conforme zoneamento		1	2	70% (9)	10%	4m	1,5m	1,5m	2
EDE2	Conforme zoneamento		1	2	70%	10%	4m	1,5m	1,5m	2
ECS1	Conforme zoneamento		1	3	70%	10%	4m (1)	1,5m (2)	1,5m (2)	10
ECS2A	Conforme zoneamento		1	3	70%	10%	4m (1)	1,5m (2)	1,5m (2)	10
ECS2B	Conforme zoneamento									
ECS3A	Conforme zoneamento		1	4	80%	5%	4m (1)	1,5m (2)	1,5m (2)	12
ECS3B	Conforme zoneamento									
EDT	Conforme zoneamento		0,4	N/A	20%	80%	15m	3m	3m	3
ZIAT1	50m/10.000m <sup>2</sup> (6)	N/A	0,2	N/A	20%	80%	15m	3m	3m	2
ZIAT2 (4)	**/20.000m <sup>2</sup>	N/A	Conforme estabelece Estatuto da Terra, Legislação Agrária e Normativas do INCRA, Código Florestal Brasileiro e Normativas da CETESB e Legislações Ambientais do Estado de São Paulo				15m	3m	3m	2
ZR (4)										

N/A: Não se aplica.

\*\*Variável.

- (1) Quando da implantação do uso residencial multifamiliar vertical, com comércio e/ou serviço no pavimento térreo, fica obrigada a ocupação do recuo frontal pelo embasamento da edificação, que permita a livre fruição de pedestres, constituindo assim uma galeria coberta;

- (2) Os afastamentos laterais e de fundos serão dispensados quando não houverem aberturas (iluminação e/ou ventilação) para as divisas. Se houver abertura(s), obrigatório afastamento mínimo de 1,50 m.
- (3) Para trechos de edificações com altura a partir de 9,00m até 21,00 m, será aplicada a fórmula H/8 para todas as divisas (onde H corresponde à distância entre a laje do segundo pavimento até a laje cobertura, medida em metros), sendo obrigatório o afastamento mínimo de 1,5m; para os trechos edificados superiores a 21,00m de altura, a fórmula a ser aplicada é de H/6 para todas as divisas (onde H corresponde à distância entre a laje do segundo pavimento até a laje de cobertura). Essa regra não vale para a categoria de uso “Industrial”, na subcategoria “tolerável” e “incômodo”, sendo obrigatório afastamento mínimo de 1,5m para todas as divisas.
- (4) Fica proibido o parcelamento do solo de caráter urbano, devendo respeitar o módulo mínimo estabelecido para áreas rurais, conforme estabelece Estatuto da Terra, Legislação Agrária e Normativas do INCRA, Código Florestal Brasileiro e Normativas da CETESB e Legislações Ambientais do Estado de São Paulo.
- (5) Dentro do perímetro das Zona Histórica (ZH) e Zona de Preservação Histórica (ZPH), a altura máxima estabelecida pelos Eixos de Comércio e Serviço não serão aplicadas, devendo ser atendidas as disposições do Decreto Estadual nº 13.426/79, da ata nº 925, de 11/05/92 do CONDEPHAAT (Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado), da Resolução SC nº 85, de 06/11/2003, da Secretaria Estadual de Cultura e também o Decreto Federal nº 20.955/83, e suas alterações posteriores;
- (6) Parcelamento do solo de caráter urbano só será permitido para fins exclusivamente residenciais, mediante a aplicação do instrumento Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo (OOAUS), conforme dispõe o Plano Diretor;
- (7) Ficam proibidas as edificações acima de 3 (três) pavimentos, nos bairros Cidade Nova, Jardim Novo Mundo, Jardim União, Jardim Europa, Vila Martins, Vila Vivenda e Portal do Éden e demais áreas abastecidas pela bacia São Miguel/ Varejão.
- (8) Para lotes com área igual ou inferior a 250m<sup>2</sup> e/ou testada inferior a 10,00m, aprovados anteriormente à vigência da revisão, será admitida Taxa de Ocupação Máxima de 80%.
- (9) Para o EDE1 que incidir na Rod. SP-300 a Taxa de Ocupação será de 50%.
- (10) Caso o recuo frontal obrigatório seja utilizado para vaga de estacionamento, o mesmo deverá ser 5 metros;
- (11) As construções com frente para as estradas municipais deverão respeitar 18 metros de recuo frontal obrigatório, independente se a área estiver inserida em zona urbana ou rural. Nos casos dos lotes urbanos com frente para as estradas municipais, com profundidade inferior à 50m e averbados no CRI antes da promulgação desta lei, permite-se o recuo mínimo exigido para o zoneamento a que pertence;
- (12) Fica estabelecido o recuo frontal obrigatório de 13 metros para edificações na Avenida Sete Quedas de ambos os lados, ao longo de toda a extensão para lotes com área igual ou superior a 1.000,00 m<sup>2</sup>, e na Avenida Eugen Wissman, lado esquerdo, sentido bairro Rancho Grande - bairro São Luiz
- (13) Quando incidir o Sistema Municipal de Manancial e Corredores Ecológicos, definido pelo Plano Diretor, a taxa de permeabilidade exigida pelo zoneamento incidente deverá ser incrementada em 10%, ampliando a permeabilidade do solo ao longo das áreas verdes de controle hidrológico.

Elaboração: Geo Brasilis, 2022.

Define-se que os usos e edificações podem ser classificados em:

- Conforme: quando obedece às características de uso e ocupação do solo estabelecidas para a zona onde está localizado o lote;

- Não conforme: quando não obedecem a uma ou mais características de uso e ocupação do solo para a zona onde está localizado o lote.

Assim, para os usos aprovadas anteriormente à revisão, propõe-se que fique asseguradas as atividades e/ou usos permitidos antes da vigência das proibições e restrições desta Lei. Para as edificações não conformes com a atual legislação não serão permitidas ampliações que agravem a não conformidade, admitindo-se apenas reformas essenciais à segurança e à higiene das edificações, instalações e equipamentos.

### **2.3. Parcelamento do solo**

#### **2.3.1. Breve análise da normativa vigente**

O Parcelamento do solo urbano tem como objetivo ordenar e disciplinar o controle e a divisão do solo urbano. No caso de Itu, a legislação municipal vigente (Lei Complementar nº 28/2017), dispõe como modalidades de parcelamento do solo urbano o desmembramento e o loteamento, com este último podendo ser:

- Loteamentos de Interesse Social (em ZEIS);
- Loteamentos Industriais;
- Loteamentos Fechados e Conjuntos Residenciais Fechados, com definições conflitantes entre si.

A reserva de áreas para o município, no âmbito dos projetos de parcelamento do solo, deve ser de 35% da área total loteada, devendo destinar, no mínimo, as seguintes porcentagens:

- 20% para sistema viário;
- 5% para uso institucional (ou 2% quando os lotes resultantes tenham pelo menos 2.000m<sup>2</sup>); e
- 10% para áreas verdes e lazer (sem computar as reservas de APP e as faixas “Non Aedificandi”).

A computação de APPs como parte das áreas verdes só é permitida quando estas somem pelo menos 20% da área total da gleba, e desde que seja acrescida em 1% e que tenha área mínima de 1.000m<sup>2</sup>. Ainda assim, conforme apontado pelos gestores, tais regras são muito punitivas para locais que possuam APPs.

Em relação aos desmembramentos, o mesmo só poderá ocorrer quando a parte restante do terreno tenha área que possa constituir lote independente, que tenha, assim como a área desmembrada, as dimensões mínimas conforme a zona em que se encontra.

Deverão ser reservadas ainda 10% da área desmembrada como área verde/lazer, e quando tal área for loteada, fica dispensada novas doações de áreas verdes. A reserva de área verde estará dispensada apenas nos seguintes desmembramentos:

- Glebas ou lotes que já tenham sido parcelados e que já tenham contribuído com a reserva de áreas públicas;
- Nos quais não tenha havido transferência de bens ao Poder Público destinado a arruamento;
- Que resultem em até 10 lotes;
- Que não sejam resultantes de desdobro sucessivo, exceto se decorrido lapso temporal que não caracteriza intenção de afastar a aplicação das normas;
- Resultantes de divisões consequentes de partilhas judiciais ou extrajudiciais, desde que o número de imóveis resultantes seja igual ao número de condôminos atribuídos;
- Necessários para registro de cartas de arrematação, de adjudicação ou cumprimento de mandados.

Entretanto, conforme a Lei Federal nº 6.766/1979, o parcelamento do solo é proibido nos seguintes casos:

- Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;
- Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- Em terrenos com declividade igual ou superior a 30%, salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;
- Em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;
- Em áreas de preservação ecológica; e
- Em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

Em atendimento à Lei Federal nº 6.766/77, a atual legislação municipal permite o parcelamento do solo em terrenos com declividade igual ou superior a 30%, desde que sejam atendidas as seguintes exigências:

- Tenham área igual ou superior a 2.500m<sup>2</sup>;
- A taxa de ocupação seja igual ou inferior a 30% e nunca superior a 1.500m<sup>2</sup>;
- A implantação adapte-se às curvas de níveis;
- A cobertura vegetal remanescente seja mantida; e
- O sistema viário seja pavimentado.

Quanto aos procedimentos administrativos, a legislação em tema determina que o interessado em lotear terreno de sua propriedade, preliminarmente, deverá requerer **Certidão do Uso do Solo**, onde receberá as orientações a serem observadas para a execução do projeto definitivo, ouvindo-se prévia e obrigatoriamente a:

- Secretaria Municipal de Meio Ambiente;
- Empresa concessionária dos serviços de água e esgoto (CIS);

- Secretaria Municipal de Obras; e
- Secretaria Municipal de Planejamento.

Após análise da documentação anexada pelo interessado, dentro do prazo de 30 dias, a Prefeitura indicará na planta apresentada quais ruas deverão obrigatoriamente se interligar no sistema viário do Município, e quais equipamentos urbanos deverão ser projetados e executados pelo interessado.

Na sequência, o interessado deverá apresentar anteprojeto, em duas vias, obedecendo as disposições da Prefeitura, com a definição de sistema viário, das quadras, e das áreas de sistema de lazer e de usos institucionais, para prévio exame do órgão competente da Prefeitura. Nesta fase, deverá apresentar a certidão de diretrizes da Companhia Ituana e Saneamento, referente ao fornecimento de água e destinação do esgoto. Atendendo as indicações anteriores, a Prefeitura terá 30 dias para fornecer a **Certidão de Diretrizes**, e respectivos projetos "com visto" ou solicitar "exigências".

Orientado por uma das vias do anteprojeto, o interessado elaborará o projeto definitivo na escala de 1:1.000, a ser encaminhado para análise GRAPROHAB. Após a aprovação do projeto pelo GRAPROHAB, o interessado deverá solicitar a **aprovação definitiva** e a **Certidão para Implantação do Loteamento**.

Para a aprovação definitiva, o loteador deverá assinar a escritura de **caução ou garantia hipotecária**, ou apresentar **carta de fiança bancária** ou **seguro garantia** com validade de um ano após data prevista para conclusão da obra, em valores compatíveis, pelo qual o mesmo se obriga a:

- Transferir como bem de uso comum do povo, as vias e os sistemas de lazer, as áreas destinadas a fins institucionais, que passarão a integrar o Patrimônio do Município; e
- Executar a própria custa as obras urbanísticas dentro do prazo estipulado. Tais obras deverão ser realizadas de acordo com os respectivos projetos aprovados pela Secretaria de Obras e Serviços Viários, sem o que, as mesmas serão consideradas não executadas.

Realizadas as obras e serviços exigidos, a Prefeitura, por meio de requerimento do interessado e após vistoria, liberará em até 15 dias, a área caucionada ou a carta de fiança bancária ou seguro garantia, mediante expedição de **Certidão para Liberação de Caução**.

Para aprovação de projetos de desmembramentos o interessado apresentará requerimento acompanhado de certidão atualizada de matrícula da Gleba, expedida pelo cartório competente e de planta do imóvel a ser desmembrado, contendo

- Vias existentes;
- Loteamentos próximos;
- Tipo de uso predominante no local (zoneamento);
- Divisão de lotes pretendida na área e área verde e/ou institucional, se o caso, na forma prevista nesta lei.

Por fim, a análise do Título V da Lei Complementar nº 28/2017, que trata especificamente do parcelamento do solo, observou a presença de quantidade excessiva de regras que acabam por misturar os assuntos de competência das normas de uso e ocupação (determinação de tamanho de lote e outros parâmetros urbanísticos) e do código de obras (critérios para conjuntos residenciais fechados e para edificações).

O modelo em vigência, acima comentado, é de grande valia enquanto ponto de partida para a proposta de atualização e simplificação das regras de parcelamento do solo do município de Itu, cujo detalhamento será apresentado a seguir.

### 2.3.2. Tipos de parcelamento do solo

Visando padronizar a adoção de termos na legislação municipal, propõe-se a adoção das seguintes definições:

- **GLEBA:** Porção de terra, com localização e configuração definida, não tendo sido de parcelamento para fins urbanos aprovado ou registrado em Cartório, ou seja, se constitui como imóvel não parcelado; e
- **LOTE:** Porção de terra com frente para logradouro público, servido com infraestrutura básica e cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos zona que se encontra, que resultou de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos ou de regularização fundiária.

Em relação aos tipos de parcelamento do solo urbano, propõe-se as seguintes definições:

- **LOTEAMENTO:** Divisão de gleba em lotes edificáveis para fins urbanos, com abertura de novos logradouros públicos, ou prolongamento, modificação / ampliação das vias existentes, constituído na forma da Lei Federal nº 6.766/79;
- **DESMEMBRAMENTO:** Divisão de gleba em lotes edificáveis para fins urbanos, com aproveitamento do sistema viário existente, não implicando a abertura de novas vias públicas, nem o prolongamento ou alargamento das já existentes, constituído na forma da Lei Federal nº 6.766/79;
- **DESDOBRO:** Subdivisão, de lote em dois ou mais, resultantes de loteamento ou desmembramentos aprovados, com acesso para via pública e que constituam novas unidades independentes de propriedade, devidamente registradas, em que não se configura o parcelamento do solo previsto na Lei Federal nº 6.766/79; e
- **REMEMBRAMENTO:** Junção de lotes ou glebas lindeiras, sem alteração do sistema viário, dos percentuais de espaços livres de uso público ou de áreas institucionais.

Em relação aos loteamentos, propõe-se a adoção das seguintes modalidades no município:

- **LOTEAMENTO RESIDENCIAL:** Destinados predominantemente ao uso residencial, que inclui chácaras de recreio, sendo que 25% da área total do loteamento poderá ser de lotes comerciais e de serviço, os quais deverão estar na mesma quadra ou serem contíguos;
- **LOTEAMENTO MISTO:** Composto por lotes para fins residenciais, comerciais, de serviços, institucionais e/ou industriais;
- **LOTEAMENTO EMPRESARIAL:** Loteamento destinado exclusivamente ao uso empresarial (industrial/logística e outros), cujo acesso principal deverá ser feito, no mínimo, por Via Coletora 1 (ou com dimensionamento similar);
- **LOTEAMENTO DE INTERESSE SOCIAL:** Loteamento com uso residencial que pode ou não conter lotes ou unidades individuais destinadas para o uso misto com comércio e serviços; no qual 70% das áreas destinadas a lotes devem ser compostas por imóveis que atendam à população com renda familiar não superior a três salários mínimos, desde que o empreendimento esteja vinculado a programas de habitação de interesse social promovidos por órgãos do governo federal, estadual e/ou municipal.

Tais loteamentos podem ser implantados da seguinte forma:

- **LOTEAMENTO FECHADO** ou de **ACESSO CONTROLADO:** Loteamento onde a propriedade individual é configurada pelo lote, cujo sistema viário pertence ao município, que cede o seu controle para a administração conjunta destes proprietários através de Concessão de Direito Real de Uso (CDRU) por tempo indeterminado, através de decreto do Poder Executivo, e cuja área institucional não pode ser enclausurada, devendo ter acesso à via pública;
- **CONDOMÍNIO EDILÍCIO** ou **CONJUNTO RESIDENCIAL FECHADO:** Formado pelo conjunto de edificações, isoladas, agrupadas, geminadas ou superpostas, térreas ou assobradadas, construídas sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não residenciais, constituindo cada unidade uma propriedade autônoma, sujeita às limitações estipuladas pelo Código de Obras do município. Esta categoria segue as regras da incorporação imobiliária regulamentada pelo Art. 8º da Lei Federal nº 4.591/64, caracterizada pela comercialização de lotes com casas construídas ou com promessa de construção, e com um sistema viário interno composto de ruas de propriedade comum dos condôminos;

Em relação à nomenclatura dos loteamentos, por entender que auxiliam no entendimento do porte do empreendimento, mantém-se a atual regra:

- **Vila** - quando a área for inferior a 50.000 m<sup>2</sup>;
- **Jardim** - quando a área estiver compreendida entre 50.000 m<sup>2</sup> a 500.000,00 m<sup>2</sup>;
- **Parque** - quando a área for superior a 500.000 m<sup>2</sup>; e
- **Bairro** - quando a área for superior a 500.000 m<sup>2</sup> e a Prefeitura autorizar essa denominação.

Pontua-se que o interessado deverá especificar a intenção de implantação da modalidade de parcelamento no ato da solicitação do pedido de Certidão de Uso do Solo, uma vez que o processo de

licenciamento e a documentação exigida para aprovação pode variar de acordo com a categoria a ser implementada.

### 2.3.3. Requisitos urbanísticos e ambientais gerais

Para a proposta a ser desenvolvida neste capítulo, importante trazer as seguintes definições:

- **Áreas públicas:** todas aquelas que pertencem à Administração Pública, com acesso livre a qualquer momento para qualquer cidadão e não está relacionada a nenhuma atividade privada. O entendimento também se faz no que diz respeito aos serviços existentes na área, isto é, os objetos que dela fazem parte também devem ser de destinação social;
- **Área verde:** área pública destinada a garantir função ecológica, paisagística e recreativa, propiciando a melhoria da qualidade estética, funcional e ambiental da cidade, sendo dotado de vegetação e espaços livre de impermeabilização. Nestas áreas, poderão ser implantadas praças, trilhas ecológicas, ciclovias, mirantes, equipamentos de segurança, lazer, cultura e esporte;
- **Área institucional:** área pública destinada à instalação de edificações e/ou equipamentos públicos comunitários (educação, cultura, saúde, lazer, assistência social, segurança e outros afins);
- **Área patrimonial:** área de domínio municipal, proveniente de parcelamento do solo por doação, integra o Patrimônio Municipal como bem dominical e poderá ser destinada a uso particular através de permissão, concessão ou alienação, para fins de habitação de interesse social ou fomento à atividade econômica;
- **Equipamentos comunitários:** são implantações públicas (próprios municipais/estaduais) destinadas a educação, a cultura, a saúde, o lazer e outros;
- **Equipamentos urbanos:** são equipamentos de infraestrutura urbana tais como: equipamentos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica, gás canalizado, transporte, rede de cabos óticos e outros;
- **Sistema viário:** conjunto de vias, sinalização de trânsito e seu funcionamento. No caso dos loteamentos, o sistema viário passará a integrar o domínio do Município no ato do registro do empreendimento, sem ônus para a administração municipal, cujo dimensionamento deverá respeitar o que estabelece o Plano Diretor;
- **Via pública:** o logradouro por onde transitam pessoas, veículos e animais, compreendendo a pista, calçada, acostamento, ilha e canteiro central;
- **Logradouro público:** o espaço livre de bem de uso comum de pessoas, destinado à circulação, parada e estacionamento de veículos; ou de circulação de pedestres, tais como as calçadas, calçadões, praças, parques e áreas de lazer;
- **Quadra:** área resultante de loteamento, delimitada por vias oficiais de circulação ou demais logradouros públicos;

Diante das conceituações elencadas acima e para organizar os procedimentos, o **Quadro 3.3.3-1** estabelece as modalidades de parcelamento que deverão proceder com a transferência de áreas

(institucional e verde), as quais passarão a integrar o domínio do Município no ato do registro do empreendimento, sem ônus para a administração municipal, considerando a seguinte composição:

- **2,5% para área institucional e 2,5% para área patrimonial**, devendo ser plenamente edificável e livre de impedimentos ambientais, com área mínima de 500m<sup>2</sup>, permitindo a inscrição de um raio de 10 metros e declividade de até 15%, a fim de contemplar as reais necessidades do município. Quando os lotes restantes apresentarem área mínima de 2.000m<sup>2</sup>, o percentual passará a ser 1% para área institucional e 1% para área patrimonial, nas mesmas disposições elencadas acima;
- **10% para áreas verdes**, destinado à implantação de praças, áreas de recreação e esportivas e demais referenciais urbanos e paisagísticos. A indicação destas áreas deverá seguir o princípio de incremento da conectividade.

Cumpra mencionar que o cômputo de áreas institucionais e verde deverá considerar a área total a ser parcelada e não poderá incluir:

- Faixas destinadas às Áreas de Preservação Permanente (APPs) dos corpos d'água, nos termos da legislação federal, estadual e municipal, à exceção de APPs que forem declaradas de utilidade pública pelo órgão ambiental municipal, as quais poderão integrar as áreas verdes. Somente quando a reserva de área de proteção permanente (APP) somar 20% ou mais da área total da gleba, poderá ser computada como área verde, devendo ser acrescida de 1% da área a ser loteada e tenha dimensão mínima de 1.000,00 m<sup>2</sup>;
- Reserva Legal averbada na matrícula ou inscritas no Cadastro Ambiental Rural - CAR e aprovadas pelo órgão ambiental competente;
- Áreas não parceláveis e não edificantes;
- Faixas de domínio da rodovia e faixas de servidão ao longo das linhas de transmissão de energia elétrica;
- Rotatórias e os canteiros centrais de avenidas.

#### Quadro 2.3.3-1: Modalidades do parcelamento em que incide obrigatoriedade de doação/destinação de áreas públicas

Modalidade / tipo (parcelamento do solo urbano)	Obrigatoriedade de doação/ destinação de áreas públicas	Observações
Loteamento	Sim	• 2,5% para área institucional, podendo chegar a 1% quando o lote mínimo for 2.000m <sup>2</sup>
Desmembramento	Quando resultar em mais de dez lotes <sup>1</sup> ou	

<sup>1</sup> No Estado de São Paulo, as Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, do Tribunal de Justiça do Estado, estabelecem que o registro especial previsto no art. 18 da Lei 6.766/79 não será exigido quando o desmembramento resultar em até 10 lotes, ou que resulte entre 11 e 20 lotes, mas neste último caso que seja servido por rede de água, esgoto, guias, sarjetas, energia e iluminação pública. Esse é um critério que pode ser utilizado pelos Municípios para a definição de gleba,

Modalidade / tipo (parcelamento do solo urbano)	Obrigatoriedade de doação/ destinação de áreas públicas	Observações
	quando resultar em lotes de 10.000m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2,5% para área patrimonial, podendo chegar a 1% quando o lote mínimo for 2.000m<sup>2</sup></li> <li>• 10% áreas verdes</li> </ul>
Desdobro	Não	-
Remembramento		
Loteamento Empresarial	Sim	As áreas institucional e patrimonial poderá ser dispensada <ul style="list-style-type: none"> <li>• 10% áreas verdes</li> </ul>
Loteamento de Interesse Social	Sim	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2,5% para área institucional, podendo chegar a 1% quando o lote mínimo for 2.000m<sup>2</sup></li> <li>• 10% áreas verdes</li> </ul>
Loteamento Fechado ou de Acesso Controlado	Sim	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2,5% para área institucional, podendo chegar a 1% quando o lote mínimo for 2.000m<sup>2</sup></li> <li>• 2,5% para área patrimonial, podendo chegar a 1% quando o lote mínimo for 2.000m<sup>2</sup></li> <li>• 10% áreas verdes</li> </ul>
Condomínio Edilício ou Conjunto Residencial Fechado	Não	Há requisição de áreas de utilização comum que deve incluir uso comunitário e de lazer inseridas no Condomínio, conforme estabelece o Código de Obras

Elaboração: Geo Brasilis, 2022.

Para as áreas de uso institucional e patrimonial abre-se a possibilidade, a critério da municipalidade, de que a doação possa ser realizada em outro local do município ou por meio de construção ou reforma de equipamento comunitário, ou mesmo que possa ser transformada em contrapartida pecuniária, devendo obedecer aos seguintes critérios:

#### Doação de área em outro local:

- A área a ser doada deverá estar localizada onde haja necessidade de implantação de equipamentos urbanos ou comunitários, dentro do perímetro urbano, preferencialmente em áreas próximas ao loteamento;

isto é, pelo número de lotes, somente sendo considerada uma gleba quando a área for passível de ser dividida em mais de 10 lotes, ou entre 11 e 20 lotes (servido pelas retro mencionadas infraestruturas). Tudo aquilo abaixo desse número de lotes não é considerado gleba e, portanto, não é considerado parcelamento do solo regido pela Lei 6.766/79 (loteamento ou desmembramento).

Rua Paulistânia, 381 – 5º andar  
Vila Madalena - São Paulo - SP  
CEP 05440-000 - Brasil  
Tel. +55 11 3035-1490

Inteligência Territorial  
Planejamento Estratégico  
Gestão Ambiental  
[geobrasilis.com.br](http://geobrasilis.com.br)

- A área a ser doada só será aceita após a análise e aprovação dos órgãos competentes da Prefeitura Municipal; e
- O valor de referência da área a ser doada deverá corresponder a 7,5% do valor de referência da área total a ser parcelada.

#### **Compensação financeira:**

- Desde que o valor seja equivalente a 7,5% do valor de referência da área total a ser parcelada, cujo recurso deverá ser destinado ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FMDU), a ser criado pela municipalidade;

#### **Reforma ou construção de equipamento comunitário:**

- A destinação do equipamento comunitário a ser construído deve ser definida em função da necessidade da região, considerando o parecer dos órgãos competentes da Prefeitura Municipal, cujo valor da obra não poderá ser menor do que 7,5% do valor de referência da área total a ser parcelada; e
- Os projetos construtivos devem ser submetidos à aprovação dos órgãos competentes e seguir os padrões da Prefeitura.

Deve-se inserir na legislação também os parâmetros constantes na Resolução SIMA nº80/2020, pois nos casos onde seja necessário suprimir a vegetação nativa para o parcelamento do solo (como também de implantação de condomínio ou edificação), é obrigatório preservar a vegetação nativa em área correspondente a no mínimo 20% da área bruta da propriedade, podendo ser ampliada quando houver vegetação nativa em:

- Estágio inicial de regeneração, chegando a 30% da área bruta da propriedade;
- Estágio médio de regeneração, chegando a 50% da área bruta da propriedade;
- Estágio avançado de regeneração, em propriedade localizada em perímetro urbano definido antes da Lei Federal nº 11.428/2006, chegando a 70% da área bruta da propriedade.

A supressão de vegetação é proibida nos seguintes casos:

- Vegetação nativa de Mata Atlântica em estágio avançado de regeneração em lotes que passaram a fazer parte do perímetro urbano após a edição da Lei Federal 11.428/2006; e
- Vegetação nativa de Cerrado ou Cerradão em estágio avançado de regeneração, conforme determina a Lei Estadual 13.550/2009.

Segundo a Resolução SIMA nº80/2020, quando for indispensável para o acesso à gleba ou para a implantação de ligação com a infraestrutura de saneamento e energia, a supressão da vegetação é permitida, mesmo que a vegetação nativa tenha menos de 20% da área bruta. Nestes casos, deverão ser obedecidas as disposições a seguir:

- Quando não houver vegetação nativa, será exigida a manutenção das características naturais de permeabilidade do solo em no mínimo 20% da área bruta do empreendimento.

- No caso de conjuntos habitacionais destinados à habitação de interesse social (HIS) de que tratam a Resolução Conama nº 412/2009, e a Lei Federal nº 11.977/2009, licenciados no âmbito do GRAPROHAB ou com estudos de impacto ambiental, deverá ser estabelecida uma área permeável de, no mínimo, 10% da área bruta do empreendimento.

As áreas definidas em projetos de loteamentos, como áreas verdes/sistema de lazer ou institucionais, não poderão ter sua destinação, fim e objetivos originais alterados, exceto quando a alteração da destinação tiver como finalidade:

- Desafetação de áreas institucionais que não desempenham a finalidade para as quais foram destinadas, desde que haja interesse público, com a inexistência de prejuízo para a população, mediante compensação por área equivalente à proporção da área desafetada;
- Desafetação de áreas destinadas originalmente à implantação de áreas verdes que não desempenham a finalidade para as quais foram destinadas, desde que haja interesse público, com a inexistência de prejuízo para a população, mediante compensação por área equivalente ao triplo da área desafetada.

O processo de desafetação deverá ocorrer caso-a-caso, cuja formalização depende de autorização legislativa, por meio do qual o Estado altera o regime jurídico aplicável ao bem público, produzindo sua submissão ao regime de bem dominical.

No que se refere às quadras, propõe-se a atualização do seu dimensionamento mínimo, com base na atual estruturação urbana de Itu:

- Em loteamentos abertos, totalmente integrados à malha urbana, não serão admitidas quadras com comprimento maior que **300 metros**, de modo a evitar grandes barreiras urbanas à fruição pública. Caso haja necessidade técnica de implantação de vias com acesso único para entrada e saída (cul-de-saq), seu comprimento máximo deverá ser **150 metros**, medidos do centro do balão de retorno até o eixo da Via Pública ou de Dispositivo de Retorno, imediatamente anteriores; e
- Em loteamentos fechados ou de acesso controlado, não serão admitidas quadras com comprimento maior do que **600 metros**. Caso haja necessidade técnica de implantação de vias com acesso único para entrada e saída (cul-de-saq), seu comprimento máximo deverá ser **300 metros**, medidos do centro do balão de retorno até o eixo da Via Pública ou de Dispositivo de Retorno, imediatamente anteriores.
- Somente quando não houver condições técnicas de continuidade viária em função da topografia, poderá ser admitida em projeto de loteamento a implantação de apenas uma via com acesso único para entrada e saída (cul-de-saq) com comprimento máximo de **600 metros**, medidos do centro do balão de retorno até o eixo da Via Pública ou de Dispositivo de Retorno, imediatamente anteriores. Neste caso, deverá ser previsto dispositivo para retorno no meio da quadra;

Adotando a normatização vigente, loteamentos fechados e condomínios edilícios podem ser implantados de acordo com o tamanho da gleba ou lote que se inserem, de acordo com os seguintes aspectos:

- Loteamentos fechados ou de acesso controlado, com lotes de até 360m<sup>2</sup>, podem ser implantados em lotes ou glebas de até 100.000m<sup>2</sup> (área líquida – descontado as áreas institucional, patrimonial e verdes);
- Loteamentos fechados ou de acesso controlado, com lotes maiores de 360m<sup>2</sup>, podem ser implantados em lotes ou glebas de até 250.000m<sup>2</sup> (área líquida – descontado as áreas institucional, patrimonial e verdes);
- Condomínios edilícios ou conjuntos residenciais fechados: podem ser implantados em glebas ou lotes de até 60.000m<sup>2</sup>, com o número máximo de unidades sendo permitidas conforme o tamanho dos sublotes estabelecidos para a zona incidente.

No caso das faixas não edificantes, os projetos dos loteamentos deverão contemplar a necessidade de reserva de tais faixas destinadas a via vicinal ou equipamentos urbanos, como os necessários ao abastecimento de água, de serviços de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, telefonia, gás canalizado e similares:

- Ao longo das águas correntes e dormentes deverão ser atendidas as legislações ambientais estaduais e federais.;
- Nas faixas de domínio público das rodovias e ferrovias será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável de 15,00 m (quinze metros) de cada lado das margens, salvo maiores exigências de legislação específica, à exceção dos trechos rodoviários consolidados, nos quais admite-se recuo de 5 metros, a saber:
  - o Avenida Tiradentes início até o acesso à Rua Adayr Guarnieri (Residencial Bom Jardim);
  - o Trecho da Rodovia SP-79 compreendido entre Km 57 + 300 m à Km 58 + 30 m - lado esquerdo e Km 57 + 450 m à Km 57 + 620 m - lado direito (sentido Itu/Sorocaba);
  - o Trecho da Rodovia SP-79 compreendido entre a Rua Projetada até a Rua Oswaldo Teixeira da Silva - Vila Martins – lado direito (sentido Itu/Sorocaba).
  - o Trecho da Rodovia SP-79 compreendido entre os limites do Loteamento Fechado Portal de Itu - em ambos os lados (sentido Itu/Salto).
  - o Trecho da Rodovia Convenção Republicana - atual Av. Vital Brasil da Praça Pres. Eurico Gaspar Dutra - Rotatória (sentido Itu/Salto) até o limite dos imóveis voltados para a Rua Rio Amazonas à esquerda (Bairro da Liberdade) e até o limite final do Loteamento Fechado Mangueiras de Itu à direita;
  - o Trecho da Rodovia Convenção Republicana - atual Av. Vital Brasil compreendido entre os limites do Loteamento Fechado Portal de Itu II até Chácaras Primavera - ambos do lado esquerdo (sentido Itu/Salto);

- o Trecho da Rodovia Convenção Republicana - atual Av. Vital Brasil compreendido entre os limites do Loteamento Fechado Santa Mônica - lado direito (sentido Itu/Salto).
- o Av. Dr. Ermelindo Maffei do trecho inicial até a Praça Maria do Carmo Rodrigues Navarro - Rotatória do Hipermercado Extra, em ambos os lados (sentido Itu/Jundiaí);
- o Nas nascentes, ainda que intermitentes, e nos chamados olhos d`água, qualquer que seja a sua situação topográfica, será obrigatória a reserva de área não edificável de raio mínimo de 50,00 m (cinquenta metros) e a sua recuperação ambiental, salvo maiores exigências de legislação específica.
- Ao longo das linhas de transmissão de energia elétrica de alta tensão será obrigatória, além da faixa de domínio pela concessionária, a implantação de:
  - o Faixa de área verde, com 5 m (cinco metros) de largura, e de ambos os lados ou
  - o Ruas vicinais; em ambos os lados ou,
  - o Faixa de área verde, com 5 m (cinco metros) de largura, de um lado e rua vicinal, de outro lado.

#### **Requisitos para solicitação de Loteamento Fechado ou de Acesso Controlado:**

- Cumprir todas as diretrizes e exigências legais estabelecidas para a aprovação de parcelamentos do solo urbano;
- Incluir no projeto urbanístico de fechamento, alternativas para solucionar o sistema viário, de modo que não prejudique ou dificulte o fluxo existente do entorno, indicando os elementos de controle de acessos de veículos e pedestres com indicação dos respectivos fluxos;
- Os equipamentos que servem ao loteamento, como salão de festas e outros espaços de serviço e lazer, não poderão ocupar as áreas destinadas ao sistema viário, áreas institucionais e verdes, devendo ter previsão de lotes próprios para a sua instalação. É admitida a instalação de guarita e portaria em área públicas, objeto de CDRU, com área máxima de 30m<sup>2</sup>.
- A totalidade da área institucional deverá fazer frente para a via pública oficial de acesso e deverá ser mantida externa às delimitações do fechamento;
- Os usos e parâmetros de ocupação deverão estar em conformidade com os definidos para o zoneamento onde o empreendimento se insere;
- O fechamento não deve colocar empecilhos à ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas que zelam pela segurança e bem-estar da população, bem como, aos demais municípios, o acesso ao loteamento fechado pode ser controlado, mas não impedido;
- Os parâmetros definidos para quadras e novas vias devem ser seguidos.
- Poderá ser exigida a implantação de fachadas ativas, que para efeito desta lei, considera-se lotes de uso misto, inclusivas e abertas ao público, não contidas no fechamento do loteamento e voltadas para a via pública externa principal, não podendo o fechamento físico do loteamento ser executado no alinhamento do logradouro público de maior circulação. A destinação dos lotes

abertos para essa via pública externa, deverá obedecer aos usos e níveis de incômodo compatíveis com a zona em que se situam.

No caso dos loteamentos de acesso controlado, será de inteira responsabilidade da associação dos proprietários a obrigação de desempenhar nas áreas com concessão de uso:

- Serviços de manutenção das árvores e poda quando necessário, incluindo a disposição dos resíduos resultantes;
- Manutenção das vias públicas de circulação, do calçamento e sinalização de trânsito, captação de águas pluviais e demais equipamentos públicos;
- Coleta e remoção de resíduos sólidos domiciliares, que deverão ser depositados na portaria onde houver recolhimento da coleta de lixo municipal;
- Limpeza das vias públicas;
- Prevenção de sinistros;
- Manutenção e conservação da rede de iluminação pública;
- Recuperação, preservação e conservação das áreas verdes e áreas de preservação permanente situadas dentro do perímetro do loteamento; e
- Outros serviços que se fizerem necessários.

Caberá à Prefeitura de Itu a responsabilidade pela determinação, aprovação e fiscalização das obras de manutenção dos bens públicos. Quando a associação dos proprietários se omitir na prestação dos serviços, e houver desvirtuamento da utilização das áreas públicas, a Prefeitura pode atuar aplicando:

- Perda do caráter do fechamento. Neste caso, se a Prefeitura determinará a retirada de benfeitorias como portais, guaritas, fechamentos, entre outros. Esses serviços serão de responsabilidade e custos da associação de proprietários e deverão ser realizados nos prazos definidos;
- Pagamento de multa correspondente à unidade fiscal determinada pelo município, aplicável a cada proprietário de unidade de lote/edificação no perímetro do fechamento.
- As despesas do fechamento, bem como toda a sinalização que vier a ser necessária em virtude de sua implantação, serão de responsabilidade da Associação dos Proprietários.

Após a publicação do decreto de outorga da permissão de uso, a utilização das áreas públicas internas ao perímetro do fechamento, respeitados os dispositivos legais vigentes, poderão ser objeto de regulamentação própria da entidade apresentada pela associação dos proprietários, enquanto perdurar a citada permissão de uso. As associações de proprietários outorgadas deverão afixar em lugar visível na (s) entrada (s) do loteamento controlado, placa (s) com os seguintes dizeres: Denominação do loteamento - ÁREA PÚBLICA COM AUTORIZAÇÃO DE USO REGULAMENTADA PELO DECRETO (nº e data) NOS TERMOS DA LEI MUNICIPAL (nº e ano) OUTORGADA À (razão social da Associação, nº do CNPJ e/ou Inscrição Municipal e telefone da associação).

#### 2.3.4. Requisitos de infraestrutura

É de obrigação exclusiva do empreendedor a implantação das seguintes infraestruturas urbanas, de acordo com os projetos apresentados, aprovados e/ou modificados pela Prefeitura Municipal:

- Abertura e pavimentação do leito carroçável nas vias de circulação, com a construção de pontes, muros de arrimo, sustentação de taludes, ou quando necessários, de acordo com o estabelecido pela NBR 15115, ou norma que vier a lhe substituir;
- Execução de serviços de terraplenagem necessários à abertura das vias e regularização de quadras, cujo projeto deverá ser devidamente aprovado pelos órgãos ambientais;
- Alongamento de vias do empreendimento para conectar com o viário existente, mesmo que sobre áreas de APP, quando demandadas pela Prefeitura, com compensação sob responsabilidade da mesma, ou quando imprescindíveis para acesso do empreendimento, com compensação sob responsabilidade do empreendedor;
- Demarcação de quadras e lotes, vias de circulação e demais áreas, através de marcos de concreto que deverão ser mantidos pelo empreendedor em perfeitas condições até um ano após o TVO;
- Os empreendimentos geradores de tráfego deverão possuir áreas de acumulação de veículos internamente no lote, de maneira a garantir condições seguras de mobilidade urbana, não obstruindo a pista de rolamento de veículos e as calçadas públicas durante os fluxos de entrada e saída;
- Rede pública de abastecimento de água, aprovado pelo órgão responsável, incluindo adutoras, reservatórios, estações de bombeamento e outros equipamentos, quando necessários, para a conexão com as redes já implantadas;
- Rede de esgoto e sistema de tratamento de efluentes, de acordo com o projeto aprovado pelo órgão responsável, incluindo coletores, estações de bombeamento e tratamento e outros equipamentos quando necessários, para a conexão com as redes já implantadas;
- Rede pública de distribuição de energia elétrica e iluminação pública, com projeto aprovado pela concessionária;
- Implantação de guias e sarjetas conforme projeto padrão pelo município, pavimentação de vielas sanitárias com piso intertravado, mesmo em condomínios e loteamentos fechados;
- Rede de drenagem, com bocas de lobo, conforme projeto padrão pelo município. Quando não for possível interligar as galerias de águas pluviais do parcelamento à rede existente, será obrigatória a execução de emissário, com dissipador de energia em sua extremidade, conforme projeto aprovado pelo município;
- Arborização urbana e paisagística nos passeios e nas áreas públicas, conforme projeto aprovado pelo município, seguindo o estabelecido no Art. 4º da Lei Municipal nº 2.118/2019, e alterações posteriores, no que dispõe sobre o “espaço árvore”;
- Execução da faixa de circulação do passeio das classificadas como Vias Arteriais no nível acabado;
- Destinação de espaços de parada para o transporte público, com a construção do ponto de parada recuado da via, em baía própria, conforme definido pela Prefeitura;

- Sinalização viária horizontal e vertical, e disponibilização das placas para denominação das vias de circulação pública, praças e logradouros públicos; e
- Execução das medidas mitigadoras do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), caso existam.

Em relação à necessidade de faixa de acumulação para empreendimentos, considera-se empreendimentos geradores de tráfego aqueles cujo uso, porte e oferta de bens e serviços causam interferências no tráfego de veículos no seu entorno imediato e geram grande demanda por vagas de estacionamento ou garagens. As áreas de acumulação deverão ser dimensionadas segundo os seguintes critérios:

- Usos habitacionais que possuam de 15 até 100 unidades deverão apresentar área de acumulação com comprimento mínimo de 5,00m;
- Usos habitacionais que possuam de 101 unidades a 300 unidades deverão apresentar área de acumulação com comprimento mínimo de 10,00m;
- Usos habitacionais que possuam de 301 unidades a 500 unidades deverão apresentar área de acumulação com comprimento mínimo de 15,00m;
- Usos habitacionais que possuam a partir de 501 unidades deverão apresentar área de acumulação com comprimento mínimo de 20,00m;
- Usos não residenciais que possuam menos de 25 vagas não precisam de área de acumulação;
- Usos não residenciais que possuam de 25 a 50 vagas deverão apresentar área de acumulação com comprimento mínimo de 5,00m;
- Usos não residenciais que possuam mais de 50 vagas de estacionamento deverão apresentar área de acumulação que comporte o equivalente à, no mínimo, 3% da quantidade de vagas, considerando que cada veículo utiliza um comprimento de 5,00m.
- Edificações de qualquer uso e porte com mais de 3 pavimentos que tenham acesso para vias com largura menor que 12,00m e edificações construídas na testada do imóvel que tenham acesso para vias com largura menor que 16,00m, deverão apresentar área de acumulação com comprimento mínimo de 5,00m.

### 2.3.5. Licenciamento

A proposta de revisão dos processos de licenciamento utiliza-se majoritariamente dos procedimentos atuais, com pequenos ajustes a fim de simplificar o processo.

A execução de projetos de loteamento dependerá de licença da Secretaria Municipal de Planejamento, Habitação e Gestão de Projetos, de acordo com as etapas de tramitação detalhadas no **Quadro 2.3.5-1**, sendo elas:

- Certidão de Uso do Solo, com o objetivo de validar a viabilidade, os requisitos urbanísticos e as diretrizes do sistema viário na área do empreendimento;

- Visto prévio, de acordo com as diretrizes estabelecidas;
- Aprovação definitiva do projeto de loteamento, com a emissão da Certidão de Diretrizes e a Certidão para Implantação do Loteamento; e
- Termo de Verificação de Obras (TVO), em que a Prefeitura atesta o recebimento das obras de infraestrutura.

Mesmo que se cumpram as exigências da lei, qualquer projeto de parcelamento pode ser recusado ou alterado, total ou parcialmente, pelo Município, tendo em vista as diretrizes do Zoneamento e de Uso e Ocupação do Solo ou de projetos urbanísticos específicos, a defesa dos recursos naturais ou paisagísticos e do patrimônio natural e/ ou cultural do Município.

Destaca-se que a Prefeitura terá a liberdade de não aprovar loteamentos ou desmembramentos que tenham usos exclusivos averbados em matrículas.

Aplicam-se aos desmembramentos, no que couber, as disposições urbanísticas vigente para as regiões em que se situem ou, na ausência destas, as disposições urbanísticas para os loteamentos.

#### Quadro 2.3.5-1: Tramitação para a aprovação de loteamentos

Etapas de tramitação		Descrição
Viabilidade Parcelamento	<b>Solicitação de Certidão de Uso do Solo</b> Responsável: Interessado	Requerimento com memorial descrevendo o que se pretende empreender, indicando o tipo de uso e a pretensão quanto ao seu fechamento. Documentação necessária: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Título de propriedade do imóvel ou documento equivalente;</li> <li>• 2 vias impressas de plantas na escala de 1:1000, assinadas pelo proprietário ou por seu representante legal e por um profissional responsável;</li> <li>• Arquivo digital no formato "DWG" (AutoCAD) ou "SHP", que constará com as principais informações acerca do local, como divisas e medidas, sistema viário, edificações existentes, topografia e cursos d'água.</li> </ul>
	<b>Análise e emissão de Certidão de Uso e Ocupação do Solo</b> Responsável: Companhia Ituana de Saneamento (CIS); Secretaria Municipal de Meio Ambiente; Secretaria Municipal de Planejamento; e Secretaria Municipal de Obras; Departamento de Trânsito	As diretrizes urbanísticas deverão indicar: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Conexão das vias existentes ou projetadas (diretrizes viárias), indicadas na legislação municipal vigente ou para atendimento da demanda futura;</li> <li>• Relação dos equipamentos urbanos que deverão ser projetados e executados pelo interessado, bem como a locação das áreas públicas</li> <li>• Zona(s) de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis e parâmetros urbanísticos de ocupação e parcelamento do solo aplicáveis; e</li> <li>• Compensações exigidas do interessado.</li> </ul> Análise e emissão de Certidão do Uso do Solo em no máximo 30 dias.
Visto Prévio	<b>Solicitação do Visto Prévio</b> Responsável: Interessado	Após o recebimento das orientações e antes da execução do projeto definitivo, do interessado deverá apresentar anteprojeto, em duas vias,

Etapas de tramitação		Descrição
		<p>obedecidas as disposições anteriores, com a definição de sistema viário, sistema de lazer e de usos institucionais, para prévio exame do órgão competente da Prefeitura e da Companhia Ituana de Saneamento (CIS), contendo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Subdivisão das quadras em lotes, com a respectiva numeração, dimensões, áreas e sua utilização</li> <li>• Áreas públicas:               <ol style="list-style-type: none"> <li>a) sistema de vias com respectivos gabaritos;</li> <li>b) equipamentos urbanos (abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica e coleta de águas pluviais);</li> <li>c) espaços livres de uso público - áreas verde/lazer e áreas das faixas "Non Aedificandi".</li> </ol> </li> <li>• Afastamentos exigidos, devidamente cotados</li> <li>• Dimensões lineares e angulares do projeto, raios, curvas, tangentes e pontos de tangências</li> <li>• Perfis longitudinais e transversais de todas as vias de comunicações e praças, nas seguintes escalas: 1:1.000 (um para mil) e 1:100 (um para cem) respectivamente</li> <li>• Indicações dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos ou cursos das vias projetadas e amarradas, a referência de nível existente e identificável</li> <li>• Indicações das servidões e restrições especiais que eventualmente gravam os lotes ou edificações</li> <li>• Memorial descritivo e justificativo do projeto</li> <li>• Outros documentos que possam ser julgados necessários e solicitados quando da devolução do anteprojeto</li> <li>• O nivelamento exigido deverá tomar por base a R.N. Oficial</li> </ul>
	<p><b>Deferimento do Visto Prévio</b> Responsável: Secretaria Municipal de Obras ou órgão competente.</p>	<p>A análise e deferimento do visto prévio em no máximo 30 dias, com devolução de uma das vias do anteprojeto.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• O Poder Executivo poderá solicitar "exigências" ao responsável técnico para adequação do projeto, a qualquer momento.</li> </ul>
<p><b>Aprovação Definitiva</b></p>	<p><b>Solicitação Certidão de Diretrizes</b> Responsável: Interessado</p>	<p>Atendendo as indicações da etapa anterior, o requerente, orientado por uma das vias do anteprojeto elaborará o projeto definitivo, que será encaminhado para o GRAPROHAB.</p> <p>Documentação necessária:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Requerimento;</li> <li>• Cópia da Certidão de Uso do Solo;</li> <li>• Cópia com o Visto Prévio;</li> <li>• 5 cópias do projeto na escala 1:1000, contendo:           <ul style="list-style-type: none"> <li>o Sistema de vias com respectivos gabaritos;</li> <li>o Áreas públicas;</li> <li>o Afastamentos exigidos, devidamente cotados;</li> <li>o Dimensões lineares e angulares do projeto, raios, curvas, tangentes e pontos de tangências;</li> </ul> </li> </ul>

Etapas de tramitação	Descrição
	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Perfis longitudinais e transversais de todas as vias de comunicações e praças, nas escalas: 1:1000 e 1:100, respectivamente;</li> <li>o Indicações dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos ou cursos das vias projetadas e amarradas, a referência de nível existente e identificável;</li> <li>o Indicações das servidões e restrições especiais que eventualmente gravam os lotes ou edificações;</li> <li>o Memorial descritivo e justificativo do projeto;</li> <li>o Outros documentos que possam ser julgados necessários e solicitados quando da devolução do anteprojeto</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 3 cópias do Projeto de Drenagem com planilhas de cálculo;</li> <li>• 3 cópias do Projeto de Dimensionamento do Pavimento das Vias;</li> <li>• 1 cópia do projeto de arborização nas vias de circulação e plantio de grama nas áreas de uso público; e</li> <li>• 2 cópias do projeto de rede de energia elétrica e iluminação pública.</li> </ul> <p>Aprovado pelo GRAPROHAB, o mesmo emitirá o Certidão de Diretrizes</p>
<p><b>Emissão Certidão de Diretrizes</b> Responsável: Secretaria Municipal de Obras</p>	<p>Após a entrega de toda a documentação exigida, a Prefeitura terá 30 dias para fornecer a Certidão de Diretrizes, e respectivos projetos "com visto" ou solicitar "exigências"</p>
<p><b>Solicitação de Aprovação Final</b> Responsável: Interessado</p>	<p>Após a aprovação do projeto pelo GRAPROHAB, o interessado deverá solicitar a aprovação definitiva e a Certidão para Implantação do Loteamento, e para tal apresentará na Secretaria Municipal de Obras:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Certificado GRAPROHAB (xerox autenticada);</li> <li>• Cronograma de implantação das obras;</li> <li>• 1 cópia do Projeto Urbanístico aprovado pelo GRAPROHAB;</li> <li>• 3 cópias do Projeto Urbanístico, Drenagem, Dimensionamento do Pavimento, Arborização e Plantio de Grama.</li> <li>• Escritura de caução ou garantia hipotecária, ou apresentar carta de fiança bancária ou seguro garantia com validade de um ano após data prevista para conclusão da obra, em valores compatíveis, pelo qual o mesmo se obriga a transferir como bem público as vias, os sistemas de lazer, e as áreas destinadas a fins institucionais, que passarão a integrar o Patrimônio do Município, e cuja matrícula é responsabilidade do empreendedor, inclusive das áreas referentes ao sistema viário, e executar a própria custa as obras urbanísticas dentro do prazo estipulado.</li> </ul>
<p><b>Certidão para Implantação do Loteamento</b> Responsável: Secretaria Municipal de Obras</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pagos os emolumentos devidos e assinada a Escritura de Caução, Garantia Hipotecária, carta de fiança bancária ou seguro garantia, a Secretaria Municipal de Obras expedirá o Alvará de Licença, dando publicidade, em no máximo 15 dias.</li> <li>• Caso não sejam executadas as obras no prazo acordado o alvará poderá ser cassado.</li> </ul>
<p><b>Termo de Verificação</b></p>	<p><b>Solicitação do TVO</b> Responsável: Interessado</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Termo de Recebimento das concessionárias de água, esgoto e iluminação pública.</li> </ul>

Etapas de tramitação		Descrição
de Obras (TVO)		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Laudo da firma executora atestando a qualidade da obra e que a mesma foi executada conforme os respectivos projetos.</li> <li>• “As Built” dos projetos urbanísticos, de drenagem, de sinalização, das redes de energia e iluminação com a localização dos postes, das redes de água e esgoto, todos aprovados pelos órgãos competentes ou concessionárias, em duas cópias impressas e no formato digital, em “DWG” e/ou “SHP”, georreferenciados.</li> <li>• Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) ou Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do(s) responsável(is) técnico(s) pela execução das obras; e</li> <li>• Certidão Negativa dos tributos municipais.</li> </ul>
	<b>Emissão TVO</b> Responsável: Secretaria Municipal de Obras	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Realizadas as obras e estando quitados os tributos municipais, a Secretaria Municipal de Obras expedirá Termo de Verificação de Obras (TVO), liberando-o para registro no Cartório de Registro de Imóveis.</li> </ul>

Elaboração: Geo Brasilis, 2022.

Para o licenciamento dos projetos de desmembramento, desdobro ou remembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, acompanhado do título de propriedade, certidão de ônus reais e certidão negativa de tributos municipais, todos relativos ao imóvel, e planta da gleba a ser desmembrada, contendo:

- Indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;
- Indicação do tipo de uso predominante no local; e
- Indicação da divisão de lotes pretendida na área e área verde e/ou institucional, se o caso, na forma prevista nesta lei.

Aplicam-se ao desmembramento, desdobro e remembramento, no que couber, as disposições urbanísticas vigente para as regiões em que si situem ou, na ausência destas, as disposições urbanísticas para os loteamentos.

Destaca-se também a proposta de manutenção da regra atual sobre a contrapartida financeira e/ou obras e serviços de infraestrutura, como ações mitigadoras relacionadas aos impactos negativos provenientes da implantação de loteamentos e empreendimentos verticais e horizontais com mais de 50 unidades habitacionais a serem implantados em território municipal, considerando:

- Com base nos princípios definidos no Estatuto da Cidade, a título de contrapartida, no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias após o início da obra, deverá ser, a critério da administração, depositado no Fundo Municipal de Urbanização, o início do pagamento, que poderá ser concluído em até 90 (noventa) dias, no valor equivalente a 2.260 UFMI (Unidade Fiscal do Município de Itu) por unidade habitacional ou lote resultante do parcelamento ou empreendimento em questão;
- Considera-se como início da obra as fases de terraplanagem, gabarito e canteiro de obras;

- A contrapartida poderá compreender, também, a execução de obras destinadas à implantação de equipamentos comunitários e/ou urbanos, executadas às expensas do empreendedor, fora do perímetro do seu empreendimento e em locais indicados pela Municipalidade, com valor limite de 2.260 UFMI (Unidade Fiscal do Município de Itu).