



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITATIBA

Estado de São Paulo
Secretaria dos Negócios Jurídicos

LEI Nº 2.836, DE 25 DE SETEMBRO DE 1.996

“Dá nova redação, altera e acresce dispositivos na Lei Municipal nº 2.734, de 15 de janeiro de 1.996 que “Dispõe sobre o uso e a ocupação dos terrenos e das edificações no território do Município de Itatiba, e dá outras providências”, na forma que especifica.”

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 20 de setembro de 1.996, aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

Artigo 1º - Os dispositivos da Lei Municipal nº 2.734, de 15 de janeiro de 1.996, abaixo elencados passam a vigorar com as seguintes alterações e renumerações:

“Art. 3º -

.....
§ 2º - Considera-se como parte da Zona de Expansão Urbana, a situada ao longo da Rodovia Eng. Constâncio Cintra (Itatiba - Jundiaí) uma faixa de um mil e quinhentos metros (1.500 m) de ambos os lados.

§ 3º - A Rua Angelo Segatto, no Jardim Esplanada, passa a pertencer à Zona Comercial I.

§ 4º - A Chácara Vylla, com área de cinquenta e seis mil, novecentos e setenta e um metros e setenta e um centímetros quadrados (56.971,71 m²), localizada na Avenida Vicente Catalani, no Bairro



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITATIBA

Estado de São Paulo

Secretaria dos Negócios Jurídicos

das Brotas, passa a pertencer à Zona Comercial de Alta Densidade.

§ 5º - (VETADO)

Art. 4º - O zoneamento somente poderá ser revisto por iniciativa exclusiva do Poder Executivo, da seguinte forma: a primeira, seis (06) meses após a promulgação da presente Lei e as subseqüentes a cada quatro (04) anos, com parecer favorável da Comissão Permanente para Estudo do Plano Diretor e Leis Complementares e do Colegiado de Órgãos Municipais da Prefeitura.

Art. 5º -

I - alinhamento: é a linha divisória entre logradouro ou via pública e os terrenos lindeiros;

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

IV - área computável de uma edificação é a área destinada para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento. É 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, sacadas ou marquises, quando ocuparem até cinqüenta por cento (50%) dos recuos e largura máxima de dois metros (2,00 m), guaritas e/ou portarias.

V - frente ou testada de um lote é a divisa lindeira do logradouro ou via pública que dá acesso ao lote;

VI - 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;

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

VIII - 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;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITATIBA

Estado de São Paulo

Secretaria dos Negócios Jurídicos

IX - habitações agrupadas ou geminadas são aquelas edificações individuais construídas num único bloco, para fins residenciais, tanto térrea, assobradada quanto sobreposta, e que podem ser agrupadas em até seis (06) unidades em um mesmo lote, afastadas um metro e cinquenta centímetros (1,50 m) das divisas dos lotes, com acessos autônomos e áreas descobertas privativas, que poderão apresentar diferenças em planta e/ou em fachada;

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

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

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

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

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

XV - 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;

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

XVII - índices urbanísticos são operações matemáticas estabelecidas entre os espaços e as grandezas representativas da cidade;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITATIBA

Estado de São Paulo

Secretaria dos Negócios Jurídicos

XVIII - 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;

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

XX - 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;

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

XXII - zoneamento é a divisão da área urbana ou de expansão urbana, em função de sua destinação quanto ao uso e a ocupação do solo, imposta por lei e especificada através de Mapas integrantes da presente Lei;

XXIII- lote edificável para fins urbanos é uma porção de terra com localização e configuração definidas, com pelo menos uma divisa lindeira a logradouro ou via pública 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 dez mil metros quadrados (10.000 m²).

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

XXV - área envoltória é a área que perfaz um círculo com raio de trezentos metros (300,00 m), a partir do bem histórico tombado pelo CONDEPHAT (Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Artístico, Arquitetônico e Turístico);



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITATIBA

Estado de São Paulo

Secretaria dos Negócios Jurídicos

XXVI - unidade habitacional é o conjunto de compartimentos de uso privativo de uma ou mais pessoas, para moradia;

XXVII - macrozona urbana é aquela efetivamente ocupada ou já comprometida com a ocupação pela existência de parcelamentos urbanos implantados ou em execução. É a porção que concentra a infraestrutura do Município, delimitada administrativamente;

XXVIII - macrozona de expansão urbana é aquela destinada à futura ocupação com atividades urbanas;

XXIX - zona de expansão urbana isolada é a área urbana destacada ou próxima à macrozona urbana, que assim se configura com a definição do novo traçado do perímetro urbano do Município;

XXX - usos tolerados são aqueles que o zoneamento não permite, mas os admite em caráter precário, mediante simples alvará de autorização, não gerando direito subjetivo ao seu exercício, nem à sua continuidade;

XXXI - gabarito é a altura previamente fixada da edificação, medida entre o nível do ponto médio da guia e o plano horizontal que passa pelo ponto mais alto da mesma, no plano da fachada.

Art. 6º -

I - conjuntos residenciais são conjuntos de edificações horizontais (térreas e/ou assobradadas) a serem construídos em lotes formando um todo harmônico do ponto de vista urbanístico, arquitetônico e paisagístico;

II - 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;

III - condomínio deitado é a formação de condomínio associado a um plano de construção de residências térreas e/ou assobradadas, em terrenos de até vinte mil metros quadrados (20.000,00 m²) de área;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITATIBA

Estado de São Paulo

Secretaria dos Negócios Jurídicos

IV - edículas são pequenas construções complementares à edificação principal. Por ser edificação de apoio à residência, deverá ter área máxima de doze por cento (12%) da área do lote e poderá ocupar o recuo de fundo, sendo que, deverá respeitar recuo mínimo de dois metros (2,00 m) da residência principal;

V - habitações individuais isoladas ou residências unifamiliares isoladas - assim denominadas as construções para fins residenciais com uma única habitação por lote;

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

VII - 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, observada ainda, a qualidade de material empregada na construção e acabamento;

VIII - pequena indústria - quando puderem funcionar em áreas cobertas não superiores a cento e setenta e cinco metros quadrados (175 m²), força motriz não superior a dez (10) HP, máximo de cinco (05) operários e tiverem demais condições estabelecidas para as indústrias de risco ambiental leve, conforme normas da CETESB;

IX - edificações mistas - assim denominadas as edificações que compreendem uma parte destinada ao comércio ou indústria e outra, à residência;

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

XI - edifícios comerciais ou conjuntos 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 e que podem



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITATIBA

Estado de São Paulo
Secretaria dos Negócios Jurídicos

ser agrupadas ou geminadas em até seis (06) unidades em um mesmo lote;

XII - edifícios comerciais verticais são as construções de vários andares, destinados ao comércio e à prestação de serviços;

XIII - habitações coletivas - assim denominadas as construções para fins residenciais com mais de uma habitação, em um único lote, podendo ser verticais ou horizontais;

XIV - construções de usos incompatíveis são aquelas que abrigam algum tipo de atividade incompatível com uso residencial, as quais sejam:

a) comerciais ou industriais geradoras de barulho, tanto diurno quanto noturno, de acordo com as normas exigidas pela CETESB;

b) atividades geradoras de tráfego; e,

c) atividades geradoras de poluição do ar.

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

I -

.....
b) bares, lanchonetes, restaurantes e padarias;

.....
j) fliperama e bilhar ;

.....
l) farmácia;

.....
o) centros culturais, museus, estúdio e ateliê;

.....
s) funerária;

t) compreendendo usos mistos comercial e residencial:

t.1) para construções térreas com acessos independentes;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITATIBA

Estado de São Paulo

Secretaria dos Negócios Jurídicos

t.2) uso comercial nos edifícios de apartamentos em pavimentos não residenciais;

t.3) escritórios de profissional liberal e ou representante comercial;

.....
x) edifícios comerciais verticais;

z) estacionamento e comércio de automóveis, exceto Concessionárias;

II -

.....
e) vilas residenciais;

III -

.....
d) vilas residenciais;

e) clubes recreativos.

IV - ZONA PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL (Z.P.R.) - compreendendo usos de pequeno comércio com área máxima de cento e setenta e cinco metros quadrados (175 m²) e usos residenciais, notadamente:

a) habitações isoladas, térreas ou assobradadas, e vilas residenciais;

b) quitandas e mercearias;

.....
f) manicure, estética, barbearia, costureira, instituto de beleza;

.....
j) padaria e confeitaria;

l) lojas de tecidos, confecções, armarinhos, cama, mesa e banho, calçados, material esportivo, caça e pesca, bijuterias, brinquedos e demais atividades congêneres;

.....
n) conjunto residencial e conjunto de edificações verticais;

o) uso misto residencial e comercial.

p) comércio de equipamentos de informática e equipamentos de som, com prestação de serviços



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITATIBA

Estado de São Paulo

Secretaria dos Negócios Jurídicos

V -

a) habitações isoladas térreas ou assobradadas;

b) conjuntos residenciais e conjuntos de edificações verticais;

c) habitação coletiva;

d) quitandas e mercearias;

e) escritório de profissionais liberais;

f) farmácia e drogaria;

g) estúdio e ateliê;

h) manicure, estética, barbearia, costureira e instituto de beleza;

.....
n) edifícios comerciais verticais;

o) docerias, buffet e congêneres;

p) mercado com área de até trezentos metros quadrados (300,00 m²);

q) uso misto residencial e comercial.

VI -

a)

a.1) habitação individual isolada;

.....
a.3) conjuntos residenciais e conjuntos de edificações verticais;

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

.....
b.6) bancos e/ou instituições financeiras;

b.7) laboratório de análises clínicas;

.....
b.11) fliperama e bilhares;

b.12) estúdio e ateliê;

.....
b.26) farmácia e drogaria;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITATIBA

Estado de São Paulo

Secretaria dos Negócios Jurídicos

b.27) depósito de G.L.P. (gás de cozinha) com venda;

b.28) funerária;

b.29) estacionamento e comércio de automóveis, exceto Concessionária;

b.30) pequenas indústrias;

b.31) vilas residenciais;

c) uso misto residencial, comercial e industrial:

c.1) uso comercial nos edifícios de apartamentos em pavimentos não residenciais;

c.2) uso para escritórios, consultórios, pequenas oficinas de arte e ofícios como ourives, relojoeiro, alfaiate, costureira, topógrafo, barbeiro, instituto de beleza ou similares, oficina de conserto de aparelhos eletrônicos e de informática.

VII - ZONA COMERCIAL II (Z.C.II): compreendendo todos os usos permitidos na ZONA COMERCIAL I (Z.C.I), bem como:

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

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

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

a.3) estabelecimentos atacadistas;

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

a.5) depósitos fechados, exceto os de materiais incompatíveis com usos residenciais;

a.6) supermercados acima de trezentos metros quadrados (300,00 m²);

a.7) posto de abastecimento de alimentos (entrepasto);



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITATIBA

Estado de São Paulo

Secretaria dos Negócios Jurídicos

a.8) velório;

a.9) cemitério;

a.10) hotéis e congêneres;

a.11) concessionárias de veículos;

a.12) oficina mecânica sem serviço de funilaria;

a.13) edifícios comerciais verticais;

a.14) pequenas indústrias.

VIII - ZONA COMERCIAL III (Z.C.III): compreendendo todos os usos permitidos na ZONA COMERCIAL II (Z.C.II), além de:

a) construções de usos incompatíveis com residências, sendo atividades comerciais geradoras de barulho tanto diurno, quanto noturno, exceto as alíneas "b.1" e "b.17" da Z.C.I. e "a.10" da Z.C.II:

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

.....
a.13) motéis e congêneres.

IX -

a) usos incompatíveis com residências, notadamente:

.....
a.10) draga de extração de areia;

a.11) estabelecimentos atacadistas;

a.12) depósitos fechados.

b) construções de usos incompatíveis com residências, sendo atividades industriais de risco ambiental leve.

X - ZONA COMERCIAL ALTA DENSIDADE (Z.C.A.D.): compreendendo os usos da ZONA COMERCIAL II, bem como:

a) edifícios comerciais térreos ou verticais com baixo coeficiente de incompatibilidade com áreas residenciais, notadamente:



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITATIBA

Estado de São Paulo

Secretaria dos Negócios Jurídicos

a.1) circos e parques de diversão com autorização por tempo determinado;

a.2) estúdio e ateliê.

XI -

a) todos os usos previstos na Z.P.R.;

.....
c) indústrias sem risco ambiental;

d) bares, hotéis e restaurantes.

XII- ZONA INDUSTRIAL SEM RISCO AMBIENTAL (Z.I.S.R.A.) - compreendendo todos os usos permitidos na Z.C.III e Z.C.IV, bem como as indústrias que apresentem ausência ou quantidade desprezível de poluentes do ar e que não estejam incluídas nas outras categorias de indústrias.

a) na Rua Tacílio Amá, no trecho compreendido no Loteamento Vila Rita, também será permitida a construção de pequena indústria, idêntica às permitidas no próprio Loteamento Vila Rita, sem prejuízo do zoneamento já existente.

b) a área "C" da Rua Afonso Rossi, localizada no Bairro da Ponte, passa a pertencer ao zoneamento previsto neste inciso.

XIII - ZONA INDUSTRIAL DE RISCO AMBIENTAL LEVE (Z.I.R.A.L.) - compreendendo todos os usos permitidos na Zona Comercial IV e os estabelecimentos industriais, que tenham pelo menos uma das seguintes características:

a) baixo potencial de poluição da atmosfera;

b) efluentes líquidos industriais compatíveis 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;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITATIBA

Estado de São Paulo

Secretaria dos Negócios Jurídicos

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

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/ou 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 condicionamento pneumático - fabricação;

d.18) resinas de fibra e fios artificiais - fabricação;

d.19) sabões, detergentes, desinfetantes, germicidas, fungicidas - fabricação;

d.20) soldas e anodos - produção;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITATIBA

Estado de São Paulo
Secretaria dos Negócios Jurídicos

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.

XIV - ZONA INDUSTRIAL DE RISCO AMBIENTAL MODERADO (Z.I.R.A.M.) - compreendendo todos as operações dos processos elencados na alínea "d" do inciso XIII, inclusive os estabelecimentos industriais 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 natural - 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;

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



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITATIBA

Estado de São Paulo

Secretaria dos Negócios Jurídicos

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.

XV - ZONA DE PROTEÇÃO PERMANENTE - compreende a área de preservação permanente de proteção aos mananciais.

XVI- 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 e regulamentadas por Decreto.

§ 1º - No que tange ao inciso I deste artigo, em toda área central o gabarito máximo é de quinze (15) metros, aproveitamento máximo uma e meia (1,5) vezes a área do lote, sendo a taxa de ocupação setenta por cento (70%), 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 - As indústrias de risco ambiental alto e de grande impacto ambiental estão proibidas no Município, exceto as sob laudo da CETESB, que comprovem a inexistência de risco ambiental e em especial as seguintes:



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITATIBA

Estado de São Paulo

Secretaria dos Negócios Jurídicos

- 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;
- l) celulose - fabricação;
- m) cimento - fabricação;
- n) clínques - fabricação;
- o) ferro, aço e ferro-liga - formas primárias e semi derivados (lingotes, biletos, palanquiltas, 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;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITATIBA

Estado de São Paulo

Secretaria dos Negócios Jurídicos

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.

§ 3º - Deverão ser respeitadas as disposições dos incisos anteriores para o exercício das atividades comerciais e de serviços de âmbito doméstico em edificações residenciais, as quais são:

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;

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);



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITATIBA

Estado de São Paulo
Secretaria dos Negócios Jurídicos

- 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) eletricista;
- 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 pele;
- 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);



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITATIBA

Estado de São Paulo

Secretaria dos Negócios Jurídicos

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 do prédio:

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;

b.10) confeitiro(a);

b.11) conserto de calçados;

b.12) despachante;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITATIBA

Estado de São Paulo

Secretaria dos Negócios Jurídicos

- 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.

§ 4º - As alturas máximas permitidas nas Zonas abaixo elencadas deverão ser:

a) - na Zona Estritamente Residencial: de dois (02) pavimentos, e três (03), quando a topografia assim o exigir, conforme análise pelo órgão competente da Prefeitura;

b) - na Zona Predominantemente Residencial: de dois (02) pavimentos e três (03), quando a topografia assim o exigir, para residências isoladas, geminadas e sobrepostas, conforme análise pelo órgão competente da Prefeitura, e quatro (04) para prédio de apartamentos;

c) - na Zona Estritamente Residencial de Baixa Densidade: deverão ser de dois (02) pavimentos, e três (03), quando a topografia assim o exigir, conforme análise pelo órgão competente da Prefeitura;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITATIBA

Estado de São Paulo

Secretaria dos Negócios Jurídicos

d) - na Zona Predominantemente Residencial de Alta Densidade: de quinze (15) pavimentos;

e) - nas Zonas: Comercial I, II, III e IV: de dez (10) pavimentos;

f) - na Zona Comercial de Alta Densidade: de quinze (15) pavimentos;

g) - na Zona Comercial Especial: de dez (10) pavimentos;

h) - na Zona Industrial Sem Risco Ambiental: de dois (02) pavimentos;

i) - na Zona Industrial de Risco Ambiental Leve: de quatro (04) pavimentos;

j) - na Zona Industrial de Risco Ambiental moderado: de dez (10) pavimentos;

§ 5º - A respeito do inciso IV deste artigo, os projetos dos loteamentos residenciais poderão prever áreas comerciais e industriais sem risco ambiental, com o máximo de ocupação de três por cento (3%) da área total do empreendimento para comércio e três por cento (3%) 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.

§ 6º - No que se refere os incisos VI, VII e VIII deste artigo, quanto às aléias referentes a bares, restaurantes, lanchonetes, fliperamas, bilhares e similares, não poderão ser instalados dentro de um raio de cento e cinquenta metros (150,00 m) de distância de escolas e bibliotecas.

§ 7º - A partir da aprovação desta Lei, as indústrias existentes só poderão transformar suas atividades, por aquelas permitidas nas zonas onde estão instaladas, além de usos residenciais, comerciais e de serviços.

§ 8º - Os usos industriais existentes não previstos na planta oficial de zoneamento serão tolerados e poderão ter suas atividades ampliadas, no próprio terreno ou em terreno contíguo, com título de



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITATIBA

Estado de São Paulo

Secretaria dos Negócios Jurídicos

propriedade em nome da empresa beneficiária ou de seu sócio-proprietário, anteriormente à vigência da presente Lei, bem como deverão observar os recuos e índices urbanísticos referentes a zonas em que se encontrem.

§ 9º - Nas ZONAS INDUSTRIAIS SEM RISCO AMBIENTAL (Z.I.S.R.A.) e NAS ZONAS INDUSTRIAIS DE RISCO AMBIENTAL LEVE (Z.I.R.A.L.) poderão contemplar todos os usos previstos na ZONA COMERCIAL II, na ZONA COMERCIAL III e na ZONA COMERCIAL IV.

§ 10 - Nas Zonas e nos locais em que são permitidas residências agrupadas ou geminadas, em qualquer terreno, poderá ser construído edificação de fundo, desde que:

a) fique assegurado, à edificação da frente, uma testada mínima de seis metros (6,00 m) e uma área própria de terreno, não inferior a cento e cinquenta metros quadrados (150,00 m²);

b) fique assegurado, ao edifício de fundo, uma área líquida própria de terreno, não inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados (250,00 m²);

c) o acesso ao lote de fundo não tenha largura inferior a um décimo (1/10) de sua extensão, com mínimo de quatro metros (4,00 m), sendo que, a área desse acesso não será computada como parte da área do terreno de fundo.

§ 11 - Os usos comerciais existentes não previstos nas especificações de cada Zona Comercial elencada nesta Lei serão tolerados e poderão ter suas atividades ampliadas, inclusive em terreno contíguo, com título de propriedade em nome do comércio beneficiário ou de seu sócio-proprietário, anteriormente à vigência da presente Lei, bem como deverão observar os recuos e índices urbanísticos referentes a zonas em que se encontrem.

§ 12 - Os lotes, para fins comerciais, existentes nos planos de loteamentos aprovados pela Prefeitura, antes da vigência desta Lei, permanecerão com uso comercial tipo I.

§ 13 - Nos projetos de loteamento nas Z.E.R.B.D., a área do lote poderá ser desdobrada, mantendo-se



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITATIBA

Estado de São Paulo
Secretaria dos Negócios Jurídicos

na parte de uso habitacional, o mínimo de sessenta por cento (60%) da área do lote, ou três mil metros quadrados (3.000,00 m²):

a) a parte destacada, de no máximo de quarenta por cento (40%) poderá ser incorporada aos espaços privados de uso comum;

b) os espaços privados de uso comum são entendidos como: clubes sociais, quadras esportivas, cavalariças, lavanderias coletivas, dependências de instalações e administração do empreendimento;

c) a medida amparada nestes incisos não deverá gerar qualquer aumento de unidades.

§ 14 - A fixação das zonas de uso da macrozona de expansão urbana deverá ser feita através de Decreto expedido pelo Executivo Municipal.

§ 15 - Todas as áreas compreendidas numa faixa de duzentos metros (200 m) contados das divisas de qualquer Distrito Industrial ou empreendimento similar é considerada Zona de Expansão Urbana ou Zona de Expansão Urbana Isolada, com uso residencial de baixa densidade, devendo, em caso de parcelamento, em qualquer uma de suas modalidades, inclusive fracionamento, contemplar lotes mínimos de cinco mil metros quadrados (5.000 m²).

Art. 10 - Em lotes de terreno que fazem frente a estradas municipais, estaduais ou federais, assim como as respectivas marginais, poderão ser edificadas construções para fins comerciais que se enquadram nos usos permitidos para a Zona Comercial I, Zona Comercial II e Zona Comercial III, respeitado o recuo frontal de dez metros (10,00 m), salvo maiores exigências das legislações.

Parágrafo único - No que se refere a este artigo, os usos correlatos às Zonas Comercial II e III, não poderão ser instalados nas Zonas Estritamente Residencial e Predominantemente Residencial.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITATIBA

Estado de São Paulo

Secretaria dos Negócios Jurídicos

Art. 11 - 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.

Art. 12 - Quando um lote localizar-se em mais de uma zona, será adotada como oficial aquela da qual o mesmo ocupar maior porção.

Art. 13 - As residências agrupadas ou geminadas serão permitidas nos seguintes locais:

- 1) Parque San Francisco;
- 2) Jardim das Nações;
- 3) Jardim Galetto;
- 4) Parque Residencial Elisa Tescarollo;
- 5) Jardim Lúcia I e II;
- 6) Vila Centenário;
- 7) Jardim América;
- 8) Jardim Nardim;
- 9) Jardim Novo Horizonte;
- 10) Jardim Esplanada;
- 11) Jardim Virgínia;
- 12) Jardim Ester;
- 13) Cidade Jardim;
- 14) Jardim Arizona;
- 15) Jardim Santa Filomena I e II;
- 16) Jardim Anielle;
- 17) Jardim Aurélia;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITATIBA

Estado de São Paulo

Secretaria dos Negócios Jurídicos

- 18) Jardim Paladino;
- 19) Jardim Rei de Ouro;
- 20) Vila Santa Therezinha;
- 21) Loteamento Santo Antonio;
- 22) Jardim do Engenho;
- 23) Jardim México;
- 24) Jardim Vitória;
- 25) Jardim São João;
- 26) Vila Cruzeiro;
- 27 Jardim Ypê.

Parágrafo Único - Nos loteamentos já existentes, será permitida a aprovação de residência unifamiliar com características e tipologia de residências geminadas (meia água), desde que o lote tenha sido adquirido anteriormente a promulgação da presente Lei, por dois ou mais proprietários.

Art. 14 - 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 doze metros quadrados (12,00 m²) para cada vaga, com dimensões mínimas de dois metros e quarenta centímetros (2,40 m) de largura por cinco metros (5,00 m) de profundidade, demarcada em planta.

Art. 15 - As áreas de estacionamento deverão ser projetadas com base nos seguintes índices:

I - edificações residenciais unifamiliares: uma vaga;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITATIBA

Estado de São Paulo

Secretaria dos Negócios Jurídicos

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

a) até quarenta metros quadrados (40,00 m²) - uma (01) vaga para cada duas (02) unidades;

b) de quarenta metros quadrados (40,00 m²) até cento e vinte metros quadrados (120,00 m²) - uma (01) vaga;

c) de cento e vinte metros quadrados (120,00 m²) até cento e oitenta metros quadrados (180,00 m²) - duas (02) vagas;

d) acima de cento e oitenta metros quadrados (180,00 m²) - três (03) vagas.

III - edifícios comerciais: uma (01) vaga para cada cem metros quadrados (100,00 m²) de área útil, sendo que, em área inferior a esta, deverá haver no mínimo uma (01) vaga.

IV - hotéis : uma (01) vaga para cada seis (06) apartamentos ou quartos;

V - hospitais, casas de saúde, sanatórios e maternidades: uma (01) vaga para cada cinco (05) leitos;

VI - teatros, cinemas, auditórios, ginásios esportivos: uma (01) vaga para cada doze (12) lugares;

VII - clubes recreativos ou esportivos: uma (01) vaga para cada cinquenta (50) frequentadores;

VIII - estádios ou praças de esporte descobertas: uma (01) vaga para cada vinte (20) lugares ;

IX - igrejas, templos ou velórios: uma (01) vaga para cada vinte (20) lugares, quando a área destinada aos fiéis exceder a trezentos metros quadrados (300,00 m²);

X - locais de reuniões e exposições: uma (01) vaga para cada vinte e cinco metros quadrados (25,00 m²) de área construída ;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITATIBA

Estado de São Paulo
Secretaria dos Negócios Jurídicos

XI - estabelecimentos comerciais varejistas, bancos, escritórios e consultórios: uma (01) vaga para cada cem metros quadrados (100,00 m²) de área útil, sendo que acima de cinquenta metros quadrados (50,00 m²) deverá ser prevista uma (01) vaga;

XII - estabelecimentos comerciais atacadista ou industrial, depósitos e armazéns: uma (01) vaga para cada trezentos metros quadrados (300,00 m²) de área útil, sendo que acima de cem metros quadrados (100,00 m²) deverá haver uma (01) vaga.

XIII - ensino de línguas, artes, ginásticas e semelhantes: uma (01) vaga para cada cinquenta metros quadrados (50,00 m²);

XIV - escolas privadas de 3º grau: uma (01) vaga para cada cento e vinte metros quadrados (120,00 m²) de salas de aula;

XV - indústrias: uma (01) vaga para cada trezentos metros quadrados (300,00 m²) de área construída.

§ 1º - No caso de supermercado ou de centro comercial, a área destinada a estacionamento de veículos deverá ser igual ou superior a cinquenta por cento (50%) da área computável.

§ 2º - 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 trezentos metros quadrados (300,00 m²) de área computável, com o mínimo de uma (01) vaga para estabelecimentos acima de cem metros quadrados (100,00 m²). As rampas de acesso aos estacionamentos de veículos, deverão ter declividade máxima de vinte por cento (20%). A declividade no trecho que compreende o recuo frontal deverá ser de no máximo cinco por cento (5%).

§ 3º - 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.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITATIBA

Estado de São Paulo

Secretaria dos Negócios Jurídicos

Art. 16 - As edificações deverão respeitar os recuos estabelecidos na Tabela I, exceto subsolo, garagens, guaritas e piscinas.

§ 1º - As garagens e estacionamentos isolados deverão obedecer os recuos da Tabela I e de fundos, esta última referida no artigo 17.

§ 2º - As edículas deverão obedecer o recuo de frente.

Art. 17 - Independentemente do zoneamento a que pertencerem, as construções deverão observar os recuos da Tabela I e os índices mínimos de recuos de fundo, conforme a seguinte tabela:

<u>RECUOS</u>	<u>DE</u>	<u>FUNDO</u>
<u>RECUO</u>		

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

Art. 18 - 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



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITATIBA

Estado de São Paulo

Secretaria dos Negócios Jurídicos

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 recusos e espelhos d'água e um terço (1/3) 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.

Art. 19 - 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 2º - São acrescentadas palavras, frases, parágrafos e alíneas a dispositivos da Lei Municipal nº 2.734, de 15 de janeiro de 1.996, conforme o que se segue:

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

Art. 20 - Passam a integrar a Macro-zona de Expansão Urbana Isolada, os parcelamentos do solo, localizados na Macro-zona Rural, que tenham sido aprovados até a data da promulgação desta Lei.

Parágrafo Único - Integram também a Macro Zona de Expansão Urbana Isolada as áreas localizadas na Rodovia Alkindar Monteiro Junqueira, entre os loteamentos Santa Cruz dos Pires e Terras de San



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITATIBA

Estado de São Paulo

Secretaria dos Negócios Jurídicos

Marco, que integravam a Macro Zona Rural, matriculadas no Cartório de Registro de Imóveis de Itatiba sob os seguintes números: 2511 - área de 19,36 ha.; 2861 - área de sessenta e sete mil, setecentos e trinta e cinco metros e vinte e três centímetros quadrados (67.735,23 m²); 7399 - área de quarenta e sete mil, duzentos e sessenta e seis metros quadrados (47.266,00 m²) e 13.549 - área de 7,26 ha.

Art. 21 - O Quadro de Ocupação de Terrenos (Tabela I) e as diretrizes para a perimetral (Anexos VIII, IX e X) passam a fazer parte integrante desta Lei."

Artigo 3º - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário e, expressamente, as alíneas "a", "b", "c" e "d" do § 2º e o § 3º do artigo 3º; os incisos XXXII, XXXIII, XXXIV, XXXV, XXXVI, XXXVII, XXXVIII e XXXIX do artigo 5º; a alínea "b" e suas sub-alíneas "b.1", "b.2", "b.3", "b.4", "b.5", "b.6", "b.7", "b.8", "b.9", "b.10", "b.11", "b.12", "b.13", "b.14", "b.15", "b.16", "b.17" e "b.18" do inciso VII, a sub-alínea "a.13", a alínea "b" e suas sub-alíneas "b.1", "b.2", "b.3", "b.4", "b.5", "b.6", "b.7", "b.8", "b.9", "b.10", "b.11", "b.12", "b.13", "b.14", "b.15", "b.16", "b.17" e "b.18" do inciso X, as sub-alíneas "c.1", "c.2", "c.3", "c.4", "c.5" e "c.6" do inciso XI do artigo 8º; o § 4º do artigo 13, todos da Lei Municipal nº 2.734, de 15 de janeiro de 1.996.

Paço Municipal de Itatiba,
em 25 de setembro de 1.996.


Engº JOSÉ ROBERTO FUMACHI
Prefeito Municipal

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


LIGIA APARECIDA DALFORNO DA SILVA
Coordenadora Técnica