



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITATIBA

Estado de São Paulo
Secretaria dos Negócios Jurídicos

LEI Nº 2.734, DE 15 DE JANEIRO DE 1996

"Dispõe o sobre uso e a ocupação dos terrenos e das edificações no território do Município de Itatiba e dá outras providências."

Eu, Engº JOSÉ ROBERTO FUMACHI, Prefeito do Município de Itatiba, Estado de São Paulo, no uso das atribuições de meu cargo,

FAÇO SABER que a Câmara Municipal de Itatiba, em sua sessão extraordinária, realizada no dia 21 de dezembro de 1995, aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

SEÇÃO I

1

DOS OBJETIVOS

Artigo 1º - A presente Lei regula todo e qualquer uso de terrenos, bem como a construção, reforma ampliação e utilização de edificações, observadas as disposições das legislações federal, estadual e do Código de Obras deste Município.

Artigo 2º - Esta Lei tem como objetivos:

I - disciplinar a expansão da área urbanizada;

II - disciplinar a localização de atividades urbanas dentro do território do Município;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITATIBA

Estado de São Paulo

Secretaria dos Negócios Jurídicos

(LEI Nº 2.734/96)

III - regular a implantação de edificação nos lotes;

IV - regulamentar a área dos lotes em função de sua utilização.

Artigo 3º - São parte integrante e complementar desta Lei as plantas de divisão territorial em setores, do sistema de estradas e caminhos municipais, do sistema viário urbano e do uso das áreas públicas para fins paisagísticos, de zoneamento, macrozoneamento e do perímetro urbano.

§ 1º - As plantas referidas no presente artigo passam a ser consideradas oficiais.

§ 2º - A Planta oficial de zoneamento de que trata este artigo sofrerá as seguintes adequações:

a) - o limite da Zona Comercial I da Vila Cristo Redentor, fixado no mapa de zoneamento, estender-se-á para ambos os lados da Rua Pedro Soares Penteado;

b) - o Jardim São Luiz II, situado às margens Rodovia do Contorno, fica com a classificação alterada para Zona Comercial III (Z.C.III);

c) - o anel formado pelas ruas Cidade de São Sebastião, João Fontana, Marcos Dian, Antonio Galvão de Camargo e Francisco Carride, no Jardim de Lucca, fica com a classificação alterada para Zona Comercial III (Z.C.III);

d) - a faixa de zoneamento prevista para a Avenida Joaquim Bueno de Campos a partir do ponto onde se encontra com a Rua Pedro Fusussi, estendendo-se pela Estrada Municipal Antonio A. Suzan até a perimetral projetada, passa a ter a classificação de Zona Comercial III (Z.C.III).

§ 3º - A Zona de Expansão Urbana ao longo da Rodovia Eng. Constâncio Cintra (Itatiba-Jundiaí) deverá prever uma faixa de expansão urbana de 1:500m (um mil e quinhentos metros) de ambos os lados.

Artigo 4º - O zoneamento deverá ser previsto por iniciativa do Executivo, da seguinte forma: a primeira, 06 (seis) meses após a promulgação da presente Lei e as subsequentes a cada 02 (dois) anos, com parecer da comissão permanente para estudo do Plano Diretor e Leis complementares e do corpo técnico da Prefeitura Municipal.

SEÇÃO II



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITATIBA

Estado de São Paulo

Secretaria dos Negócios Jurídicos

(LEI Nº 2.734/96)

DAS DEFINIÇÕES

Artigo 5º - Para efeito desta Lei, são adotadas as seguintes definições:

I - alinhamento: é a linha divisória entre logradouro público e os terrenos lindeiros;

II - área construída de uma edificação é a soma das áreas dos pisos utilizáveis, cobertos de todos os seus pavimentos;

III - área ocupada por uma edificação é a projeção em plano horizontal, sobre o terreno, da área coberta da edificação;

IV - área computável de uma edificação é a área destinada para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento e que se define como sendo o total da área construída, exceto as áreas destinadas a garagens, térreos ou subsolos, desde que se configurem como sendo área de uso comum, andares técnicos (casa de máquina, barriletes, caixa d'água), sacadas ou marquises (quando ocuparem até 50% dos recuos e largura máxima de 2,00m) e guaritas e/ou portarias;

V - faixa de rolamento é cada uma das faixas que permitem o tráfego de uma fileira de veículos, nas vias de circulação;

VI - frente ou testada, de um lote é a divisa lindeira do logradouro público que dá acesso ao lote;

VII - logradouro público é a área de propriedade pública e de uso comum da população, destinada prevalentemente à circulação;

VIII - quota de terreno por unidade residencial é a relação entre a área do lote ou terreno vinculado a uma ou mais edificações, e o número de unidades residenciais respectivas;

IX - recuo é a distância entre o limite externo da área ocupada por edificação e a divisa do lote;

X - residência unifamiliar isolada é uma unidade residencial em edificação funcional e construtivamente autônoma;

XI - residência multifamiliar é um conjunto de unidades residenciais integradas na mesma edificação, de forma a terem em comum elementos construtivos e compartimentos, tais como vestíbulos, escadas, corredores e garagens;

XII - residências agrupadas horizontalmente ou geminadas, são as construções para fins residenciais



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITATIBA

Estado de São Paulo

Secretaria dos Negócios Jurídicos

(LEI Nº 2.734/96)

formando um conjunto monobloco de duas a seis unidades, afastadas 1,60 m (um metro e sessenta centímetros) das divisas dos lotes, com acessos autônomos e áreas descobertas privativas;

XIII - taxa de ocupação é a relação entre a área de projeção horizontal de edificação ou edificações e a área do terreno.

XIV - área útil de uma edificação é área privativa da unidade excetuando-se as áreas reservadas para guarda de veículos;

XV - anexação é a união de dois ou mais lotes ou glebas;

XVI - equipamentos urbanos são bens públicos específicos destinados à prestação de serviços de abastecimento de água, serviço de esgoto, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica, gás canalizado e similares;

XVII - equipamentos comunitários são os bens públicos destinados à educação, cultura, lazer, esporte e similares;

XVIII - setor é o espaço delimitado, cujo limite garante ao usuário acessibilidade e segurança em seu trajeto residência - escola, posto de saúde - residência, assim como o acesso a outros equipamentos urbanos. É o espaço que foi gerado, identificando as escolas existentes e as barreiras físicas, bem como o conhecimento das funções e atividades nele contidos;

XIX - área livre de uso público é a área pública de uso comum ou especial, do povo, destinada exclusivamente para lazer ou outras atividades exercidas ao ar livre;

XX - desbobo é a divisão de um lote edificável para fins urbanos, do que resultam duas partes;

XXI - fracionamento é a divisão, em duas ou mais partes, de um lote edificável para fins urbanos;

XXII - índices urbanísticos são expressões matemáticas de relações estabelecidas entre os espaços e as grandezas representativas da cidade;

XXIII - taxa de ocupação é a relação entre a área de projeção horizontal de edificação ou edificações e a área total do terreno;

XXIV - índice de permeabilidade é a relação entre a parte do lote ou gleba que permite a infiltração de água, permanecendo totalmente livre de quaisquer edificações, e a área total do mesmo;

XXV - lote mínimo é a área mínima



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITATIBA

Estado de São Paulo

Secretaria dos Negócios Jurídicos

(LEI Nº 2.734/96)

resultante do parcelamento do solo e expressa em metros quadrados (m^2), com superfície não superior a 10.000 m^2 (dez mil metros quadrados);

XXVI - macrozonas são grandes porções do território do município delimitadas por leis e caracterizadas pela sua função social definida;

XXVII - parcelamento é a divisão de gleba sob forma de loteamentos ou desmembramentos;

XXVIII - desmembramento é a divisão de gleba em lotes com aproveitamento do sistema viário oficial, desde que não implique em abertura de novas vias e/ou prolongamento das vias atuais;

XXIX - loteamento é a divisão de gleba em lotes para fins urbanos, com abertura de novas vias de circulação e/ou prolongamento, modificação, ampliação das vias públicas oficiais;

XXX - leito carroçável é a parte da via reservada ao tráfego de veículos;

XXXI - recuo é a distância entre o limite externo da área ocupada por edificação e a divisa do lote;

XXXII - passeio ou calçada é a parte da via de circulação reservada a pedestres;

XXXIII - RN (Referência de Nível) é a cota de altitude oficial adotada pelo município em relação ao nível do mar;

XXXIV - via pública oficial é a via aberta, de uso público, e de propriedade do patrimônio municipal;

XXXV - logradouro público é a área de propriedade pública e de uso comum da população, destinada prevalentemente à circulação;

XXXVI - zoneamento é a divisão da área urbana em função de sua destinação quanto ao uso e a ocupação do solo;

XXXVII - lote edificável para fins urbanos é uma porção de terra com localização e configuração definidas, com pelo menos uma divisa limítima a logradouro público e que preencha um ou outro dos requisitos seguintes:

a) resulte de processo regular de parcelamento para fins urbanos;

b) possua superfície não superior a 10.000 m^2 (dez mil metros quadrados).



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITATIBA

Estado de São Paulo

Secretaria dos Negócios Jurídicos

(LEI Nº 2.734/96)

XXXVIII - gleba é uma porção de terra com localização e configuração definidas, com superfície superior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados) e que não resultou de parcelamento do solo para fins urbanos;

XXXIX - índices urbanísticos são expressões matemáticas de relação estabelecidas entre os espaços e as grandezas representativas da cidade.

SEÇÃO III

DA CLASSIFICAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES

Artigo 6º - Para efeito desta Lei, ficam assim classificadas as construções, de acordo com a sua previsão de uso, e denominadas da seguinte forma:

I - conjuntos de edificações verticais são conjuntos de edificações pluri-habitacionais a serem construídos em glebas formando um todo harmônico do ponto de vista urbanístico, arquitetônico e paisagístico;

II - condomínio deitado é a formação de condomínio associado a um plano de construção de residências térreas e/ou assobradadas em terrenos de até 20.000 m² (vinte mil metros quadrados) de área;

III - edículas são construções complementares, não podendo ser edificadas antes da construção principal, exceto quando a área do lote for igual ou superior a 1.000 m² (mil metros quadrados);

IV - habitações individuais isoladas - assim denominadas as construções para fins residenciais com uma única habitação por lote;

V - apartamentos - assim denominadas as construções para fins residenciais com mais de uma habitação por edifício, correspondendo a cada habitação uma fração ideal do lote;

VI - habitação popular - assim denominadas as construções para fins residenciais, de um só pavimento, e que gozam de benefícios e isenções segundo a legislação vigente, sem prejuízo da observância das normas gerais contidas nesta Lei;

VII - pequena indústria - quando puderem funcionar em áreas cobertas não superiores a 100 m² (cem metros quadrados), força motriz não superior a 10 (dez) HP, máximo de 05 (cinco) operários e demais condições estabelecidas para as indústrias leves no item anterior;

VIII - mistas - assim denominadas as



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITATIBA

Estado de São Paulo

Secretaria dos Negócios Jurídicos

(LEI Nº 2.734/96)

construções destinadas, parte para fins comerciais, industriais e parte para fins residenciais, exclusivamente;

IX - especiais - assim denominadas as construções que não se enquadrem especificamente nas classificações constantes das alíneas anteriores, tais como igrejas, escolas e edifícios públicos em geral;

X - edifícios comerciais - assim denominadas as construções para fins comerciais com mais de um comércio ou serviço por edifício, correspondendo cada estabelecimento comercial a uma fração ideal do lote.

CAPÍTULO II

DAS NORMAS TÉCNICAS

SEÇÃO I

DA DIVISÃO DO TERRITÓRIO EM ZONAS

Artigo 7º Para efeito desta Lei, o território do Município de Itatiba é dividido em Zona Rural e Zona Urbana ou de Expansão Urbana.

Artigo 8º - A Zona Urbana ou de Expansão Urbana do Município é subdividida, para fins de disciplinamento do uso, nas seguintes zonas de uso:

I - ZONA CENTRAL (Z.C.) é aquela destinada, prioritariamente, ao uso comercial e de serviços compreendendo a área histórica da cidade, envolvendo casario e traçado de vias de interesse de conservação do patrimônio histórico, ambiental e cultural, compreendendo usos residenciais, habitação isolada e habitação coletiva; compreendendo, ainda, estabelecimentos comerciais, notadamente:

- a) escolas;
- b) bares, lanchonetes e restaurantes;
- c) cinemas e teatros;
- d) lojas e centro de compras até 300 m² (trezentos metros quadrados);
- e) bancos;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITATIBA

Estado de São Paulo
Secretaria dos Negócios Jurídicos
(LEI Nº 2.734/96)

- f) laboratórios de análises;
- g) bibliotecas;
- h) livrarias;
- i) agência de seguros;
- j) fliperama;
- l) bilhares;
- m) tapeçarias;
- n) clínica de atendimento médico e odontológico;
- o) centros culturais;
- p) agências de viagens;
- q) lojas de disco e aparelhos de som com cabine acústica;
- r) clubes recreativos;
- s) museus;
- t) compreendendo usos mistos:
 - t.1) uso comercial restrito ao pavimento térreo e sobre loja;
 - t.2) uso para escritórios, consultórios, pequenas oficinas de arte e ofícios como ourives, relojoeiro, alfaiate, costureira, topógrafo, barbeiro, instituto de beleza ou similares; nos prédios de apartamentos em pavimento não residenciais.
- u) hotéis, flats, apart-hotéis, residence-service e assemelhados;
- v) conjuntos residenciais;
- x) edifícios comerciais.

II - ZONA ESTRITAMENTE RESIDENCIAL
(Z.E.R.) - compreendendo locais de moradia permanente, notadamente:

- a) residências unifamiliares isoladas;
- b) escritórios de profissionais liberais na própria residência;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITATIBA

Estado de São Paulo

Secretaria dos Negócios Jurídicos

(LEI Nº 2.734/96)

VOS;

c) clubes recreativos sem fins lucrati-

d) construções especiais.

III - ZONA ESTRITAMENTE RESIDENCIAL DE BAIXA DENSIDADE (Z.E.R.B.D) - lotes de 5.000m² (cinco mil metros quadrados) - compreendendo locais de moradia e chácaras de recreio, notadamente:

a) residências unifamiliares isoladas;

b) escritórios de profissionais liberais na própria residência;

c) construções especiais.

IV - ZONA PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL (Z.P.R.) - compreendendo locais de moradia e pequeno comércio, notadamente:

a) habitações isoladas, térreas ou asso-

bradadas; metros quadrados);

b) quitandas e mercearias até 100 m² (cem

c) escritórios de profissionais liberais;

d) farmácia e drogaria;

e) estúdio e ateliê;

f) manicure, estética, barbearia, costu-

reira;

g) escolas, cursos de língua;

h) construções especiais;

i) açougue;

j) padaria;

l) mercearia.

m) lojas, até 100 m² (cem metros quadra- dos), de tecidos, confecções, armarinhos, cama, mesa e banho, calçados, material esportivo, caça e pesca, bijuterias, brinquedos e demais atividades congêneres;

n) doceiras, buffet e congêneres para fornecimento externo.

V - ZONA PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDADE (Z.P.R.A.D.):



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITATIBA

Estado de São Paulo
Secretaria dos Negócios Jurídicos
(LEI Nº 2.734/96)

- a) residência isolada;
- b) habitações agrupadas;
- c) conjuntos residenciais;
- d) habitação coletiva;
- e) quitandas e mercearias até 100 m² (cem metros quadrados);
- f) escritório de profissionais liberais;
- g) farmácia e drogaria;
- h) estúdio e ateliê;
- i) manicure, estética, barbearia, costureira;
- j) escolas, cursos de línguas;
- l) construções especiais.
- m) lojas de armarinhos, artigos de cama e mesa, brinquedos, roupas e tecidos;
- n) clínicas de atendimento médico e odontológico;
- o) edifícios comerciais;
- p) doceiras, buffet e congêneres para fornecimento externo.

VI - ZONA COMERCIAL I (Z.C.I.):

- a) usos residenciais:
 - a.1) habitação isolada;
 - a.2) habitação coletiva.
- b) estabelecimentos comerciais com baixo coeficiente de incompatibilidade com áreas residenciais, notadamente:
 - b.1) escolas;
 - b.2) bares, lanchonetes e restaurantes;
 - b.3) cinemas e teatros;
 - b.4) academia de ginástica;
 - b.5) centro de compras até 300 m² (trezentos metros quadrados);



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITATIBA

Estado de São Paulo

Secretaria dos Negócios Jurídicos

(LEI Nº 2.734/96)

- b.6) bancos;
- b.7) laboratório de análises;
- b.8) bibliotecas;
- b.9) livrarias;
- b.10) agência de seguros;
- b.11) fliperama;
- b.12) bilhares;
- b.13) postos de abastecimento sem bomba diesel ou oficina mecânica;
- b.14) tapeçarias;
- b.15) construções especiais;
- b.16) clínica de atendimento médico e dentário;
- b.17) hospitais e pronto socorro;
- b.18) centros culturais;
- b.19) agências de viagens;
- b.20) lojas de disco e aparelhos de som com cabines acústicas;
- b.21) clubes recreativos;
- b.22) museus;
- b.23) açougues;
- b.24) padarias;
- b.25) mercearias.
- c) usos mistos:
 - c.1) uso comercial restrito ao pavimento térreo e sobre loja;
 - c.2) uso para escritórios, consultórios, pequenas oficinas de arte e ofícios como ourives, relojoeiro, alfaiate, costureira, topógrafo, barbeiro, instituto de beleza ou similares; nos prédios de apartamentos em pavimento não residenciais;

VII - ZONA COMERCIAL II (Z.C.II):



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITATIBA

Estado de São Paulo

Secretaria dos Negócios Jurídicos

(LEI Nº 2.734/96)

a) usos residenciais e/ou convivência com uso industrial sem risco ambiental:

- a.1) habitação coletiva;
- a.2) construções especiais;
- a.3) conjuntos residenciais.

b) estabelecimentos comerciais e oficinas com médio coeficiente de incompatibilidade com residências, bem como aqueles geradores de tráfego intenso ou pesado, notadamente:

b.1) agências e/ou companhias transportadoras de mudança ou similares;

b.2) posto de abastecimento de veículo com bomba diesel;

b.3) estabelecimentos atacadistas;

b.4) lojas e depósitos de materiais de construção;

b.5) depósitos fechados;

b.6) supermercados acima de 300 m² (trezentos metros quadrados);

b.7) centro de compras;

b.8) posto de abastecimento de alimentos (entrepasto);

b.9) velório;

b.10) cemitério;

b.11) hospitais, pronto-socorro;

b.12) hotéis e congêneres;

b.13) agência de bancos;

b.14) escolas;

b.15) concessionárias de veículos;

b.16) oficina mecânica sem serviço de funilaria;

b.17) pequenas indústrias.

b.18) edifícios comerciais.

VIII - ZONA COMERCIAL III (Z.C.III):



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITATIBA

Estado de São Paulo

Secretaria dos Negócios Jurídicos

(LEI Nº 2.734/96)

a) construções incompatíveis com residências, sendo atividades comerciais geradoras de barulho tanto diurno, quanto noturno, compreende ainda todos os usos do Comercial II (exceto as alíneas "b.11", "b.12" e "b.14"):

a.1) clubes noturnos, discotecas, boates, locais de ensaio de escola de samba, boliches, bilhares;

a.2) serralha, carpintaria ou marcenaria com serras elétricas;

a.3) serralherias;

a.4) oficinas mecânicas com serviço de funilaria;

a.5) lojas de aparelhos de som, discos e fitas desprovidas de cabines acústicas;

a.6) clínicas veterinárias, canis, escolas de adestramento de animais e congêneres;

a.7) circos, parques de diversão;

a.8) clubes recreativos;

a.9) marmoraria;

a.10) espaços para rodeios;

a.11) indústrias sem risco ambiental;

a.12) edifícios comerciais.

IX - ZONA COMERCIAL IV (Z.C.IV):

a) construções incompatíveis com residências, notadamente:

a.1) matacôuro;

a.2) pedreira;

a.3) campo de tiro;

a.4) depósito de explosivos;

a.5) posto de abastecimento com oficina e bomba diesel;

a.6) cadeias públicas;

a.7) charqueados;

a.8) sucatas;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITATIBA

Estado de São Paulo

Secretaria dos Negócios Jurídicos

(LEI Nº 2.734/96)

a.9) depósito de G.L.P.;

a.10) draga.

a.11) edifícios comerciais.

X - ZONA COMERCIAL ALTA DENSIDADE

(Z.C.A.D.):

a) usos residenciais:

a.1) habitação isolada;

a.2) habitação coletiva.

a.3) conjuntos residenciais.

b) edifícios comerciais com baixo coeficiente de incompatibilidade com áreas residenciais, notadamente:

mática;

b.1) escolas, cursos de línguas e informática;

b.2) bares, lanchonetes e restaurantes;

b.3) cinemas e teatros;

b.4) academia de ginástica;

b.5) centro de compras;

b.6) hotéis;

b.7) bancos;

b.8) laboratório de análises;

b.9) bibliotecas;

b.10) livrarias;

b.11) agência de seguros;

b.12) fliperama;

b.13) bilhares;

b.14) posto de abastecimento sem bomba diesel ou oficina mecânica;

b.15) farmácia e drogaria;

b.16) hospitais;

b.17) clubes recreativos;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITATIBA

Estado de São Paulo

Secretaria dos Negócios Jurídicos

(LEI Nº 2.734/96)

b.18) estúdio e ateliê.

c) usos mistos estão incluídos neste setor todas as atividades permitidas no Comercial I.

XI - ZONA COMERCIAL ESPECIAL - FINS TURÍSTICOS- (Z.C.E.) - a zona comercial especial é aquela destinada prioritariamente ao uso de comércio, cuja exploração se dê em torno de produtos e serviços voltados ao turismo, compreendendo:

a) locais de moradia;

b) serviços e comércio de produtos voltados ao turismo;

c) pequenas indústrias de produtos voltados ao turismo, tais como:

c.1) móveis;

c.2) objetos de madeira e vime;

c.3) bordados e demais trabalhos artesanais;

c.4) gêneros alimentícios;

c.5) doces e gêneros alimentícios provenientes da região (compotas, doces caseiros);

c.6) bares, hotéis e restaurantes.

XII - ZONA INDUSTRIAL EXISTENTE (Z.I.E.) - as indústrias existentes no Município e que hoje encontram-se convivendo com habitações residenciais, comércio, e serviços, em zonas que a partir deste plano não permitirão indústrias, deverão sofrer um controle, por parte do poder público, no que diz respeito a poluição do ar e sonora e no tratamento dos efluentes. Os usos industriais existentes não previstos nesta zona terão seus usos tolerados e poderão ter suas atividades ampliadas, desde que em terreno com título do proprietário ou da empresa, anterior à presente data.

XIII - ZONA INDUSTRIAL SEM RISCO AMBIENTAL (Z.I.S.R.A.) - compreendendo as indústrias que apresentem ausência ou quantidade desprezível de poluentes do ar e que não estejam incluídas nas outras categorias de indústrias.

XIV - ZONA INDUSTRIAL DE RISCO AMBIENTAL LEVE (Z.I.R.A.L.) - compreendendo os estabelecimentos industriais, que tenham uma ou mais das seguintes características:

a) baixo potencial de poluição da atmosfera;

b) efluentes líquidos industriais compa-



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITATIBA

Estado de São Paulo

Secretaria dos Negócios Jurídicos

(LEI Nº 2.734/96)

tíveis com lançamentos em rede coletiva coletora de esgotos, com ou sem tratamento;

c) produção pequena de resíduos sólidos perigosos;

d) operação com ao menos um dos seguintes processos listados:

d.1) aço - produção de laminados, relaminados, forjados e arames;

d.2) alimentares - beneficiamento, moagem e torrefação de produtos de origem vegetal, inclusive produção de café e mate solúveis, exceto fabricação de óleos;

d.3) alimentares produtos - preparação de conservas, condimentos e doces, exceto confeitaria;

d.4) bebidas - fabricação de destilados, fermentados e refrigerantes;

d.5) borracha - fabricação de espuma, laminados e fios;

d.6) cerâmica - fabricação de peças, exceto barro cozido;

d.7) concentrados aromáticos naturais e sintéticos - fabricação;

d.8) ferro e aço, fundido - produção;

d.9) fios e tecidos - beneficiamento, acabamento, fiação e tecelagem;

d.10) inseticida e fungicidas - fabricação;

d.11) madeira - desdobramento;

d.12) metais não ferrosos e ligas - produção de peças fundidas, laminados, tubos e arames;

d.13) metalurgia do pó - inclusive peças moldadas;

d.14) óleos e gorduras destinados a alimentação - refinação e preparo;

d.15) pasta mecânica - fabricação;

d.16) pedras - aparelhamento;

d.17) pneumático - câmaras de ar e material para acondicionamento pneumático - fabricação;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITATIBA

Estado de São Paulo
Secretaria dos Negócios Jurídicos
(LEI Nº 2.734/96)

- fabricação;
- d.18) resinas de fibra e fios artificiais
- d.19) sabões, detergentes, desinfetantes, germicidas, fungicidas - fabricação;
- d.20) soldas e anodos - produção;
- d.21) tabaco - preparação de fumo, cigarros e congêneres;
- d.22) tintas, esmaltes, lacas, vernizes, impermeabilizantes e secantes - fabricação;
- d.23) vidro e cristal - fabricação e elaboração.

XV - ZONA INDUSTRIAL DE RISCO AMBIENTAL MODERADO (Z.I.R.A.M.) - compreendendo estabelecimentos industriais notadamente aqueles que possuam pelo menos uma das seguintes características:

- a) área construída superior a 2.500 m² (dois mil e quinhentos metros quadrados);
- b) potencial moderado de poluição da atmosfera por queima de combustível ou odores;
- c) produção ou estocagem de resíduos sólidos perigosos;
- d) operação com pelo menos um dos processos listados a seguir:
 - d.1) açúcar natura - fabricação;
 - d.2) adubos e corretivos do solo não fosfatados - fabricação;
 - d.3) animais - abate;
 - d.4) borracha natural - beneficiamento;
 - d.5) carne - conservas, salsicharia-produção com emissão de líquidos;
 - d.6) cimento-amianto - fabricação de peças e artefatos;
 - d.7) couros e peles - curtimento, secagem e salga;
 - d.8) leite e laticínios - preparação e fabricação, com emissão de efluentes líquidos;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITATIBA

Estado de São Paulo

Secretaria dos Negócios Jurídicos

(LEI Nº 2.734/96)

d.9) óleos essenciais vegetais e congêneres - produção;

d.10) óleos, gorduras e ceras vegetais e animais em bruto - produção, exceto refinação de produtos alimentares;

d.11) pedras - britamento;

d.12) pescado - preparação e fabricação de conservas;

d.13) rações balanceadas para animais, excetuadas farinhas (de carne, sangue, osso e peixe) - fabricação;

d.14) solventes - fabricação;

d.15) tijolos, telhas e outros artefatos de barro cozido, inclusive cerâmica - produção.

XVI - INDÚSTRIAS PROIBIDAS NO MUNICÍPIO - as indústrias de risco ambiental alto e de grande impacto ambiental estão proibidas no Município, em especial as seguintes:

a) álcool - fabricação de produtos primários (destilação) e intermediários derivados de álcool;

b) carvão - fabricação de produtos primários e intermediários derivados de carvão;

c) carvão de pedra - fabricação de produtos derivados de destilação, cloro, cloroquímicos e derivados;

d) gás de nafta craqueada - fabricação;

e) petróleo - fabricação de produtos de refino;

f) petroquímicos - fabricação de produtos primários e intermediários;

g) pólvora, explosivos e detonantes, inclusive munição para caça e esporte e artigos pirotécnicos - fabricação;

h) soda cáustica e derivados - fabricação;

i) asfalto - fabricação;

j) cal virgem, cal hidratado ou extinta - fabricação;

k) carne, sangue, ossos e semelhantes - fabricação;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITATIBA

Estado de São Paulo

Secretaria dos Negócios Jurídicos

(LEI Nº 2.734/96)

- l) celulose - fabricação;
- m) cimento - fabricação;
- n) clínques - fabricação;
- o) ferro, aço e ferro-liga - formas primárias e semi derivados (lingotes, billetes, palanquitas, tarugos, placas e formas semelhantes) - produção;
- p) ferro-esponja - produção;
- q) fertilizantes fosfatados (superfosfatados, granulados, monamônio e diamônio fosfato, etc) - fabricação;
- r) fósforo de segurança - fabricação;
- s) gelo, usando amônia como refrigerante - fabricação;
- t) gusa - produção;
- u) lixo doméstico - compostagem ou incineração;
- v) metais não ferrosos exclusive metais preciosos (alumínio, chumbo, estanho, zinco, etc) - metalurgia em formas primárias;
- w) metais não ferrosos, ligas, exclusive metais preciosos (latão bronze, forubak, zamak e semelhantes) - produção em formas primárias;
- x) minerais não metálicos (gesso, gipsita, mica, malacacheta, quartzo, cristal de rocha, talco, esteatita, agalma, tolete, etc);
- y) farinha de peixe - fabricação.

XVII - ATIVIDADES COMERCIAIS E DE SERVIÇOS DE ÂMBITO DOMÉSTICO, EM EDIFICAÇÕES RESIDENCIAIS - atividades comerciais e de serviços de âmbito doméstico, em edificações residenciais:

- a) atividades que não requerem adaptação no prédio:
 - a.1) afinador de instrumentos musicais;
 - a.2) alfaiataria;
 - a.3) antiquários;
 - a.4) aplicador de sinteco;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITATIBA

Estado de São Paulo

Secretaria dos Negócios Jurídicos

(LEI Nº 2.734/96)

- a.5) artista plástico;
- a.6) ateliê de artesanato;
- a.7) ateliê de costura, bordado e tricô;
- a.8) bijouterias;
- a.9) calceira(o);
- a.10) calista;
- a.11) camiseira(o);
- a.12) cerzideira(o);
- a.13) colocador de assoalho;
- a.14) colocador de carpete;
- a.15) colocador de vidro;
- a.16) costureira(o);
- a.17) dedetizador;
- a.18) depilador;
- a.19) eletricitista;
- a.20) encanador;
- a.21) escritório de representação comercial;
- a.22) escritório ou consultório de profissional liberal;
- a.23) escritórios;
- a.24) fotógrafo(a);
- a.25) galeria de arte;
- a.26) instalador de antena de TV;
- a.27) jardineiro;
- a.28) joalheiro;
- a.29) ladrilheiro;
- a.30) lavanderias (máquinas caseiras);
- a.31) limpeza de pole;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITATIBA

Estado de São Paulo

Secretaria dos Negócios Jurídicos

(LEI Nº 2.734/96)

- a.32) locação de mão-de-obra;
- a.33) loja de artesanato;
- a.34) manicure;
- a.35) massagista;
- a.36) oficina de consertos de aparelhos domésticos (elétricos ou não);
- a.37) ourives;
- a.38) pedicure;
- a.39) pintor;
- a.40) plissadeira(o);
- a.41) prestador de serviço em geral (fora do domicílio);
- a.42) professor(a) de música;
- a.43) purificador de metais preciosos;
- a.44) reparador de artigos de madeira do mobiliário;
- a.45) reparador de instrumentos musicais;
- a.46) serigrafia;
- a.47) tecelão.
- b) atividades que necessitam de adaptação
1
- b.1) açougue;
- b.2) alcochoador;
- b.3) armarinhos;
- b.4) bar;
- b.5) barbearia;
- b.6) bombonieres;
- b.7) boutique;
- b.8) cabeleireira(o);
- b.9) chaveiro;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITATIBA

Estado de São Paulo

Secretaria dos Negócios Jurídicos

(LEI Nº 2.734/96)

- b.10) confeitiro(a);
- b.11) conserto de calçados;
- b.12) despachante;
- b.13) estofador;
- b.14) farmácia;
- b.15) floricultura;
- b.16) frutaria;
- b.17) livraria;
- b.18) loja de jornais e revistas;
- b.19) loteria;
- b.20) mercearia;
- b.21) oficina de bicicletas;
- b.22) oficina de mecânico autônomo;
- b.23) papelaria (material escritório/escolar);
- b.24) quitanda;
- b.25) sapateiro;
- b.26) tabacarias;
- b.27) tapeceiro.

XVIII - ZONA DE INTERESSE PAISAGÍSTICO (Z.I.P.) - das zonas acima denominadas, deverão fazer parte aquelas áreas, localizadas tanto dentro do perímetro urbano como nas zonas de expansão urbana, que apresentem uma extensão de cobertura vegetal significativa, as quais devem ser objeto de estudos mais específicos para, posteriormente, ser destinadas.

§ 1º - No que tange ao inciso I deste artigo, em toda área central o gabarito máximo é de 15 (quinze) metros, aproveitamento máximo 1,5 (uma e meia) vezes a área do lote, sendo a taxa de ocupação 70% (setenta por cento), ressalvando-se as determinações das regulamentações de áreas envoltórias de bens tombados pelo Estado, a serem definidas em comum acordo entre os governos municipal e estadual, através de seus órgãos competentes.

§ 2º - A respeito do inciso IV deste ar-



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITATIBA

Estado de São Paulo

Secretaria dos Negócios Jurídicos

(LEI Nº 2.734/96)

tigo, nos projetos dos loteamentos residenciais poderão ser previstas áreas comerciais e industriais sem risco ambiental, com o máximo de ocupação de 3% (três por cento) da área total do empreendimento para comércio e 3% (três por cento) da área total para fins industriais. No caso da não utilização do percentual referente a fins industriais, poderá ele ser acrescido ao percentual a ser utilizado pelo comercial.

§ 3º - No que se refere o inciso VI deste artigo, bares, restaurantes, lanchonetes, fliperamas, bilhares e similares, não poderão ser instalados dentro de um raio de 150 m (cento e cinquenta metros) de distância de escolas e bibliotecas.

§ 4º - Em conformidade com o inciso XII deste artigo, a partir da aprovação desta Lei, as indústrias existentes não poderão transformar suas atividades, a não ser por aquelas permitidas nas zonas onde estão instaladas.

§ 5º - Os usos industriais existentes não previstos na planta oficial de zoneamento serão tolerados e poderão ter suas atividades ampliadas, inclusive em terreno contíguo, com título de propriedade em nome da empresa beneficiária ou de seu sócio-proprietário, anteriormente à vigência da presente Lei.

§ 6º - (VETADO).

a) (VETADO).

b) (VETADO).

c) (VETADO).

Artigo 9º - Os usos não previstos nesta legislação serão analisados, em cada zona, de acordo com a similaridade dos itens descritos.

1

Artigo 10 - Áreas íngremes do Município, em quaisquer zonas residenciais ou comerciais, poderão ser destinadas a edifícios comerciais ou conjuntos residenciais, desde que se comprove tecnicamente ser o local adequado para tais construções, tendo, para tanto, que ser respeitado o direito de vizinhança e analisada a rede viária do entorno.

Artigo 11 - Quando um lote localizar-se em mais de uma zona, será adotada como oficial aquela da qual o mesmo ocupar maior porção.

SEÇÃO II

DAS VAGAS DE ESTACIONAMENTO



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITATIBA

Estado de São Paulo

Secretaria dos Negócios Jurídicos

(LEI Nº 2.734/96)

DA OBRIGATORIEDADE DE ÁREAS DE ESTACIONAMENTO EM EDIFICAÇÕES DE QUAISQUER USOS

Artigo 12 - Para construir edificações, destinadas a quaisquer usos, permitidos ou permissíveis, há a obrigatoriedade de áreas de estacionamento, cobertas ou descobertas, sempre de fácil acesso.

§ 1º - Os estacionamentos poderão ocupar o subsolo e não necessitam respeitar os recuos obrigatórios e a taxa de ocupação.

§ 2º - A área de estacionamento não poderá ser inferior a 12 m² (doze metros quadrados) para cada vaga.

Artigo 13 - As áreas de estacionamento deverão ser projetadas com base nos seguintes índices:

I - edificações residenciais unifamiliares: uma vaga;

II - edifícios de habitação coletiva ou conjunto de edificações verticais, unidade habitacional com área útil de:

a) até 40 m² - 01 vaga para cada 02 unidades;

b) de 40 m² até 120 m² - 01 vaga;

c) de 120 m² até 180 m² - 02 vagas;

d) acima de 180 m² - 03 vagas.

III - edifícios comerciais: 01 vaga para cada 100 m² de área útil, sendo que, em área inferior a esta, deverá haver no mínimo 01 vaga.

IV - hotéis : 1 (uma) vaga para cada 6 (seis) apartamentos ou quartos;

V - hospitais, casas de saúde, sanatórios e maternidades: uma vaga para cada 5 (cinco) leitos;

VI - teatros, cinemas, auditórios, ginásios esportivos: uma vaga para cada 12 (doze) lugares;

VII - clubes recreativos ou esportivos: uma vaga para cada 50 (cinquenta) frequentadores;

VIII - estádios ou praças de esporte descobertas: uma vaga para cada 20 (vinte) lugares ;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITATIBA

Estado de São Paulo

Secretaria dos Negócios Jurídicos

(LEI Nº 2.734/96)

IX - igrejas, templos ou velórios: uma vaga para cada 20 (vinte) lugares, quando a área destinada aos fiéis exceder a 300 m² (trezentos metros quadrados);

X - locais de reuniões e exposições: uma vaga para cada 25 m² (vinte e cinco metros quadrados) de área construída ;

XI - estabelecimentos comerciais varejistas, bancos, escritórios e consultórios: 1 (uma) vaga para cada 100 m² (cem metros quadrados) de área útil, sendo que acima de 50 m² (cinquenta metros quadrados) deverá ser prevista 1 (uma) vaga;

XII - estabelecimentos comerciais atacadista ou industrial, depósitos e armazéns: uma vaga para cada 300 m² (trezentos metros quadrados) de área útil, sendo que acima de 100 m² (cem metros quadrados) deverá haver 1 (uma) vaga.

XIII - ensino de línguas, artes, ginásticas e semelhantes: 01 vaga para cada 50 m²;

XIV - escolas privadas de 3º grau: 01 vaga para cada 120 m² de salas de aula;

XV - indústrias: 01 vaga para cada 300 m² de área construída.

§ 1º - Todas as vagas previstas para edificações multifamiliares deverão ser marcadas.

§ 2º - No caso de supermercado ou de centro comercial, a área destinada a estacionamento de veículos deverá ser igual ou superior a 50% (cinquenta por cento) da área computável.

§ 3º - Para estabelecimento escolar ou cultural, cemitério ou qualquer outra edificação não especificada nos itens do presente artigo, a área de estacionamento deverá ser fixada com base na proporção de um carro para cada 300 m² (trezentos metros quadrados) de área computável, com o mínimo de 1 (uma) vaga para estabelecimentos acima de 100 m² (cem metros quadrados). As rampas de acesso aos estacionamentos de veículos, deverão ter declividade máxima de 20% (vinte por cento). A declividade no trecho que compreende o recuo frontal deverá ser de no máximo 5% (cinco por cento).

§ 4º - Em caso de reformas, tanto na zona central, nas zonas residenciais, como nas zonas comerciais, onde não haja aumento de área no espaço correspondente ao recuo frontal, não haverá necessidade de se prever vaga de estacionamento.

SEÇÃO III

DOS RECUOS OBRIGATORIOS



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITATIBA

Estado de São Paulo
Secretaria dos Negócios Jurídicos
(LEI Nº 2.734/96)

Artigo 14 - As edificações deverão respeitar os recuos estabelecidos no Anexo I, exceto subsolo, garagens, edículas, guaritas e piscinas.

Artigo 15 - Independentemente do zoneamento a que pertencerem, as construções às quais alude o artigo anterior deverão observar os índices mínimos de recuos de fundo, conforme a seguinte tabela:

RECUOS DE FUNDO

RECUO

PROFUNDIDADE

Mais de 30,00 m	4,00 m
Mais de 25,00 m até 30,00 m inclusive	3,00 m
Mais de 20,00 m até 25,00 m inclusive	2,50 m
Mais de 15,00 m até 20,00 m inclusive	2,00 m
Mais de 12,50 m até 15,00 m inclusive	1,50 m
Até 12,50 m inclusive	0,00 m

Artigo 16 - As condições naturais de absorção das águas pluviais no lote deverão ser garantidas pela execução de um ou mais dos seguintes dispositivos:

I - reserva diária de acordo com índice de impermeabilização estabelecido no Anexo I;

II - construção de reservatório ligada ao sistema de drenagem, ou seja, caixa de retardo.

§ 1º - Considera-se reservatório qualquer dispositivo dimensionado de acordo com a fórmula:

$$V = (0,15 \times (S - SP) \times IP \times t$$

onde:

V = volume do dispositivo adotado

S = área total do terreno

Sp = área do terreno livre de pavimentação ou construção

IP = índice pluviométrico igual a 0,06 m/hora

t = tempo de duração da chuva igual a 1 hora

§ 2º - Considera-se reservatório qualquer dispositivo de retenção ou acumulação das águas pluviais, podendo ser, dentre outros, o volume situado acima do nível d'água dos recuos e espelhos d'água e 1/3 (um terço) do volume efetivo das floreiras e jardins sobre laje.

§ 3º - O volume de água captado e não drenado em virtude da capacidade de absorção do solo deverá ter seu despejo no sistema público de águas pluviais retardado, para que tão logo este apresente condições de receber tal contribuição.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITATIBA

Estado de São Paulo

Secretaria dos Negócios Jurídicos

(LEI Nº 2.734/96)

Artigo 17 - A execução de obra cujo projeto tenha sido, comprovadamente, apresentado para aprovação dos órgãos competentes da Prefeitura em data anterior da publicação desta Lei, reger-se-á pela legislação em vigor, na data da referida apresentação.

Artigo 18 - O Quadro de Ocupação de Terrenos (Anexo I) passa a fazer parte integrante desta Lei.

Artigo 19 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Paço Municipal de Itatiba,
em 15 de janeiro de 1.996.

Engº JOSÉ ROBERTO FUMACHI
Prefeito Municipal

Publicado no Paço Municipal, mediante
afixação, no local de costume, na data supra.

ANIE MARY VAZ MUEZERIE SPOBREN
Coordenadora Técnica Substituta