



CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA

PALÁCIO VEREADOR EUCLIDES MODENEZI

Avenida Vaticano, 1135 - Jardim Pilar
CEP 18406-380 - Itapeva / São Paulo

Fl: 4
L

Projeto de Lei 46/2024 - Prefeito Dr Mario Tassinari - Dispõe sobre a alteração da Lei 2.520 de 13 de janeiro de 2007, que dispõe sobre o zoneamento, uso do solo e ocupação do solo do Município de Itapeva e dá outras providências; acrescenta e reordena dispositivos em seus arts. 4º, 20º, 23º, 29º, 39º, 42º; suprime e reordena dispositivos em seu arts. 48º e 61º e dá outras providências.

APRESENTADO EM PLENÁRIO. : 11/04/2024

RETIRADO DE PAUTA EM : / /

COMISSÕES

dyalo
elicio

RELATOR: MUREA / DATA: 23/04/24

RELATOR: TASSINARI / DATA: / /

RELATOR: / DATA: / /

Discussão e Votação Única: / /

Em 1.ª Disc. e Vot.: / /

Em 2.ª Disc. e Vot. : / /

Rejeitado em . : / /

Autógrafo N.º . . . : / /

Lei n.º : /

Ofício N.º : em / /

Sancionada pelo Prefeito em: / /

Veto Acolhido () Veto Rejeitado () Data: / /

Promulgada pelo Pres. Câmara em: / /

Publicada em: / /

OBSERVAÇÕES

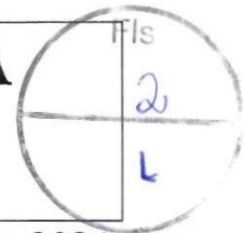
Arquivado
25/04/24

Retirado de pauta - 58ª Sessão



MUNICÍPIO DE ITAPEVA

Estado de São Paulo
Palácio Prefeito Cícero Marques
CNPJ/MF 46.634.358/0001-77



Itapeva, 03 de abril de 2024.

CAMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA
Secretaria Administrativa

MENSAGEM N.º 28 / 2024

03 ABR. 2024

R.M. Pereira
RECEBIDO

Excelentíssimo Senhor Presidente da Câmara Municipal,
Excelentíssimos Senhores Presidentes das Comissões Permanentes,
Excelentíssimos Senhores Vereadores,

Vimos pelo presente encaminhar a Vossas Excelências, para apreciação dessa Colenda Edilidade, o Projeto de Lei ora anexo que: "**DISPÕE** sobre a alteração da Lei 2.520 de 13 de janeiro de 2007, que dispõe sobre zoneamento, uso do solo e ocupação do solo do Município de Itapeva e dá outras providências; acrescenta e reordena dispositivos em seus arts. 4º, 20, 23, 29, 39, 42; suprime e reordena dispositivos em seu arts. 48 e 61 e dá outras providências."

Através do presente Projeto de Lei pretende o Executivo Municipal promover alterações e atualizações necessárias à Lei 20520/07, para adequações legislativas à realidade fática Municipal.

Tal ação institucional está em harmonia com os incisos I c/c II e VIII, do art. 30, Constituição Federal, que se expõe a seguir:

Art. 30. Compete aos Municípios:

I - legislar sobre assuntos de **interesse local**;

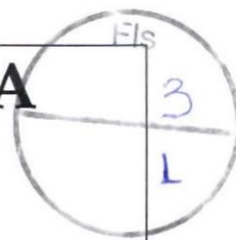
II - complementar a legislação federal e a estadual no que couber; (...)



MUNICÍPIO DE ITAPEVA

Estado de São Paulo
Palácio Prefeito Cícero Marques

CNPJ/MF 46.634.358/0001-77



VIII - promover, no que couber, **adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano;** (...)

Ressalta-se, por fim, que foi utilizada a técnica legislativa prevista no art.12 c/c o art. 11, ambos da Lei Complementar 95/98, para melhor clarificar e reordenar o texto normativo atual, a qual se expõe a seguir:

Art. 12. A alteração da lei será feita: (...)

b) é vedada, mesmo quando recomendável, qualquer **renumeração de artigos e de unidades superiores ao artigo**, referidas no inciso V do art. 10, devendo ser utilizado o mesmo número do artigo ou unidade imediatamente anterior, seguido de letras maiúsculas, em ordem alfabética, tantas quantas forem suficientes para identificar os acréscimos;

c) **é vedado o aproveitamento do número de dispositivo revogado, vetado, declarado inconstitucional** pelo Supremo Tribunal Federal ou de execução suspensa pelo Senado Federal em face de decisão do Supremo Tribunal Federal, devendo a lei alterada manter essa indicação, seguida da expressão 'revogado', 'vetado', 'declarado inconstitucional, em controle concentrado, pelo Supremo Tribunal Federal', ou 'execução suspensa pelo Senado Federal, na forma do art. 52, X, da Constituição Federal;

d) é **admissível a reordenação interna das unidades em que se desdobra o artigo**, identificando-se o artigo assim modificado por **alteração de redação, supressão ou acréscimo** com as letras 'NR' maiúsculas, entre parênteses, uma única vez ao seu final, obedecidas, quando for o caso, as prescrições da alínea "c". (...)

Art. 11. As disposições normativas serão redigidas com **clareza, precisão e ordem lógica**, observadas, para esse propósito, as seguintes normas: (...)

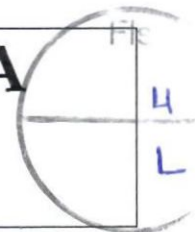
Dessa forma, o presente projeto cumprirá com uma determinação constitucional, trará desenvolvimento urbanístico e estrutural ao Município de Itapeva-SP, além de aprimorar o texto normativo que trata sobre a matéria.



MUNICÍPIO DE ITAPEVA

Estado de São Paulo
Palácio Prefeito Cícero Marques

CNPJ/MF 46.634.358/0001-77



Ante o exposto, solicita-se as considerações de Vossas Excelências para que seja autorizado este novo projeto de lei tão necessário ao adequado ordenamento da cidade.

Certo de poder contar com a concordância dos Nobres Vereadores desta D. Casa de Leis, aproveito o ensejo para renovar a Vossas Excelências meus elevados protestos de estima e consideração.

Atenciosamente,

MÁRIO SÉRGIO TASSINARI
Prefeito Municipal



MUNICÍPIO DE ITAPEVA

Estado de São Paulo
Palácio Prefeito Cícero Marques

CNPJ/MF 46.634.358/0001-77

Fls

5

L

PROJETO DE LEI N.º 46 / 2024

DISPÕE sobre a alteração da Lei 2.520 de 13 de janeiro de 2007, que dispõe sobre zoneamento, uso do solo e ocupação do solo do Município de Itapeva e dá outras providências; acrescenta e reordena dispositivos em seus arts. 4º, 20, 23, 29, 39, 42; suprime e reordena dispositivos em seus arts. 48 e 61 e dá outras providências.

MÁRIO SÉRGIO TASSINARI,
Prefeito Municipal de Itapeva, Estado
de São Paulo, no uso de suas
atribuições legais,
FAZ SABER que a Câmara Municipal
aprova e ele sanciona e promulga a
seguinte Lei:

Art.1º. Fica alterado o art. 4º, que passa a vigor com a seguinte redação:

"Art. 4º

V- Dos termos gerais:

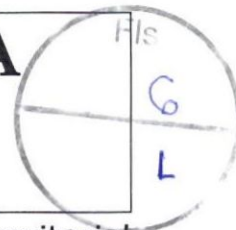
u) Estudos técnicos: relatórios técnicos preliminares que visam analisar a situação pretendida e os impactos que podem ocorrer em decorrência de mudanças significativas no meio ambiente e no seu entorno em decorrência da instalação de empreendimentos, uso ou ocupação do solo. Devem oferecer soluções mitigadoras para os impactos causados a curto, médio



MUNICÍPIO DE ITAPEVA

Estado de São Paulo
Palácio Prefeito Cícero Marques

CNPJ/MF 46.634.358/0001-77



ou longo prazo, de forma a promover o ordenamento territorial aliado a um crescimento e desenvolvimento planejado da cidade.

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

x) Estudo Técnico sobre Polo Gerador de Tráfego: É um estudo/avaliação para obter a relação entre todos os componentes que compõem o tráfego com o ambiente onde ele está inserido. É uma ferramenta importante que auxilia a Engenharia de Tráfego para atender as necessidades das vias de trânsito e realizar um bom planejamento da rede viária.

y) Estudo Técnico Hidrológico: É um estudo técnico que tem por objetivo a obtenção de elementos e o estabelecimento de critérios para a determinação das vazões para o dimensionamento das obras de drenagem novas e verificação de suficiência das obras de drenagem suficientes." (NR)

Art. 2º. Fica alterado o artigo 5º, inciso II, que passa a vigor com a seguinte redação:

"Art. 5º

.....
II – Alvará de Parcelamento, Desdobro, Desmembramento ou Unificação de Solo."

Art. 3º. Fica alterado o artigo 20, da Lei 2520/2007, que passa a vigor com a seguinte redação:

"Art. 20

XVII – Zona de Eventos

XVIII – Zona Especial de Proteção Ambiental – ZEPA

Parágrafo único. Os critérios de uso e ocupação do solo nos lotes nas diversas zonas estão contidos nas Tabelas sob os números 01 a 18, parte integrante desta Lei." (NR)

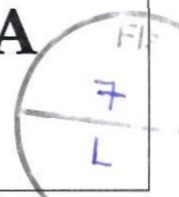
Art. 4º. Fica alterado o artigo 23, da Lei 2520/2007, que passa a vigor com a seguinte redação:



MUNICÍPIO DE ITAPEVA

Estado de São Paulo
Palácio Prefeito Cícero Marques

CNPJ/MF 46.634.358/0001-77



"Artigo 23. A Zona Residencial 1 – ZR1 – corresponde à área de uso residencial com permissibilidade de uso comunitário de baixo e médio impacto, tendo o padrão de ocupação unifamiliar de baixa densidade, com padrões de uso e ocupação definidos na aprovação do loteamento.

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

§2º. Os custos advindos da realização dos estudos técnicos previstos que embasarão a análise técnica serão custeados pelo requerente e interessado." (NR)

Art. 5º. Fica alterado o parágrafo único, do art. 29, da Lei 2520/2007, que passa a ter a seguinte redação:

"Art. 29.....
Parágrafo único.

V – Zona Especial de Proteção Ambiental – ZEPA – destinada exclusivamente para a proteção ambiental, não sendo admitido o uso residencial, comercial, serviços, religiosos, lazer ou eventos" (NR)

Art. 6º. Fica alterado o artigo 31, da Lei 2520/2007, que passa a vigor com a seguinte redação:

"Art.31. Fica determinada a Zona de Preservação Permanente – ZPP, como aquela correspondente às áreas de preservação permanente definidas no Código Florestal Brasileiro – Lei Federal 12.651/12."

Art. 7º. Fica incluído o artigo 33-A à Lei 2520/2007, com a seguinte redação:

"Art. 33-A. Fica determinada a Zona de Eventos – ZE, como espaços destinados à realização dos mais diversos tipos de encontros e eventos, sejam eles corporativos, acadêmicos ou de entretenimento, principalmente os de grande porte."



MUNICÍPIO DE ITAPEVA

Estado de São Paulo
Palácio Prefeito Cícero Marques

CNPJ/MF 46.634.358/0001-77

Art. 8º. Fica alterado o inciso V, do artigo 39, da Lei 2520/2007, que passa a vigor com a seguinte redação:

"Art. 39

V - Habitações Transitórias: edificações com unidades habitacionais destinadas ao uso transitório, onde se recebem hóspedes mediante remuneração, as quais podem ser de quatro tipos:

.....

d) Habitação Transitória 4: hostel e hotel-fazenda." (NR)

Art. 10. Fica alterado o art. 42, da Lei 2520/2007, que passa a vigor com a seguinte redação:

"Art. 42

III - Serviço Setorial: atividades prestadoras de serviços, destinadas a um atendimento de maior abrangência, tais como: cozinha industrial, buffet com salão de festas, clínicas, edifícios de escritórios, entidades financeiras, escritório de comércio atacadista, imobiliárias, sede de empresas, servcar, serviços de lavagem de veículos, serviços públicos e congêneres."

IV- Serviço Geral: atividades de prestação de serviços destinadas a atender a população em geral, que por seu porte ou natureza, exijam confinamento em área própria. Classificam-se em:

a) Tipo 1: canil, marmoraria, funilaria, serralheria, marcenaria, armazém de pequeno e médio porte, agenciamento de cargas, entrepostos e depósito de pequeno e médio porte, hospital veterinário, hotel para animais, cooperativas.

b) Tipo 2: armazéns gerais, depósito e agenciamento de cargas de grande porte, silos, grandes oficinas de lataria e pintura, serviço de coleta de lixo, transportadoras de carga.

V-

a) Serviço Específico 1: centro de controle de voo, posto de abastecimento de aeronaves, serviços de bombas de combustível para abastecimento de veículos; (NR)

Art. 13. Fica alterado o inciso II, do artigo 43, Lei 2520/2007, que passa a vigor com a seguinte redação:

"Art. 43

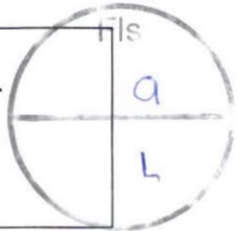
II - Uso industrial 2: atividades industriais compatíveis ao seu entorno e aos parâmetros construtivos da zona, não geradoras



MUNICÍPIO DE ITAPEVA

Estado de São Paulo
Palácio Prefeito Cícero Marques

CNPJ/MF 46.634.358/0001-77



de intenso fluxo de pessoas e veículos, tais como: indústria de panificação, indústria gráfica, indústria tipográfica, indústria de componentes eletrônicos, indústria de embalagens, usina de concreto, indústria de artefatos de cimento.”

Art. 14. Fica alterado o artigo 48, da Lei 2520/2007 que passa a ter a seguinte redação:

“Art. 48 -.....
II - Uso proibido.

Parágrafo único. A permissão para a localização de qualquer atividade de natureza perigosa, incômoda ou nociva dependerá de licença ambiental expedida pelo órgão competente.” (NR)

Art. 15. Fica alterado o artigo 52, da Lei 2520/2007 que passa a vigor com a seguinte redação:

“Art. 52. Para efeito de proteção necessária dos recursos hídricos do Município ficam definidas as faixas de preservação ao longo dos cursos d’água ou fundos de vale, de acordo com o Código Florestal, Lei Federal nº 12.651/12, de forma a garantir o perfeito escoamento das águas pluviais das bacias hidrográficas, a qualidade da água dos mananciais superficiais, a preservação da biodiversidade de flora e fauna e a preservação de áreas verdes.”

Art. 16. Fica alterado o artigo 53, da Lei 2520/2007, que passa a vigor com a seguinte redação:

“Art. 53 - As áreas urbanas desprovidas de arborização ou com arborização inadequada deverão ser gradualmente arborizadas e requalificadas, de acordo com diretrizes da Lei 4042/2017, que disciplina a arborização urbana no município de Itapeva.

Parágrafo único. O órgão municipal de meio ambiente disponibilizará as diretrizes para arborização urbana no MAUPI - Manual de Arborização Urbana e Poda de Itapeva, definindo espécies da flora, preferencialmente nativas, adequadas à região e espaçamentos necessários, respeitando-se fiações e tubulações existentes.”

Art. 17. Fica alterado o art. 61, Lei 2520/2007, que passa a vigor com a seguinte redação:

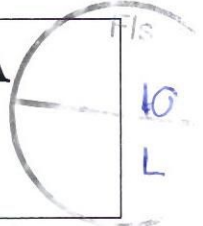
“Art. 61



MUNICÍPIO DE ITAPEVA

Estado de São Paulo
Palácio Prefeito Cícero Marques

CNPJ/MF 46.634.358/0001-77



I – Anexo 1: Tabelas com critérios de uso e ocupação do solo nas diversas zonas constantes desta Lei.” (NR)

Art.18. Esta lei em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Palácio Prefeito Cícero Marques, 03 de abril de 2024.

MÁRIO SÉRGIO TASSINARI
Prefeito Municipal

SECRETARIA DE OBRAS E SERVIÇOS

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA
GABINETE DO PREFEITO

CNPJ Nº 46.634.358/0001-77

EDITAL DE CONVOCAÇÃO DE AUDIÊNCIA PÚBLICA

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

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

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

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

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA

GABINETE DO PREFEITO

CNPJ Nº 46.634.358/0001-77

- b) As manifestações populares obedecerão a ordem de solicitação de participação.
- c) As apresentações das manifestações populares deverão ater-se, exclusivamente, ao tema da audiência e deverão ser breves relatos.
- 4) Havendo quantidade de inscritos que torne impossível a apresentação de todos no mesmo dia, a Audiência Pública poderá ser interrompida para continuidade em data a ser posteriormente divulgada.
- 5) A Audiência Pública terá duração máxima de 2 horas e 30 minutos e o horário de encerramento não poderá ultrapassar as 22 horas, preferencialmente.
- 6) Após a apresentação de todos os inscritos, os trabalhos serão encerrados.

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

Itapeva, 22 de setembro de 2023.


gov.br

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

MÁRIO SÉRGIO TASSINARI
Prefeito Municipal de Itapeva

Fls
13
L





Edital de Convocação de Audiência Pública
Imprensa Oficial do dia 29 de setembro de 2023
Edição 2261A

SECRETARIA DE OBRAS E SERVIÇOS

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA
GABINETE DO PREFEITO
CNPJ nº 06.534.238/0001-97

EDITAL DE CONVOCAÇÃO DE AUDIÊNCIA PÚBLICA

A Prefeitura Municipal de Itapeva, através do Secretário de Obras e Serviços e do Secretário de Coordenação e Planejamento, solicita a atenção e participação de todos os interessados em seus assuntos, mediante convite à audiência pública para apresentação de propostas de regulamentação de zoneamento urbano e demais temas pertinentes ao desenvolvimento territorial, visando a melhoria pública, processo de trabalho de seguinte teor:

- Atender ao Convênio de Bom Trabalho e Boa Cidadania;
- Atender ao Convênio de Bom Trabalho e Boa Cidadania;
- Aplicação prioritária à Lei de Residência e Lei de Habitação de Interesse Social;
- Regulação urbanística de loteamentos, loteamentos rurais e loteamentos em áreas de interesse de desenvolvimento urbano;

Conforme previsto a Lei Federal nº 10.257/2001, Estatuto das Cidades em seu artigo 17, inciso III, a Lei Federal nº 10.158/2001 em seu artigo 19, inciso III e o artigo 1º da Lei Municipal nº 200/2008, o Município de Itapeva, Estado de São Paulo, em conformidade com o artigo 141, da Constituição Federal, convoca todos os interessados para a Audiência Pública de caráter informativo, em 29 de setembro de 2023, para tratar da regulamentação de zoneamento urbano e demais temas pertinentes ao desenvolvimento territorial, visando a melhoria pública, processo de trabalho de seguinte teor:

- 1) A Audiência Pública será realizada no dia **29 de setembro de 2023**, às 08h30min, no Auditório Municipal de Itapeva, localizada na Avenida Itapeva, 1.536, Jardim Europa, Município de Itapeva, SP.
- 2) Os atos de audiência deverão ser realizados em:
 - a) **DESEMPENHO DE SERVIÇOS** - através de pareceres técnicos e fundamentados, encaminhados ao Gabinete do Prefeito, para análise e decisão;
 - b) **ANEXO I - CADASTRO DE LOTEAMENTOS URBANOS** - através de pareceres técnicos e fundamentados, encaminhados ao Gabinete do Prefeito, para análise e decisão;
 - c) **REGULAMENTAÇÃO DE ZONEAMENTO URBANO** - através de pareceres técnicos e fundamentados, encaminhados ao Gabinete do Prefeito, para análise e decisão;
 - d) **REGULAMENTAÇÃO DE LOTEAMENTOS RURAIS** - através de pareceres técnicos e fundamentados, encaminhados ao Gabinete do Prefeito, para análise e decisão;
- 3) A audiência pública será realizada em caráter informativo e não terá caráter decisório.

Itapeva, 21 de setembro de 2023.

Mário Sérgio Tassinari
Prefeito Municipal de Itapeva

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA
GABINETE DO PREFEITO
CNPJ nº 06.534.238/0001-97

At a audiência pública realizada em caráter informativo, em 29 de setembro de 2023, no Auditório Municipal de Itapeva, localizada na Avenida Itapeva, 1.536, Jardim Europa, Município de Itapeva, SP, para tratar da regulamentação de zoneamento urbano e demais temas pertinentes ao desenvolvimento territorial, visando a melhoria pública, processo de trabalho de seguinte teor:

At a audiência pública realizada em caráter informativo, em 29 de setembro de 2023, no Auditório Municipal de Itapeva, localizada na Avenida Itapeva, 1.536, Jardim Europa, Município de Itapeva, SP, para tratar da regulamentação de zoneamento urbano e demais temas pertinentes ao desenvolvimento territorial, visando a melhoria pública, processo de trabalho de seguinte teor:

Itapeva, 21 de setembro de 2023.

Mário Sérgio Tassinari
Prefeito Municipal de Itapeva



Audiência Pública

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

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

Fundamentação Legal:

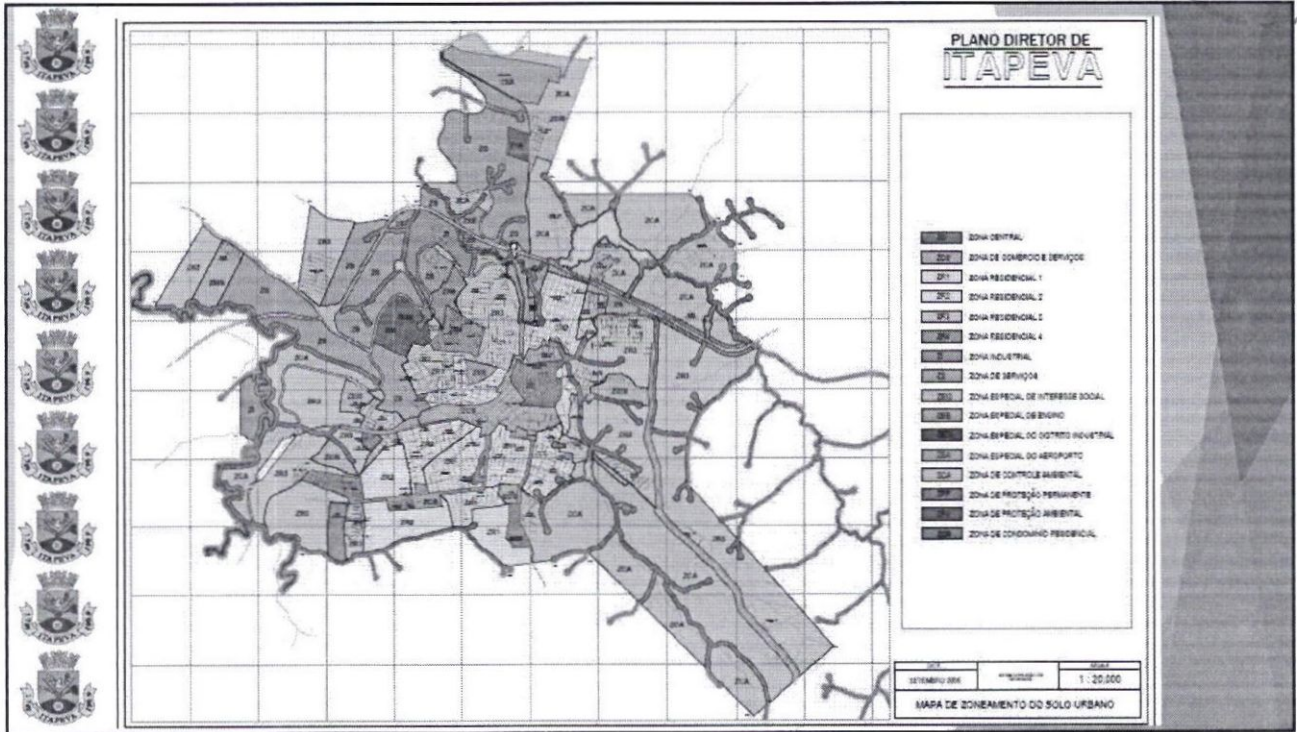
- Artigo 29, XII da Constituição Federal
- Artigo 43 do Estatuto das Cidades – Lei Federal nº 10.257/2001
- Artigo 180, II da Constituição do Estado de São Paulo
- Artigo 109 do Plano Diretor de Itapeva – Lei Municipal 2499/2006



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

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

Fis
15
L



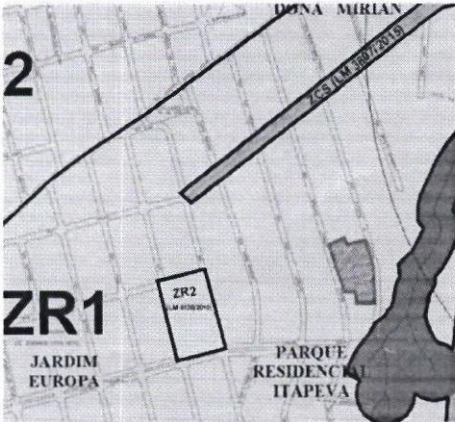
Handwritten signature in blue ink.



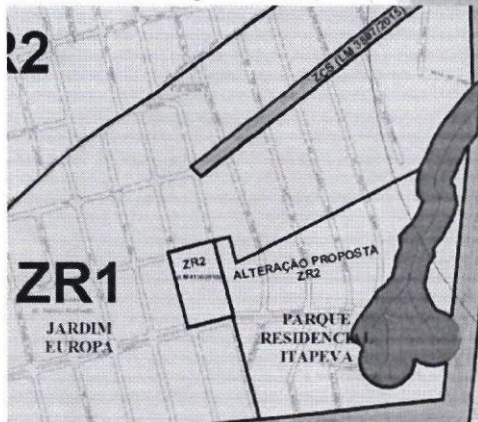
ALTERAÇÃO E ATRIBUIÇÃO DE ZONEAMENTO

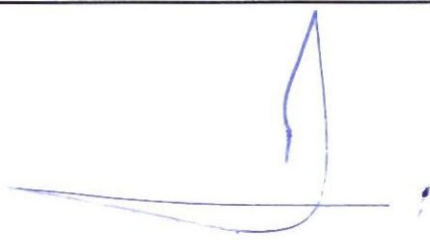
Processo Administrativo 18549/2023
 Requerente: Água Clara Agrícola de Cereais Exp e Imp Ltda
 Proposta de Alteração: Alteração de zoneamento ZR-1 (Zona Residencial 1) para ZR-2 (Zona Residencial 2) do Parque Residencial Itapeva.

Situação Atual



Situação Proposta

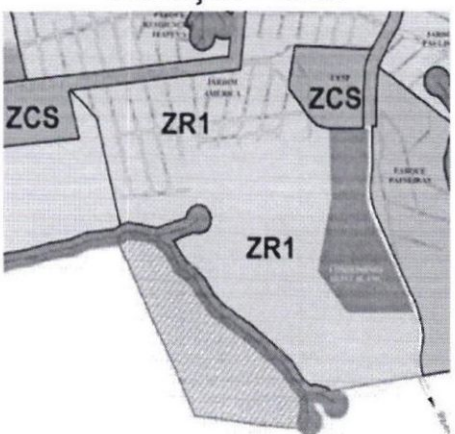




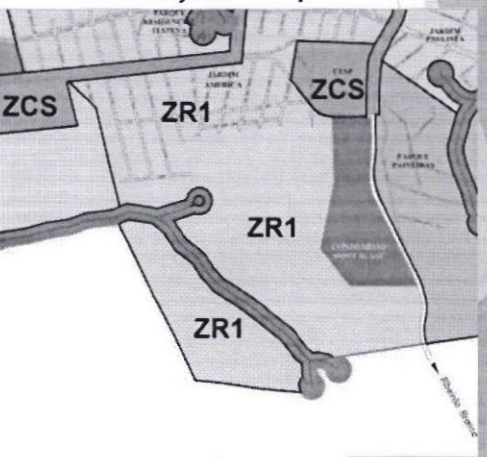
Fls
17
L

Processo Administrativo 7058/2022
Requerente: Irmãos Gonçalves Empreendimentos Imobiliários Ltda
Proposta de Alteração: Atribuição de zoneamento ZR-1 (Zona Residencial 1) para implantação de loteamento em área localizada nas adjacências dos loteamentos denominados Ouroville e Ouroville II

Situação Atual

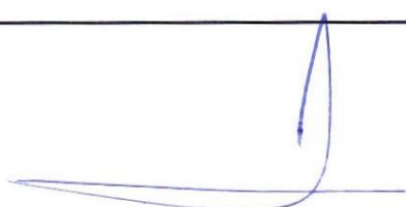


Situação Proposta

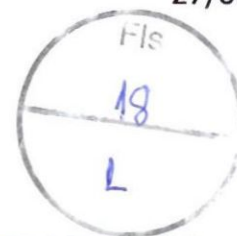


The image contains two maps side-by-side. The left map, titled 'Situação Atual', shows a street layout with several parcels. Some parcels are labeled 'ZCS' and others 'ZR1'. The right map, titled 'Situação Proposta', shows the same street layout but with a larger area designated as 'ZR1' and smaller areas as 'ZCS'. The maps are overlaid on a background image of a building facade.

**LEGISLAÇÃO
URBANÍSTICA**



A handwritten signature in blue ink, consisting of a long horizontal stroke followed by a vertical stroke that loops back to the horizontal one.



ALTERAÇÃO E ATUALIZAÇÃO Lei 4069/2017 - Outorga Onerosa do Direito de Construir

Principais pontos:

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

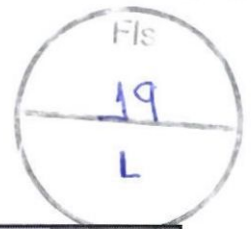


OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

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

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

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



TAXA DE OCUPAÇÃO

Não muda a T.O.

Muda a T.O.

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (C.A.)

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

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

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

A=600m²

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

4 Pav. de 300m²

ALTERAÇÃO E ATUALIZAÇÃO

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

PRINCIPAIS PONTOS:

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



REGULAMENTAÇÃO

Programa Simplificado de Legalização de Obras já Construídas

Possibilita a legalização de obras já finalizadas:

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

Possibilita flexibilização dos seguintes critérios:

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



ALTERAÇÃO E ATUALIZAÇÃO

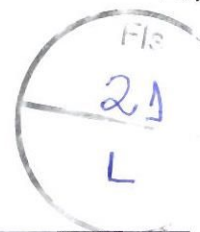
Lei 2520/2007 - Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo

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

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

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

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



ESTUDOS TÉCNICOS

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

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

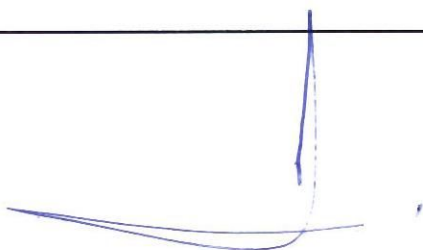
ESTUDO HIDROLÓGICO - Tem por objetivo a obtenção de elementos e o estabelecimento de critérios para a determinação das vazões para o dimensionamento das obras de drenagem novas e verificação de suficiência das obras de drenagem existentes.



ANEXO 1

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

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



Fis

22

L

TABELA 1 – ZC – Zona Central

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

1 – Obedecido o disposto sobre o assunto no Código de Obras e demais legislações complementares.
 2 – Além dos usos que obrigatoriamente deverão ser acompanhados dos estudos técnicos, dependendo do porte e a critério da Comissão Municipal de Urbanismo outras ocupações também poderão ter solicitação de estudos técnicos que deverão ser analisados e aprovados pela Comissão Municipal de Urbanismo.
 3 – As propriedades urbanas que forem consideradas subutilizadas ou vazios urbanos nesta zona poderão ser aplicados os instrumentos tributários de indução ao desenvolvimento urbano tais como: parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, IPTU progressivo e direito de preempção.
 4 – Nos pavimentos localizados no subsolo serão utilizados os mesmos parâmetros do pavimento térreo.

TABELA 2 – ZCS – Zona de Comércio e Serviços

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

1 – Obedecido o disposto sobre o assunto no Código de Obras e demais legislações complementares.
 2 – Além dos usos que obrigatoriamente deverão ser acompanhados dos estudos técnicos, dependendo do porte e a critério da Comissão Municipal de Urbanismo outras ocupações também poderão ter solicitação de estudos técnicos que deverão ser analisados e aprovados pela Comissão Municipal de Urbanismo.
 3 – As propriedades urbanas que forem consideradas subutilizadas ou vazios urbanos nesta zona poderão ser aplicados os instrumentos tributários de indução ao desenvolvimento urbano tais como: parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, IPTU progressivo e direito de preempção.
 4 – Nos pavimentos localizados no subsolo serão utilizados os mesmos parâmetros do pavimento térreo.

TABELA 03 – ZS – Zona de Serviços

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

1 - Obedecido o disposto sobre o assunto no Código de Obras e demais legislações complementares.
 2 - Além dos usos que obrigatoriamente deverão ser acompanhados dos estudos técnicos, dependendo do porte e a critério da Comissão Municipal de Urbanismo outras ocupações também poderão ter solicitação de estudos técnicos que deverão ser analisados e aprovados pela Comissão Municipal de Urbanismo.
 3 - As propriedades urbanas que forem consideradas subutilizadas ou vazios urbanos nesta zona poderão ser aplicados os instrumentos tributários de indução ao desenvolvimento urbano tais como: parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, IPTU progressivo e direito de preempção.
 4 - Nos pavimentos localizados no subsolo serão utilizados os mesmos parâmetros do pavimento térreo.

TABELA 4 – ZI – Zona Industrial

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

1 - Dependendo do porte, a Comissão Municipal de Urbanismo solicitará Estudo de Impacto de Vizinhança que será analisado e aprovado pela comissão.
 2 - Deverá respeitar a legislação ambiental em vigor quanto ao seu licenciamento.

TABELA 5 – ZE – Zona de Eventos

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

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

Fis 21/02/2022
24
L

TABELA 6 – ZCA – Zona de Controle Ambiental

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

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

TABELA 7 – ZPP – Zona de Proteção Permanente

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

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

TABELA 08 – ZEPA – Zona Especial de Proteção Ambiental

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

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

TABELA 09 – ZPA – Zona de Proteção Ambiental

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

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

Fis
25
L




TABELA 10 – ZEE – Zona Especial de Ensino

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

- 1 – Independente do porte a Comissão Municipal de Urbanismo solicitará Estudo de Impacto de Vizinhança que será submetido a análise e aprovação
- 2 – Coeficiente de aproveitamento máximo 2, com aquisição do potencial construtivo
- 3 – Taxa de ocupação de 50% para edificações com 2 pavimentos.
- 4 – Deverá apresentar Projeto de Estacionamento que será submetido a análise e aprovação da Comissão Municipal de Urbanismo e serem previstas áreas de estacionamento de acordo com a legislação específica sobre o assunto.
- 5 – Obedecido ao disposto sobre o assunto no Código de Obras.
- 6 – Dependendo do porte, a Comissão Municipal de Urbanismo solicitará Estudo de Impacto de Vizinhança que será submetido a análise e aprovação.




TABELA 11 – ZEA – Zona Especial de Aeroporto

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

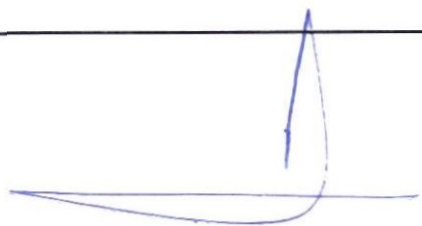
- 1 – Legislação específica sobre o assunto.

TABELA 12 – ZEDI – Zona Especial do Distrito Industrial

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

- 1 – Dependendo do porte, a Comissão Municipal de Urbanismo solicitará Estudo de Impacto de Vizinhança que será analisado e aprovado pela comissão.
- 2 – Deverá respeitar a legislação ambiental em vigor quanto ao seu licenciamento.
- 3 – Deverá respeitar a lei de criação do Distrito Industrial e normas específicas.

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



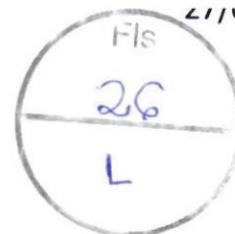


TABELA 13 – ZEIS – Zona Especial de Interesse Social

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

1 – Deverá obedecer a legislação específica.

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

TABELA 14 – ZR1 – Zona Residencial 1

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

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

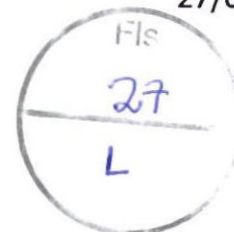


TABELA 15 – ZR2 – Zona Residencial 2

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

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

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

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

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

TABELA 16 – ZR3 – Zona Residencial 3

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

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

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

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

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

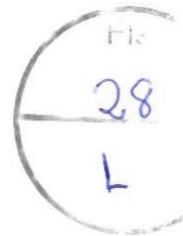


TABELA 17 – ZR4 – Zona Residencial 4

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

1 – Dependendo do porte, a Comissão Municipal de Urbanismo solicitará Estudo de Impacto de Vizinhança que será analisado e aprovado pela comissão.
2 – Depende de legislação específica para Programas Habitacionais.

TABELA 18 – ZCR – Zona de Condomínio Residencial

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

1 – Dependente de legislação do condomínio.
2 – Deve obedecer ao disposto sobre o assunto no Código de Obras.

OBS: Não possui parâmetros urbanísticos definidos

Fls
29
L



MAIORES INFORMAÇÕES E ESCLARECIMENTOS ADICIONAIS:

Secretaria de Obras e Serviços
Secretaria de Coordenação e Planejamento

Departamento de Cadastro, Regularização Fundiária e Plano Diretor

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E SERVIÇOS

DEPARTAMENTO DE CADASTRO, REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E PLANO DIRETOR

CNPJ Nº 46.634.358/0001-77

FIS

30

L

ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA REALIZADA NO DIA 10 DE OUTUBRO DE 2023.

Aos dez dias do mês de outubro do ano de dois mil e vinte e três, às dezenove horas, no plenário da Câmara Municipal de Itapeva, sita na Avenida Vaticano, 1055, Jardim Europa, foi realizada audiência pública visando a alteração e atribuição de zoneamento em área urbana, conforme dispõe a Lei Municipal nº 2520/2007 e apresentação de propostas de regulamentação de parâmetros urbanísticos e demais temas pertinentes ao ordenamento territorial, conforme edital de chamamento público publicado na Imprensa Oficial do Município edição 2261-A do dia 29 de setembro de 2023. Os presentes assinaram lista de presença que segue anexa a esta ata. O início dos trabalhos foi realizado pela Secretária Municipal de Obras e Serviços, Engenheira Francine Rodrigues dos Santos Marques, que explanou sobre a importância e relevância do tema para o ordenamento territorial. Ao contínuo, a Sra. Patrícia Almeida Biazzon, Diretora do Departamento de Cadastro, Regularização Fundiária e Plano Diretor da Secretaria Municipal de Obras e Serviços, apresentou os temas da audiência: **ALTERAÇÃO E ATRIBUIÇÃO DE ZONEAMENTO:** A) **Processo Administrativo 18549/2023** – Requerente: Água Clara Agrícola de Cereais Exportação e Importação Ltda – Proposta de Alteração: Alteração de zoneamento ZR-1 (Zona Residencial 1) para ZR-2 (Zona Residencial 2) do Parque Residencial Itapeva. B) **Processo Administrativo 7058/2022** – Requerente: Irmãos Gonçalves Empreendimentos Imobiliários Ltda - Proposta de Alteração: Atribuição de zoneamento ZR-1 (Zona Residencial 1) para implantação de loteamento em área localizada nas adjacências dos loteamentos denominados Ouroville e Ouroville II. **LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA:** A) **Atualização e complementação da Lei 4069/2017 – Outorga Onerosa do Direito de Construir.** Principais pontos: 1. Utilização do valor venal para cálculo do valor da outorga onerosa. 2. Definição dos elementos arquitetônicos que não computam no cálculo do excesso de ocupação. 3. Solicitação do uso da outorga onerosa do direito de construir (aquisição de potencial construtivo e taxa de ocupação) na fase de aprovação de projeto. No caso da taxa de ocupação define-se um limite que deverá ser respeitado inclusive nas legalizações (Taxa de Ocupação máxima 80%). A Outorga Onerosa do Direito de Construir é uma concessão emitida pelo poder público para que o proprietário do imóvel construa acima do coeficiente básico estabelecido mediante o pagamento de uma contrapartida financeira. Taxa de Ocupação (TO) é o percentual da área ocupada por uma obra dentro de um terreno e não leva em conta a projeção vertical, somente a horizontal. Coeficiente de aproveitamento (CA) é o coeficiente de aproveitamento indica a área total, em metros quadrados, que pode ser construída dentro de um terreno, somando as áreas de todos os seus pavimentos. B) **Alteração e atualização da Lei 537/1991 – Parcelamento do Solo Urbano no Município de Itapeva.** Principais pontos: 1. Distinção entre desdobro, desmembramento e loteamento; 2. Requisitos para Loteamento com definição de área mínima e testada por tipo de

Departamento de Cadastro, Regularização Fundiária e Plano Diretor

Avenida Angelino Fascetti, 58 – Central Park – Itapeva/SP – CEP 18406-030 – Fone: (15) 3522 0310

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E SERVIÇOS

DEPARTAMENTO DE CADASTRO, REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E PLANO DIRETOR

CNPJ Nº 46.634.358/0001-77

Fls

31

L

zoneamento, infraestrutura e percentagem de áreas públicas; 3. Regramento para Loteamento Fechado (fechado de muros com acesso controlado) e Condomínio Fechado (espaços comuns são áreas privativas e acesso restrito); 4. Faixa de Preservação Permanente; 5. Permuta e Antecipação de Área Institucional. C) **Regulamentação do Programa Simplificado de Legalização de Obras já construídas.** Possibilita a legalização de obras já finalizadas: Principais pontos: 1. Obras irregulares – Obras realizadas em desacordo com o projeto aprovado; 2. Obras clandestinas – Obras realizadas sem projeto e os competentes alvarás. 3. Possibilita flexibilização dos seguintes critérios: Taxa de ocupação; Recuos; Afastamentos; Número de pavimentos. D) **Alteração e atualização da Lei 2520/2007 – Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.** Principais pontos: O artigo 23 da lei 2520/2007 passa a ter a seguinte redação: "**Artigo 23.** A Zona Residencial 1 – ZR1 – corresponde à área de uso residencial com permissibilidade de uso comunitário de baixo impacto (atividades de atendimento direto e funcional ao uso residencial), tendo o padrão de ocupação unifamiliar de baixa densidade, com padrões de uso e ocupação definidos na aprovação do loteamento e cujas atividades de uso comunitário não ultrapasse o horário das 18 horas. **Parágrafo 1º.** O uso comunitário de baixo impacto previsto neste artigo deverá estar acompanhado de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV – e outros se assim forem definidos pela Comissão Municipal de Urbanismo que irá avaliar e validar a proposta de uso apresentada pelo requerente, bem como os relatórios técnicos apresentados, podendo, inclusive, solicitar informações complementares. **Parágrafo 2º.** Os custos advindos da realização dos estudos técnicos previstos que embasarão a análise técnica serão custeados pelo requerente e/ou interessado." Para esclarecimentos adicionais foram apresentadas as definições dos estudos técnicos, a saber: **ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA** – É um relatório no qual se faz um levantamento dos impactos negativos e positivos causados por empreendimentos e atividades urbanas, bem como propõe medidas mitigadoras e compensatórias para evitar possíveis riscos que podem ser apresentados para a vizinhança. É uma ferramenta de apoio ao processo de licenciamento urbanístico, que oferece subsídios ao poder público municipal para decidir quais as condições para a concessão de licenças de construção, ampliação ou funcionamento das empresas. **ESTUDO TÉCNICO SOBRE POLO GERADOR DE TRÁFEGO** – É um estudo/avaliação para obter a relação entre todos os componentes que compõem o tráfego com o ambiente onde ele está inserido. É uma ferramenta importante que auxilia a Engenharia de Tráfego para atender as necessidades das vias de trânsito e realizar um bom planejamento da rede viária. **ESTUDO HIDROLÓGICO** - Tem por objetivo a obtenção de elementos e o estabelecimento de critérios para a determinação das vazões para o dimensionamento das obras de drenagem novas e verificação de suficiência das obras de drenagem existentes. E) **ALTERAÇÃO DA TABELA DO ANEXO 1 DA LEI 2520/2007.** Tabelas com critérios de uso e ocupação do solo nas diversas zonas constantes da Lei 2520/2007

Departamento de Cadastro, Regularização Fundiária e Plano Diretor

Avenida Angelino Fascetti, 58 – Central Park – Itapeva/SP – CEP 18406-030 – Fone: (15) 3522 0310

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E SERVIÇOS

DEPARTAMENTO DE CADASTRO, REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E PLANO DIRETOR

CNPJ Nº 46.634.358/0001-77

Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo – Coeficientes Urbanísticos. Atualização e adequação: 1. Uso permitido e uso permitido com apresentação de estudos técnicos. 2. Coeficiente de aproveitamento. 3. Aquisição de potencial construtivo máximo. 4. Taxa de ocupação máxima. 5. Taxa de permeabilidade mínima. Observação as tabelas acompanham esta ata. Nada mais tendo a ser apresentado foi informado que os arquivos desta audiência bem como as minutas dos projetos de lei serão disponibilizados no site da Prefeitura Municipal de Itapeva para consulta, encaminhamento de sugestão. A audiência foi transmitida ao vivo e também poderá ser acessada através da página da Câmara Municipal de Itapeva. As sugestões poderão ser encaminhadas via formulário disponível no site da Prefeitura Municipal de Itapeva ou através do e-mail patricia.almeida@itapeva.sp.gov.br. Nada mais tendo a ser discutido, a audiência foi encerrada às vinte e uma horas e trinta minutos. Itapeva, 10 de outubro de 2023.

FRANCINE RODRIGUES DOS SANTOS MARQUES

Secretária Municipal de Obras e Serviços

PATRÍCIA ALMEIDA BIAZZON

Diretora Cadastro, Regularização Fundiária e Plano Diretor

Departamento de Cadastro, Regularização Fundiária e Plano Diretor

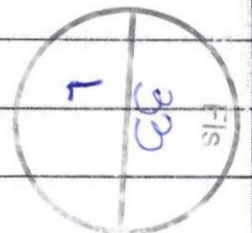
Avenida Angelino Fascetti, 58 – Central Park – Itapeva/SP – CEP 18406-030 – Fone: (15) 3522 0310

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

AUDIÊNCIA PÚBLICA - ALTERAÇÃO DE ZONEAMENTO E LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA

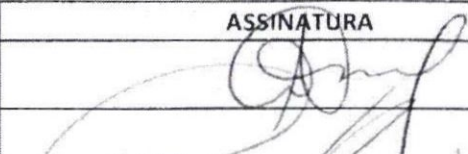

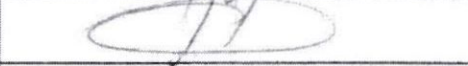

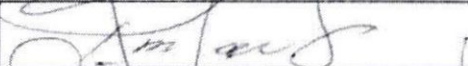


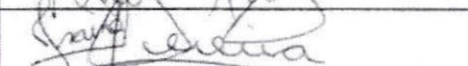
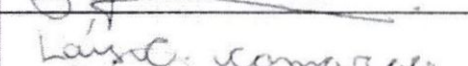
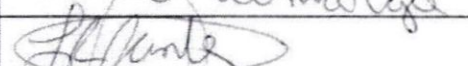

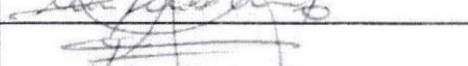

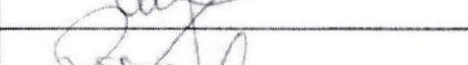
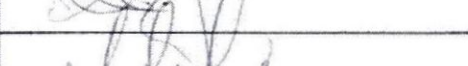


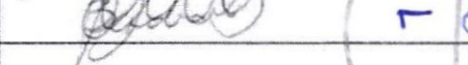
Local: CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA - Data: 10 DE OUTUBRO DE 2023 - Horário: 19 HORAS

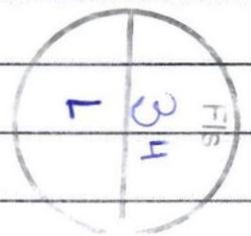
ORD	NOME	REPRESENTAÇÃO	CONTATO/TELEFONE	ASSINATURA
1	Carla Roberta Rodrigues Santos	CRIAS	15 99225-4077	
2	Ronaldo Pinheiro de Silva	Camera	(15) 997886995	
3	Claudinei de Almeida		997817540	claudinei de Almeida
4	João Pinheiro Netto de Almeida	CONTADORES	997949964	
5	Theriza Barros	SOS Proteções	997040556	
6	Julia Stephany	SOS Proteções		Julia
7	Geni Santos	SOS Proteções		Geni
8	Ofício Cristiane de Lima Lourenço	Conselho PCO	997404435	
9	João Richart	Dep. Emídio de Souza	(15) 98184-8263	
10	Paulo Roberto Tame dos Santos	ÁREA MUNICIPAL (CENSOR)	(15) 9.9779 6645	Paulo Roberto Tame dos Santos
11	Janille Maria Biaz	-	-	-
12	11	-	15 996755224	
13	Maurício M. Coelho		996033240	
14	Rafael LEONARDO MZ. MORAES	CAMPANINHO	15 998 414346	
15	João Carlos Brazzo	-	15 996641867	João Carlos Brazzo
16	MARLOS ANTONIO KERR M		15 997232070	
17	Isabel Regina de Lima	THOET	15 997567405	
18	Josiane J. Moreira	advogada	15 991338592	
19	Alini Bernardoni	Surameleca	11 973345307	
20	Rodrigo Takami	PMI	15 997253400	



AUDIÊNCIA PÚBLICA - ALTERAÇÃO DE ZONEAMENTO E LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA

Local: CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA - Data: 10 DE OUTUBRO DE 2023 - Horário: 19 HORAS

ORD	NOME	REPRESENTAÇÃO	CONTATO/TELEFONE	ASSINATURA
1	Patricia Almeida Biazon	PMI-SMOS	99703-2894	
2	Diego Oliveira Carvalho	ARESPi	(11)99216-7412	
3	Adriano Luis	ARAE	15 997781813	
4	MARCELO NUNES DO CASTRO	SINCOMMERCIAIS	15199783-6156	
5	William Marques		(15)99622 0139	
6	Zuleus Mendes dos Santos	Sínd. Ferroviária	996118525	
7	Ronaldo M. dos Santos		99739-1439	Ronaldo M. dos Santos
8	MATHEUS ALBERTO RODRIGUES	CLINICA CEIPI	15 99742-8003	
9	Graine Rucina	Sec. Obras	(15)996083829	
10	Laura Romarço	Sec. Obras	(15)997038630	Laura Romarço
11	Francine L.D. Marques	Sec. Obras	(15)99266-4725	
12	ELIAS TURIBIO DE CAMARGO	DEGRADIMOVES	(15) 99775.1567	
13	Luciana Strefanny	SEC Obras	(15)996522560	
14	André de Fátima Gomes	CLINICA CEIPI	15-996296010	
15	Dr. Vitor Bueno	EXCLUSIVE ARB	15 997704508	
16	MARCELA CPMIARA	ASS Contadores	997919908	
17	Roberto IARA	Perimobex	15997919908	
18	Bruna M. C. de Azevedo		15996926054	
19	Cláudio F. L.		15 99713 8135	
20	Isabel A. F.		159994022	



AUDIÊNCIA PÚBLICA - ALTERAÇÃO DE ZONEAMENTO E LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA




Local: CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA - Data: 10 DE OUTUBRO DE 2023 - Horário: 19 HORAS

ORD	NOME	REPRESENTAÇÃO	CONTATO/TELEFONE	ASSINATURA
1	RUBENS M. DOS S. JUNIOR		(15) 996739117	
2	Claudia R.R. dos Santos		(15) 996900114	
3	Francisco Faust		15 991455951	
4	Elie Ramos de Barros	Arquiteto	377030480	
5	Geis O. Dias	Advogado	996114983	
6	Roberto C. S. de Barros	ENFERMEIRO	(15) 997030480	
7	Marey Antônia A. Pimenta		15 991799169	
8	Cristian Pucio Gomes	CRIAI	15 998277668	
9	Robele Rodrigues de Lima		15 996610017	
10	Pâmela P. M. Rara	Procuradora	39222811	
11	Mario Sugito Nishiyama	Câmara Municipal	(15) 997569283	
12	Lidex Beatriz de S. Almeida		15 997874881	
13	Thiago Card		15 996602271	
14	Edson por Almeida			
15	Cristiane Hussine	Criar	11975456501	
16	Valdirlton 2 Maximiano	Criar	151996902976	
17	Luiz Antonio Reis de A.	FUNERARIA	(15) 997738846	
18	ROBERTO COMERON	CAMARA	997751656	
19	Maria Eduarda da Santos	-	-	-
20	11	-	-	

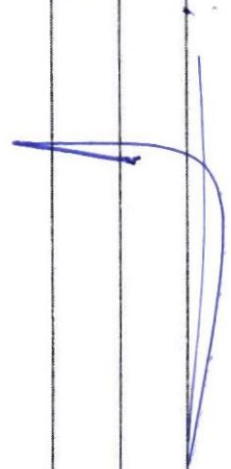
FIL
35

AUDIÊNCIA PÚBLICA - ALTERAÇÃO DE ZONEAMENTO E LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA

Local: CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA - Data: 10 DE OUTUBRO DE 2023 - Horário: 19 HORAS

ORD	NOME	REPRESENTAÇÃO	CONTATO/TELEFONE	ASSINATURA
1	Theriza Baroni	SOS Proteção	997040556	
2	Valdinei Viana	União	99446813	
3	Matheus K. Coelho	Greenbook	994395245	
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				

36
L
-15





Câmara Municipal de Itapeva
Palácio Vereador Euclides Modenezi
Departamento Jurídico

Projeto de Lei nº 046/2024: Dispõe sobre a alteração da Lei 2.520 de 13 de janeiro de 2007, que dispõe sobre o zoneamento, uso do solo e ocupação do solo do Município de Itapeva e dá outras providências; acrescenta e reordena dispositivos em seus arts. 4º, 20º, 23º, 29º, 39º, 42º; suprime e reordena dispositivos em seu arts. 48º e 61º e dá outras providências.

Autoria: Prefeito Municipal

Parecer nº 061/2024

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Trata-se de Projeto de Lei que pretende alterar e acrescer dispositivos na Lei 2.520 de 13 de janeiro de 2007, que dispõe sobre o zoneamento, uso do solo e ocupação do solo do Município de Itapeva.

De autoria do Chefe do Poder Executivo, o projeto é composto por 18 artigos e vem acompanhado do edital de convocação de audiência pública; ata de audiência pública realizada em 10 de outubro de 2023 e documentos a ela pertinentes.

Após a leitura em plenário, o projeto foi encaminhado às Comissões Permanentes na forma regimental, e em sequência, submetido à análise deste Departamento para a emissão de parecer que possa orientá-las quanto aos aspectos constitucionais, legais, regimentais e de técnica legislativa.

Em que pese não vinculativo, o parecer deste Departamento confere aos edis instrumentos para se evitar a inconstitucionalidade formal, possibilitando aos membros da Comissão Permanente de Legislação, Justiça, Redação e Legislação Participativa o exercício do controle preventivo de constitucionalidade.

Eis o breve relato.

37
de



Câmara Municipal de Itapeva
Palácio Vereador Euclides Modenezi
Departamento Jurídico

1. DA REGULARIDADE FORMAL. COMPETÊNCIA EM RAZÃO DA MATÉRIA E INICIATIVA LEGISLATIVA.

Não há no projeto vício em razão da matéria, já que por força do inciso I do artigo 30 da Constituição Federal¹, os Municípios são dotados de autonomia legislativa, que vem consubstanciada na capacidade de legislar sobre assuntos de interesse local, tomando toda e qualquer providência em assuntos de seu peculiar interesse, legislando, administrando, tributando, fiscalizando, sempre nos limites ou parâmetros fixados pela Constituição da República e pela Constituição Estadual.

Ainda de acordo com a Constituição compete ao Poder Público Municipal, de acordo com as diretrizes gerais fixadas em lei, implementar políticas de desenvolvimento urbano com o objetivo de ordenar as funções sociais da cidade e garantir o bem estar de seus habitantes (artigo 182, caput, da CF/88 e artigo 116 da LOM), promovendo o adequado ordenamento territorial, por meio de planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano (artigo 30, inciso VIII, da CF/88 e artigo 6º, inciso VIII da LOM).

Para esse fim, por se tratar de ações voltadas ao uso e ocupação do solo, os processos legislativos devem ser deflagrados pelo Chefe do Executivo, a quem compete a organização administrativa, de acordo com o artigo 40 da Lei Orgânica Municipal².

Nota-se, assim, que não há no projeto vícios de iniciativa ou de competência que possam macular a tramitação do projeto, pelo que passamos à análise do conteúdo material.

2. QUANTO AO CONTEÚDO MATERIAL

De acordo com a mensagem o projeto pretende promover alterações e atualizações necessárias à Lei 20520/07, para adequações legislativas à realidade fática Municipal, nos seguintes termos:

¹ Art. 30. Compete aos Municípios: I - legislar sobre assuntos de interesse local;

² Art. 40 - Compete privativamente ao Prefeito a iniciativa dos Projetos de Lei que disponham sobre:

(...)IV - organização administrativa, matéria orçamentária, serviços públicos e pessoal da administração;



Câmara Municipal de Itapeva
Palácio Vereador Euclides Modenezi
Departamento Jurídico

Lei nº 2.520/2007 - vigente	Projeto de lei nº 46/2024
<p>Art. 4º</p> <p>.....</p> <p>V- Dos termos gerais:</p> <p>t)</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p>Art. 4º</p> <p>.....</p> <p>V- Dos termos gerais:</p> <p>t)</p> <p>u) Estudos técnicos: relatórios técnicos preliminares que visam analisar a situação pretendida e os impactos que podem ocorrer em decorrência de mudanças significativas no meio ambiente e no seu entorno em decorrência da instalação de empreendimentos, uso ou ocupação do solo. Devem oferecer soluções mitigadoras para os impactos causados a curto, médio ou longo prazo, de forma a promover o ordenamento territorial aliado a um crescimento e desenvolvimento planejado da cidade.</p> <p>v) Estudo Técnico de Impacto de Vizinhança: É um relatório no qual se faz um levantamento dos impactos negativos e positivos causados por empreendimentos e atividades urbanas, bem como propor medidas mitigadoras e compensatórias para evitar possíveis riscos que podem ser apresentados para a vizinhança. É uma ferramenta de apoio ao processo de licenciamento urbanístico, que oferece subsídios ao poder público municipal para decidir quais as condições para a concessão de licenças de construção, ampliação ou funcionamento das empresas.</p> <p>x) Estudo Técnico sobre Polo Gerador de Tráfego: É um estudo/avaliação para obter a relação entre todos os componentes que compõem o tráfego com o ambiente onde ele está inserido. É uma ferramenta importante que auxilia a Engenharia de Tráfego para atender as necessidades das vias de trânsito e realizar um bom planejamento da rede viária.</p> <p>y) Estudo Técnico Hidrológico: É um estudo técnico que tem por objetivo a obtenção de elementos e o estabelecimento de critérios para a determinação das vazões para o dimensionamento das obras de drenagem novas e verificação de suficiência das obras de drenagem suficientes." (NR)</p>
<p>Art. 5º</p> <p>.....</p> <p>II - Alvará de Parcelamento, Desmembramento ou Unificação do Solo;</p>	<p>"Art. 5º</p> <p>.....</p> <p>II - Alvará de Parcelamento, Desdobro, Desmembramento ou Unificação de Solo."</p>

rah



40
da

Câmara Municipal de Itapeva
Palácio Vereador Euclides Modenezi
Departamento Jurídico

Art. 20	"Art. 20 XVII – Zona de Eventos XVIII – Zona Especial de Proteção Ambiental – ZEPA Parágrafo único. Os critérios de uso e ocupação do solo nos lotes nas diversas zonas estão contidos nas Tabelas sob os números 01 a 18, parte integrante desta Lei." (NR)
Art. 23 - A Zona Residencial 1 - ZR1 corresponde à área exclusivamente residencial, com padrão de ocupação unifamiliar de baixa densidade, com padrões de uso e ocupação definidos na aprovação do loteamento.	"Artigo 23. A Zona Residencial 1 – ZR1 – corresponde à área de uso residencial com permissibilidade de uso comunitário de baixo e médio impacto , tendo o padrão de ocupação unifamiliar de baixa densidade, com padrões de uso e ocupação definidos na aprovação do loteamento. § 1º. O uso comunitário de baixo e médio impacto previsto neste artigo deverá estar acompanhado de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV – e outros, caso assim seja definido pela Comissão Municipal de Urbanismo que irá avaliar e validar a proposta de uso apresentada pelo requerente, bem como os relatórios técnicos apresentados, podendo, inclusive, solicitar informações complementares. §2º. Os custos advindos da realização dos estudos técnicos previstos que embasarão a análise técnica serão custeados pelo requerente e interessado." (NR)
Art. 29..... Parágrafo único.	"Art. 29..... Parágrafo único. V – Zona Especial de Proteção Ambiental – ZEPA – destinada exclusivamente para a proteção ambiental, não sendo admitido o uso residencial, comercial, serviços, religiosos, lazer ou eventos" (NR)
ART. 31 - Fica determinada a Zona de Preservação Permanente - ZPP como aquela correspondente às áreas de preservação permanente definidas no Código Florestal Brasileiro - Lei Federal Nº 4.771/65.	"Art.31. Fica determinada a Zona de Preservação Permanente – ZPP, como aquela correspondente às áreas de preservação permanente definidas no Código Florestal Brasileiro – Lei Federal 12.651/12. "
	"Art. 33-A. Fica determinada a Zona de Eventos – ZE, como espaços destinados à realização dos mais diversos tipos de encontros e eventos, sejam eles corporativos, acadêmicos ou de entretenimento, principalmente os de grande porte."
"Art. 39 V –	"Art. 39 V – Habitações Transitórias: edificações com unidades habitacionais destinadas ao uso transitório, onde se recebem



41
AS

Câmara Municipal de Itapeva
Palácio Vereador Euclides Modenezi
Departamento Jurídico

	<p>hóspedes mediante remuneração, as quais podem ser de quatro tipos:</p> <p>d) Habitação Transitória 4: hostel e hotel-fazenda." (NR)</p>
<p>Art. 42</p> <p>III - Serviço Setorial: atividades prestadoras de serviços, destinadas a um atendimento de maior abrangência, tais como: buffet com salão de festas, clínicas, edifícios de escritórios, entidades financeiras, escritório de comércio atacadista, imobiliárias, sede de empresas, servcar, serviços de lavagem de veículos, serviços públicos e congêneres;</p> <p>IV - Serviço Geral: atividades de prestação de serviços destinadas a atender a população em geral, que por seu porte ou natureza, exijam confinamento em área própria, tais como:</p> <p>agenciamento de cargas, canil, marmorarias, depósitos, armazéns gerais, entrepostos, cooperativas, silos, grandes oficinas, grandes oficinas de lataria e pintura, hospital veterinário, hotel para animais, impressoras, editoras, serviços de coleta de lixo, transportadoras e congêneres;</p> <p>V - Serviço Específico: atividades de prestação de serviços que dependem de análise especial para se adequar ao sistema viário e vizinhança. Podem ser de dois tipos:</p> <p>a) Serviço específico 1: centro de controle de vôo, posto de abastecimento de aeronaves, serviços de bombas de combustível para abastecimento de veículos de empresas;</p> <p>b) Serviço Específico 2: capela mortuária, cemitério ou velório.</p>	<p>"Art. 42</p> <p>III - Serviço Setorial: atividades prestadoras de serviços, destinadas a um atendimento de maior abrangência, tais como: cozinha industrial, buffet com salão de festas, clínicas, edifícios de escritórios, entidades financeiras, escritório de comércio atacadista, imobiliárias, sede de empresas, servcar, serviços de lavagem de veículos, serviços públicos e congêneres."</p> <p>IV- Serviço Geral: atividades de prestação de serviços destinadas a atender a população em geral, que por seu porte ou natureza, exijam confinamento em área própria. Classificam-se em:</p> <p>a) Tipo 1: canil, marmoraria, funilaria, serralheria, marcenaria, armazém de pequeno e médio porte, agenciamento de cargas, entrepostos e depósito de pequeno e médio porte, hospital veterinário, hotel para animais, cooperativas.</p> <p>b) Tipo 2: armazéns gerais, depósito e agenciamento de cargas de grande porte, silos, grandes oficinas de lataria e pintura, serviço de coleta de lixo, transportadoras de carga.</p> <p>V-</p> <p>a) Serviço Específico 1: centro de controle de voo, posto de abastecimento de aeronaves, serviços de bombas de combustível para abastecimento de veículos; (NR)</p>
<p>Art. 43</p> <p>II - Uso Industrial 2: atividades industriais compatíveis ao seu entorno e aos parâmetros construtivos da zona, não geradoras de intenso fluxo de pessoas e veículos, tais como: cozinha</p>	<p>"Art. 43</p> <p>II - Uso industrial 2: atividades industriais compatíveis ao seu entorno e aos parâmetros construtivos da zona, não geradoras de intenso fluxo de pessoas e veículos, tais como: indústria de panificação, indústria gráfica, indústria tipográfica, indústria</p>



Câmara Municipal de Itapeva
Palácio Vereador Euclides Modenezi
Departamento Jurídico

<p>industrial, funilaria, indústria de panificação, indústria gráfica, indústria tipográfica, marcenarias, serralheria, indústria de componentes eletrônicos, embalagens usina de concreto indústria de artefatos de cimento;</p>	<p>de componentes eletrônicos, indústria de embalagens, usina de concreto, indústria de artefatos de cimento."</p>
<p>Art. 48. II - Uso tolerado; III - Uso permissível; IV - Uso proibido. 1º - As atividades permissíveis serão apreciadas pela Comissão Municipal de Urbanismo, que quando for o caso, poderá indicar parâmetros de ocupação mais restritivos que aqueles estabelecidos nesta lei. 2º - A permissão para a localização de qualquer atividade de natureza perigosa, incômoda ou nociva dependerá de licença ambiental expedida pelo órgão competente.</p>	<p>"Art. 48 - II - Uso proibido. Parágrafo único. A permissão para a localização de qualquer atividade de natureza perigosa, incômoda ou nociva dependerá de licença ambiental expedida pelo órgão competente." (NR)</p>
<p>Art. 52 - Para o efeito de proteção necessária dos recursos hídricos do Município ficam definidas as faixas de preservação ao longo dos cursos d'água ou fundos de vale, de acordo com o Código Florestal, Lei Federal Nº 4.771/65, de forma a garantir o perfeito escoamento das águas pluviais das bacias hidrográficas, a qualidade da água dos mananciais superficiais, a preservação da biodiversidade de flora e fauna e a preservação de áreas verdes.</p>	<p>"Art. 52. Para efeito de proteção necessária dos recursos hídricos do Município ficam definidas as faixas de preservação ao longo dos cursos d'água ou fundos de vale, de acordo com o Código Florestal, Lei Federal nº 12.651/12, de forma a garantir o perfeito escoamento das águas pluviais das bacias hidrográficas, a qualidade da água dos mananciais superficiais, a preservação da biodiversidade de flora e fauna e a preservação de áreas verdes."</p>
<p>Art. 53 - As áreas urbanas desprovidas de arborização ou com arborização inadequada deverão ser gradualmente arborizadas e requalificadas, de acordo com o Plano de Arborização Municipal. Parágrafo único - Cabe ao órgão municipal de meio ambiente elaborar o Plano de Arborização Municipal, definindo espécies da flora, preferencialmente nativas, adequadas à região</p>	<p>"Art. 53 - As áreas urbanas desprovidas de arborização ou com arborização inadequada deverão ser gradualmente arborizadas e requalificadas, de acordo com diretrizes da Lei 4042/2017, que disciplina a arborização urbana no município de Itapeva. Parágrafo único. O órgão municipal de meio ambiente disponibilizará as diretrizes para arborização urbana no MAUPI - Manual de Arborização Urbana e Poda de Itapeva, definindo espécies da flora, preferencialmente nativas,</p>

42
SA

103



Câmara Municipal de Itapeva
Palácio Vereador Euclides Modenezi
Departamento Jurídico

e espaçamentos necessários, respeitando-se fiações e tubulações.	adequadas à região e espaçamentos necessários, respeitando-se fiações e tubulações existentes.
ART. 61 - Fazem parte integrante desta Lei: I - Anexo 1: Tabelas com critérios de uso e ocupação do solo nas diversas zonas constantes desta lei II - Anexo 2: Mapas com o zoneamento do solo urbano. Ver Lei nº 3691/14 e Lei 3807/15	Art. 61 I – Anexo 1: Tabelas com critérios de uso e ocupação do solo nas diversas zonas constantes desta Lei." (NR)

Ocorre que, apesar de o Município possuir competência para suplementar a legislação federal sobre o assunto, deve observar outras normas de superior hierarquia para fazê-lo, estando subordinado à Constituição do Estado de São Paulo, ante a previsão dos art. 1º, 18, 29 e 31, da Constituição Federal, e da própria Constituição Paulista (art. 144), que quanto ao tema traz as seguintes previsões:

Artigo 111. A administração pública direta, indireta ou fundacional, de qualquer dos Poderes do Estado, obedecerá aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, razoabilidade, finalidade, motivação, interesse público e eficiência

Artigo 180. No estabelecimento de diretrizes e normas relativas ao desenvolvimento urbano, o Estado e os Municípios assegurarão: I - o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e a garantia do bem-estar de seus habitantes; II - a participação das respectivas entidades comunitárias no estudo, encaminhamento e solução dos problemas, plano, programas e projetos que lhes sejam concernentes;

Artigo 181. Lei municipal estabelecerá em conformidade com as diretrizes do plano diretor, normas sobre zoneamento, loteamento, parcelamento, uso e ocupação do solo, índices urbanísticos, proteção ambiental e demais limitações administrativas pertinentes.

§ 1º - Os planos diretores, obrigatórios a todos os Municípios, deverão considerar a totalidade de seu território municipal

Artigo 191. O Estado e os Municípios providenciarão, coma participação da coletividade, a preservação, conservação, defesa, recuperação e melhoria do meio ambiente natural, artificial e do trabalho, atendidas as peculiaridades regionais e locais e em harmonia com o desenvolvimento social e econômico.

ROS



Câmara Municipal de Itapeva
Palácio Vereador Euclides Modenezi
Departamento Jurídico

Desses dispositivos extrai-se a **exigência de prévio planejamento e participação efetiva da população do Município na elaboração das normas concernentes ao desenvolvimento urbano, sendo estes indispensáveis à constitucionalidade da legislação urbanística.**

A fim de dar cumprimento a tal exigência legal, o projeto de lei veio acompanhando de documentos.

Depreende-se desta documentação que a audiência pública foi convocada através de edital veiculado na Edição nº 2261A Diário Oficial Eletrônico do Município, de 29 de setembro de 2023, informando que seria realizada no dia 10 de outubro de 2023, no Plenário da Câmara Municipal de Itapeva, onde dentre os diversos temas abordados constava o zoneamento, uso e ocupação do solo (tema deste projeto de lei), conforme consta de trecho da ata e slides apresentados:



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E SERVIÇOS
DEPARTAMENTO DE CADASTRO, REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E PLANO DIRETOR
CNPJ Nº 46.634.358/0001-77

ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA REALIZADA NO DIA 10 DE OUTUBRO DE 2023.

Aos dez dias do mês de outubro do ano de dois mil e vinte e três, às dezenove horas, no plenário da Câmara Municipal de Itapeva, sita na Avenida Vaticano, 1055, Jardim Europa, foi realizada audiência pública visando a alteração e atribuição de zoneamento em área urbana, conforme dispõe a Lei Municipal nº 2520/2007 e apresentação de propostas de regulamentação de parâmetros urbanísticos e demais temas pertinentes ao ordenamento territorial, conforme edital de chamamento público publicado na Imprensa Oficial do Município edição 2261-A do dia 29 de setembro de 2023. Os presentes assinaram lista de presença que segue anexa a esta ata. O início dos trabalhos foi realizado pela Secretária Municipal de Obras e Serviços, Engenheira Francine Rodrigues dos Santos Marques, que explanou sobre a importância e relevância do tema para o ordenamento territorial. Ato contínuo, a Sra. Patrícia Almeida Biazon, Diretora do Departamento de Cadastro, Regularização Fundiária e Plano Diretor da Secretaria Municipal de Obras e Serviços, apresentou os temas da audiência: **ALTERAÇÃO E ATRIBUIÇÃO DE ZONEAMENTO: A)**








45
da

Câmara Municipal de Itapeva
Palácio Vereador Euclides Modenezi
Departamento Jurídico

zoneamento, infraestrutura e percentagem de áreas públicas; 3. Regramento para Loteamento Fechado (fechado de muros com acesso controlado) e Condomínio Fechado (espaços comuns são áreas privativas e acesso restrito); 4. Faixa de Preservação Permanente; 5. Permuta e Antecipação de Área Institucional. C) **Regulamentação do Programa Simplificado de Legalização de Obras já construídas.** Possibilita a legalização de obras já finalizadas: Principais pontos: 1. Obras irregulares – Obras realizadas em desacordo com o projeto aprovado; 2. Obras clandestinas – Obras realizadas sem projeto e os competentes alvarás. 3. Possibilita flexibilização dos seguintes critérios: Taxa de ocupação; Recuos; Afastamentos; Número de pavimentos. D) **Alteração e atualização da Lei 2520/2007 – Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo** Principais pontos: O artigo 23 da lei 2520/2007 passa a ter a seguinte redação: "**Artigo 23.** A Zona Residencial 1 – ZR1 – corresponde à área de uso residencial com permissibilidade de uso comunitário de baixo impacto (atividades de atendimento direto e funcional ao uso residencial), tendo o padrão de ocupação unifamiliar de baixa densidade, com padrões de uso e ocupação definidos na aprovação do loteamento e cujas atividades de uso comunitário não ultrapasse o horário das 18 horas. **Parágrafo 1º.** O uso comunitário de baixo impacto previsto neste artigo deverá estar acompanhado de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV – e outros se assim forem definidos pela Comissão Municipal de Urbanismo que irá avaliar e validar a proposta de uso apresentada pelo requerente, bem como os relatórios técnicos apresentados, podendo, inclusive, solicitar informações complementares. **Parágrafo 2º.** Os custos advindos da realização dos estudos técnicos previstos que embasarão a análise técnica serão custeados pelo requerente e/ou interessado." Para esclarecimentos adicionais foram apresentadas as definições dos estudos técnicos, a saber: **ESTUDO DE IMPACTO DE**

dimensionamento das obras de drenagem novas e verificação de suficiência das obras de drenagem existentes. E) **ALTERAÇÃO DA TABELA DO ANEXO 1 DA LEI 2520/2007.** Tabelas com critérios de uso e ocupação do solo nas diversas zonas constantes da Lei 2520/2007

	ALTERAÇÃO E ATUALIZAÇÃO Lei 2520/2007 - Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo
	Artigo 23. A Zona Residencial 1 - ZR1 corresponde à área exclusivamente residencial, com padrão de ocupação unifamiliar de baixa densidade, com padrões de uso e ocupação definidos na aprovação do loteamento
	Artigo 23. A Zona Residencial 1 – ZR1 – corresponde à área de uso residencial com permissibilidade de uso comunitário de baixo impacto (atividades de atendimento direto e funcional ao uso residencial), tendo o padrão de ocupação unifamiliar de baixa densidade, com padrões de uso e ocupação definidos na aprovação do loteamento e cujas atividades de uso comunitário não ultrapasse o horário das 18 horas.
	Parágrafo 1º. O uso comunitário de baixo impacto previsto neste artigo deverá estar acompanhado de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV – e outros se assim forem definidos pela Comissão Municipal de Urbanismo que irá avaliar e validar a proposta de uso apresentada pelo requerente, bem como os relatórios técnicos apresentados, podendo, inclusive, solicitar informações complementares.
	Parágrafo 2º. Os custos advindos da realização dos estudos técnicos previstos que embasarão a análise técnica serão custeados pelo requerente e interessado.

OS



Câmara Municipal de Itapeva
Palácio Vereador Euclides Modenezi
Departamento Jurídico

46
api

ANEXO 1

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

PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO
COEFICIENTES URBANÍSTICOS

TABELA 1 - ZC - Zona Central

USOS	OCUPAÇÃO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	ADENSAMENTO POTENCIAL (COM POTENCIAL MÁXIMO)	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA
Habitacional - Coletivo		3	4	80% Térreo e 1º 75% e demais 50%	10%
Habitacional - Unifamiliar					
Habitacional - uso Institucional					
Habitacional - Residência em Sítio					
Habitacional - Transição - Tipo 1					
Habitacional - Transição - Tipo 2					
Habitacional - Transição - Tipo 4					
Comunitário - Uso Comunitário 1					
Comunitário - Uso Comunitário 2 - Saúde	Estudo Técnico Complementar				
Comunitário - Uso Comunitário 2 - Educação	Estudo Técnico Complementar				
Comunitário - Uso Comunitário 2 - lazer e Cultura	Estudo Técnico Complementar				
Comercial - Comércio local					
Comercial - Comércio de Bairro					
Comercial - Comércio Especial	Estudo Técnico Complementar				
Serviço - Serviço Local					
Serviço - Serviço de Bairro					
Serviço - Serviço Especial					

- 1 - Obedecendo o disposto sobre o assunto no Código de Obras e demais legislações complementares.
- 2 - Além dos usos que obrigatoriamente deverão ser acompanhados dos estudos técnicos, dependendo do porte e a critério da Comissão Municipal de Urbanismo outras ocupações também poderão ter solicitação de estudos técnicos que deverão ser analisados e aprovados pela Comissão Municipal de Urbanismo.
- 3 - As propriedades urbanas que forem consideradas subutilizadas ou vazias urbanas nesta zona poderão ser aplicados os instrumentos tributários de indução ao desenvolvimento urbano tais como: parcelamento, edificação ou utilização compulsórias, IPTU progressivo e direito de preempção.
- 4 - Nos pavimentos localizados no subsolo serão utilizados os mesmos parâmetros do pavimento térreo.

api



Câmara Municipal de Itapeva
Palácio Vereador Euclides Modenezi
Departamento Jurídico

Desta forma, poder-se-ia dizer que restam cumpridos os requisitos legais indispensáveis à regular tramitação do projeto, não fossem as recentes decisões do **Tribunal de Justiça de São Paulo** quanto ao tema, no sentido de que deve existir a **participação popular efetiva, inclusive durante a tramitação do processo legislativo.**

No julgamento da Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 2164026-15.2022.8.26.0000, em face da lei n.º 938/22, do município de Bragança Paulista, o desembargador relator Tasso Duarte de Melo entendeu que apesar de terem sido realizadas 3 audiências públicas, o processo legislativo não assegurou a participação de entidades comunitárias no estudo, encaminhamento e solução dos problemas, planos, programas e projetos, motivo pelo qual, entendendo haver nulidade insanável, declarou inconstitucional a lei³ que tratava de outorga onerosa, manifestando-se nos seguintes termos:

“Mais grave, também não houve efetiva participação das respectivas entidades comunitárias nas audiências públicas.

As informações destacam que “foram realizadas 3 (três) Audiências Públicas (sendo uma pelo Poder Executivo e duas pelo Poder Legislativo), bem como a realização de 2 (duas) reuniões em Assembleia Geral no CONCIDADE” (fl. 518), e que as audiências tiveram “ampla divulgação pelos meios institucionais da Prefeitura (site e redes sociais)” (fl. 517).

Todavia, as duas únicas reuniões do Conselho Municipal da Cidade e de Política Urbana de Bragança Paulista - CONCIDADE foram realizadas em 21.06.21 (fls. 415/417) e 22.07.21 (fls. 418/419), com participação restrita de seus membros, cabendo destacar a existência de questionamento “sobre o motivo da não realização de reuniões desde 2020” (fl. 415), a despeito da possibilidade de reuniões virtuais em decorrência da prevenção e protocolos referentes ao Coronavírus (Covid-19).

³ EMENTA: **AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE.** Lei Complementar Municipal de Bragança Paulista n.º 938/22, que **dispõe sobre a outorga onerosa do direito de construir** e a outorga onerosa de alteração do uso do solo, cria o fundo de desenvolvimento urbano e dá outras providências. **Texto que estabelece diretrizes e normas relativas ao desenvolvimento urbano. Processo legislativo. Inexistência de participação de entidades comunitárias no estudo, encaminhamento e solução da matéria. Inconstitucionalidade. Ocorrência.** Inteligência dos arts. 180, inc. II, e 191 da CE. Modulação. Inadmissibilidade. Inexistência de razões de segurança jurídica ou de excepcional interesse social. Precedentes deste C. Órgão Especial. Pedido procedente. (TJ/SP; ADI 2164026-15.2022.8.26.0000; rel. Des. Tasso Duarte de Melo; j. 14/12/2022)

47

10/11



Câmara Municipal de Itapeva
Palácio Vereador Euclides Modenezi
Departamento Jurídico

A única audiência pública realizada antes da apresentação do projeto de lei ocorreu em 14.10.21 (fls. 454/455) e contou basicamente com a presença de servidores públicos e profissionais do ramo imobiliário, economicamente interessados (fls. 487/459).

Já as duas audiências públicas realizadas após a apresentação do projeto de lei foram realizadas em 07.02.22 (fls. 208/215) e 10.02.22 (fls. 224/232) e também contaram basicamente com a presença de servidores públicos e profissionais do ramo imobiliário, repita-se, economicamente interessados (fls. 216/223 e 233/235).

Aliás, a despeito da aparente regularidade dessas duas audiências públicas, destaque-se que ambas foram realizadas em uma única semana, o que razoavelmente infirma o critério de "efetiva participação" (CE, arts. 180, inc. II e 191), pois não há tempo de amadurecimento das propostas, nem mesmo pelos edis.

Mas não é só. A leitura da ata da última reunião registra, sem oposição, o testemunho de quem "acompanhava o processo da lei da outorga desde a primeira audiência realizada pelo Executivo, quando participaram vários técnicos, engenheiros e empresários com sugestões.

Considerou que **chegaram a um consenso ao final daquela audiência para que a lei fosse encaminhada pronta para esta Casa Legislativa, para que entrasse em vigor o mais rápido possível**" (fl. 227, destacou-se).

Ora, além da prova documental no sentido de que não houve a efetiva participação de entidades comunitárias no estudo, encaminhamento e solução do tema em exame, há testemunho de que o consenso era encaminhar lei "pronta", cujo texto não deveria ser objeto de emendas ou substitutivos."

No mesmo sentido são os inúmeros precedentes do Órgão Especial do Tribunal de Justiça de São Paulo:

- ADI 2036117-24.2021.8.26.0000, Rel. Des. Jarbas Gomes, unânime, j. 21.09.22;
- ADI 2098300-94.2022.8.26.0000, Rel. Des. Moacir Peres, unânime, j. 06.09.22,
- ADI 2023217-72.2022.8.26.0000, Rel. Des. Jacob Valente, unânime, j. 27.07.22;
- ADI 2122588-09.2022.8.26.0000, Rel. Des. Marcia Dalla Déa Barone, unânime, j. 09.11.22;
- ADI 2272531-37.2021.8.26.0000, Rel. Des. Luciana Bresciani, unânime, j. 27.07.22;
- ADI 2022043-28.2022.8.26.0000, Rel. Des. Aroldo Viotti, unânime, j. 22.06.22;
- ADI 2028374-60.2021.8.26.0000, Rel. Des. James Siano, unânime, j. 18.05.22;
- ADI 2001053-16.2022.8.26.0000, Rel. Des. Décio Notarangeli, unânime, j. 11.05.22;
- ADI 2197881-19.2021.8.26.0000, Rel. Des. Ademir Benedito, unânime, j. 23.03.22;
- ADI 2024621-32.2020.8.26.0000, Rel. Des. Xavier de Aquino, unânime, j.31.03.22;
- ADI 2062049-48.2020.8.26.0000, Rel. Des. Evaristo dos Santos, unânime, j. 17.03.21;



Câmara Municipal de Itapeva
Palácio Vereador Euclides Modenezi
Departamento Jurídico

- ADI 2060943-51.2020.8.26.0000, Rel. Des. Ferreira Rodrigues, unânime, j. 28.10.20;
- ADI 2284627-55.2019.8.26.0000, Rel. Des. Cristina Zucchi, unânime, j. 01.07.20.

Dentre as inúmeras ações direta de inconstitucionalidade figura a **ADI n. 2293754-75.2023.8.26.0000**, propostas pela Procuradoria Geral do Estado de São Paulo em face da **Lei Municipal nº 4.454/2020 de Itapeva**, que *"ALTERA o anexo 2 – Mapa com zoneamento do solo urbano, da Lei Municipal n.º 2.520, de 4 de janeiro de 2007, que dispõe sobre o Zoneamento, Uso do Solo e Ocupação do Solo do Município de Itapeva e dá outras providências."*

Em que pese pendente de julgamento (que se realizará no dia 08/05/2024), teve o parecer da Procuradoria Geral assim ementado:

Ementa: CONSTITUCIONAL. URBANÍSTICO. AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE. LEI Nº 4.454, DE 4 DE DEZEMBRO DE 2020, DOMUNICÍPIO DE ITAPEVA. ALTERAÇÃO DA LEI DE ZONEAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO (LEI Nº 2.520, DE 4 DE JANEIRO DE 2007), DA MESMA LOCALIDADE. VIOLAÇÃO AO PRINCÍPIO DA PARTICIPAÇÃO POPULAR. AUDIÊNCIA PÚBLICA REALIZADA ANTES DO PROCESSO LEGISLATIVO QUE DEU ORIGEM AO ATO NORMATIVO E DE FORMA PURAMENTE VIRTUAL. OFENSA AOS PRINCÍPIOS DEMOCRÁTICO E DA CIDADANIA. DESRESPEITO AOS PRINCÍPIOS DA RAZOABILIDADE E DA IGUALDADE. AUSÊNCIA DE PLANEJAMENTO TÉCNICO. VIOLAÇÃO AOS ARTS. 144, 180, INCS. I, II E V, 181, CAPUT E § 1º, E 191 DA CONSTITUIÇÃO ESTADUAL, E AOS ARTS. 1º, CAPUT, INC. II E PARÁGRAFO ÚNICO, 5º, CAPUT E INC. LIV, 29, CAPUT E INC. XII, 30, INC. VIII, E 182, CAPUT E § 1º, DA CF/88. 1. **Lei nº 4.454, de 4 de dezembro de 2020, que promoveu alterações na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de Itapeva** (Lei nº 2.520, de 4 de janeiro de 2007). 2. **Norma urbanística que não assegurou a participação comunitária em seu processo legislativo, tampouco foi precedida de planejamento técnico específico.** 3. **Audiência pública realizada antes da apresentação do projeto de lei e de forma puramente virtual. Esvaziamento do direito à participação popular que acarreta violação ao princípio democrático e ao da cidadania** (art. 1º, caput, inc. II e parágrafo único, da CF/88; c.c. o art. 144 da CE/89 e o art. 29 da CF/88). 4. **A realização de audiência pública virtual revela-se desarrazoada e discriminatória, pois, ao invés de promover a**



Câmara Municipal de Itapeva
Palácio Vereador Euclides Modenezi
Departamento Jurídico

participação popular, a esmoece (violação aos princípios da razoabilidade e da igualdade previstos no art. 111 da CE/89 e nos arts. 5º, caput e inc. LIV, da CF/88; c.c. o art. 144 da CE/89 e o art. 29 da CF/88). 5. Norma urbanística que, ademais, não foi precedida de planejamento técnico adequado, específico e consistente, em sua produção (arts. 180, incs. I, II e V, 181, caput e § 1º, da CE/89 e arts. 30, inc. VIII, e 182, caput e § 1º, da CF/88; c.c. o art. 144 da CE/89 e o art. 29 da CF/88). 6. **Inconstitucionalidade por violação aos arts. 111, 144, 180, inc. I, II e V, 181, caput e § 1º, e 191, da CE/89, e aos arts. 1º, caput, inc. II e parágrafo único, 5º, caput e inc. LIV, 29, caput e inc. XII, 30, inc. VIII, e 182, caput e § 1º, da CF/88**

Para Décio Notarangeli⁴,

"Dada a importância do tema na vida das cidades e dos cidadãos, pacificou-se na jurisprudência deste E. Órgão Especial o entendimento de que leis dessa natureza e dessa envergadura devem atender às diretrizes de planejamento urbano, traçadas no Plano Diretor da cidade, e devem necessariamente ser precedidas de estudos e audiências públicas, garantida a ampla participação direta da população e de entidades comunitárias, em saudável debate democrático com os destinatários dessa legislação e por isso mesmo os maiores interessados na sua aprovação, nos termos do disposto nos artigos 29, XII, e 30, VIII, da Constituição Federal, e artigo 180, II, da Constituição Bandeirante." (grifo nosso)

À vista de tais precedentes, **considerando que fora realizada apenas uma audiência pública antes de proposto o projeto que alterará o zoneamento da cidade, e que está pendente de aprovação nessa Casa Legislativa o Projeto de Lei nº 17/2023 (revisão do plano diretor municipal)⁵, sugere-se aos edis que o objeto deste projeto seja analisado em consonância com aquele, a fim de se evitar contradições; bem como seja oportunizado à população e às entidades comunitárias a participação no decorrer do processo legislativo.**

E não é só.

⁴ Rel. Des. Décio Notarangeli, ADI nº 2172228-15.2021.8.26.0000, Órgão Especial, TJ/SP, j.03/04/2023.

⁵ O Plano Diretor do município de Itapeva foi instituído pela Lei nº 2499/2006, e deveria ser revisto, pelo menos, a cada dez anos, para garantir o desenvolvimento e expansão urbana; Para tanto, foi apresentado em 10/02/2023 o Projeto de Lei nº 17/2023, ainda em tramitação nessa Casa Legislativa, aguardando informações do Poder Executivo.

50

NPB



Câmara Municipal de Itapeva
Palácio Vereador Euclides Modenezi
Departamento Jurídico

Vê-se que o art. 17 do Projeto de lei pretende a alteração do art. 61 da Lei 2520/2007.

Contudo, contrapondo o dispositivo já existente e aquele apresentado no PL, nota-se que **não há alteração no texto legal**:

Texto vigente na Lei 2520/2007	Texto apresentado no PL 046/2024
ART. 61 - Fazem parte integrante desta Lei: I - Anexo 1: Tabelas com critérios de uso e ocupação do solo nas diversas zonas constantes desta lei II - Anexo 2: Mapas com o zoneamento do solo urbano. Ver Lei nº 3691/14 e Lei 3807/15	Art. 17. Fica alterado o art. 61, Lei 2520/2007, que passa a vigor com a seguinte redação: Art. 61 I – Anexo 1: Tabelas com critérios de uso e ocupação do solo nas diversas zonas constantes desta Lei." (NR)

Analisando os slides apresentados na audiência pública (constante das fls. 21 a 28 do processo legislativo), **pressupõe-se que as tabelas mencionadas como parte integrante do Anexo 1 é que seriam alteradas.**

Porém, não constam do projeto.

Assim, caso seja de fato este o intuito do legislador, deve-se rever o comando legal do art. 17 do Projeto de Lei 046/24 para nele incluir as tabelas que passarão a vigor com a aprovação do PL, promovendo a adequada substituição do dispositivo alterado (LC nº95/98, art. 12, inc. III)

3. CONCLUSÃO

Pelas razões expendidas, verifica-se que o Projeto de Lei analisado não possui vício de iniciativa ou competência.

Constatada, porém, a ausência das tabelas do anexo I, previstas no art. 61 da lei 2.520/07 e que sofreu alteração pelo art. 17 deste projeto, devendo estas acompanhar o projeto para que dele possam ser parte integrante.



Câmara Municipal de Itapeva
Palácio Vereador Euclides Modenezi
Departamento Jurídico

Por fim, o projeto deve estar em consonância com o projeto de lei de revisão do plano diretor ainda em trâmite e, considerando-se especialmente os precedentes específicos aqui citados, revela-se prudente que haja de fato participação popular no processo legislativo por meio de audiências públicas, levando à população conhecimento prévio das propostas para que esta tenha oportunidade de opinar segundo o interesse local, em confronto com os dados técnicos levantados previamente, sob pena de, em não o fazendo, a lei eventualmente aprovada ser objeto de uma ação declaratória de inconstitucionalidade por infringência dos arts. 180, inc. II e 191 da Constituição do Estado de São Paulo.

É o parecer.

Itapeva, 25 de abril de 2024.


Danielle de Cássia L.B. Branco de Almeida
Procuradora Jurídica



Câmara Municipal de Itapeva

Palácio Vereador Euclides Modenezi

Avenida Vaticano, 1135 – Jardim Pilar – Itapeva – São Paulo – 18406-380

Secretaria Administrativa

COMISSÃO LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA, REDAÇÃO E LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA

Propositura: PROJETO DE LEI Nº 46/2024

Ementa: Dispõe sobre a alteração da Lei 2.520 de 13 de janeiro de 2007, que dispõe sobre o zoneamento, uso do solo e ocupação do solo do Município de Itapeva e dá outras providências; acrescenta e reordena dispositivos em seus arts. 4º, 20º, 23º, 29º, 39º, 42º; suprime e reordena dispositivos em seu arts. 48º e 61º e dá outras providências.

Autor: Prefeito Mario Tassinari

Relator: Aurea Rosa

DELIBERAÇÃO

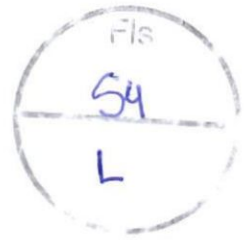
Foi nomeado relator e deliberado a matéria para audiência pública, a ser realizada no dia 14/05/2024 às 19h30, conforme consta em Ata da 9ª reunião extraordinária realizada dia 22/04/2024.

Palácio Vereador Euclides Modenezi, Sala de Reuniões, 22 de abril de 2024.



Município de Itapeva
Gabinete do Prefeito
Estado de São Paulo

CNPJ/MF 46.634.358/0001-77



Ofício GP nº 72/2024

Itapeva (SP), 29 de abril de 2024.

Prezado Senhor

Venho por meio deste, encaminhar a Vossa Senhoria, o Anexo I com as tabelas com critérios de uso e ocupação do solo nas diversas zonas constantes da Lei Municipal nº 2.520/2007, para inclusão no Projeto de Lei incluso na Mensagem nº 28/2024.

Sem mais para o momento, aproveito do ensejo para renovar meus protestos de estima e distinta consideração.

Atenciosamente,

MÁRIO SÉRGIO TASSINARI
Prefeito Municipal

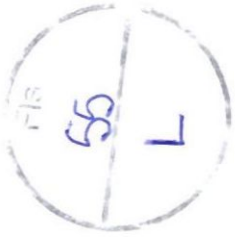
CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA
Secretaria Administrativa

30 ABR. 2024

RECEBIDO

AAH 30

Exmo. Sr.
JOSÉ ROBERTO COMERON
DD. Presidente da Câmara Municipal de Itapeva



MUNICÍPIO DE ITAPEVA

Estado de São Paulo
Palácio Prefeito Cícero Marques

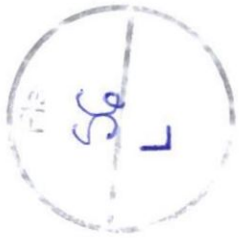
CNPJ/MF 46.634.358/0001-77

ANEXO 1 – Tabelas com critérios de uso e ocupação do solo nas diversas zonas constantes da Lei Municipal nº 2520/2007.

PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO COEFICIENTES URBANÍSTICOS

ORIENTAÇÕES GERAIS:

- 1 – Deverão ser obedecidos o disposto sobre o assunto no Código de Obras do Município e demais legislações complementares.
- 2 – Deverão ser obedecidas as legislações ambientais específicas quanto ao licenciamento das atividades que assim se fizer necessário.
- 3 – Além dos usos que obrigatoriamente deverão ser acompanhados dos respectivos estudos técnicos (Estudo de Impacto de Vizinhança, Estudo Hidrológico, Estudo Técnico do Impacto da Intervenção no Polo Gerador de Trânsito) dependendo do porte e a critério da Comissão Municipal de Urbanismo outras ocupações e usos também poderão ter solicitação de estudos técnicos que deverão ser analisados e aprovados pela Comissão Municipal de Urbanismo
- 4 – Nas propriedades urbanas que forem subutilizadas ou os vazios urbanos poderão ser aplicados os instrumentos tributários de indução ao desenvolvimento urbano tais como: parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, IPTU progressivo e direito de preempção.
- 5 – Nos pavimentos localizados no subsolo deverão ser utilizados os mesmos parâmetros do pavimento térreo.



MUNICÍPIO DE ITAPEVA

Estado de São Paulo
Palácio Prefeito Cícero Marques

CNPJ/MF 46.634.358/0001-77

TABELA 1 – ZC – Zona Central

USOS		OCUPAÇÃO				
PERMITIDO	ESTUDO TÉCNICO - ANÁLISE COMURB	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	AQUISIÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA COM OUTORGA ONEROSA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA
Habitacional – Coletiva		3	4	80%	85%	10%
Habitacional – Unifamiliar						
Habitacional – Uso Institucional						
Habitacional – Residências em Série						
Habitacional – Transitória – Tipo 1						
Habitacional – Transitória – Tipo 2						
Habitacional – Transitória – Tipo 4						
Comunitário – Uso Comunitário 1						
Comunitário – Uso Comunitário 2 - Saúde	Estudo Técnico					
Comunitário – Uso Comunitário 2 - Educação	Estudo Técnico					
Comunitário – Uso Comunitário 2 – Lazer e Cultura	Estudo Técnico					
Comercial – Comércio Local						
Comercial – Comércio de Bairro						
Comercial – Comércio Setorial	Estudo Técnico					
Serviço – Serviço Local						
Serviço – Serviço de Bairro						
Serviço – Serviço Setorial						



MUNICÍPIO DE ITAPEVA

Estado de São Paulo
Palácio Prefeito Cícero Marques

CNPJ/MF 46.634.358/0001-77

TABELA 2 – ZCS – Zona de Comércio e Serviços

USOS		OCUPAÇÃO				
PERMITIDO	ESTUDO TÉCNICO - ANÁLISE COMURB	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	AQUISIÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA COM OUTORGA ONEROSA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA
Habitacional – Unifamiliar		3	4	75%	85%	10%
Habitacional – Coletiva						
Habitacional – Residências em Condomínio Horizontal						
Habitacional – Transitória – Tipo 1						
Habitacional – Transitória – Tipo 2						
Habitacional – Transitória – Tipo 4						
Habitacional – Uso Institucional						
Comunitário – Uso Comunitário 1						
Comunitário – Uso Comunitário 2 – Saúde						
Comunitário – Uso Comunitário 2 – Educação						
Comunitário – Uso Comunitário 2 – Culto Religioso						
Comunitário – Uso Comunitário 2 – Lazer e Cultura						
Comercial – Comércio Local						
Comercial – Comércio de Bairro						
Comercial – Comércio Setorial	Estudo Técnico					
Comercial – Comércio Geral	Estudo Técnico					
Comercial – Comércio Específico	Estudo Técnico					
Serviço – Serviço Local						
Serviço – Serviço de Bairro						
Serviço – Serviço Setorial						
Serviço – Serviço Específico – Tipo 2	Estudo Técnico					



MUNICÍPIO DE ITAPEVA

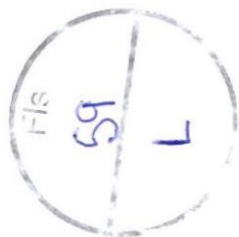
Estado de São Paulo
Palácio Prefeito Cícero Marques

CNPJ/MF 46.634.358/0001-77

TABELA 03 – ZS – Zona de Serviços

USOS		OCUPAÇÃO				
PERMITIDO	ESTUDO TÉCNICO - ANALISE COMURB	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	AQUISIÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA COM OUTORGA ONEROSA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA
Habitacional – Coletiva		1	2	75%	85%	10%
Habitacional – Unifamiliar						
Habitacional – Uso Institucional						
Habitacional – Transitória – Tipo 1						
Habitacional – Transitória – Tipo 2						
Habitacional – Transitória – Tipo 3						
Habitacional – Transitória – Tipo 4						
Comunitário – Uso Comunitário 2 – Saúde						
Comunitário – Uso Comunitário 2 – Lazer e Cultura						
Comercial – Comércio Local						
Comercial – Comércio de Bairro						
Comercial – Comércio Setorial	Estudo Técnico					
Comercial – Comércio Geral	Estudo Técnico					
Serviço – Serviço Local						
Comercial – Comércio Específico	Estudo Técnico					
Serviço – Serviço de Bairro						
Serviço – Serviço Setorial						
Serviço – Serviço Específico – Tipo 2	Estudo Técnico					
Industrial – Uso Industrial Tipo 1						
Industrial – Uso Industrial Tipo 2						

D



MUNICÍPIO DE ITAPEVA

Estado de São Paulo
Palácio Prefeito Cícero Marques

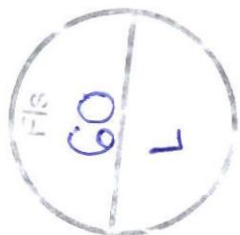
CNPJ/MF 46.634.358/0001-77

TABELA 4 – ZI – Zona Industrial

USOS		OCUPAÇÃO				
PERMITIDO	ESTUDO TÉCNICO - ANALISE COMURB	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	AQUISIÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA COM OUTORGA ONEROSA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA
Comercial – Comércio de Bairro		1,2		80%	85%	10%
Serviço – Serviço de Bairro						
Habitacional – Unifamiliar						
Habitacional – Coletiva						
Comercial – Comércio Geral	Estudo Técnico					
Comercial – Comércio Específico	Estudo Técnico					
Serviço – Serviço Geral	Estudo Técnico					
Serviço – Serviço Específico – Tipo 1						
Industrial – Uso Industrial Tipo 1						
Industrial – Uso Industrial Tipo 2						
Industrial – Uso Industrial Tipo 3	Estudo Técnico					

TABELA 5 – ZE – Zona de Eventos

USOS		OCUPAÇÃO				
PERMITIDO	ESTUDO TÉCNICO - ANALISE COMURB	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	AQUISIÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA COM OUTORGA ONEROSA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA
Uso Comunitário 3	Estudo Técnico					



MUNICÍPIO DE ITAPEVA

Estado de São Paulo
Palácio Prefeito Cícero Marques

CNPJ/MF 46.634.358/0001-77

TABELA 6 – ZCA – Zona de Controle Ambiental

USOS		OCUPAÇÃO				
PERMITIDO	ESTUDO TÉCNICO - ANÁLISE COMURB	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	AQUISIÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA COM OUTORGA ONEROSA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA
Habitacional – Unifamiliar		0,6		30%	35%	40%
Habitacional – Uso Institucional						
Uso – Agropecuário	Estudo Técnico					
Uso – Extrativista	Estudo Técnico					
Uso - Chácara de Lazer	Estudo Técnico					
Uso – Condomínio Residencial	Estudo Técnico					
Uso – Loteamento Fechado	Estudo Técnico					
Uso – Atividade de Pesquisa, Lazer e recreação	Estudo Técnico					

D



MUNICÍPIO DE ITAPEVA

Estado de São Paulo
Palácio Prefeito Cícero Marques

CNPJ/MF 46.634.358/0001-77

TABELA 7 – ZPP – Zona de Proteção Permanente

USOS		OCUPAÇÃO				
PERMITIDO	ESTUDO TÉCNICO - ANALISE COMURB	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	AQUISIÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA COM OUTORGA ONEROSA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA
De acordo com a legislação específica em vigor sobre o assunto. Deverá respeitar a legislação ambiental em vigor.						

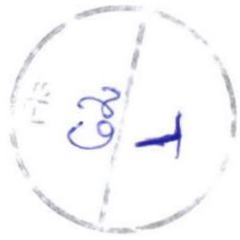
TABELA 08 – ZEPA – Zona Especial de Proteção Ambiental

USOS		OCUPAÇÃO				
PERMITIDO	ESTUDO TÉCNICO - ANALISE COMURB	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	AQUISIÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA COM OUTORGA ONEROSA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA
De acordo com a legislação específica em vigor sobre o assunto. Deverá respeitar a legislação ambiental em vigor.						

TABELA 09 – ZPA – Zona de Proteção Ambiental

USOS		OCUPAÇÃO				
PERMITIDO	ESTUDO TÉCNICO - ANALISE COMURB	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	AQUISIÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA COM OUTORGA ONEROSA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA
De acordo com a legislação específica em vigor sobre o assunto. Deverá respeitar a legislação ambiental em vigor.						

1)



MUNICÍPIO DE ITAPEVA

Estado de São Paulo
Palácio Prefeito Cícero Marques

CNPJ/MF 46.634.358/0001-77

TABELA 10 – ZEE – Zona Especial de Ensino

USOS		OCUPAÇÃO				
PERMITIDO	ESTUDO TÉCNICO - ANÁLISE COMURB	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	AQUISIÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA COM OUTORGA ONEROSA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA
Habitacional – Uso Institucional		1	2	50%	58%	25%
Comunitário – Uso Comunitário 1						
Comunitário – Uso Comunitário 2 – Educação						
Comunitário – Uso Comunitário 2 – Lazer e Cultura						
Comunitário – Uso Comunitário 3 – Ensino	Estudo Técnico					
Comercial – Comércio Local						
Serviço – Serviço Local						

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

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



MUNICÍPIO DE ITAPEVA

Estado de São Paulo
Palácio Prefeito Cícero Marques

CNPJ/MF 46.634.358/0001-77

TABELA 11 – ZEA – Zona Especial de Aeroporto

USOS		OCUPAÇÃO				
PERMITIDO	ESTUDO TÉCNICO - ANALISE COMURB	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	AQUISIÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA COM OUTORGA ONEROSA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA
Comercial – Comércio Local						
Serviço – Serviço Local						
Serviço – Serviço Específico – 1						

1 – Legislação específica sobre o assunto.

TABELA 12 – ZEDI – Zona Especial do Distrito Industrial

USOS		OCUPAÇÃO				
PERMITIDO	ESTUDO TÉCNICO - ANALISE COMURB	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	AQUISIÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA COM OUTORGA ONEROSA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA
Uso Industrial		1,2		80%	85%	10%

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

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

1)

)



MUNICÍPIO DE ITAPEVA

Estado de São Paulo
Palácio Prefeito Cícero Marques

CNPJ/MF 46.634.358/0001-77

TABELA 13 – ZEIS – Zona Especial de Interesse Social

USOS		OCUPAÇÃO				
PERMITIDO	ESTUDO TÉCNICO - ANALISE COMURB	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	AQUISIÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA COM OUTORGA ONEROSA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA
Habitacional – Unifamiliar		1,5		80%	85%	10%
Habitacional – Coletiva						
Habitacional – Residências em Condomínio Horizontal						
Comunitário – Uso Comunitário 2 – Culto Religioso	Estudo Técnico					
Comercial – Comércio Local						
Serviço – Serviço Local	85%					

1 – Deverá obedecer a legislação específica.

TABELA 14 – ZR1 – Zona Residencial 1

USOS		OCUPAÇÃO				
PERMITIDO	ESTUDO TÉCNICO - ANALISE COMURB	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	AQUISIÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA COM OUTORGA ONEROSA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA
Habitacional – Unifamiliar		1,2		60%	69%	20%
Habitacional – Residências em Condomínio Horizontal						
Uso Comunitário 1	Estudo Técnico					



MUNICÍPIO DE ITAPEVA

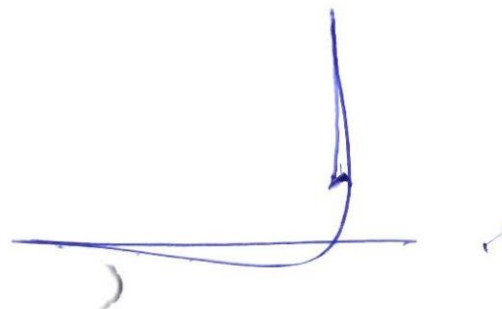
Estado de São Paulo
Palácio Prefeito Cícero Marques

CNPJ/MF 46.634.358/0001-77

TABELA 15 – ZR2 – Zona Residencial 2

USOS		OCUPAÇÃO				
PERMITIDO	ESTUDO TÉCNICO - ANÁLISE COMURB	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	AQUISIÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA COM OUTORGA ONEROSA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA
Habitacional – Unifamiliar		1,5	2	70%	81%	15%
Habitacional – Coletiva						
Habitacional – Residências em Condomínio Horizontal						
Habitacional – Residências em série						
Habitacional – Uso Institucional						
Comunitário – Uso Comunitário 1						
Comunitário – Uso Comunitário 2 – Saúde						
Comunitário – Uso Comunitário 2 - Educação						
Comunitário – Uso Comunitário 2 – Lazer e Cultura						
Comunitário – Uso Comunitário 2 – Culto Religioso	Estudo Técnico					
Comunitário – Uso Comunitário 3 – Ensino	Estudo Técnico					
Comercial – Comercial Local						
Comercial – Comércio de Bairro						
Serviço – Serviço Local						
Serviço – Serviço de Bairro						
Serviço – Serviço Setorial						

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





MUNICÍPIO DE ITAPEVA

Estado de São Paulo

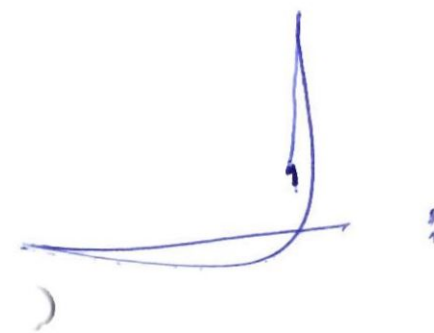
Palácio Prefeito Cícero Marques

CNPJ/MF 46.634.358/0001-77

TABELA 16 – ZR3 – Zona Residencial 3

USOS		OCUPAÇÃO				
PERMITIDO	ESTUDO TÉCNICO - ANÁLISE COMURB	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	AQUISIÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA COM OUTORGA ONEROSA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA
Habitacional – Unifamiliar		2	3	75%	85%	10%
Habitacional – Coletiva						
Habitacional – Residências em Condomínio Horizontal						
Habitacional – Residências em Série						
Habitacional – Uso Institucional						
Comunitário – Uso Comunitário 1	Estudo Técnico					
Comunitário – Uso Comunitário 2 - Educação	Estudo Técnico					
Comunitário – Uso Comunitário 2 – Culto Religioso	Estudo Técnico					
Comunitário – Uso Comunitário 2 - Saúde	Estudo Técnico					
Comunitário – Uso Comunitário 3 - Ensino	Estudo Técnico					
Comercial – Comércio de Bairro						
Comercial – Comércio Local						
Serviço – Serviço Local						
Serviço – Serviço de Bairro						
Serviço – Serviço Setorial						
Industrial – Uso Industrial Tipo 1	Estudo Técnico					

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





MUNICÍPIO DE ITAPEVA

Estado de São Paulo
Palácio Prefeito Cícero Marques

CNPJ/MF 46.634.358/0001-77

TABELA 17 – ZR4 – Zona Residencial 4

USOS		OCUPAÇÃO				
PERMITIDO	ESTUDO TÉCNICO - ANALISE COMURB	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	AQUISIÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA COM OUTORGA ONEROSA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA
Habitacional - Unifamiliar		1,2		75%	85%	10%
Habitacional – Uso Institucional						
Habitacional – Coletiva						
Habitacional – Residências em Condomínio Horizontal						
Habitacional – Residências em Série						
Comunitário – Uso Comunitário 1	Estudo Técnico					
Comunitário – Uso Comunitário 2 – Educação	Estudo Técnico					
Comercial – Comércio Local						
Serviço – Serviço Local						

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

2 – Depende de legislação específica para Programas Habitacionais.

TABELA 18 – ZCR – Zona de Condomínio Residencial

USOS		OCUPAÇÃO				
PERMITIDO	ESTUDO TÉCNICO - ANALISE COMURB	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	AQUISIÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA COM OUTORGA ONEROSA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA
Habitacional - Unifamiliar		1,2		70%	81%	15%
Habitacional – Coletivas						
Habitacional – Residências em Condomínio Horizontal						
Habitacional – Residências em Série						

1 – Dependente de legislação do condomínio.



CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA 68

Estado de São Paulo

COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA, REDAÇÃO E LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA EDITAL DE CONVOCAÇÃO PARA AUDIÊNCIA PÚBLICA

A Câmara Municipal de Itapeva, através da Comissão de Legislação, Justiça, Redação e Legislação Participativa, visando a alteração e atribuição de zoneamento em área urbana, conforme dispõe a Lei Municipal nº 2520/2007 e apresentação de propostas de regulamentação de parâmetros urbanísticos e demais temas pertinentes ao ordenamento territorial, convoca **AUDIÊNCIA PÚBLICA** onde serão debatidos os seguintes temas:

- **Projeto de Lei 17/2023** - Mario Sergio Tassinari - DISPÕE sobre a atualização, revisão e ampliação do Plano Diretor Participativo de Itapeva, de acordo com o disposto no Art. 40, §3º, do Estatuto da Cidade, para orientação e controle do desenvolvimento integrado do município.
- **Projeto de Lei 28/2024** - Mario Sergio Tassinari - DISPÕE sobre a legalização de construção irregular e dá outras providências.
- **Projeto de Lei 46/2024** - Mario Sergio Tassinari - Dispõe sobre a alteração da Lei 2.520 de 13 de janeiro de 2007, que dispõe sobre o zoneamento, uso do solo e ocupação do solo do Município de Itapeva e dá outras providências; acrescenta e reordena dispositivos em seus arts. 4º, 20º, 23º, 29º, 39º, 42º; suprime e reordena dispositivos em seu arts. 48º e 61º e dá outras providências.
- **Projeto de Lei 47/2024** - Mario Sergio Tassinari - Dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos no território do Município de Itapeva e dá outras providências.
- **Projeto de Lei 59/2024** - Mario Sergio Tassinari - ALTERA o Anexo 2 – Mapa com o Zoneamento do Solo Urbano - da Lei Municipal n.º 2.520, de 4 de janeiro de 2007, que dispõe sobre o Zoneamento, Uso do Solo e Ocupação do Solo do Município de Itapeva e dá outras providências.
- **Projeto de Lei 66/2024** - Mario Sergio Tassinari - Altera o anexo 2 - Mapa com o Zoneamento do Solo Urbano - da Lei n.º 2.520, de 4 de janeiro de 2007, que dispõe sobre o Zoneamento, Uso do Solo e Ocupação do Solo do Município de Itapeva e dá outras providências.

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

1) A Audiência Pública será realizada no dia **14 de maio de 2024**, terça-feira, com sua instalação marcada para às **19h30** no Plenário da Câmara Municipal de Itapeva, localizado na Avenida Vaticano, 1135, Jardim Europa, município de Itapeva, SP.



CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA

Estado de São Paulo

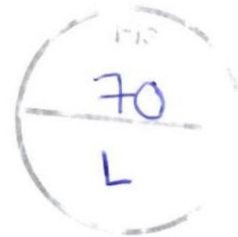
69
L

- 2) Os ritos da audiência seguirão a seguinte ordem:
- EXPLANAÇÃO INICIAL - breve explanação sobre o funcionamento da Audiência Pública, com interação do público para esclarecimentos adicionais.
 - APRESENTAÇÃO DOS TÓPICOS A SEREM DISCUTIDOS NA AUDIÊNCIA:
 - Apresentação das propostas de alteração e atribuição de zoneamento
 - Apresentação das propostas de regulamentação de parâmetros urbanísticos e demais temas pertinentes ao ordenamento territorial.
 - PARTICIPAÇÃO POPULAR - Palavra livre.
- 3) A participação popular na Audiência Pública obedecerá às seguintes regras:
- Audiências públicas são eventos públicos que permitem a participação de qualquer pessoa ou entidade interessada no assunto objeto da discussão.
 - As manifestações populares obedecerão a ordem de solicitação de participação.
 - As apresentações das manifestações populares deverão ater-se, exclusivamente, ao tema da audiência e deverão ser breves relatos.
- 4) Havendo quantidade de inscritos que torne impossível a apresentação de todos no mesmo dia, a Audiência Pública poderá ser interrompida para continuidade em data a ser posteriormente divulgada.
- 5) A Audiência Pública terá duração máxima de 2 horas e 30 minutos e o horário de encerramento não poderá ultrapassar as 22 horas, preferencialmente.
- 6) Após a apresentação de todos os inscritos, os trabalhos serão encerrados.

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

Palácio Ver. Euclides Modenezi, 02 de maio de 2024.


PAULO ROBERTO TARZA DOS SANTOS
Presidente da Comissão



Câmara Municipal de Itapeva

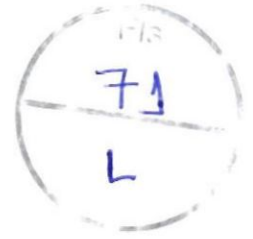
Palácio Vereador Euclides Modenezi

Avenida Vaticano, 1135 – Jardim Pilar – Itapeva – São Paulo – 18406-380

Secretaria Administrativa

ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA – COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA, REDAÇÃO E LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA

Aos quatorze dias do mês de maio de 2024, às 19h30, no Plenário da Câmara Municipal de Itapeva, foi realizada Audiência Pública, através da Comissão de Legislação, Justiça, Redação e Legislação Participativa, visando debater sobre alteração e atribuição de zoneamento em área urbana, conforme dispõe a Lei Municipal n.º 2520/2007, e apresentação de propostas de regulamentação de parâmetros urbanísticos e demais temas pertinentes ao ordenamento territorial. Os presentes assinaram lista de presença, cuja cópia segue anexa a esta Ata. A convocação desta audiência pública foi publicada no Diário Oficial do dia 03 de maio, edição 2401-A. Participaram os Vereadores: Paulo Roberto Tarzan dos Santos, Célio Engue e Tião do Táxi. Participaram ainda a Secretária Municipal de Recursos Hídricos e Meio Ambiente, Sra. Ariane, representante da Secretaria de Obras, Sra. Patrícia Almeida, Sra. Déborah, presidente do Conselho de Habitação do município, Sr. Renê, presidente do Lar Vicentino e diversos outros representantes da sociedade civil organizada. A Audiência Pública foi presidida pelo Presidente da Comissão de Legislação, ver. **Tarzã**, que efetuou a leitura dos itens que constam de pauta: **Projeto de Lei 17/20** – Mário Sérgio Tassinari – Dispõe sobre a atualização, revisão e ampliação do Plano Diretor Participativo de Itapeva, de acordo com o disposto no Art. 40, §3º, do Estatuto da Cidade, para orientação e controle do desenvolvimento integrado do município; **Projeto de Lei 28/24** – Mário Sérgio Tassinari – Dispõe sobre a legalização de construção irregular e dá outras providências; **Projeto de Lei 46/24** – Mário Sérgio Tassinari – Dispõe sobre a alteração da Lei 2520 de 4 de janeiro de 2007, que dispõe sobre o zoneamento, uso de solo e ocupação do solo do Município de Itapeva e dá outras providências; acrescenta e reordena dispositivos em seus arts. 4º, 20, 23, 29, 39, 42, suprime e reordena dispositivos em seus arts. 48 e 61 e dá outras providências; **Projeto de Lei 47/24** – Mário Sérgio Tassinari – Dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos no território do Município de Itapeva e dá outras providências; **Projeto de Lei 59/24** – Mário Sérgio Tassinari – Altera o anexo 2 – Mapa com o Zoneamento do Solo Urbano – da Lei Municipal n.º 2.520, de 4 de janeiro de 2007, que dispõe sobre o Zoneamento, Uso do Solo e Ocupação do Solo do Município de



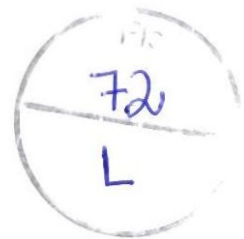
Câmara Municipal de Itapeva

Palácio Vereador Euclides Modenezi

Avenida Vaticano, 1135 - Jardim Pilar - Itapeva - São Paulo - 18406-380

Secretaria Administrativa

Itapeva e dá outras providência; **Projeto de Lei 66/24** – Mário Sérgio Tassinari – Altera o Anexo 2 – Mapa com o Zoneamento do Solo Urbano – da Lei n.º 2.520, de 4 de janeiro de 2007, que dispõe sobre o Zoneamento, Uso de Solo e Ocupação do Solo do Município de Itapeva e dá outras providências; **Projeto de Lei 72/24** – Mário Sérgio Tassinari – Que autoriza a desafetação de duas áreas de propriedade da Prefeitura Municipal de Itapeva e dá outras providências. Explica que o Executivo já promoveu audiências públicas sobre a maioria dos Projetos, temas dessa audiência, tendo feito a sua parte. Ressalta que todos os presentes terão oportunidade de opinar. Na sequência o Presidente passa a palavra à Sra. Patrícia, representante da Secretaria de Obras. A sra. **Patrícia** frisa que tais temas já foram objeto de audiência pública, mas, o zelo em abundância, neste caso, tão-somente há de contribuir para o debate. Tece comentários técnicos sobre o ordenamento territorial e sua importância. Tece comentários, ainda, sobre apresentação de slides (cópia em anexo), que contêm informações sobre o plano diretor do município e comenta a respeito da necessidade de atualizações em tal plano, de tempos em tempos. Explica que, a partir da análise das necessidades de atualização do plano diretor, diante das demandas criadas pelas mudanças sócio-cultural-ambientais, criou-se a necessidade de efetuar novo mapeamento do município, a fim de atualizar e aprimorar as informações territoriais do município. Destaca que uma das principais vantagens que vê é regulamentar um sistema de gestão de longo prazo e eficiente, para possibilitar que as Leis aprovadas se tornem realidade. Explica que os conteúdos dos Projetos, tópicos dessa audiência, estão disponíveis no site da Câmara para apreciação e análise por parte de qualquer interessado, motivo pelo qual não fará exposição mais detalhada de cada um deles. Comenta que já houve, na Casa, discussão acalorada sobre a possibilidade de alteração das ZR1 nesta Câmara. A proposta que defende é tornar a ZR1 em área com permissão para uso comunitário de baixo impacto, atividades comerciais e serviços que não tenham impacto significativo na qualidade de vida dos moradores do entorno, mediante apontamento nesse sentido obtido através de estudo técnico de impacto. Outra alteração significativa diz respeito às tabelas que fazem parte da Lei 2520/07, com atualização de critérios para taxa de ocupação, área efetiva construída, ajustes de coeficientes urbanísticos, etc. Observa que, para se ter o zoneamento urbano, é preciso antes efetuar um parcelamento do solo, e tece explicações detalhadas sobre os critérios que regem o tema. Comenta que há a proposta de substituir a Legislação vigente sobre o tema, com



Câmara Municipal de Itapeva

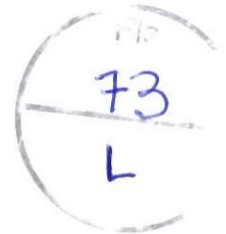
Palácio Vereador Euclides Modenezi

Avenida Vaticano, 1135 - Jardim Pilar - Itapeva - São Paulo - 18406-380

Secretaria Administrativa

critérios ultrapassados, devido à dinâmica do tempo e das inter-relações sociais, por outra mais atual e moderna. Em seguida, o **Presidente** refere que já foi realizada reunião anterior, pela Comissão de Legislação, sobre o mesmo tema. Pontua quais as regiões do município que seriam impactadas diretamente, em um primeiro momento pela flexibilização da ZR1. Explica quais foram os fatos que deram ensejo à presente discussão. Sra. **Patrícia** oferece, aos presentes, explicações sobre o tema em debate. Ato contínuo o **Presidente** abre a palavra aos presentes, para que possam tecer suas ponderações e considerações, que possam contribuir para o debate. Dra. **Déborah** faz uso da palavra, comentando sobre os trabalhos do Conselho Municipal de Urbanização. Na sequência, a Sra. **Patrícia** sana dúvidas de diversos cidadãos, que participavam desta Audiência e fizeram uso da palavra, acerca de tópicos anteriormente relacionados. Ver. **Celinho** pergunta por estimativas sobre a taxa de ocupação em áreas de ocupação, bem como se há medidas previstas para retirada de famílias que habitem áreas de risco, em nosso município. Sec. **Ariane** explica quais são as estimativas de ocupação em áreas de risco, os percalços e empecilhos para a retirada dos moradores, e as medidas que se pretende implementar para efetuar o deslocamento destas famílias para locais seguros, que serão cadastrados em programas de ajuda do poder público, como aluguel social, dentre outras medidas de amparo. Comenta sobre casos de assoreamento, crescentes em certas regiões do município. Sra. **Isabel** registra a importância da participação popular em audiências, como esta, para debater sobre temas importantes, como os ora debatidos. Sr. **Renê** comenta sobre as vias de acesso do município e suas conexões entre loteamentos, condomínios e demais áreas do município. A íntegra da gravação do conteúdo desta Audiência Pública segue, em mídia física, anexada a esta Ata, bem como cópia da apresentação de slides, utilizada pela sra. Patrícia durante sua explanação. Nada mais havendo a tratar, deu-se por encerrada a presente audiência. Palácio Vereador Euclides Modenezi, 14 de maio de 2024.


PAULO ROBERTO TARZAN DOS SANTOS
Presidente



Câmara Municipal de Itapeva
Palácio Vereador Euclides Modenezi
Departamento Jurídico

Referência: Parecer complementar ao parecer nº 061/2024

Análise do Projeto de Lei nº 046/2024: Dispõe sobre a alteração da Lei 2.520 de 13 de janeiro de 2007, que dispõe sobre o zoneamento, uso do solo e ocupação do solo do Município de Itapeva e dá outras providências; acrescenta e reordena dispositivos em seus arts. 4º, 20º, 23º, 29º, 39º, 42º; suprime e reordena dispositivos em seu arts. 48º e 61º e dá outras providências.

Solicitante: Comissão de Legislação, Justiça, Redação e Legislação Participativa

Parecer nº 068/2024

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Trata-se de parecer complementar ao parecer nº 061/2024 que analisou o projeto de lei nº 46/2024, que *“Dispõe sobre a alteração da Lei 2.520 de 13 de janeiro de 2007, que dispõe sobre o zoneamento, uso do solo e ocupação do solo do Município de Itapeva e dá outras providências; acrescenta e reordena dispositivos em seus arts. 4º, 20º, 23º, 29º, 39º, 42º; suprime e reordena dispositivos em seu arts. 48º e 61º e dá outras providências.”*

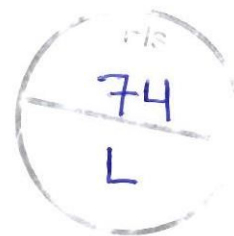
Naquele parecer discorreu-se sobre o atendimento aos requisitos constitucionais de competência e iniciativa, sem perder de vista a necessidade de efetivamente oportunizar à população e às entidades comunitárias a participação no estudo, encaminhamento e solução dos problemas no decorrer do processo legislativo (Constituição do Estado de São Paulo, art. 180, inc. II)

Por fim, e não menos importante, advertiu-se para o fato de que havia a necessidade de se rever o comando legal do art. 17 do Projeto para nele incluir as tabelas que passarão a vigor com a aprovação da lei, promovendo a adequada substituição do dispositivo alterado (LC nº95/98, art. 12, inc. III¹).

Na 9ª reunião extraordinária de 2024, a Comissão de Legislação, Justiça, Redação e Legislação Participativa solicitou a realização de audiência pública no dia 14/05/2024 para propiciar a participação popular; e parecer complementar, com a análise pormenorizada dos artigos que compõem o projeto.

Encaminhado a este departamento para referida análise, constata-se que após a referida reunião fora anexado ao processo legislativo o ofício GP nº 72/2024, no qual o

¹ Art. 12. A alteração da lei será feita: III - nos demais casos, por meio de substituição, no próprio texto, do dispositivo alterado, ou acréscimo de dispositivo novo, observadas as seguintes regras:



Câmara Municipal de Itapeva
Palácio Vereador Euclides Modenezi
Departamento Jurídico

Prefeito Municipal encaminhou o anexo I com as tabelas com critérios de uso e ocupação do solo nas diversas zonas constantes da Lei Municipal nº2520/2007 para inclusão no Projeto de Lei.

Eis o relato necessário sobre o processo legislativo até o momento.

Submetido à reapreciação deste departamento, reforçamos que os Municípios têm competência para legislar sobre assuntos de interesse local compreendendo o ordenamento territorial, o planejamento urbano e a fiscalização de áreas de uso e ocupação do solo, de modo que lhe é facultado estabelecer por meio de projeto de lei alterações na lei que dispõe sobre o zoneamento, uso e ocupação do solo, nela fazendo inserir novas definições e zoneamentos, desdobro de áreas, tipos de serviços, dentre outras coisas.

Deste modo, não há apontamento quanto ao conteúdo material veiculado nos artigos 1 a 18 que compõem o Projeto de Lei nº 046/2024.

Porém, alerta-se para o fato de que **subsiste a inconsistência do artigo 17.**

Conforme mencionado no parecer nº 61/2024, **o art. 17 do Projeto de lei dispõe que fica alterado o artigo 61 da Lei 2520/2007, sem que haja qualquer alteração no texto.**

E, em que pese o Chefe do Poder Executivo tenha encaminhado por ofício as tabelas contidas nos slides apresentados na audiência pública (constante das fls. 21 a 28 do processo legislativo), estas não são parte integrante do projeto de lei nº 46/2024, uma vez que não o acompanharam e não possuem comando legal vinculando-as.

A discussão, votação e aprovação recaem sobre o texto do projeto de lei. Tal como está, se aprovado o projeto de lei nº 46/2024, as alterações promovidas na lei 2520/2007 serão apenas aquelas constantes nos artigos 1º a 18.

Para alteração das tabelas vigentes, deve-se rever o comando legal do artigo 17 do projeto promovendo a adequada substituição no texto da lei nº 2520/2007, tal como dispõe a LC nº95/98, art. 12, inc. III.

E, para tanto, deve o Chefe do Poder Executivo encaminhar um novo projeto de lei, promovendo as correções necessárias.

É o parecer.
Itapeva, 15 de maio de 2024.


Danielle de C.L.B. Branco de Almeida
Procuradora Jurídica



75
AK

Câmara Municipal de Itapeva

Palácio Vereador Euclides Modenezi

Avenida Vaticano, 1135 – Jardim Pilar – Itapeva – São Paulo – 18406-380

Gabinete da Presidência

COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA, REDAÇÃO E LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA OFÍCIO 026/2024

Itapeva, 28 de maio de 2024.

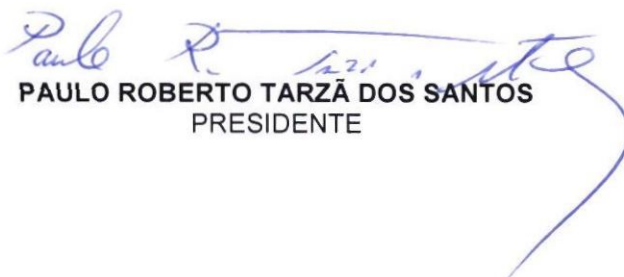
Prezado Senhor:

Em reunião realizada por esta Comissão, foi deliberado solicitar a Vossa Senhoria, um parecer técnico nos seguintes Projetos de Lei que seguem em anexo, sendo que os mesmos estão à disposição nesta Secretaria Administrativa.

- **Projeto de Lei 17/2023** - Mario Sergio Tassinari - DISPÕE sobre a atualização, revisão e ampliação do Plano Diretor Participativo de Itapeva, de acordo com o disposto no Art. 40, §3º, do Estatuto da Cidade, para orientação e controle do desenvolvimento integrado do município.
- **Projeto de Lei 28/2024** - Mario Sergio Tassinari - DISPÕE sobre a legalização de construção irregular e dá outras providências.
- **Projeto de Lei 46/2024** - Mario Sergio Tassinari - Dispõe sobre a alteração da Lei 2.520 de 13 de janeiro de 2007, que dispõe sobre o zoneamento, uso do solo e ocupação do solo do Município de Itapeva e dá outras providências.
- **Projeto de Lei 47/2024** - Mario Sergio Tassinari - Dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos no território do Município de Itapeva e dá outras providências.
- **Projeto de Lei 59/2024** - Mario Sergio Tassinari - ALTERA o Anexo 2 – Mapa com o Zoneamento do Solo Urbano - da Lei Municipal n.º 2.520, de 4 de janeiro de 2007, que dispõe sobre o Zoneamento, Uso do Solo e Ocupação do Solo do Município de Itapeva e dá outras providências.

Sem outro particular para o momento, subscrevo-me, renovando protestos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,

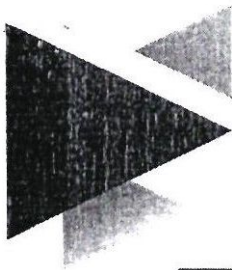

PAULO ROBERTO TARZÃ DOS SANTOS
PRESIDENTE

enviado
por aplicativo
de whatsapp
dia 05/06/24

Ilmo. Senhor:

Eng. Luiz Waldemar Mattos Gehring

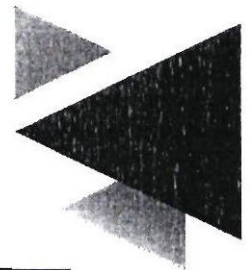
DD. Presidente da ARESPI - Associação Regional dos Engenheiros de Itapeva



ARESPI

ASSOCIAÇÃO REGIONAL DOS ENGENHEIROS DE ITAPEVA
FUNDADA EM 25/05/1984

DECLARADA DE UTILIDADE PÚBLICA PELA LEI 405 DE 20/02/1990



76
An

Itapeva (SP), 31 de julho de 2024.

Ofício nº 044/2024

A/C. Comissão de Legislação, Justiça, Redação e Legislação Participativa

Ref: Ofício 026/2024

CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA
Secretaria Administrativa

Prezada comissão,

02 AGO. 2024

RECEBIDO

A ARESPI – ASSOCIAÇÃO REGIONAL DOS ENGENHEIROS DE ITAPEVA, associação de classe, declarada de utilidade pública pela lei municipal nº 405/90, entidade sem fins lucrativos, inscrita no CNPJ sob o nº 50.802.263/0001-92, com sede na Avenida Orestes Gonzaga, nº 440- Jardim Dona Mirian, Município de Itapeva/SP, neste ato representada pelo seu Presidente, Sr. **LUIZ WALDEMAR MATTOS GEHRING**, brasileiro, divorciado, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG nº 10.570-5 e inscrito no CPF nº 983.871.628-68, vem por meio deste, apresentar as seguintes informações:

No esteio das manifestações exaradas até o momento e em conformidade com o estatuto desta associação, vimos pelo presente encaminhar nossa posição acerca dos projetos de lei nº 47/2024 e Projeto de Lei 46/2024:

Conforme ata e relatoria encaminhada em anexo ao presente ofício, a Comissão de Planejamento Urbano da ARESPI tem a seguinte manifestação a encaminhar:

Sobre o Projeto de Lei 47/2024, esta comissão entende que o Projeto de Lei não possui condições de aprovação, devendo haver correções na legislação conforme parecer do relator, o qual foi validado pelos membros e incluído considerações. O documento da relatoria segue anexa à presente manifestação, com a justificativa pontual de cada item.

Sobre o Projeto de Lei 46/2024 - desde que seja possível – sugerimos a criação de 4 emendas legislativas à saber:

Emenda legislativa 1: No artigo 2º do Projeto de Lei que prevê a inclusão de alvará de desdobro, solicita-se que seja extinto o “alvará de unificação”, haja vista ser desnecessário, uma vez que a unificação pode ser feita diretamente junto Cartório de Registro de Imóveis;

15 3522.0057 15 99182.0750 @

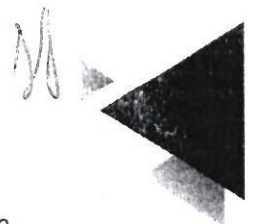
contato@arespi.org.br
plotagem@arespi.org.br (impressão)

Avenida Orestes Gonzaga, 440
Jardim Ferrari III – CEP: 18.406-131 – Itapeva/SP

f /arespiengenheiros
www.arespi.org.br

CNPJ 50.802.263/0001-92
IE: Isento

Declarada de Utilidade Pública
Municipal pela lei 405 de 20/02/1990



77
A



Emenda legislativa 2: O artigo 4º do Projeto de Lei cria a permissibilidade de uso comunitário de baixo e médio impacto em ZR1; Sugere-se a extinção deste artigo, uma vez que representa sério risco à ZR1 que é uma zona exclusivamente residencial. Criar-se então, um artigo que estabelece os “corredores especiais em ZR1” destinadas a ruas de áreas exclusivamente residenciais que por força do desenvolvimento orgânico da cidade, devem ter seu zoneamento revisto partindo da permissibilidade de serviços de baixo impacto. São as ruas, à integrar o mapa de zoneamento como “Corredor Especial em ZR1 – CEZR1”: Rua Mário Prandini, trecho entre Escola Otávio Ferrari e Avenida Europa; Avenida Europa, trecho entre Rua Benjamin Constant e Avenida Orestes Gonzaga; e Rua Inglaterra;

Emenda legislativa 3: Observa-se casos omissos na lei de zoneamento vigente, especialmente quanto a postos de combustíveis e velório, por exemplo, razão pela qual se faz imprescindível a criação de um artigo com o seguinte teor:

Art. “x”: Serão permissíveis em Zona Central - ZC, Zona de Comércio e Serviços - ZCS, Zona Especial de Distrito Industrial - ZEDI, Zona Industrial - ZI e Zona Especial de Aeroporto – ZEA, os comércios e serviços específicos, conforme lei municipal 2520/2007, em seus artigos 41, inciso V e artigo 42, inciso V, com submissão da análise junto a Comissão Municipal de Urbanismo com apresentação obrigatória de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e Estudo do Polo Gerador do Tráfego – EPGT.

Resta pendente a análise do **projeto de lei nº 28/2024**, o qual foi nomeado relator o engenheiro civil Luciano Bruno Vidal, o qual apresentará seu relatório nos próximos dias.

Por fim, esta comissão requer a Câmara Municipal para que, dentro da possibilidade, seja encaminhado individualmente os projetos de lei para que recebam manifestação da ARESPI, pois como se trata de assunto sensível e de natureza técnica, bem como todos os membros que compõem esta comissão são voluntários, o envio de muitos projetos pode implicar em atrasos nas aprovações de importantes projetos, o que pode representar prejuízos a comunidade itapevense.

15 3522.0057 15 99182.0750

contato@arespi.org.br
plotagem@arespi.org.br (impressão)

Avenida Orestes Gonzaga, 440
Jardim Ferrari III - CEP: 18.406-131 - Itapeva/SP

f /arespiengenheiros
www.arespi.org.br

CNPJ 50.802.263/0001-92
IE: Isento

Declarada de Utilidade Pública
Municipal pela lei 405 de 20/02/1990



78
Lan



ARESPI

ASSOCIAÇÃO REGIONAL DOS ENGENHEIROS DE ITAPEVA
FUNDADA EM 25/05/1984

DECLARADA DE UTILIDADE PÚBLICA PELA LEI 405 DE 20/02/1990

De toda forma, agradecemos a confiança em nós dispendida e nos colocamos a inteira disposição para esclarecimentos e colaborações.


*Eng. Civil Luiz Waldemar Mattos Gehring
Presidente da ARESPI*

*DD. Presidente da Câmara Municipal
José Roberto Comeron*

15 3522.0057 15 99182.0750 ☎

contato@arespi.org.br
plotagem@arespi.org.br (impressão)

Avenida Orestes Gonzaga, 440
Jardim Ferrari III - CEP: 18.406-131 - Itapeva/SP

 /arespiengenheiros
www.arespi.org.br

CNPJ 50.802.263/0001-92
IE: Isento

Declarada de Utilidade Pública
Municipal pela lei 405 de 20/02/1990



79
Lm

Itapeva (SP), 04 de julho de 2024.

Relatório 01/2024 - Comissão de Planejamento Urbano de Itapeva

CAMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA
Secretaria Administrativa

Relatores: Engenheiro civil Luciano Bruno Vidal CREA 5070200563

02 AGO. 2024

Engenheiro civil Diego Oliveira Carvalho CREA 5063734349

RECEBIDO

Assunto: Projeto de Lei 0047/2024 que dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos no território do Município de Itapeva e dá outras providências

Se trata do Projeto de Lei 0047/2024 que Dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos no território do Município de Itapeva e dá outras providências, de início cabe ressaltar a importância do projeto de lei, que dita como o município deve tratar assuntos referentes a parcelamento do solo, e mais além define parâmetros mínimos para implantação de novos loteamentos, como largura do viário, frente e área mínima de lotes, se trata também de um importante aliado no planejamento urbano do município, definindo diretrizes básicas para uma urbanização eficiente, garantindo a correta inserção dos empreendimentos dentro do perímetro urbano e de expansão urbana.

Passo a relatar o que segue:

De início foi identificado a falta de expressões no Art. 3º da lei, sugere-se a inclusão das definições de desmembramento especial, certidão de diretrizes, certidão de pré aprovação, certidão de conformidade, certidão de aprovação.

Ja no artigo 4º fora citado prazo para emissão de certidão de diretrizes de 60 dias em caso de comunique-se o prazo seria reiniciado, uma vez que o comunique-se pontua as correções que deverão ser feitas, o analise das correções em atendimento a eventual comunique-se deveria se dar de forma mais breve, 15 a 30 dias no máximo.

No artigo 5º fora elencado os documentos necessários a solicitação de certidão de Diretrizes para Loteamento, necessário que se complemente os itens para uma melhor análise do departamento de engenharia da prefeitura, além da inclusão do arquivo KMZ ou KML da área no momento da solicitação, visto que todo o processo na prefeitura tramita eletronicamente, e também a partir deste arquivo será possível a prefeitura criar um banco de dados georreferenciado que pode ser utilizado como ferramenta de planejamento urbano da cidade.

No Art. 7º são definidos os requisitos urbanísticos para loteamento, optou-se por definição pelo zoneamento, ou seja a frente e a área do lote dependerá da zona em que se encontra a gleba a ser

15 3522.0057 15 99182.0750

contato@arespi.org.br
plotagem@arespi.org.br (impressão)

f /arespiengenheiros
www.arespi.org.br

CNPJ 50.802.263/0001 92



80
An

parcelada, no entanto constatou-se a ausência de alguns zoneamentos como ZS - Zona de Serviços, ZC - Zona Central, ZCR - Zona de Condomínio Residencial, etc..

No item III do mesmo artigo fala em delimitação de faixas de domínio públicos de rodovias e ferrovias, e linhas de alta tensão, onde é definido como non aedificandi uma faixa de 15 metros igualmente para todas as situações, no entanto em linhas de alta tensão a faixa non aedificandi é definida por critérios próprios da concessionária de energia, não cabendo regulamentação municipal neste caso. No item V e VI, do mesmo artigo necessário que se leve em consideração o contexto em que o empreendimento está sendo implantado, para definição da composição do viário (passeio, pista de rolamento e ciclovia), além de estabelecer diretrizes para que o loteamento seja inserido na malha viária existente sem prejuízo ao loteador ou ao município, então sugere-se a supressão do item V e VI e a inclusão de um item definindo diretrizes para composição do viário de forma mais detalhada e menos fragmentada, fazendo com que a análise por parte do departamento de engenharia da prefeitura seja mais objetiva e facilitando para profissionais projetistas de loteamento, além de garantir padronização do sistema viário.

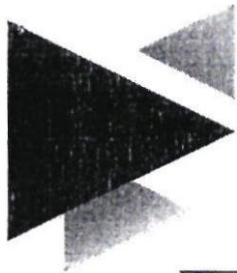
No Item VII, que fala sobre as obrigações de implantação de infraestrutura, necessário ressaltar que a iluminação pública é gerida pelo município, portanto o padrão das luminárias deve ser definido pelo município, sugere-se que seja obrigatório iluminação em LED que demonstra inúmeras vantagens em relação as demais. Quanto ao item "Revegetação e paisagismo", sugere-se a mudanças de termo visto que o mesmo pode dar margem a arbitrariedade e interpretação dúbia, sendo sugerido a troca por "Revegetação das áreas de preservação ambiental, e arborização do sistema viário e áreas verdes". Quanto ao § 1º. os termos estão equivocados e em divergência com a resolução SIMA 80/2020 da Secretaria Estadual de Meio Ambiente, no que diz respeito a área verde, na verdade a obrigatoriedade deve ser de **20% de área permeável** que pode ser distribuída em sistema de lazer e áreas verdes, não podendo o percentual de área verde ser inferior a 10% da gleba, no caso de empreendimento de interesse social o percentual de área permeável poderá ser reduzido para 10% da gleba. Sugere-se por fim, a exclusão da obrigatoriedade de 1% de sistema de lazer, uma vez que este poderá estar em conjunto com a área verde.

O art. 8º deverá ser suprimido desta lei uma vez que este se refere a condomínios o que não faz parte da mesma matéria, haja vista que condomínio é regido pela lei federal 4591/64 e o parcelamento de solo é regido pela Lei federal 6766/79.

No art. 9º define-se a obrigatoriedade da certidão de diretrizes, no entanto não fixa prazo de validades da certidão de diretrizes, sugerimos que seja seguido o que diz na Lei 6766/79, fixando prazo de validade de 4 anos.

No art. 12º é tratado sobre o prazo para o registro de loteamento, sendo fixado 180 dias para a promoção do mesmo, no entanto é citado que em caso de não-registro neste prazo deverá o loteador recolher novas taxas de aprovação definitiva, no entanto a taxa não se refere a aprovação do loteamento e sim a análise do projeto, portanto a simples revalidação do certificado não pode ser entendida como nova análise e sim como revalidação de um documento que já garantiu a aprovação do empreendimento, com exceção de mudanças de projeto que também deverá ser regulamentada neste





ARESPI

ASSOCIAÇÃO REGIONAL DOS ENGENHEIROS DE ITAPEVA
FUNDADA EM 25/05/1984



DECLARADA DE UTILIDADE PÚBLICA PELA LEI 405 DE 20/02/1990

artigo afim de evitar decisões unilaterais por parte do município sem que esta esteja respaldada na legislação, então sugere-se critérios para substituição de projeto, revalidação de certificado e projetos modificativos, visto que as mudanças da legislação estadual, federal e normas de outros órgãos podem implicar em alterações de projeto que se sobreponham a vontade do loteador ou da própria prefeitura.

No art. 13º o parágrafo único repete no art. 25º, portanto necessário a correção onde se fizer necessário.

No art. 14º é fixado prazo de 24 meses para implantação do loteamento e 12 meses para prorrogação, no entanto podemos nos basear nos últimos empreendimentos entregues em Itapeva, no qual nenhum deles foi entregue com menos de 48 meses, salvo poucas exceções, portanto considera-se o prazo fixado como impraticável, sugerindo que seja seguido o que consta na lei federal 6766/79 ou seja, prazo de 48 meses prorrogável por igual período, além disso é estipulada multa por não conclusão da obra, no entanto já é exigido que o loteador ofereça como garantia lotes ou uma carta fiança que assegure que a prefeitura municipal tenha condições de concluir o empreendimento quando for o caso, portanto a aplicação de multa da forma como apresentada não seria razoável.

No art. 15º é falado sobre loteamentos fechados, e cita sobre condomínios novamente, todo e qualquer assunto referente a condomínio deverá ser tratado em legislação específica conforme já mencionado, já loteamentos fechados (acesso controlado) devem ser regulamentados nesta lei.

No art. 18º é tratado sobre obrigações do loteador quando loteamento fechado, no entanto é necessário incluir regulamentação neste artigo sobre portarias de acesso, sugere-se o seguinte texto: "Eventuais portarias de acesso deverão estar recuadas pelo menos 15,00 metros do alinhamento predial da rua de acesso, caso sejam executadas coberturas ou pórticos de acesso o mesmo deverá possuir altura suficiente para passagem de veículos de serviço, ou passagens alternativas"

No art. 23º é elencado os documentos necessários para que o loteador protocole o requerimento solicitando o termo de verificação de obras, e em diversos itens é falado em "cópia xerox", além de ser um termo inadequado é importante lembrar que o município trabalha com processos eletrônicos ou seja, está equivocada a forma como é solicitado na lei e como deve ser entregue ao município.

No art. 24 é proibida a construção nos lotes antes do TVO, no entanto é pratica de alguns empreendimentos a construção de central de vendas no próprio empreendimento, e de casa modelo, portanto necessária a flexibilização do artigo

O Art. 25 está repetido no art. 13º necessário corrigir onde for necessário.

Quanto ao Capítulo VI que trata sobre projeto de desmembramento necessário rever todos os artigos visto que os mesmos não possuem regulamentação suficiente para as diversas situações onde é aplicável o parcelamento de solo na modalidade desmembramento, sugere-se que sejam extraídos os textos do provimento 58/89 da corregedoria da Justiça de São Paulo no qual são regulamentados todas as hipóteses de desmembramento urbano, uma vez que a limitação de 10 lotes para desmembramento é uma questão superada (é possível verificar a existência de diversas jurisprudências), não devendo

15 3522.0057 15 99182.0750

contato@arespi.org.br
plotaquem@arespi.org.br (impressão)

f /arespiengenheiros
www.arespi.org.br

CNPJ 50.802.263/0001-92

81
AS



82
Pr

ser levada em consideração o número de lotes, mas sim a infraestrutura existente no local, ou seja não há limite para desmembramento apenas critérios para quando o número de lotes resultantes for superior a 10 unidades, além disso novamente reitera-se que não há necessidade de apresentação de 3 vias de documentos visto que os processos tramitam eletronicamente na prefeitura ou seja de forma digital.

Quanto ao art. 30 necessário regulamentar o cálculo para compensação de área institucional fora do empreendimento, sugerimos o seguinte texto na forma de parágrafo único: "A área pública mínima exigida em compensação quando fora do empreendimento respeitará o seguinte calculo para área institucional: $\text{Área total da Gleba} / 0,95 \times 0,05 = \text{Total de área Institucional a ser compensada (AT/0,95X0,05 = AIC)}$ ". Sugere-se que se a prefeitura não tiver interesse na área institucional, os 5% sejam deixados em lotes, os quais serão transferidos ao poder público e que deverá obrigatoriamente leiloar essas unidades após 1(hum) ano da transferência ou usar pra fins institucionais. (Emenda da comissão de Planejamento Urbano da ARESPI)

O restante dos artigos da lei, foram analisados e do ponto de vista técnico não foram constatados nenhum apontamento, com ressalva ao artigo 22º que trata sobre a autorização do direito real de uso de áreas públicas dentro de loteamento fechado, no qual entendemos que deverá haver análise jurídica acerca do tema, visto que o mesmo pode implicar em Ação Direta de Inconstitucionalidade.

Não restando mais nenhum apontamento, por meio deste relatório entendemos que a Lei não está em condições de aprovação, pois são vários os apontamentos e sugestões, bern como há incompatibilidades com a legislação federal. Não é, portanto, possível ser ajustado por emenda legislativa.

Nos colocamos a disposição para elaboração de novo projeto de lei em conjunto com a prefeitura municipal, deixando a disposição o espaço da ARESPI para realização de debates, ouvindo a sociedade, empresas e profissionais do ramo.

Eng. Civil Luciano Bruno Vidal
Relator

Eng. Civil Diego Oliveira Carvalho
Relator

A/C Comissão de Planejamento Urbano da ARESPI
Eng. Civil Luiz Waldemar de Mattos Gehring

C/C DD. Presidente da Câmara Municipal
José Roberto Comeron

15 3522.0057 15 99182.0750 ©

contato@arespi.org.br
plotaqem@arespi.org.br (impressão)

f /arespiengenheiros

www.arespi.org.br

CNPJ 50.802.263/0001-92



ARESPI

ASSOCIAÇÃO REGIONAL DOS ENGENHEIROS DE ITAPEVA
FUNDADA EM 25/05/1984

DECLARADA DE UTILIDADE PÚBLICA PELA LEI 405 DE 20/02/1990



83
R

ATA DE REUNIÃO

3ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO DE PLANEJAMENTO URBANO DE ITAPEVA DA ASSOCIAÇÃO REGIONAL DOS ENGENHEIROS DE ITAPEVA -

ARESPI

02 AGO. 2024

CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA
Secretaria Administrativa
[Handwritten Signature]
RECEBIDO

Em 30 de julho de 2024 na sede da Associação dos Engenheiros de Itapeva - ARESPI, sito à Avenida Orestes Gonzaga, nº440 – Jardim Ferrari III – CEP: 18.406-131, neste município de Itapeva/SP, dirigida pelo presidente, Sr. Luiz Waldemar de Mattos Gehring deu-se início às 17:00h a segunda reunião da Comissão de Planejamento Urbano de Itapeva da ARESPI.

Registra-se a presença do presidente da ARESPI: engenheiro civil Luiz Waldemar de Mattos Gehring; do vice-presidente: engenheiro civil e de segurança do trabalho José Orlando Pinto da Silva; do Conselheiro fiscal: engenheiro civil Diego Oliveira Carvalho; do diretor administrativo da ARESPI: engenheiro civil Ediraldo da Cunha Castilho; do associado: engenheiro civil Cláudio Campolim e do associado Luciano Bruno Vidal.

Registra-se que o engenheiro florestal Marco André Ferreira D'Oliveira informou previamente que não poderiam comparecer nesta reunião ordinária em decorrência de situação de saúde de familiar.

Iniciada a fala do engenheiro civil Luciano Bruno Vidal e na sequência do engenheiro civil Diego Oliveira Carvalho, relatores do **Projeto de Lei nº47/2024** que trata de parcelamento do solo urbano.

Foi lido na íntegra o parecer do engenheiro relator e discutidos todos os temas que devido a extensão do relatório, não será transcrito em ata.

15 3522.0057 15 99182.0750 @

contato@arespi.org.br
plotagem@arespi.org.br (impressão)

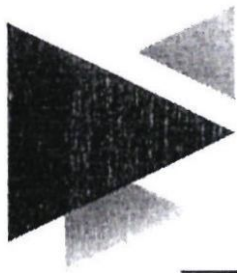
Avenida Orestes Gonzaga, 440
Jardim Ferrari III - CEP: 18.406-131 - Itapeva/SP

f /arespiengenheiros
www.arespi.org.br

CNPJ 50.802.263/0001-92
IE: Isento

Declarada de Utilidade Pública
Municipal pela lei 405 de 20/02/1990





ARESPI

ASSOCIAÇÃO REGIONAL DOS ENGENHEIROS DE ITAPEVA
FUNDADA EM 25/05/1984

DECLARADA DE UTILIDADE PÚBLICA PELA LEI 405 DE 20/02/1990



84
An

ATA DE REUNIÃO

Os membros sugeriram alteração somente do item que trata de compensação de área institucional, sugerindo que nos casos em que não haja viabilidade e necessidade da área institucional, que esta área possa ser feita em lotes que serão transferidas ao poder público para que este, por sua vez, transacione obrigatoriamente por meio de leilão ou utilize para fins institucionais, sendo que no caso de leilão deverá ocorrer à partir do primeiro ano do início das vendas do empreendimento. A proposta seguirá conforme redação final do engenheiro relator, com as adequações propostas pelos membros, a qual será conduzida à Câmara Municipal.

Referente ao projeto de lei 47/2024 a Comissão entendeu não haver condições de aprovação, haja vista as várias alterações necessárias no projeto de lei.

Na sequência, passou-se a discussão do **Projeto de Lei 46/2024**, que trata de alteração da lei de zoneamento municipal.

O artigo 2º consta com o item "alvará de unificação" todavia não se vislumbra a necessidade de alvará para isto, razão pela qual sugere-se a remoção deste item por emenda **legislativa 1**, permitindo que os interessados efetuem a unificação diretamente no Cartório de Registro de Imóveis.

O artigo 4º sugere a permissibilidade de uso comunitário de baixo e médio impacto em ZR1, isso representa sério risco a estrutura orgânica do zoneamento em ZR1, razão pela qual esta comissão é contra, **emenda legislativa 2**.

Sugere-se a criação de um zoneamento denominado "corredor especial em ZR1" destinado àquelas regiões que estão perdendo a sua configuração como exclusivamente residencial por força do próprio crescimento orgânico da cidade, são exemplos: Rua Mário Prandini, trecho entre SABESP e Avenida Europa; Avenida Europa, trecho entre Rua Benjamin Constant e Avenida Orestes Gonzaga; e Rua Inglaterra;

15 3522.0057 15 99182.0750 @

contato@arespi.org.br
plotagem@arespi.org.br (impressão)

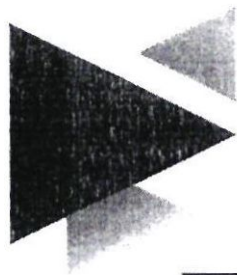
Avenida Orestes Gonzaga, 440
Jardim Ferrari III - CEP: 18.406-131 - Itapeva/SP

f /arespiengenheiros
www.arespi.org.br

CNPJ 50.802.263/0001-92
IE: Isento

Declarada de Utilidade Pública
Municipal pela lei 405 de 20/02/1990





ARESPI

ASSOCIAÇÃO REGIONAL DOS ENGENHEIROS DE ITAPEVA
FUNDADA EM 25/05/1984



85
A

DECLARADA DE UTILIDADE PÚBLICA PELA LEI 405 DE 20/02/1990

ATA DE REUNIÃO

Este corredor seria delineado no mapa de zoneamento em linha grossa na cor azul, com especificações próprias de zoneamento que favoreçam a inclusão de comércios de baixo impacto ao local, tais como clínicas, consultórios de profissionais liberais, fisioterapia, massoterapia, advogados, engenheiros, dentre outros, que não demandem estacionamento próprio, que não impliquem em ruídos excessivos ou sobrecarga do tráfego.

Nota-se que faltam artigos na lei, razão pela qual a numeração precisa ser revisada.

Necessário acrescentar que comércios e serviços específicos sejam atividades permissíveis em ZC, ZCS, ZEDI, ZI e ZEA, mediante submissão à Comissão Municipal de Urbanismo com produção obrigatória de Estudo de Impacto de Vizinhança e Estudo de Polo Gerador de Tráfego, haja vista a omissão da lei vigente quanto a esses itens, em especial "postos de combustíveis" e "velório", por exemplo.

Tal medida pode ser proposta por meio de **emenda legislativa 3**.

Não havendo mais apontamentos, seguiu-se para o **Projeto de Lei 28/2024** que trata de legalização de obras públicas.

Verifica-se no projeto de lei em questão a necessidade de adequação de alguns itens do projeto de lei. Como o engenheiro Luciano Bruno Vidal possui maior experiência na questão de expediente da prefeitura, sugeriu-se que seja novamente nomeado como relator deste projeto, o qual enviará no grupo do WhatsApp da Comissão de Planejamento Urbano da ARESPI e, sendo possível, será deliberado pelo próprio grupo, do contrário, aguardará a próxima reunião.

Por fim, esta comissão sugere que seja oficiada a Câmara Municipal acerca das manifestações exaradas, bem como que solicite, dentro da possibilidade, que a câmara encaminhe individualmente os projetos de lei para que recebam manifestação

15 3522.0057 15 99182.0750

contato@arespi.org.br

plotagem@arespi.org.br (impressão)

Avenida Orestes Gonzaga, 440

Jardim Ferrari III - CEP: 18.406-131 - Itapeva/SP

f /arespiengenheiros

www.arespi.org.br

CNPJ 50.802.263/0001-92

IE: Isento

Declarada de Utilidade Pública

Municipal pela lei 405 de 20/02/1990





ARESPI

ASSOCIAÇÃO REGIONAL DOS ENGENHEIROS DE ITAPEVA
FUNDADA EM 25/05/1984

DECLARADA DE UTILIDADE PÚBLICA PELA LEI 405 DE 20/02/1990

86
A

ATA DE REUNIÃO

da ARESPI, pois como se trata de assunto sensível e de natureza técnica, bem como todos os membros que compõem esta comissão são voluntários, o envio de muitos projetos podem implicar em atrasos nas aprovações, o que pode representar prejuízos ao poder público.

Encerrada a reunião da comissão, prosseguirá os trabalhos por meio do grupo do WhatsApp até que seja convocada a próxima reunião.

*Eng. Civil Luiz Waldemar Mattos Gehring
Presidente da ARESPI*

*Eng. Civil e de Seg. do Trab. José Orlando Pinto da Silva
Vice-presidente da ARESPI*

*Eng. Civil Ediraldo da Cunha Castilho
Diretor administrativo da ARESPI*

*Eng. Civil Diego Oliveira Carvalho
Conselho fiscal da ARESPI*

*Eng. Civil Cláudio Campolim
Associado da ARESPI*

*Eng. Civil Luciano Bruno Vidal
Associado da ARESPI*

15 3522.0057 15 99182.0750

contato@arespi.org.br
plotagem@arespi.org.br (impressão)

Avanida Orestes Gonzaga, 440
Jardim Ferrari III - CEP: 18.406-131 - Itapeva/SP

f /arespiengenheiros
www.arespi.org.br

CNPJ 50.802.263/0001-92

IE: Isento

Declarada de Utilidade Pública
Municipal pela lei 405 de 20/02/1990



87
fu

Câmara Municipal de Itapeva

Palácio Vereador Euclides Modenezi

Avenida Vaticano, 1135 – Jardim Pilar – Itapeva – São Paulo – 18406-380

Secretaria Administrativa

PARECER COMISSÃO LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA, REDAÇÃO E LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA Nº 00132/2024

Propositura: PROJETO DE LEI Nº 46/2024

Ementa: Dispõe sobre a alteração da Lei 2.520 de 13 de janeiro de 2007, que dispõe sobre o zoneamento, uso do solo e ocupação do solo do Município de Itapeva e dá outras providências; acrescenta e reordena dispositivos em seus arts. 4º, 20º, 23º, 29º, 39º, 42º; suprime e reordena dispositivos em seu arts. 48º e 61º e dá outras providências

Autor: Mario Sergio Tassinari

Relator: Áurea Aparecida Rosa

Parecer do Relator

Na condição de relator deste projeto de lei, venho apresentar parecer favorável, opinando pelo prosseguimento.

Submeto o parecer à análise dos membros da Comissão de Legislação, Justiça, Redação e Legislação Participativa para decisão, nos termos do art. 43 da Resolução nº012/92 - Regimento Interno.

Palácio Vereador Euclides Modenezi, 06 de agosto de 2024.



88
R

Câmara Municipal de Itapeva

Palácio Vereador Euclides Modenezi

Avenida Vaticano, 1135 – Jardim Pilar – Itapeva – São Paulo – 18406-380

Secretaria Administrativa

Propositura: PROJETO DE LEI Nº 46/2024

Ementa: Dispõe sobre a alteração da Lei 2.520 de 13 de janeiro de 2007, que dispõe sobre o zoneamento, uso do solo e ocupação do solo do Município de Itapeva e dá outras providências; acrescenta e reordena dispositivos em seus arts. 4º, 20º, 23º, 29º, 39º, 42º; suprime e reordena dispositivos em seu arts. 48º e 61º e dá outras providências

Parecer da Comissão

1. Vistos;
2. Conhecido o parecer do relator;
3. Após discussão entre os membros, decide-se pela aprovação do projeto, com apresentação de emendas pela comissão, que segue anexa.

Palácio Vereador Euclides Modenezi, Sala de Reuniões, 6 de agosto de 2024.

Paulo R. Tarzã dos Santos
PAULO ROBERTO TARZÃ DOS SANTOS

PRESIDENTE

Áurea Aparecida Rosa
ÁUREA APARECIDA ROSA

MEMBRO

Robson Eucleber Leite
ROBSON EUCLEBER LEITE

MEMBRO

Célio Cesar Rosa Engue
CÉLIO CESAR ROSA ENGUE

MEMBRO

Laercio Lopes
LAERCIO LOPES

MEMBRO



89
Apr

Câmara Municipal de Itapeva

Palácio Vereador Euclides Modenezi

Avenida Vaticano, 1135 – Jardim Pilar – Itapeva – São Paulo – 18406-380

Secretaria Administrativa

Projeto de Lei 46/2024 – Prefeito Municipal Mário Sérgio Tassinari - DISPÕE sobre a alteração da Lei 2.520 de 13 de janeiro de 2007, que dispõe sobre o zoneamento, uso do solo e ocupação do solo do Município de Itapeva e dá outras providências; acrescenta e reordena dispositivos em seus arts. 4º, 20º, 23º, 29º, 39º, 42º; suprime e reordena dispositivos em seu arts. 48º e 61º e dá outras providências.

EMENDA Nº 001/2024 – Comissão de LJRPL


Art.1º Fica alterado o artigo 2º do Projeto de Lei 46/2024, que passa a vigorar com a seguinte redação:

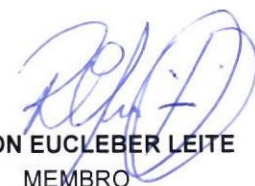
Art. 2º - Fica alterado o artigo 5º, inciso II, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 5º

II – Alvará de Parcelamento, Desdobro ou Desmembramento de Solo.”

Palácio Vereador Euclides Modenezi, 06 de agosto de 2024.


PAULO ROBERTO TARZÃ DOS SANTOS
PRESIDENTE


ROBSON EUCLEBER LEITE
MEMBRO

ÁUREA APARECIDA ROSA
MEMBRO


GABRIEL DE ARAÚJO MACIEL
SUPLENTE


CÉLIO CESAR ROSA ENGUE
MEMBRO



90
Ar

Câmara Municipal de Itapeva

Palácio Vereador Euclides Modenezi

Avenida Vaticano, 1135 – Jardim Pilar – Itapeva – São Paulo – 18406-380

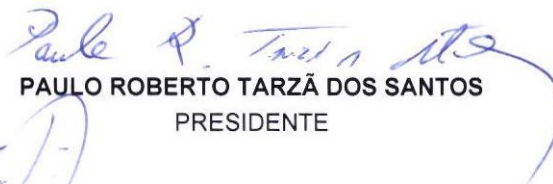
Secretaria Administrativa


Projeto de Lei 46/2024 – Prefeito Municipal Mário Sérgio Tassinari - DISPÕE sobre a alteração da Lei 2.520 de 13 de janeiro de 2007, que dispõe sobre o zoneamento, uso do solo e ocupação do solo do Município de Itapeva e dá outras providências; acrescenta e reordena dispositivos em seus arts. 4º, 20º, 23º, 29º, 39º, 42º; suprime e reordena dispositivos em seu arts. 48º e 61º e dá outras providências.

EMENDA Nº 002/2024 – Comissão de LJRPL


Art.1º Fica suprimido o artigo 4º do Projeto de Lei 46/2024, renumerando-se os demais.

Palácio Vereador Euclides Modenezi, 06 de agosto de 2024.


PAULO ROBERTO TARZÃ DOS SANTOS
PRESIDENTE


ROBSON EUCLEBER LEITE
MEMBRO

ÁUREA APARECIDA ROSA
MEMBRO


GABRIEL DE ARAUJO MACIEL
SUPLENTE


CÉLIO CESAR ROSA ENGUE
MEMBRO



91
R

Câmara Municipal de Itapeva

Palácio Vereador Euclides Modenezi

Avenida Vaticano, 1135 – Jardim Pilar – Itapeva – São Paulo – 18406-380

Secretaria Administrativa

Projeto de Lei 46/2024 – Prefeito Municipal Mário Sérgio Tassinari - DISPÕE sobre a alteração da Lei 2.520 de 13 de janeiro de 2007, que dispõe sobre o zoneamento, uso do solo e ocupação do solo do Município de Itapeva e dá outras providências; acrescenta e reordena dispositivos em seus arts. 4º, 20º, 23º, 29º, 39º, 42º; suprime e reordena dispositivos em seu arts. 48º e 61º e dá outras providências.

EMENDA Nº 003/2024 – Comissão de LJRPL

Art.1º Fica acrescido o seguinte artigo 4º ao Projeto de Lei 46/2024, renumerando-se os demais, que passa a vigor com a seguinte redação:

“**Art. 4º** Ficam acrescidos o inciso XVII ao artigo 20 e o artigo 23-A a Lei 2.520 de 13 de janeiro de 2007, vigorando com a seguinte redação:

XVII – Corredores Especiais em Zona Residencial 1 – CEZR1

Art. 23-A Os Corredores Especiais em Zona Residencial 1 – CEZR1 correspondem as ruas de áreas exclusivamente residenciais que, por força do desenvolvimento orgânico da cidade, devem ter seu zoneamento revisto partindo da permissibilidade de serviços de baixo impacto.

Parágrafo único. Integram o mapa de zoneamento como Corredor Especial em ZR1 – CEZR1:

I – Rua Mário Prandini, limitando-se ao trecho entre a Escola Otávio Ferrari e Avenida Europa;

II – Avenida Europa, limitando-se ao trecho entre a Rua Benjamin Constant e Avenida Orestes Gonzaga;

III – Rua Inglaterra;

IV – Praça Pedro Meregé.



92
Am

Câmara Municipal de Itapeva

Palácio Vereador Euclides Modenezi

Avenida Vaticano, 1135 - Jardim Pilar - Itapeva - São Paulo - 18406-380

Secretaria Administrativa

Palácio Vereador Euclides Modenezi, 06 de agosto de 2024.

PAULO ROBERTO TARZÃ DOS SANTOS

PRESIDENTE

ROBSON EUCLEBER LEITE

MEMBRO

ÁUREA APARECIDA ROSA

MEMBRO

GABRIEL DE ARAÚJO MACIEL

SUPLENTE

CÉLIO CESAR ROSA ENGUE

MEMBRO



93
an

Câmara Municipal de Itapeva

Palácio Vereador Euclides Modenezi

Avenida Vaticano, 1135 – Jardim Pilar – Itapeva – São Paulo – 18406-380

Secretaria Administrativa

Projeto de Lei 46/2024 – Prefeito Municipal Mário Sérgio Tassinari - DISPÕE sobre a alteração da Lei 2.520 de 13 de janeiro de 2007, que dispõe sobre o zoneamento, uso do solo e ocupação do solo do Município de Itapeva e dá outras providências; acrescenta e reordena dispositivos em seus arts. 4º, 20º, 23º, 29º, 39º, 42º; suprime e reordena dispositivos em seu arts. 48º e 61º e dá outras providências.

EMENDA Nº 004/2024 – Comissão de LJRPL

Art.1º Fica acrescido o seguinte artigo 15 ao Projeto de Lei 46/2024, renumerando-se os demais, passando a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 15** Fica acrescido o artigo 48-A a Lei 2.520 de 13 de janeiro de 2007, vigorando com a seguinte redação:

Art. 48-A Serão permissíveis em Zona Central – ZC, Zona de Comércio e Serviços – ZCS, Zona de Serviços – ZS, Zona Especial de Distrito Industrial – ZEDI, Zona Industrial – ZI e Zona Especial de Aeroporto – ZEA, os Comércios e Serviços Específicos, definidos conforme esta lei, em seus artigos 41, inciso V e artigo 42, inciso V, com submissão e análise junto a Comissão Municipal de Urbanismo.

Parágrafo único. Para análise a que se refere o caput deste artigo é obrigatória a apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e Estudo do Polo Gerador do Tráfego – EPGT.

Palácio Vereador Euclides Modenezi, 06 de agosto de 2024.


PAULO ROBERTO TARZÃ DOS SANTOS
PRESIDENTE



94
M

Câmara Municipal de Itapeva

Palácio Vereador Euclides Modenezi

Avenida Vaticano, 1135 - Jardim Pilar - Itapeva - São Paulo - 18406-380

Secretaria Administrativa

ROBSON EUCLEBER LEITE
MEMBRO

ÁUREA APARECIDA ROSA
MEMBRO

LAERCIO LOPES
MEMBRO

CÉLIO CESAR ROSA ENGUE
MEMBRO



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA

SECRETARIA DE OBRAS E SERVIÇOS

CNPJ Nº 46.634.358/0001-77

ANEXO 1 – Tabelas com critérios de uso e ocupação do solo nas diversas zonas constantes da Lei Municipal nº 2520/2007.

PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO COEFICIENTES URBANÍSTICOS

ORIENTAÇÕES GERAIS:

- 1 – Deverão ser obedecidos o disposto sobre o assunto no Código de Obras do Município e demais legislações complementares.
- 2 – Deverão ser obedecidas as legislações ambientais específicas quanto ao licenciamento das atividades que assim se fizer necessário.
- 3 – Além dos usos que obrigatoriamente deverão ser acompanhados dos respectivos estudos técnicos (Estudo de Impacto de Vizinhança, Estudo Hidrológico, Estudo Técnico do Impacto da Intervenção no Polo Gerador de Trânsito) dependendo do porte e a critério da Comissão Municipal de Urbanismo outras ocupações e usos também poderão ter solicitação de estudos técnicos que deverão ser analisados e aprovados pela Comissão Municipal de Urbanismo
- 4 – Nas propriedades urbanas que forem subutilizadas ou os vazios urbanos poderão ser aplicados os instrumentos tributários de indução ao desenvolvimento urbano tais como: parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, IPTU progressivo e direito de preempção.
- 5 – Nos pavimentos localizados no subsolo deverão ser utilizados os mesmos parâmetros do pavimento térreo.

95



PRÉFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA

SECRETARIA DE OBRAS E SERVIÇOS

CNPJ Nº 46.634.358/0001-77

TABELA 1 – ZC – Zona Central

USOS		OCUPAÇÃO				
PERMITIDO	ESTUDO TÉCNICO - ANÁLISE COMURB	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	AQUISIÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA COM OUTORGA ONEROSA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA
Habitacional – Coletiva		3	4	80%	85%	10%
Habitacional – Unifamiliar						
Habitacional – Uso Institucional						
Habitacional – Residências em Série						
Habitacional – Transitória – Tipo 1						
Habitacional – Transitória – Tipo 2						
Habitacional – Transitória – Tipo 4						
Comunitário – Uso Comunitário 1						
Comunitário – Uso Comunitário 2 - Saúde	Estudo Técnico					
Comunitário – Uso Comunitário 2 - Educação	Estudo Técnico					
Comunitário – Uso Comunitário 2 – Lazer e Cultura	Estudo Técnico					
Comercial – Comércio Local						
Comercial – Comércio de Bairro						
Comercial – Comércio Setorial	Estudo Técnico					
Comercial - Comércio Específico	Estudo Técnico					
Serviço – Serviço Local						
Serviço – Serviço de Bairro						
Serviço – Serviço Setorial						
Serviço Específico – Tipo 1	Estudo Técnico					
Serviço Específico – Tipo 2	Estudo Técnico					



PRÉFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA

SECRETARIA DE OBRAS E SERVIÇOS

CNPJ Nº 46.634.358/0001-77

TABELA 2 – ZCS – Zona de Comércio e Serviços

USOS		OCUPAÇÃO				
PERMITIDO	ESTUDO TÉCNICO - ANÁLISE COMURB	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	AQUISIÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA COM OUTORGA ONEROSA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA
Habitacional – Unifamiliar		3	4	75%	85%	10%
Habitacional – Coletiva						
Habitacional – Residências em Condomínio Horizontal						
Habitacional – Transitória – Tipo 1						
Habitacional – Transitória – Tipo 2						
Habitacional – Transitória – Tipo 4						
Habitacional – Uso Institucional						
Comunitário – Uso Comunitário 1						
Comunitário – Uso Comunitário 2 – Saúde						
Comunitário – Uso Comunitário 2 – Educação						
Comunitário – Uso Comunitário 2 – Culto Religioso						
Comunitário – Uso Comunitário 2 – Lazer e Cultura						
Comercial – Comércio Local						
Comercial – Comércio de Bairro						
Comercial – Comércio Setorial	Estudo Técnico					
Comercial – Comércio Geral	Estudo Técnico					
Comercial – Comércio Específico	Estudo Técnico					
Serviço – Serviço Local						
Serviço – Serviço de Bairro						
Serviço – Serviço Setorial						
Serviço – Serviço Específico – Tipo 1	Estudo Técnico					
Serviço – Serviço Específico – Tipo 2	Estudo Técnico					



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA

SECRETARIA DE OBRAS E SERVIÇOS

CNPJ Nº 46.634.358/0001-77

TABELA 03 – ZS – Zona de Serviços

USOS		OCUPAÇÃO				
PERMITIDO	ESTUDO TÉCNICO - ANALISE COMURB	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	AQUISIÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA COM OUTORGA ONEROSA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA
Habitacional – Coletiva		1	2	75%	85%	10%
Habitacional – Unifamiliar						
Habitacional – Uso Institucional						
Habitacional – Transitória – Tipo 1						
Habitacional – Transitória – Tipo 2						
Habitacional – Transitória – Tipo 3						
Habitacional – Transitória – Tipo 4						
Comunitário – Uso Comunitário 2 – Saúde						
Comunitário – Uso Comunitário 2 – Lazer e Cultura						
Comercial – Comércio Local						
Comercial – Comércio de Bairro						
Comercial – Comércio Setorial	Estudo Técnico					
Comercial – Comércio Geral	Estudo Técnico					
Comercial – Comércio Específico	Estudo Técnico					
Serviço – Serviço Local						
Serviço – Serviço de Bairro						
Serviço – Serviço Setorial						
Serviço – Serviço Específico – Tipo 1	Estudo Técnico					
Serviço – Serviço Específico – Tipo 2	Estudo Técnico					
Industrial – Uso Industrial Tipo 1						
Industrial – Uso Industrial Tipo 2						

98
8b



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA

SECRETARIA DE OBRAS E SERVIÇOS

CNPJ nº 46.634.358/0001-77

TABELA 4 – ZI – Zona Industrial

USOS		OCUPAÇÃO				
PERMITIDO	ESTUDO TÉCNICO - ANALISE COMURB	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	AQUISIÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA COM OUTORGA ONEROSA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA
Comercial – Comércio de Bairro		1,2		80%	85%	10%
Serviço – Serviço de Bairro						
Habitacional – Unifamiliar						
Habitacional – Coletiva						
Comercial – Comércio Geral	Estudo Técnico					
Comercial – Comércio Específico	Estudo Técnico					
Serviço – Serviço Geral	Estudo Técnico					
Serviço – Serviço Específico – Tipo 1	Estudo Técnico					
Serviço – Serviço Específico – Tipo 2	Estudo Técnico					
Industrial – Uso Industrial Tipo 1						
Industrial – Uso Industrial Tipo 2						
Industrial – Uso Industrial Tipo 3	Estudo Técnico					

99
19



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA

SECRETARIA DE OBRAS E SERVIÇOS

CNPJ nº 46.634.358/0001-77

TABELA 11 – ZEA – Zona Especial de Aeroporto

USOS		OCUPAÇÃO				
PERMITIDO	ESTUDO TÉCNICO - ANALISE COMURB	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	AQUISIÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA COM OUTORGA ONEROSA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA
Comercial – Comércio Local						
Serviço – Serviço Local						
Serviço – Serviço Específico – Tipo 1	Estudo Técnico					

1 – Legislação específica sobre o assunto.

TABELA 12 – ZEDI – Zona Especial do Distrito Industrial

USOS		OCUPAÇÃO				
PERMITIDO	ESTUDO TÉCNICO - ANALISE COMURB	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	AQUISIÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA COM OUTORGA ONEROSA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA
Uso Industrial	Estudo Técnico	1,2		80%	85%	10%
Comercial – Comércio Específico						
Serviço – Serviço Específico – Tipo 1						
Serviço – Serviço Específico – Tipo 2						

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

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA

SECRETARIA DE OBRAS E SERVIÇOS

CNPJ nº 46.634.358/0001-77

TABELA 14A – CEZR1 – Corredor Especial em Zona Residencial 1

USOS		OCUPAÇÃO				
PERMITIDO	ESTUDO TÉCNICO - ANALISE COMURB	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	AQUISIÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA COM OUTORGA ONEROSA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA
Habitacional – Unifamiliar		1,2		60%	69%	20%
Habitacional – Residências em Condomínio Horizontal						
Serviço local	Estudo Técnico					
Comunitário - Uso Comunitário 1	Estudo Técnico					



102
As

Câmara Municipal de Itapeva

Palácio Vereador Euclides Modenezi

Avenida Vaticano, 1135 – Jardim Pilar – Itapeva – São Paulo – 18406-380

Secretaria Administrativa

PARECER COMISSÃO OBRAS, SERVIÇOS PÚBLICOS, ATIVIDADES PRIVADAS E DESENVOLVIMENTO URBANO Nº 00012/2024

Propositura: PROJETO DE LEI Nº 46/2024 e EMENDAS 01, 02, 03 e 04/2024

Ementa: Dispõe sobre a alteração da Lei 2.520 de 13 de janeiro de 2007, que dispõe sobre o zoneamento, uso do solo e ocupação do solo do Município de Itapeva e dá outras providências; acrescenta e reordena dispositivos em seus arts. 4º, 20º, 23º, 29º, 39º, 42º; suprime e reordena dispositivos em seu arts. 48º e 61º e dá outras providências

Autor: Mario Sergio Tassinari

Relator: Paulo Roberto Tarzã dos Santos


PARECER

1. Vistos;
2. Nada temos a opor quanto ao prosseguimento da propositura em questão;
3. Encaminhe-se ao Plenário para apreciação.

Palácio Vereador Euclides Modenezi, Sala de Reuniões, 13 de agosto de 2024.


PAULO ROBERTO TARZÃ DOS SANTOS
VICE-PRESIDENTE

AUSENTE
SAULO ALMEIDA GOLOB
MEMBRO


ROBSON EUCLÉBER LEITE
MEMBRO

AUSENTE
ÁUREA APARECIDA ROSA
MEMBRO


CÉLIO CESAR ROSA ENGUE
MEMBRO



103
✍️

Câmara Municipal de Itapeva

Palácio Vereador Euclides Modenezi

Avenida Vaticano, 1135 – Jardim Pilar – Itapeva – São Paulo – 18406-380

Secretaria Administrativa

PROJETO DE LEI 46/2024 - Dispõe sobre a alteração da Lei 2.520 de 13 de janeiro de 2007, que dispõe sobre o zoneamento, uso do solo e ocupação do solo do Município de Itapeva e dá outras providências; acrescenta e reordena dispositivos em seus arts. 4º, 20º, 23º, 29º, 39º, 42º; suprime e reordena dispositivos em seu arts. 48º e 61º e dá outras providências

EMENDA Nº 5/2024 - GABRIEL DE ARAÚJO MACIEL

Art. 1º - Fica suprimido o art 14 do projeto de lei 46/2024.

Art. 14 – SUPRIMIDO

Palácio Vereador Euclides Modenezi, 14 de agosto de 2024.


GABRIEL MACIEL
VEREADOR - PODE



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA

CNPJ Nº 46.634.358/0001-77

104
An

Ofício-489/2024-pab

Ref.: **Projeto de Lei – Retirada de Pauta**

Itapeva, 28 de agosto de 2024.

Prezado Senhor,

Vimos por meio deste solicitar a retirada da pauta do Projeto de Lei nº 46/2024 que dispõe sobre alteração da Lei 2.520/2007 que dispõe sobre o zoneamento, uso e ocupação do solo e dá outras providências.

O motivo de tal solicitação prende-se ao fato de necessidade de ajustes técnicos na redação deste projeto de lei.

Nos colocamos à disposição, se necessário, para esclarecimentos adicionais e nos despedimos.

Atenciosamente,

Documento assinado digitalmente
gov.br MARIO SERGIO TASSINARI
Data: 28/08/2024 16:02:14-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

MÁRIO SÉRGIO TASSINARI
Prefeito Municipal de Itapeva

Câmara Municipal de Itapeva
Sr. José Roberto Comeron
DD. Presidente

CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA
Secretaria Administrativa

28 AGO. 2024

RECUSADO