



# Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

D.A. nº 367/2024  
Proc. nº 15.026/2024

Itanhaém, 27 de dezembro de 2024.

Senhor Presidente,

Tenho a honra de encaminhar a Vossa Excelência cópia da Lei nº 4.776, de 27 de dezembro de 2024, que **“Dispõe sobre o Zoneamento, o Uso e a Ocupação do Solo no Município de Itanhaém, e dá outras providências”**, originária do **Projeto de Lei nº 53/2024**, de autoria do Executivo, aprovado por essa Casa Legislativa em sessão ordinária realizada em 2 de dezembro p.p, conforme **Autógrafo nº 65/2024**, que foi por mim sancionado, com veto parcial ao § 2º do art. 20, conforme razões de veto aduzidas em separado.

Na oportunidade, renovo a Vossa Excelência os protestos de minha alta consideração.

Atenciosamente,

**TIAGO RODRIGUES CERVANTES**  
Prefeito Municipal

CÂMARA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA  
BALNEÁRIA DE ITANHAÉM

PROTOCOLO

Recebido em 27/12/24

Ao  
Excelentíssimo Senhor  
Vereador Fernando da Silva Xavier de Miranda  
DD. Presidente da Câmara Municipal de Itanhaém

Autenticar documento em /autenticidade  
com o identificador 370034003700310035003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.





# Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

## LEI Nº 4.776, DE 27 DE DEZEMBRO DE 2024

**“Dispõe sobre o Zoneamento, o Uso e a Ocupação do Solo no Município de Itanhaém, e dá outras providências.”**

**TIAGO RODRIGUES CERVANTES**, Prefeito Municipal de Itanhaém,

**FAÇO SABER** que a Câmara Municipal de Itanhaém decretou e eu promulgo a seguinte Lei:

### TÍTULO I

#### DAS DISPOSIÇÕES INICIAIS

**Art. 1º** O uso e a ocupação do solo na área urbana do Município de Itanhaém serão regidos por esta lei, em conformidade com as determinações da Lei Orgânica Municipal e com as diretrizes estabelecidas no Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município de Itanhaém (PDDI), observadas, no que couber, as disposições da legislação federal e estadual pertinentes.

**Art. 2º** Integram a presente lei:

**I** - Anexo I - Mapa Zoneamento Urbano e Áreas de Influência;

**II** - Anexo II - Quadro de Parâmetros de Uso, por Zona;

**III** - Anexo III - Quadro dos Parâmetros de Ocupação, por Zona;

**IV** - Anexo IV - Quadro dos Parâmetros de Incomodidade e Medidas Mitigadoras;

**V** - Anexo V - Glossário; e



# Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

VI - Anexo VI - Termo de Referência do Estudo de Impacto de Vizinhança.

## TÍTULO II

### DO ZONEAMENTO

**Art. 3º** Com vistas a assegurar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade, o zoneamento proposto se constituirá como importante ferramenta para induzir e incentivar transformações significativas e desejadas para o Município, cujos objetivos são:

**I** - integração urbana e identidade espacial;

**II** - incentivo ao convívio de atividades mistas no território;

**III** - controle da implantação de empreendimentos potencialmente incômodos;

**IV** - concentração do adensamento ao longo de eixos correspondentes ao seu enquadramento na hierarquia viária e às vocações do Município;

**V** - utilização de contrapartidas ao adensamento que favoreçam a distribuição dos ônus e bônus da urbanização;

**VI** - estímulo à habitação de interesse social sobre o território municipal para além das Zonas Especiais de Interesse Social delimitadas em mapa a partir das definições de usos e parâmetros de ocupação; e

**VII** - criação de eixos e zonas de desenvolvimento econômico em porções do território de fácil escoamento e menor incômodo às ocupações residenciais.

**Art. 4º** O zoneamento estabelecido pela presente lei divide o território urbano de Itanhaém em Zonas e Eixos, sobre as quais incidem regras que definem quais atividades podem ser instaladas e de que forma as edificações devem ser implantadas nos lotes.

**Parágrafo único.** A divisão em Zonas e Eixos ocorre em função:



# Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

II - do sistema viário;  
III - da infraestrutura instalada;

IV - da ocupação existente;

V - dos aspectos ambientais;

VI - dos aspectos culturais e paisagísticos; e

VII - do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município de Itanhaém (PDDI), aprovado pela Lei Complementar nº 168/2015.

## CAPÍTULO I

### DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

**Art. 5º** Os parâmetros urbanísticos adotados para Itanhaém são agrupados em:

I - uso do solo, que abrange a classificação dos usos permitidos para cada zona, de acordo com o nível de incomodidade, conforme critérios que medem a interferência de atividades não residenciais em relação ao uso residencial; e

II - ocupação do solo, que considera:

a) dimensão do lote;

b) dimensão do sublote;

c) coeficiente de aproveitamento básico e máximo;

d) taxa de ocupação;

e) recuo frontal obrigatório;

f) afastamentos das divisas (lateral e fundo);

g) taxa de permeabilidade;



# Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

i) altura máxima.

## Seção I

### Dos Parâmetros de Uso do Solo

**Art. 6º** O uso do solo no Município de Itanhaém classifica-se em duas categorias:

**I** - residencial (R): destinado à moradia de um indivíduo ou de um grupo de indivíduos; e

**II** - não residencial (nR): compreende as atividades não residenciais de comércio, prestação de serviços, industriais, institucionais e aos usos rurais em perímetro urbano, os quais geram incômodo ao uso residencial e têm como referência sua natureza e os parâmetros de incomodidade estabelecidos nesta lei.

**Art. 7º** A categoria de uso residencial (R) divide-se nas seguintes subcategorias:

**I** - residencial unifamiliar (R1): caracterizado pela existência de uma única unidade habitacional no lote; e

**II** - residencial multifamiliar (R2): caracterizado pela existência de mais de uma unidade habitacional no lote, podendo ser:

**a)** habitações agrupadas em regime de condomínio de forma paralela ou transversal à via pública, com acesso independente para cada unidade habitacional por via particular de circulação de veículos ou de pedestres, internas ao conjunto; e

**b)** edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos verticalmente, em um mesmo lote e sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais, seguindo as definições da Lei Federal nº 4.591/64;

**c)** condomínio de lotes, destinados à construção de habitações, em regime condominial.

**Art. 8º** A categoria de uso não residencial (nR) subdivide-se em:



# Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

**a) compatível (CS1):** atividades varejistas de comércio ou serviços, vicinais e de pequeno porte, destinadas à utilização imediata e cotidiana, não geradoras de níveis significativos de incomodidade, com porte de até 250,00m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) de área construída;

**b) tolerável (CS2):** atividades atacadistas ou varejistas de médio e grande porte, de utilização rotineira ou não, destinadas ao abastecimento de produtos e serviços em volume considerável, com níveis toleráveis de incomodidade e impactos mais significativos sobre o sistema viário, passíveis de compatibilização com o uso residencial, com porte de até 1.500,00m<sup>2</sup> (mil e quinhentos metros quadrados) de área construída; e

**c) incompatível (CS3):** atividades atacadistas ou varejistas de comércio ou prestação de serviços especializados e de localização restrita, destinadas ao atendimento de maior escala (municipal ou mesmo regional), que em razão da natureza das atividades desenvolvidas, porte e abrangência são potencialmente geradoras de impacto urbanístico ou ambiental, podendo necessitar áreas específicas para sua implantação ou mesmo confinamento, bem como análise especial dos órgãos competentes, com porte acima de 1.500,00m<sup>2</sup> (mil e quinhentos metros quadrados) de área construída;

## II - industrial, podendo ser:

**a) compatível (IND1):** atividades industriais de pequeno porte, que podem ser realizadas na própria residência do morador, não incômodas ao entorno no que diz respeito aos níveis de incomodidade ambiental (ruído, vibração, poluição ambiental, disposição de resíduos sólidos e efluentes) e com baixo impacto ao sistema viário, com porte de até 100,00m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) de área construída;

**b) tolerável (IND2):** atividades industriais realizadas em estabelecimentos que impliquem na fixação de padrões específicos no que diz respeito aos níveis de incomodidade ambiental e passíveis de compatibilização com o uso residencial (ruído, vibração, poluição ambiental, disposição de resíduos sólidos e efluentes), ou que necessitem de características diferenciadas de ocupação do lote, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos, etc, com porte de até 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) de área construída; e

**c) incompatível (IND3):** atividades industriais cujo funcionamento pode gerar intenso fluxo de veículos e impactos mais significativos ao sistema viário, mais severos de incomodidade ambiental



# Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

(ruído, vibração, poluição ambiental, disposição de resíduos sólidos e efluentes), necessidade de áreas com características diferenciadas quanto à ocupação do lote, acesso e localização, podendo resultar, em alguns casos, na necessidade de avaliações prévias e estudos específicos de impacto, contendo a obrigatoriedade de medidas mitigadoras e/ou compensatórias, com porte acima de 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) de área construída;

**III** - institucional/comunitário: espaços, estabelecimentos ou instalações (públicas ou privadas) destinadas às atividades de lazer e recreação, prática esportiva, atividades culturais e educacionais, associativas, de assistência social e de saúde, podendo ser:

**a)** compatível (IC1), com porte de até 250,00m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) de área construída e/ou lotação de até 100 (cem) pessoas, devendo ser considerado o critério que atingir primeiro;

**b)** tolerável (IC2), com porte de até 1.500,00m<sup>2</sup> (mil e quinhentos metros quadrados) de área construída e/ou lotação de até 500 (quinhentas) pessoas, devendo ser considerado o critério que atingir primeiro; e

**c)** incompatível (IC3), com porte acima de 1.500,00m<sup>2</sup> (mil e quinhentos metros quadrados) de área construída e/ou lotação acima de 501 (quinhentas e uma) pessoas, devendo ser considerado o critério que atingir primeiro;

**IV** - extrativista/agropecuário (EA): usos rurais ou extrativistas diversificados, admitindo-se, ainda, usos e atividades de turismo, lazer, ambientais e pesquisa, desde que devidamente autorizados pelos órgãos competentes.

**Parágrafo único.** Os usos extrativistas e agropecuários deverão ser classificados com base na Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE), oficializada pelo órgão federal competente, obedecidas as restrições para suas categorias nas porções urbana e rural do Município e as diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município de Itanhaém.

**Art. 9º** Os usos residenciais e não residenciais são definidos no Anexo II, por zona, considerando a seguinte classificação:

**I** - usos adequados (A): compreendem as atividades que apresentam clara compatibilidade entre as finalidades urbanísticas da zona correspondente e com a finalidade do uso imediato;



# Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

**II** - usos condicionados (C): compreendem as atividades que apresentam compatibilidade entre as finalidades urbanísticas da zona correspondente, desde que tenham condições físicas de resolver dentro do seu próprio lote os impactos gerados, verificados através de vistoria e/ou análise do processo pela Comissão Municipal de Planejamento Urbano;

**III** - usos proibidos (-): compreendem as atividades que, por sua categoria, porte ou natureza, são nocivas, perigosas, incômodas e/ou incompatíveis com as finalidades urbanísticas da zona correspondente.

## Seção II

### Da Classificação de Usos por Incomodidade

**Art. 10.** Os usos não residenciais (nR) deverão atender aos parâmetros de incomodidade, de forma isolada ou cumulativa, relativos a:

**I** - porte do empreendimento, relativo à incomodidade causada em função do porte do empreendimento que será instalado, considerando-se, para este enquadramento, a área construída da edificação, cabendo ao empreendedor, caso exerça a atividade em parte da edificação, solicitar o reenquadramento da atividade;

**II** - poluição sonora, relativo à incomodidade causada pelo impacto sonoro produzido pela atividade ao entorno, seja este gerado por máquinas, pessoas ou animais;

**III** - poluição atmosférica, relativo à emissão de substâncias odoríferas, de gases, vapores, materiais particulados e/ou fumaça, acima do nível admissível para o meio ambiente e saúde pública;

**IV** - geração de tráfego, relativo ao impacto causado por empreendimentos em função do estacionamento e da concentração de pessoas, ou devido à operação e atração de veículos pesados;

**V** - vibração, relativo ao impacto causado por atividade geradora de vibração ou choque no entorno imediato decorrente do uso de equipamentos e maquinários; e

**VI** - periculosidade, relativo ao potencial de risco e danos à saúde e ao meio ambiente, em caso de acidente, em função da produção, distribuição, comercialização, uso e estocagem de materiais perigosos, como



# Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

explosivos, gás liquefeito de petróleo (GLP), inflamáveis, tóxicos, que gerem radiação eletromagnética e equiparáveis.

§ 1º A instalação de usos e atividades no Município de Itanhaém estará vinculada à adoção de medidas mitigadoras e da adequação da atividade aos parâmetros de incomodidade permitidos, conforme estabelece o Anexo IV.

§ 2º A implantação das medidas mitigadoras é de responsabilidade do empreendedor/interessado, sendo sempre de instalação interna ao lote em que se exerce a atividade, e aplica-se somente se a atividade gera impacto que necessita ser contido.

§ 3º Em um mesmo imóvel, é possível, de acordo com a zona em que se insere, serem atribuídos usos residenciais e não residenciais, devendo sempre resguardar-se o uso residencial a partir da adoção de medidas mitigadoras.

§ 4º O enquadramento da incomodidade será realizado através de informações sobre o empreendimento, que serão fornecidas pelo empreendedor/proprietário no momento da solicitação da viabilidade/emissão de Certidão de Uso e Ocupação do Solo e/ou Alvará de Funcionamento, considerando os parâmetros estabelecidos no “caput” deste artigo.

§ 5º Caberá ao empreendedor, caso exerça a atividade em parte da edificação, solicitar à Secretaria de Obras e Desenvolvimento Urbano ou órgão que venha a substituí-la, o reenquadramento da atividade, conforme o porte do empreendimento.

**Art. 11.** O enquadramento das atividades não residenciais (nR) de acordo com os grupos de atividade e respectivas subcategorias será realizado pelo Poder Executivo com base na Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE) do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), ou outra que a substitua.

**Art. 12.** A classificação das atividades da categoria não residencial (nR) deverá ser estabelecida por decreto municipal, nos moldes do que estabelece esta lei.

**Parágrafo único.** O decreto previsto no “caput” deste artigo estará sujeito à revisão, sempre que ocorrer atualização das alterações da CNAE, de acordo com o IBGE, precedido de análise da Comissão Municipal de Planejamento Urbano e do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - COMDU.



# Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

## Seção III

### Da Conformidade e não Conformidade

**Art. 13.** Para os efeitos desta lei, tanto o uso quanto a edificação de um lote, são classificados em:

**I** - conforme: quando obedecem a todas as características de uso e ocupação do solo estabelecidas para a zona de uso onde está localizado o lote; e

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

**Art. 14.** O uso não conforme será admitido, desde que sua existência anteriormente à publicação desta lei seja comprovada mediante documento expedido por órgão da Prefeitura, não podendo ser alterada a titularidade do imóvel e/ou da licença de funcionamento.

§ 1º Nas edificações existentes anteriormente à publicação desta lei, cujos índices de aproveitamento e ocupação não tenham atingido os máximos previstos no Anexo III desta lei, porém cuja não conformidade seja referente apenas ao recuo e/ou afastamentos, serão permitidas ampliações, desde que as edificações resultantes não ultrapassem os índices estabelecidos e, nas novas partes, sejam atendidas todas as exigências da zona de uso em que estiverem localizadas.

§ 2º Os imóveis não conforme, com relação ao uso, terão 24 (vinte e quatro) meses a partir da data de publicação desta lei para se adequar ao que permite o zoneamento, considerando os parâmetros de incomodidade estabelecidos no Anexo IV.

**Art. 15.** Toda e qualquer alteração do uso do solo deverá se adequar à presente legislação e prever o número mínimo de vagas de estacionamento obrigatórias, conforme estabelece o Código de Edificações e Instalações de Itanhaém.

**Parágrafo único.** Nos casos de reformas com acréscimos em edificações legalmente existentes e excluídos os usos habitacionais, quando por impossibilidade técnica de atendimento da quantidade no interior do lote, será admitida a celebração de instrumento jurídico com estabelecimentos comerciais destinados a estacionamentos de autos.



# Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

## Seção IV

### Dos Parâmetros de Ocupação

**Art. 16.** Os parâmetros de ocupação do solo estabelecidos por esta lei têm por função orientar e disciplinar a ocupação equilibrada e sustentável do território na escala do lote, considerando o zoneamento urbano, a saber:

**I** - dimensão do lote, que corresponde à área indicada pela testada (dimensão mínima da frente do lote) e área mínima do lote, a partir da qual não poderá haver desdobro ou subdivisão;

**II** - dimensão do sublote, que corresponde à menor parcela do solo e de testada consideradas permitidas para condomínio horizontal e para condomínio de lotes;

**III** - coeficiente de aproveitamento, que corresponde ao índice que, multiplicado pela área do lote, determina a área líquida edificada admitida no lote/gleba, podendo ser:

**a)** coeficiente de aproveitamento básico (CAB), correspondendo ao índice que, multiplicado pela área total do lote, resulta na área máxima de construção permitida, determinando o potencial construtivo do lote; e

**b)** coeficiente de aproveitamento máximo (CAMax), correspondendo ao índice que, multiplicado pela área total do lote, resulta na área máxima de construção permitida, determinando o potencial construtivo do lote, mediante contrapartida financeira a ser prestada pela outorga onerosa do direito de construir, de acordo com os critérios e procedimentos estabelecidos nesta lei;

**IV** - taxa de ocupação, que corresponde à relação percentual entre a projeção do perímetro total da(s) edificação(ões) no terreno e a área do lote;

**V** - recuo frontal obrigatório, que corresponde à área não edificável, paralela à testada do lote, contada a partir do alinhamento predial;

**VI** - afastamentos das divisas (lateral e fundo), que corresponde às áreas não edificáveis, paralelas às divisas do lote;

**VII** - densidade, que corresponde ao número de unidades habitacionais por metro quadrado considerada permitida para parcelamento do solo admitido em multifamiliar



# Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

**VIII** - taxa de permeabilidade, que corresponde à área do lote reservada, não edificável, sem pavimentação ou ocupação, destinada a fazer o escoamento natural das chuvas; e

**IX** - altura máxima, que corresponde à distância entre o nível do piso do pavimento térreo, conforme define o Código de Edificações e Instalações de Itanhaém, e o ponto mais alto da edificação.

§ 1º O Anexo III estabelece os parâmetros de ocupação do solo para as diferentes zonas de uso e eixos de comércio e serviços definidos por esta lei.

§ 2º Os conceitos e definições dos parâmetros de ocupação do solo estabelecidos no “caput” deste artigo estão previstos no Anexo V desta lei.

**Art. 17.** Para as zonas de uso em que o coeficiente de aproveitamento máximo (CAMax) não for aplicável será adotado como índice limite, aplicável à área líquida edificada admitida no lote/gleba, o coeficiente de aproveitamento básico (CAB).

**Art. 18.** O parâmetro de densidade tem como função a compatibilização do projeto de adensamento urbano com as capacidades de suporte ambiental e de infraestrutura urbana, além da previsão de aperfeiçoamento das estruturas urbanas existentes, visando permitir maior ou menor concentração de pessoas e empreendimentos numa determinada área.

§ 1º O valor da densidade é definido pela unidade habitacional unifamiliar (UH) por 1.000,00m<sup>2</sup> (mil metros quadrados).

§ 2º Para os fins desta lei, a densidade pode ser classificada nas seguintes categorias:

**I** - baixíssima: 1,8 UH/1.000,00m<sup>2</sup>;

**II** - baixa: 5,6 UH/1.000,00m<sup>2</sup>;

**III** - média: 13,5 UH/1.000,00m<sup>2</sup>; e

**IV** - alta: acima de 13,5 UH/1.000,00m<sup>2</sup>.



# Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

§ 3º Para cada zona de uso em que se subdivide a área urbana do Município é estabelecida uma categoria de densidade adequada, em conformidade com sua capacidade de suporte, sendo permitida em todas as zonas uma unidade habitacional por lote.

**Art. 19.** Os afastamentos das divisas laterais e de fundos poderão ser dispensados quando forem apresentadas as seguintes condições:

I - a edificação não possuir aberturas para as divisas;

II - a altura máxima não ultrapassar 9,00m (nove metros) e/ou 2 (dois) pavimentos, sendo a contagem de pavimentos feita a partir do nível do piso térreo.

§ 1º A dispensa indicada no “caput” não se aplica para o uso industrial nas categorias “tolerável” (IND2) e “incômodo” (IND3), que deverão observar o que determina o Anexo III.

§ 2º As edificações que possuírem aberturas voltadas para as divisas, independentemente do tamanho ou do tipo das aberturas, deverão ter afastamento mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) destas divisas, respeitado o Anexo III ou o que for mais restritivo.

**Art. 20.** As edificações que possuírem mais de 9,00m (nove metros) de altura, independentemente da altura final, deverão utilizar afastamentos laterais e de fundos progressivos, de forma a promover o escalonamento dos afastamentos, da seguinte forma:

I - a partir de 9,00m (nove metros) e/ou 3 (três) pavimentos até 45,00m (quarenta e cinco metros): mínimo de 3,00m (três metros) de afastamentos laterais e de fundos; e

II - a partir de 45,00m (quarenta e cinco metros):  $h/15 + 1,50m$  (um metro e cinquenta centímetros) de afastamentos laterais e de fundos.

§ 1º Para efeito de cálculo considera-se como H a altura da edificação, assim considerada a diferença entre o nível da laje de cobertura do último pavimento, excluído o ático e a casa de máquinas, e o nível da soleira do térreo.

§ 2º (VETADO)



# Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

**Art. 21.** Para atendimento da taxa de permeabilidade mínima do solo, será aceita a proposta de sistema equivalente de captação no solo em 50% (cinquenta por cento) do valor determinado para a zona.

§ 1º Nos projetos de habitação multifamiliar vertical, a taxa de permeabilidade mínima do solo poderá ser substituída por sistema equivalente de infiltração no solo em até 100% (cem por cento) do valor determinado para a zona, devendo nestes casos destinar 5% (cinco por cento) da área total do lote ou gleba a fins paisagísticos, com projetos que contemplem, preferencialmente, a utilização e/ou manutenção de espécies nativas da região.

§ 2º Nos projetos em imóveis com área de terreno de até 125,00m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados), a taxa de permeabilidade poderá ser dispensada.

**Art. 22.** As construções ou empreendimentos sobre um mesmo lote, que sejam compostos por blocos diferentes, deverão adotar as seguintes regras para o afastamento mínimo entre os blocos adjacentes:

**I** - 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), quando a altura da edificação for de até 9,00m (nove metros) ou tiver até 2 (dois) pavimentos; e

**II** - quando a edificação possuir mais de 9,00m (nove metros) de altura ou tiver mais de 2 (dois) pavimentos, deverá ser observado o dobro do afastamento lateral exigido por esta lei.

**Art. 23.** No caso de lote de esquina, o recuo frontal obrigatório mínimo estabelecido deverá observar as seguintes disposições:

**I** - para edificação com até 9,00m de altura ou 2 (dois) pavimentos, será exigido o recuo frontal obrigatório de 5,00m (cinco metros) em uma das testadas, enquanto na(s) outra(s) face(s) o recuo frontal obrigatório poderá ser reduzido para 2,00m (dois metros), devendo ser observados, quando se tratar de edificação com mais de 9,00m de altura e/ou mais de 2 (dois) pavimentos, os recuos mínimos definidos no Anexo III;

**II** - o recuo frontal obrigatório reduzido nunca poderá ocorrer na testada voltada para a orla da praia; e



# Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

**III** - o recuo frontal obrigatório reduzido não poderá ocorrer para as vias arteriais e coletoras estabelecidas pelo PDDI, exceto no caso de lotes com área inferior a 300,00m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados).

**Art. 24.** As edificações, instalações ou equipamentos em lotes de meio de quadra com duas frentes, deverão observar o recuo frontal obrigatório de 5,00m (cinco metros) para todas as frentes.

**Art. 25.** Os pavimentos de edificações, instalações ou equipamentos situados em subsolo deverão respeitar o recuo frontal obrigatório de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

**Art. 26.** Para as edificações em que a frente do lote é atingida por área não edificante, conforme regras específicas da linha férrea, da rodovia, do Código Florestal, entre outros, o recuo frontal obrigatório deverá ser contado a partir da área atingida.

**Art. 27.** Para vias cuja largura da caixa viária é de até 7.00m (sete metros), ficam permitidas edificações com altura máxima de 12,00m (doze metros), se os parâmetros de ocupação do zoneamento incidente assim permitir, salvo nos casos em que for possível considerar área de acumulação paralela à testada, no interior do lote, de 10,00m (dez metros) de profundidade.

**Parágrafo único.** Para efeito desta lei, entende-se como caixa viária a área compreendendo a faixa da via destinada à circulação de veículos, incluindo os passeios, a ciclovia, os canteiros centrais e o acostamento, quando houver.

**Art. 28.** A altura máxima de todas as edificações, quando couber, deverá obedecer às restrições dos órgãos competentes a nível municipal, estadual e/ou federal, em especial com relação à Área de Influência Aeroportuária - AIA e à Área de Influência de Proteção do Patrimônio Histórico - AIPH estabelecidas por esta lei.

## CAPÍTULO II

### DAS ZONAS E EIXOS DE USO E OCUPAÇÃO

**Art. 29.** Para os fins do disposto nesta lei, a área urbana de Itanhaém fica dividida em zonas e eixos de uso e ocupação, cuja localização, limites e perímetros estão delimitados no Anexo I - Mapa Zoneamento Urbano e Áreas de Influência.



# Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

**Parágrafo único.** As restantes áreas ficam enquadradas, por exclusão, na Macrozona Rural do Município, conforme estabelecido no Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município de Itanhaém - Lei Complementar nº 168/2015, subdividindo-se em:

**I** - Zona de Agropecuária Sustentável - ZRA;

**II** - Zona de Conservação Ambiental 1 - ZRC 1;

**III** - Zona de Conservação Ambiental 2 - ZRC 2; e

**IV** - Zona de Preservação Ambiental - ZRP.

**Art. 30.** O zoneamento urbano de Itanhaém compreende 12 (doze) zonas e 3 (três) eixos:

**I** - Zona de Ocupação Prioritária 1 - ZOP1;

**II** - Zona de Ocupação Prioritária 2 - ZOP2;

**III** - Zona de Expansão Urbana 1 - ZEXP1;

**IV** - Zona de Expansão Urbana 2 - ZEXP2;

**V** - Zona de Expansão Urbana 3 - ZEXP3;

**VI** - Zona de Ocupação Sustentável Periurbana - ZPERI;

**VII** - Zona de Conservação e Compensação Ambiental 1  
- ZCCA1;

**VIII** - Zona de Conservação e Compensação Ambiental  
2 - ZCCA2;

**IX** - Zona Especial de Interesse Social - ZEIS;

**X** - Zona Histórica - ZH;

**XI** - Zona Turística - ZT;

**XII** - Zonal Industrial - ZI;



# Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

**XIII** - Eixo de Comércio e Serviço 1 - ECS1 (a/b/c);

**XIV** - Eixo de Comércio e Serviço 2 - ECS2; e

**XV** - Eixo de Comércio e Serviço 3 - ECS3.

**Art. 31.** A Zona de Ocupação Prioritária 1 - ZOP1 caracteriza-se por:

**I** - ser área consolidada, com pouca fragilidade ambiental, e onde está a maioria das edificações existentes, tendo recebido, em anos recentes, edifícios de múltiplos pavimentos;

**II** - características paisagísticas e históricas da malha urbana, devendo ocorrer a mediação da cidade com a orla;

**III** - apresentar maior densificação habitacional e construtiva do que o zoneamento aprovado pela Lei Municipal nº 1.082/1977; e

**IV** - apresentar pouca restrição aos tipos de uso e algumas restrições quanto à ocupação do solo.

§ 1º Fica proibida a instalação de Estação Rádio Base (ERB) em qualquer terreno situado na ZOP1, na Zona Turística - ZT e na Zona Histórica - ZH, sendo que, neste caso, a vedação restringe-se ao trecho compreendido entre a linha férrea e a praia, à exceção do topo de prédios (residencial multifamiliar vertical), desde que com anuência dos condôminos ou proprietários.

§ 2º Na ZOP1, a taxa de ocupação máxima será ampliada para 65% (sessenta e cinco por cento) quando a totalidade ou parte da edificação for utilizada para fins comerciais e/ou de serviços, observando-se, para os demais usos, a taxa de ocupação máxima definida no Anexo III.

**Art. 32.** A Zona de Ocupação Prioritária 2 - ZOP2 caracteriza-se por prever grande densificação, tanto habitacional quanto construtiva, bem como maior liberdade para edificações de múltiplos pavimentos e usos do solo.

**Parágrafo único.** Na ZOP2, a taxa de ocupação máxima será ampliada para 65% (sessenta e cinco por cento) quando a totalidade ou parte



# Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

da edificação for utilizada para fins comerciais e/ou de serviços, observando-se, para os demais usos, a taxa de ocupação máxima definida no Anexo III.

**Art. 33.** As Zonas de Expansão Urbana - ZEXP 1, 2 e 3 caracterizam-se por:

**I** - englobar porções do território contiguas às Zonas de Ocupação Prioritária (ZOPs), favorecidas por sua localização para futura ocupação com padrão urbano, mas com infraestrutura pequena ou inexistente, ocupação dispersa e muitos vazios; e

**II** - apresentar eventuais fragilidades ou problemas ambientais e/ou urbanísticos, deficiência de acesso ao transporte coletivo, aos equipamentos públicos e serviços essenciais, existência de glebas não parceladas e loteamentos aprovados parcialmente ou não implantados e áreas que precisarão ser qualificadas.

§ 1º A ZEXP1 apresenta áreas ainda não ocupadas ou parcialmente ocupadas que, por suas peculiaridades ambientais e socioeconômicas, mostram interesse para o desenvolvimento e expansão urbana, proximidade a equipamentos e infraestrutura urbana, interesse urbanístico relacionado à conexão viária e proximidade a equipamentos urbanos com vocação regional.

§ 2º A ZEXP2 apresenta os ecossistemas primitivos significativamente modificados, alteração das drenagens ou hidrodinâmica e ocorrência de assentamentos necessitando de intervenções. São ecossistemas primitivos, significativamente modificados: cobertura vegetal significativamente alterada; ou assentamentos urbanos descontínuos; ou loteamentos aprovados, mas ainda não ocupados ou só parcialmente ocupados.

§ 3º A ZEXP3 apresenta os ecossistemas primitivos significativamente modificados, alteração das drenagens ou hidrodinâmica e ocorrência de assentamentos necessitando de intervenções. São recorrência de áreas de preservação permanente; ou ocorrência de áreas contínuas de vegetação nativa com relevância para preservação; ou assentamentos humanos dispersos.

**Art. 34.** A Zona de Ocupação Sustentável Periurbana - ZPERI caracteriza-se por englobar áreas próximas e com características semelhantes à Macrozona Rural, de transição entre os usos urbano e rural, apresentando condições de receber agricultura periurbana.



# Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

**Art. 35.** A Zona de Conservação e Compensação Ambiental 1- ZCCA1 e a Zona de Conservação e Compensação Ambiental 2 - ZCCA2 caracterizam-se por:

**I** - englobar porções do território que apresentam grandes maciços florestais, fragilidades ambientais, manguezais e áreas verdes protegidas, com restrições de ocupação para sua proteção, recuperação e manutenção, para onde serão prioritariamente destinadas as compensações ambientais para ocupação e regularização das Zonas de Expansão Urbana (ZEXP) e de Ocupação Prioritária (ZOP); e

**II** - a divisão entre a Zona de Conservação e Compensação Ambiental 1 - ZCC1 e a Zona de Conservação e Compensação Ambiental 2 - ZCC2 é definida de acordo com o enquadramento adotado pelo Zoneamento Ecológico-Econômico do Setor da Baixada Santista.

**Art. 36.** A Zona Especial de Interesse Social - ZEIS caracteriza-se pela presença de assentamentos precários e de áreas para abrigar futuros empreendimentos destinados à Habitação de Interesse Social - HIS.

§ 1º Nas ZEIS o recuo frontal obrigatório poderá ser dispensado, a depender de projeto específico de regularização e/ou urbanização.

§ 2º Nas ZEIS, a taxa de ocupação máxima poderá ser ampliada, a critério do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - COMDU e a depender de projeto específico de regularização e/ou urbanização.

**Art. 37.** A Zona Histórica - ZH caracteriza-se por preservar as áreas de influência dos exemplares de patrimônio histórico construído, bem como as escalas das paisagens urbanas de seus entornos.

§ 1º Fica proibida a instalação de Estação Rádio Base (ERB) em qualquer terreno situado na ZH, à exceção do topo de prédios (residencial multifamiliar vertical), desde que com anuência dos condôminos ou proprietários.

§ 2º Na ZH o recuo frontal é dispensado para o pavimento térreo até o pavimento imediatamente superior, quando os mesmos forem utilizados, total ou parcialmente, para fins comerciais e/ou de serviços, observando-se, para os demais usos, o recuo frontal obrigatório definido no Anexo III.



# Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

§ 3º Na ZH, a taxa de ocupação máxima será ampliada para 80% (oitenta por cento) quando a totalidade da edificação for utilizada para fins comerciais e/ou de serviços ou para uso misto, observando-se, para os demais usos, a taxa de ocupação máxima definida no Anexo III.

**Art. 38.** A Zona Turística - ZT caracteriza-se por objetivar a manutenção das características de centralidade natural da Praia do Sonho e do Centro de Itanhaém, notadamente sua paisagem, considerando a existência de atrativos com grande potencial de exploração turística.

**Parágrafo único.** Fica proibida a instalação de Estação Rádio Base (ERB) em qualquer terreno situado na ZT, à exceção do topo de prédios (residencial multifamiliar vertical), desde que com anuência dos condôminos ou proprietários.

**Art. 39.** A Zona Industrial - ZI caracteriza-se por concentrar os usos específicos industriais que são incompatíveis com outras zonas de uso.

**Art. 40.** O Eixo de Comércio e Serviço 1 - ECS1 caracteriza-se por priorizar sua ocupação por edificações de múltiplos pavimentos, usos diversos de comércio, serviço e alto adensamento, com menores restrições de recuos obrigatórios para usos não residenciais.

**Parágrafo único.** O Eixo de Comércio e Serviço 1 subdivide-se em “a”, “b” e “c”, sendo diferenciados em função dos parâmetros de ocupação do solo, notadamente no que se refere aos recuos frontais obrigatórios e ao tamanho mínimo das unidades autônomas no caso de uso residencial multifamiliar vertical.

**Art. 41.** O Eixo de Comércio e Serviço 2 - ECS2 caracteriza-se por priorizar sua ocupação por edificações de usos diversos de comércio, serviço, instituições e alto adensamento, com menores restrições de recuos obrigatórios para usos não residenciais.

**Art. 42.** O Eixo de Comércio e Serviço 3 - ECS3 caracteriza-se por apresentar características rodoviárias, que deve priorizar sua ocupação por edificações de usos diversos de comércio, serviço, voltados ao apoio logístico e de escoamento de produção.



# Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

**Art. 43.** Consideram-se como integrantes dos Eixos os lotes com testadas voltadas à via definidora do eixo, numa faixa máxima, paralela à testada do imóvel, de 200,00m (duzentos metros) de profundidade.

**Parágrafo único.** Os imóveis integrantes dos Eixos de Comércio e Serviço 1, 2 e 3, que tenham profundidade superior a 200,00m (duzentos metros), deverão respeitar os parâmetros de uso e ocupação do solo da seguinte forma:

**I** - a área conformada pela testada do lote e por uma faixa paralela a esta com 200,00m (duzentos metros) de profundidade deverá respeitar os parâmetros de uso e ocupação do solo definidos para os respectivos Eixos de Comércio e Serviço; e

**II** - a área excedente ao disposto no inciso I deverá respeitar os parâmetros de uso e ocupação do solo onde a porção do imóvel estiver inserida de acordo com o zoneamento.

**Art. 44.** Nos ECS1a, ECS1b, ECS1c, ECS2 e ECS3 o recuo frontal é dispensado para o pavimento térreo até o pavimento imediatamente superior, quando os mesmos forem utilizados, total ou parcialmente, para fins comerciais e/ou de serviços, podendo ter uma ou mais unidades autônomas, observando-se, para os demais usos, o recuo frontal obrigatório definido no Anexo III.

**Art. 45.** Com o objetivo de incentivar a adoção da fachada ativa, nos ECS1a e ECS1b, quando da implantação do uso residencial multifamiliar vertical, com comércio e/ou serviços no pavimento térreo e imediatamente superior, o embasamento será considerado como não computável no cálculo do coeficiente de aproveitamento.

**Parágrafo único.** Para efeito do disposto neste artigo, considera-se o embasamento como o pavimento térreo e o pavimento imediatamente superior, cuja altura máxima será de 9,00m (nove metros), contados a partir da menor cota do passeio.

**Art. 46.** Os projetos de uso residencial multifamiliar vertical situados nos ECS1a e ECS1b deverão adotar como área mínima construída, por unidade autônoma (apartamento), 55,00m<sup>2</sup> (cinquenta e cinco metros quadrados), cuja compartimentação e demais parâmetros construtivos e de ocupação deverão respeitar o disposto nesta lei e no Código de Edificações e Instalações de Itanhaém.



# Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

**Art. 47.** A Área de Influência Aeroportuária - AIA se sobrepõe ao zoneamento urbano e restringe o parâmetro de altura máxima, independentemente da zona considerada.

**Parágrafo único.** Qualquer empreendimento a ser implantado nos lotes sob a influência aeroportuária necessitará, como requisito para aprovação do respectivo projeto, a anuência do órgão competente quanto à segurança aeroportuária, tendo em vista as curvas de ruído e cones de aproximação de aeronaves.

**Art. 48.** As Áreas de Preservação Permanente - APPs situadas em área urbana poderão ter seus critérios de restrição delimitados caso a caso, e devendo cumprir algumas condições, não sendo automática sua conversão em áreas urbanas edificáveis e/ou passíveis de uso do solo comum, nos termos da Lei Federal nº 14.285/2021.

**§ 1º** Para a revisão dos critérios de restrição, as APPs devem estar situadas em áreas urbanas consolidadas, as quais devem atender os seguintes aspectos:

**I** - estar incluída no perímetro urbano ou em zona urbana pelo Plano Diretor ou por lei municipal específica;

**II** - dispor de sistema viário implantado;

**III** - estar organizada em quadras e lotes predominantemente edificados;

**IV** - apresentar uso predominantemente urbano, caracterizado pela existência de edificações residenciais, comerciais, industriais, institucionais, mistas ou direcionadas à prestação de serviços;

**V** - dispor de, no mínimo, 2 (dois) dos seguintes equipamentos de infraestrutura urbana implantados:

a) drenagem de águas pluviais;

b) esgotamento sanitário;

c) abastecimento de água potável;



**Prefeitura Municipal de Itanhaém**  
Estância Balneária  
Estado de São Paulo

d) distribuição de energia elétrica e iluminação pública;

e

e) limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos.

§ 2º As áreas que atendem aos critérios indicados no “caput” são passíveis de revisão da dimensão da extensão/largura de Área de Preservação Permanente, desde que não ofereçam risco de desastre e que atendam critérios de utilidade pública, interesse social ou de baixo impacto ambiental.

§ 3º Para a revisão da dimensão da extensão/largura da Área de Preservação Permanente, são necessários pareceres e análises ambientais complementares, a serem regulamentadas pela Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente ou órgão que venha a substituí-la, ouvido o Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente de Itanhaém (COMDEMA).

**Art. 49.** A Área de Influência de Proteção do Patrimônio Histórico - AIPH corresponde à área que se sobrepõe aos perímetros envoltórios dos seguintes bens tombados pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN) ou pelo Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado de São Paulo (CONDEPHAAT), situados na região central de Itanhaém:

**I** - Igreja Matriz de Sant’Anna;

**II** - Casa de Câmara e Cadeia; e

**III** - Igreja e Convento de Nossa Senhora da Conceição.

**Parágrafo único.** Nenhuma obra poderá ser executada na área compreendida num raio de 300,00m (trezentos metros), no entorno dos bens tombados, sem que o respectivo projeto seja previamente aprovado pelo CONDEPHAAT, para evitar prejuízo à visibilidade ou destaque do referido sítio ou edificação, nos termos do disposto no art. 137 do Decreto Estadual nº 13.426/1979.

### **CAPÍTULO III**

#### **INFRAÇÕES E PENALIDADES DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**

**Art. 50.** Em toda a tramitação de processos de ordenamento territorial em Itanhaém, cujo regramento é estabelecido por esta lei,



# Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

é obrigatória a indicação do(a) responsável técnico(a), devidamente habilitado(a) pelo órgão de classe, com a documentação exigida por este, emitida e quitada.

**Parágrafo único.** Respondem solidariamente pelo empreendimento ou atividade exercida o proprietário, o responsável legal pelo imóvel, o compromissário e aquele que praticar a infração.

**Art. 51.** A fiscalização é de responsabilidade do Poder Executivo e de todos os moradores locais, que poderão pronunciar-se através de denúncia, no exercício de sua cidadania.

**Art. 52.** São consideradas infrações referentes ao uso e ocupação do solo:

**I** - desenvolver atividade econômica (uso nR) sem a correspondente licença de funcionamento, ou com desvirtuamento da licença concedida;

**II** - ultrapassar os limites máximos de tolerância (critérios de incomodidade) para níveis de poluição sonora, atmosférica, porte, vibração, periculosidade ou de interferência no tráfego;

**III** - construir imóvel em desacordo aos parâmetros urbanísticos de ocupação do solo;

**IV** - modificar o uso e/ou os parâmetros de uma edificação, incluindo as vagas obrigatórias, parcial ou integralmente, sem autorização e verificação da permissividade pelo Poder Público; e

**V** - provocar danos ao meio ambiente, natural e construído (equipamentos, benfeitorias públicas, infraestrutura urbana) durante a implantação de empreendimentos, instalação de atividades, ou ainda durante sua operação.

**Art. 53.** Compete à Secretaria de Obras e Desenvolvimento Urbano ou órgão equivalente, por meio dos servidores municipais regularmente investidos em cargo público e com poderes fiscalizatórios, a fiscalização das disposições estabelecidas nesta lei, bem como a aplicação das seguintes penalidades, sucessivas e cumulativamente, quanto a não observância dos regramentos, as quais deverão ser devidamente justificadas quando de sua aplicação:



# Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

**I** - intimação determinando a regularização da situação em 30 (trinta) dias corridos ou prazo a ser fixado pela autoridade competente, com pagamento de multa por parte do responsável/interessado no valor de 0,5 (meia) UF (Unidade Fiscal do Município de Itanhaém) por m<sup>2</sup> (metro quadrado) de terreno, multiplicado pelo número de pavimentos, devendo o responsável prestar esclarecimentos sobre as soluções aplicadas, no prazo máximo de 90 (noventa) dias;

**II** - se persistir, após 30 (trinta) dias da primeira intimação, uma segunda autuação será feita, com a multa equivalendo ao dobro da primeira, junto com uma nova intimação determinando a imediata regularização da situação;

**III** - após 60 (sessenta) dias corridos da segunda autuação, uma terceira autuação deverá ocorrer, com multa no triplo do valor da primeira, seguida por:

**a)** interdição imediata dos usos ou atividades contrários aos dispositivos desta lei com a cassação do alvará de funcionamento; ou

**b)** embargo sumário da obra ou edificação iniciada sem aprovação prévia da autoridade competente, ou em desacordo com os termos do projeto aprovado (cassação do alvará de obra) ou com as demais disposições desta lei;

**IV** - constatada a desobediência da ordem de interdição ou do embargo da obra ou edificação, será lavrado Auto de Constatação, com a aplicação de nova multa no triplo do valor da primeira, bem como requerida a instauração de inquérito policial, com base no art. 330 do Código Penal, e realizada nova interdição ou embargo da obra, com auxílio policial, se necessário;

**V** - caso a irregularidade não seja sanada pelo interessado nos prazos estabelecidos, a Prefeitura demolirá a obra.

**Parágrafo único.** Os prazos estabelecidos neste artigo são improrrogáveis e contados da data da intimação do responsável ou de seu preposto.

**Art. 54.** Contra a aplicação das penalidades previstas no art. 53, caberá defesa ao Diretor do Departamento de Obras Particulares, no prazo de 15 (quinze) dias, contados a partir da data da sua aplicação.



# Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

§ 1º Contra o despacho decisório que indeferir a defesa, caberá um único recurso, dirigido ao Secretário de Obras e Desenvolvimento Urbano, no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da notificação.

§ 2º A defesa e o recurso deverão ser apresentados exclusivamente por meio de sistema eletrônico disponibilizado no endereço eletrônico da Prefeitura Municipal de Itanhaém na internet, através do link <https://itanhaem.aprova.com.br/home>.

§ 3º A defesa e o recurso não serão conhecidos quando interpostos fora do prazo.

§ 4º A apresentação de defesa ou recurso suspende a exigibilidade do auto de multa impugnado.

§ 5º A defesa contra a ordem de interdição ou o embargo da obra ou edificação não suspende a ação fiscalizatória e não obsta a aplicação de outras penalidades previstas nesta lei.

§ 6º A decisão do recurso encerra a instância administrativa.

## TÍTULO III

### DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

**Art. 55.** A outorga onerosa do direito de construir (OODC) constitui instrumento jurídico previsto nos arts. 28 a 31 da Lei Federal nº 10.257/2001 - Estatuto da Cidade, pelo qual o Poder Público Municipal permite ao proprietário construir acima do coeficiente de aproveitamento básico (CAB) até o máximo estabelecido pela lei, (coeficiente de aproveitamento máximo - CAMax), mediante contrapartida financeira.

**Parágrafo único.** A OODC não constitui tributo, sendo um ônus vinculado à possibilidade de proprietários de imóveis urbanos exercerem o direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico (CAB).



# Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

**Art. 56.** O objetivo da aplicação deste instrumento é promover o adensamento em determinadas porções territoriais, aproveitando melhor a infraestrutura instalada.

§ 1º Aplicam-se à OODC as disposições estabelecidas no Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município de Itanhaém - Lei Complementar nº 168/2015, observando-se os coeficientes de aproveitamento básico e máximo definidos no Anexo III, com base nos critérios estabelecidos por este artigo.

§ 2º A concessão da OODC é emitida e autorizada pela Secretaria de Obras e Desenvolvimento Urbano ou órgão equivalente, mediante contrapartida financeira do interessado.

§ 3º Os recursos arrecadados com a permissão do aumento do potencial construtivo deverão ser automaticamente incorporados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, e somente poderão ser utilizados para as finalidades previstas no art. 138 da Lei Complementar nº 168/2015.

§ 4º Para obter a permissão de edificar nos termos das diretrizes estabelecidas por esta lei, o interessado deverá comprovar a transferência dos recursos.

§ 5º O acréscimo de área ao lote receptor da compra de potencial construtivo, através da OODC está sujeito aos demais parâmetros urbanísticos estabelecidos pelo zoneamento correspondente.

§ 6º Os empreendimentos de habitação de interesse social, com coparticipação do Poder Público, situados em ZEIS ou não, estão isentos de cobrança da OODC.

§ 7º Formalizada a transação da OODC, a permissão para construir fica automaticamente aplicada ao lote.

§ 8º A Certidão de OODC terá prazo de validade correspondente ao prazo previsto no alvará de obra do empreendimento beneficiado pela compra do potencial construtivo adicional.

§ 9º Em caso de não usufruto da permissão, no prazo estabelecido, o valor pago não será devolvido em nenhuma hipótese.



# Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

§ 10. Vencido o prazo da permissão, o requerente poderá, mediante o recolhimento de multa correspondente a 30% (trinta por cento) do valor pago, proceder à renovação por mais 1 (um) ano, desde que o pedido seja feito em até 30 (trinta) dias após o vencimento do prazo, cujo valor será destinado ao FMDU como sanção pelo ônus dos investimentos públicos na área.

§ 11. Os casos omissos deverão ser submetidos à análise do COMDU, considerando as diretrizes e princípios adotados no PDDI e nesta lei.

**Art. 57.** A contrapartida financeira à outorga onerosa de potencial construtivo adicional será calculada pela equação  $Vt = Fp (Vm * Aa)$ , em que:

I -  $Vt$ : é o valor total a ser pago;

II -  $Fp$ : é o fator de planejamento, o qual busca incentivar os usos urbanos desejáveis no ordenamento territorial, de acordo com o interesse urbanístico e ambiental da cidade (conforme parâmetros de uso do zoneamento);

III -  $Vm$ : valor do  $m^2$  (metro quadrado) do terreno calculado com base nos valores praticados no mercado imobiliário do Município, sendo que para determinação desse valor, o interessado deverá apresentar, no mínimo, três avaliações imobiliárias realizadas por profissionais habilitados; e

IV -  $Aa$ : é a área adicional ( $m^2$ ) a ser construída (limitada pelo CAMáx), acima da área ( $m^2$ ) permitida pelo CAB, conforme zoneamento.

**Parágrafo único.** Serão considerados os seguintes fatores de planejamento:

I - para uso residencial multifamiliar (R2):

a) caso 70% (setenta por cento) das unidades habitacionais - U.H. tenha área inferior a  $60,00m^2$  (sessenta metros quadrados): 0,25; e

b) caso 70% (setenta por cento) das unidades habitacionais - U.H. tenha área superior a  $60,00m^2$  (sessenta metros quadrados): 0,1;



# Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

**II** - para uso misto (nR e R2 ou R1), considerando, no mínimo, o uso nR em 50% (cinquenta por cento) da área construída do pavimento térreo:

**a)** caso 70% (setenta por cento) das unidades habitacionais - U.H. tenha área inferior a 60,00m<sup>2</sup> (sessenta metros quadrados): 0,2; e

**b)** caso 70% (setenta por cento) das unidades habitacionais - U.H. tenha área superior a 60,00m<sup>2</sup> (sessenta metros quadrados): 0,05;

**III** - uso nR: 0,2.

## TÍTULO IV

### ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

**Art. 58.** O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) consiste em um instrumento que permite avaliar os efeitos decorrentes da implantação de um determinado empreendimento, sendo capaz de identificar e mediar os possíveis conflitos com o entorno, visando à qualidade de vida na cidade.

**§ 1º** O EIV deverá ser executado de modo a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade, quanto aos riscos relevantes existentes e os que poderão ser gerados por estes à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades.

**§ 2º** A sua análise contemplará, no mínimo, o conteúdo listado no Termo de Referência do Estudo de Impacto de Vizinhança constante do Anexo VI, que reúne as informações básicas quanto:

**I** - ao formato de entrega;

**II** - à estrutura dos capítulos; e

**III** - às medidas mitigadoras e compensações.

**Art. 59.** O licenciamento do EIV é obrigatório para os projetos que possuam características que poderão alterar ou impactar o ambiente construído e/ou natural, e/ou sobrecarregar a capacidade da infraestrutura existente, ou ainda causar incômodos excessivos como ruído e poluição, sendo eles:



# Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

**I** - edificações residenciais multifamiliares, verticais e horizontais, com mais de 100 (cem) unidades habitacionais;

**II** - parcelamentos do solo que resultem em mais de 60 (sessenta) lotes para fins urbanos;

**III** - edificações ou equipamentos com capacidade para reunir mais de 200 (duzentas) pessoas simultaneamente ou em curto espaço de tempo em caráter permanente ou não, ainda que transitoriamente;

**IV** - atividades não residenciais com área construída superior a 3.000,00m<sup>2</sup> (três metros quadrados);

**V** - aqueles sujeitos ao Estudo de Impacto Ambiental (EIA), sendo esses condicionados pela legislação ambiental;

**VI** - empreendimentos que demandem alterar o perímetro urbano, delimitações das zonas, coeficientes e parâmetros urbanísticos ou que apresentem normas próprias de uso do solo diferentes daquelas previstas em lei;

**VII** - empreendimentos que coloquem em risco a integridade dos recursos naturais, podendo afetar a fauna, a flora, os recursos hídricos e comprometer o sistema e o controle de drenagem;

**VIII** - empreendimentos que coloquem em risco a preservação do Patrimônio Cultural, Artístico, Histórico, Paisagístico e Arqueológico, desde que tombados ou em processo de tombamento;

**IX** - causadores de modificações estruturais no sistema viário;

**X** - equipamentos urbanos, tais como:

a) aterros sanitários e usinas de reciclagem;

b) autódromos;

c) cemitérios e necrotérios;

d) matadouros e abatedouros;



# Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

f) terminais rodoviários, ferroviários e aeroviários;

g) terminais de carga;

h) hospitais; e

XI - demais usos a critério do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (COMDU).

**Art. 60.** A avaliação e aprovação do EIV são de responsabilidade da Secretaria de Obras e Desenvolvimento Urbano ou órgão correspondente, a qual poderá solicitar pareceres e consultas às demais secretarias municipais, e cuja devolutiva deve constar:

I - o prazo para avaliação integral dos trabalhos, que não deverá exceder a 90 (noventa) dias;

II - a obrigatoriedade de publicação do relatório do EIV no site da Prefeitura, por, no mínimo, 15 (quinze) dias.

**Art. 61.** De posse de todas as informações e demais manifestações, a Secretaria de Obras e Desenvolvimento Urbano ou órgão correspondente emitirá o parecer final, que pode ser de aprovação total ou parcial, bem como as ações adicionais de mitigação e compensação às quais está condicionada a aprovação do EIV.

**Parágrafo único.** Em qualquer fase do processo de tramitação do EIV, o mesmo pode ser reprovado pela Municipalidade, desde que ocorra de maneira fundamentada.

**Art. 62.** Em caso de aprovação, o empreendedor deverá assinar um Termo de Compromisso, o qual deverá ser anterior à emissão do alvará de obra, em caso de edificação, ou da aprovação definitiva, quando se tratar de parcelamento do solo, sendo que o Certificado de Vistoria e Conclusão de Obra - CVCO ou o Termo de Verificação de Obras - TVO ficam atrelados aos compromissos estabelecidos pelo EIV.

**Parágrafo único.** O Termo de Compromisso deverá ser publicado pelo Município na imprensa oficial, no prazo de 10 (dez) dias a contar da sua assinatura.



# Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

## TITULO V

### DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

**Art. 63.** Os processos de licenciamento de obras, edificações e atividades protocolados até a data de publicação desta lei e sem despacho decisório serão apreciados integralmente de acordo com a legislação em vigor à época do protocolo, exceto nos casos de manifestação formal do interessado, a qualquer tempo, optando pela análise integral de acordo com as disposições desta lei.

**Art. 64.** Fica criada a Comissão Municipal de Planejamento Urbano, com as seguintes atribuições:

**I** - analisar casos não previstos e dirimir dúvidas na aplicação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e/ou do Código de Edificações e Instalações de Itanhaém, podendo ser ouvido o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - COMDU;

**II** - emitir parecer técnico sobre propostas de alteração da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e/ou do Código de Edificações e Instalações, quando solicitado pelo Secretário Municipal de Obras e Desenvolvimento Urbano ou pelo Presidente do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - COMDU;

**III** - emitir parecer técnico sobre projetos de lei de interesse urbanístico e edifício;

**IV** - responder consultas e emitir parecer para os fins previstos na legislação municipal;

**V** - apoiar tecnicamente o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - COMDU, no que se refere às questões urbanísticas e edíficias;

**VI** - exercer outras atribuições previstas nesta lei e no Código de Edificações e Instalações de Itanhaém.

**§ 1º** O Poder Executivo regulamentará a composição e o funcionamento da Comissão Municipal de Planejamento Urbano, prevista no



# Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

“caput” deste artigo, no prazo de 60 (sessenta) dias contados a partir da publicação da presente lei.

§ 2º Todos os membros da Comissão Municipal de Planejamento Urbano deverão ter grau de formação e experiência profissional compatível com o planejamento e a gestão urbanos, notadamente no campo do urbanismo.

**Art. 65.** O Poder Executivo fica autorizado a expedir normas regulamentares acerca dos dispositivos desta lei.

**Art. 66.** Esta Lei entrará em vigor 60 (sessenta) dias após sua publicação, revogadas a Lei nº 1.082, de 22 de janeiro de 1977, Lei nº 1.101, de 16 de novembro de 1977, Lei nº 1.154, de 29 de dezembro de 1980, Lei nº 1.170, de 15 de outubro de 1981, Lei nº 1.176, de 25 de novembro de 1981, Lei nº 1.330, de 4 de dezembro de 1985, Lei nº 1.392, de 5 de agosto de 1987, Lei nº 1.469, de 5 de dezembro de 1988, Lei nº 1.680, de 25 de setembro de 1990, Lei nº 1.721, de 19 de dezembro de 1990, Lei nº 1.763, de 26 de agosto de 1991, Lei nº 1.812, de 19 de março de 1992, Lei nº 1.829, de 29 de maio de 1992, Lei nº 1.830, de 29 de maio de 1992, Lei nº 1.853, de 25 de agosto de 1992, Lei nº 1.860, de 15 de setembro de 1992, Lei nº 1.874, de 22 de outubro de 1992, Lei nº 1.905, de 1º de dezembro de 1992, Lei nº 1.910, de 18 de dezembro de 1992, Lei nº 1.918, de 5 de março de 1993, Lei nº 2.117, de 8 de novembro de 1994, Lei nº 2.118, de 8 de novembro de 1994, Lei nº 2.220, de 30 de maio de 1996, Lei nº 2.227, de 28 de junho de 1996, Lei nº 2.290-A, de 12 de junho de 1997, Lei nº 2.304, de 1º de agosto de 1997, Lei nº 2.317, de 19 de setembro de 1997, Lei nº 2.323, de 8 de outubro de 1997, Lei nº 2.324, de 8 de outubro de 1997, Lei nº 2.325, de 8 de outubro de 1997, Lei nº 2.325-A, de 8 de outubro de 1997, Lei nº 2.337, de 5 de dezembro de 1997, Lei nº 2.339, de 27 de janeiro de 1998, Lei nº 2.364, de 16 de abril de 1998, Lei nº 2.369, de 23 de abril de 1998, Lei nº 2.373, de 30 de abril de 1998, Lei nº 2.376, de 4 de maio de 1998, Lei nº 2.385, de 12 de junho de 1998, Lei nº 2.386, de 12 de junho de 1998, Lei nº 2.425, de 4 de janeiro de 1999, Lei nº 2.429, de 3 de março de 1999, Lei nº 2.439, de 23 de março de 1999, Lei nº 2.443, de 30 de março de 1999, Lei nº 2.457, de 17 de junho de 1999, Lei nº 2.473, de 2 de agosto de 1999, Lei nº 2.493, de 27 de setembro de 1999, Lei nº 2.507, de 9 de novembro de 1999, Lei nº 2.520, de 12 de janeiro de 2000, Lei nº 2.573, de 30 de agosto de 2000, Lei nº 2.618, de 17 de novembro de 2000, Lei nº 2.649, de 4 de abril de 2001, Lei nº 2.677, de 10 de julho de 2001, Lei nº 2.722, de 23 de outubro de 2001, Lei nº 2.876, de 14 de junho de 2002, Lei nº 2.880, de 17 de junho de 2002, Lei nº 2.890, de 20 de junho de 2002, Lei nº 2.927, de 2 de setembro de 2002, Lei nº 2.971, de 16 de dezembro de 2002, Lei nº



# Prefeitura Municipal de Itanhaém

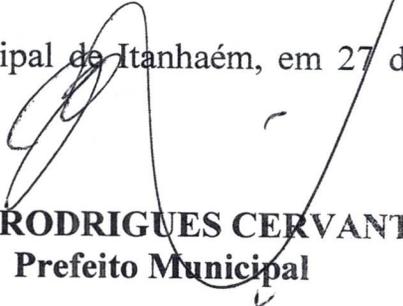
Estância Balneária

Estado de São Paulo

2.975, de 26 de dezembro de 2002, Lei nº 2.999, de 14 de maio de 2003, Lei nº 3.007, de 11 de junho de 2003, Lei nº 3.034, de 15 de setembro de 2003, Lei nº 3.042, de 17 de novembro de 2003, Lei nº 3.092, de 17 de agosto de 2004, Lei nº 3.100, de 24 de novembro de 2004, Lei nº 3.252, de 29 de setembro de 2006, Lei nº 3.273, de 12 de janeiro de 2007, Lei nº 3.283, de 1º de março, de 2007, Lei nº 3.311, de 17 de maio de 2007, Lei nº 3.344, de 27 de setembro de 2007, Lei nº 3.381, de 12 de dezembro de 2007, Lei nº 3.450, de 24 de junho de 2008, Lei nº 3.488, de 3 de dezembro de 2008, Lei nº 3.498, de 30 de dezembro de 2008, Lei nº 3.518, de 13 de maio de 2009, Lei nº 3.519, de 18 de maio de 2009, Lei nº 3.749, de 13 de março de 2012, Lei nº 3.750, de 20 de março de 2012, Lei nº 3.783, de 11 de setembro de 2012, Lei nº 3.858, de 9 de outubro de 2013, Lei nº 3.890, de 3 de dezembro de 2013, Lei nº 4.197, de 6 de dezembro de 2017, Lei nº 4.222, de 17 de janeiro de 2018, Lei nº 4.297, de 4 de janeiro de 2019, Lei nº 4.318, de 6 de maio de 2019, Lei nº 4.343, de 18 de setembro de 2019, Lei nº 4.370, de 23 de dezembro de 2019, Lei nº 4.402, de 10 de junho de 2020, Lei nº 4.471, de 13 de abril de 2021 e Lei nº 4.621, de 21 de novembro de 2022.

de 2024.

Prefeitura Municipal de Itanhaém, em 27 de dezembro

  
**TIAGO RODRIGUES CERVANTES**  
**Prefeito Municipal**

**Registrada em livro próprio. Proc. nº 15.026/2024.**  
**Projeto de Lei de autoria do Executivo.**



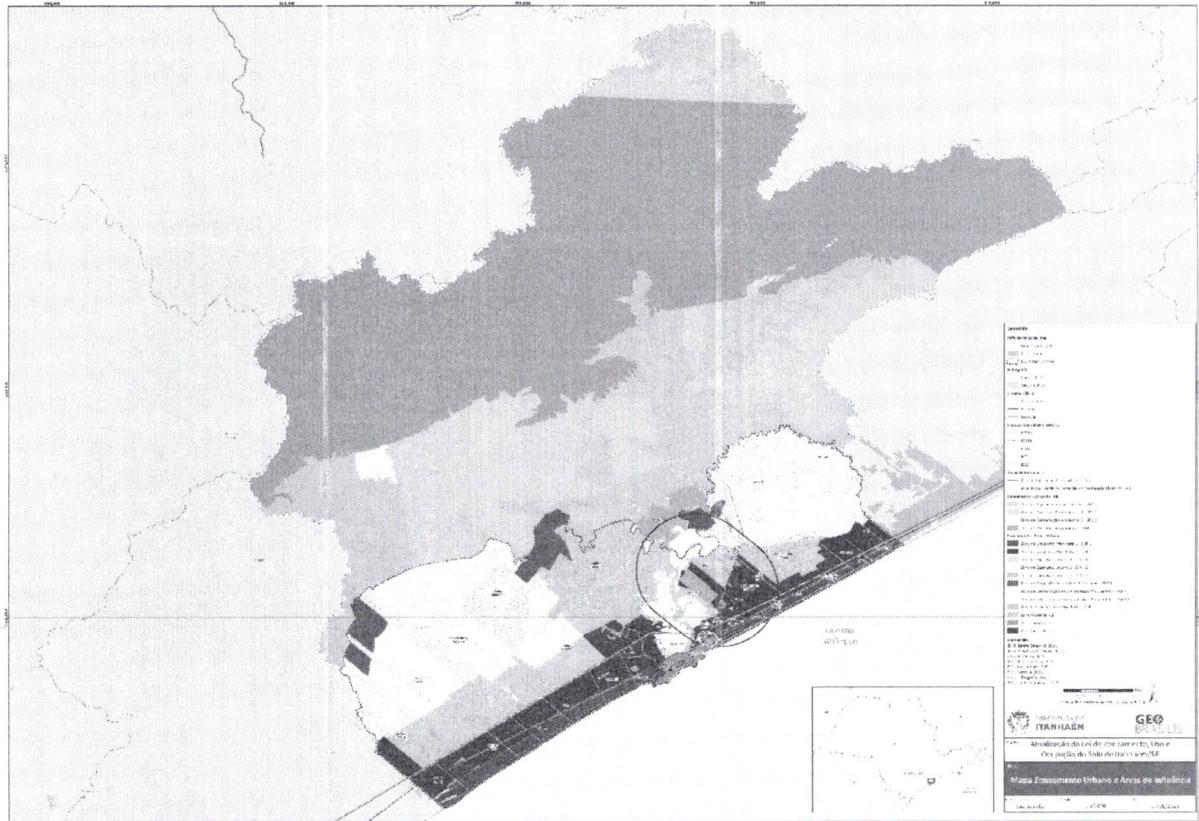
# Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

## ANEXO I

### MAPA ZONEAMENTO URBANO E ÁREAS DE INFLUÊNCIA





# Prefeitura Municipal de Itanhaém

## Estância Balneária

Estado de São Paulo

### ANEXO II

### QUADRO DE PARÂMETROS DE USO, POR ZONA

ZONA	RESIDENCIAL		COMÉRCIO E PRESTAÇÃO DE SERVIÇO			INDUSTRIAL			INSTITUCIONAL/ COMUNIÁRIO			EXTRATIVISTA/ AGROPECUÁRIO (1)
	UNIFAMILIAR (R1)	MULTIFAMILIAR (R2)	COMPATÍVEL (CS1)	TOLERÁVEL (CS2)	INCÔMODO (CS3)	COMPATÍVEL (IND1)	TOLERÁVEL (IND2)	INCÔMODO (IND3)	COMPATÍVEL (IC1)	TOLERÁVEL (IC2)	INCÔMODO (IC3)	
ZOP2	A	A	A	C	-	C	-	-	A	C	C	Conforme Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado de Itanhaém (PDDI)
ZEXP 1	A	A	A	C	-	C	-	-	A	C	C	
ZEXP 2	A	A	A	C	-	A	-	-	A	C	C	
ZEXP 3	A	A	A	C	-	A	-	-	A	C	C	
ZPERI	A	-	A	-	-	A	-	-	A	C	C	
ZCCA1	A	-	A	-	-	C	-	-	A	-	-	
ZCCA2	A	-	A	-	-	C	-	-	A	-	-	
ZEIS	A	A	A	C	-	C	-	-	A	C	C	
ZH	A	A	A	C	-	C	-	-	A	C	C	
ZT	A	A	A	C	-	C	-	-	A	C	C	
ZI	-	-	A	A	A	A	A	A	-	-	-	
ECS1a	A	A	A	C	-	C	-	-	A	C	C	
	A	A	A	C	-	C	-	-	A	C	C	
	A	A	A	C	-	C	-	-	A	C	C	
ECS2	A	A	A	A	C	A	C	-	A	A	C	
	A	A	C	C	C	A	C	C	A	C	C	
ZRA ZRC1 ZRC2 ZRP	A	-	Conforme Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado de Itanhaém (PDDI)									

USOS: **Adequado (A)**: sem restrições; **Condicional (C)**: depende de anuência de outras secretarias; **Proibido (-)**: uso proibido.

#### Notas:

(1) Deverão ser observadas as diretrizes e critérios de uso e ocupação do solo previstos no Anexo 2 da Lei Complementar nº 168/2015 - Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município.



# Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

## ANEXO III

### QUADRO DE PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO, POR ZONA

ZONA	TESTADA/LOTE MIN.	COEF. APROV. BÁSICO (CAB) (14)	COEF. APROV. MÁXIMO (CAMax)	TX. OCUPAÇÃO (11, 12, 13)	TX. PERMEABILIDADE (7,8,9)	RECULO FRONTAL (4,5,6)	AFAST. DIVISAS (1,2,3)	DENSIDADE
ZOP2	5/125 4/40 SUBLOTE	2	4	50%	10%	5	1,5	ALTA
ZEXP 1	5/125 4/40 SUBLOTE	2	4	50%	10%	5	1,5	ALTA
ZEXP 2	12/600	0,6	-	50%	40%	5	1,5	BAIXA
ZEXP 3	12/1.800	0,2	-	20%	70%	5	1,5	BAIXÍSSIMA
ZPERI	12/360	1	-	50%	30%	5	1,5	BAIXA
ZCCA1	30/3.600	0,1	-	10%	80%	5	1,5	BAIXÍSSIMA
ZCCA2	12/1.800	0,2	-	20%	70%	5	1,5	BAIXÍSSIMA
ZEIS	5/125	4	-	60%	10%	5	1,5	ALTA
ZH	12/360	2,1	-	50%	10%	5	1,5	BAIXA
ZT	12/360	1,6	-	50%	10%	5	1,5	BAIXA
ZI	20/1.000	2	-	70%	15%	5	1,5	BAIXÍSSIMA
ECS1a	CONF. ZONEAMENTO	4	6	65%	10%	ORLA = h/5 > 9m ALTURA	1,5	ALTA
DI S1	CONF. ZONEAMENTO	-	-	10%	5%	ORLA = h/5 > 9m ALTURA	1,5	ALTA
DI S2	CONF. ZONEAMENTO	-	-	10%	5%	ORLA = h/5 > 9m ALTURA	1,5	ALTA
ECS2	CONF. ZONEAMENTO	2	4	65%	10%	5	1,5	ALTA
DI S3	CONF. ZONEAMENTO	-	-	10%	5%	5	1,5	ALTA

#### Notas:

(1) Os afastamentos das divisas laterais e de fundos poderão ser dispensados desde que observadas as seguintes condições: (i) a edificação não possuir aberturas para as divisas; (ii) a altura máxima não ultrapassar 9m e/ou 2 pavimentos, sendo a contagem de pavimentos feita a partir do nível do piso térreo; esta regra não se aplica para o uso industrial nas categorias “tolerável” e “incômodo”, que deverão observar os afastamentos definidos neste Anexo.

(2) As edificações que possuírem mais de 9,00m de altura, independente da altura final, deverão utilizar afastamentos laterais e de fundos progressivos, de forma a promover o escalonamento dos afastamentos, da seguinte forma: (i) até 9,00m e/ou dois pavimentos (sem aberturas para as divisas): facultado; (ii) a partir de



# Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

9,01m e/ou três pavimentos até 45,00m: mínimo de 3,00m; (iii) a partir de 45,00m:  $h/15 + 1,50m$ .

(3) As edificações que possuem aberturas voltadas para as divisas, independentemente do tamanho ou do tipo das aberturas, deverão sempre ter afastamento mínimo de 1,50m destas divisas, respeitados os itens (2) e (3), o que for mais restritivo.

(4) Nos ECS1a, ECS1b, ECS1c, ECS2 e ECS3 o recuo frontal é dispensado para o pavimento térreo até o pavimento imediatamente superior, quando os mesmos forem utilizados, total ou parcialmente, para fins comerciais e/ou de serviços, podendo ter uma ou mais unidades autônomas. Para os demais usos, deverão ser observados os parâmetros estabelecidos neste Anexo.

(5) Na ZH o recuo frontal é dispensado para o pavimento térreo até o pavimento imediatamente superior, quando os mesmos forem utilizados, total ou parcialmente, para fins comerciais e/ou de serviços. Para os demais usos, deverá ser observado o recuo frontal definido neste Anexo.

(6) Nas ZEIS o recuo frontal poderá ser dispensado, a depender de projeto específico de regularização e/ou urbanização.

(7) Para atendimento da taxa de permeabilidade mínima do solo, será aceita a proposta de sistema equivalente de captação no solo em 50% do valor determinado para a zona.

(8) Nos projetos de habitação multifamiliar vertical, a taxa de permeabilidade mínima do solo poderá ser substituída por sistema equivalente de captação no solo em até 100% do valor determinado para a zona. Nestes casos, 5% (cinco por cento) da área total do lote ou gleba deverão ser destinados a fins paisagísticos, com projetos que contemplem, preferencialmente, a utilização e/ou manutenção de espécies nativas da região.

(9) Nos projetos em imóveis com área de terreno de até 125,00m<sup>2</sup>, a taxa de permeabilidade poderá ser dispensada.

(10) Na ZH, a taxa de ocupação máxima poderá ser ampliada para 80% quando a totalidade da edificação for utilizada para fins comerciais e/ou de serviços e uso misto. Para os demais usos, deverá ser observado o parâmetro estabelecido neste Anexo.

(11) Nas ZEIS, a taxa de ocupação máxima poderá ser ampliada, a critério do COMDU e a depender de projeto específico de regularização e/ou urbanização.

(12) Nas ZOP1 e ZOP2, a taxa de ocupação máxima poderá ser ampliada para 65% quando a totalidade ou parte da edificação for utilizada para fins comerciais



# Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

e/ou de serviços. Para os demais usos, deverão ser observados os parâmetros estabelecidos neste Anexo.

**(13)** Na ZOP1 não haverá limite de taxa de ocupação para os usos enquadrados na subcategoria de uso R2 misto ou residencial, desde que sejam observados os recuos e afastamentos mínimos obrigatórios para a Zona.

**(14)** Nos lotes localizados nas ZOP1, ZOP2, ECS1a, ECS1b e ECS1c, o coeficiente de aproveitamento básico (CAB) para os usos enquadrados na subcategoria de uso R2 misto ou residencial será 5,5 (cinco e meio), podendo atingir a 8 (oito) se pelo menos 70% das unidades habitacionais possuir área útil superior a 120,00m<sup>2</sup> e, a partir da quadra localizada imediatamente após àquela com frente para a avenida beira mar, o coeficiente de aproveitamento básico (CAB) poderá chegar a 10 (dez) com a Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC (CAB entre 8 e 10).



# Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

## ANEXO IV

### QUADRO DOS PARÂMETROS DE INCOMODIDADE E MEDIDAS MITIGADORAS

Incomodidade	Compatível (CS1, IND1 e IC1)	Tolerável (CS2, IND2 e IC2)	Incompatível (CS3, IND3 e IC3)	Medidas Mitigadoras
Porte do empreendimento	CS1: até 250m <sup>2</sup> de área construída	CS2: Até 1.500m <sup>2</sup> de área construída	CS3: acima de 1.500m <sup>2</sup> de área construída	Obrigatório a elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança para os usos "Incompatíveis"
	IND1: até 100m <sup>2</sup> de área construída	IND2: Até 500m <sup>2</sup> de área construída	IND3: acima de 500m <sup>2</sup> de área construída	
	IC1: até 250m <sup>2</sup> de área construída e/ou capacidade de lotação máxima de até 100 pessoas	IC2: até 1.500m <sup>2</sup> de área construída e/ou capacidade de lotação máxima de até 500 pessoas	IC3: acima de 1.500m <sup>2</sup> de área construída e/ou capacidade de lotação acima de 501 pessoas	
Poluição sonora	Diurno até 50dB Noturno até 45dB	Diurno até 55dB Noturno até 50dB	Diurno até 65dB Noturno até 60dB	Adequação dos níveis de ruídos emitidos pela atividade, enquadrando-se no máximo permitido conforme categoria de uso e NBR 10151/2019 e NBR 10152/2017 da ABNT
				Execução de projeto de isolamento acústico para o estabelecimento, em conformidade com a legislação e normas reguladoras da poluição sonora (NBR 10151/2019 e NBR 10152/2017 da ABNT)
Poluição atmosférica	Vedada a emissão de odores, gases, vapores, material particulado e/ou fumaça de qualquer natureza	Permitida atendendo aos termos e padrões estabelecidos pelo Decreto Estadual nº 8.468/76 e Resoluções do CONAMA		Adequar-se aos padrões de emissão primários estabelecidos pelo Decreto Estadual nº 8.468/76 e Resoluções CONAMA - 382/2006, 436/2011 e 501/2021
				Previsão de isolamento, por meio de compartimento próprio, fechado, provido de sistema de ventilação exaustora com filtro "cabine de pintura", para os processos de pintura por aspersão
				Controle da atividade impedindo a emissão de material particulado para fora dos limites da propriedade
				Controle da atividade impedindo a emissão de odores para fora dos limites da propriedade
				Previsão de sistema de "cata fuligem" para as chaminés, no caso de haver fornos à lenha e churrasqueiras para os que produzam impacto significativo
Geração de tráfego	Vedada a implantação de empreendimentos geradores de tráfego de	Permitida a implantação de empreendimentos geradores de tráfego esparsos de veículos	Permitida a implantação de empreendimentos geradores de tráfego	Previsão do número mínimo de vagas de estacionamento, conforme previsto em legislação ou por meio de análise específica do setor competente da Prefeitura



# Prefeitura Municipal de Itanhaém

## Estância Balneária

Estado de São Paulo

Incomodidade	Compatível (CS1, IND1 e IC1)	Tolerável (CS2, IND2 e IC2)	Incompatível (CS3, IND3 e IC3)	Medidas Mitigadoras
	veículos ou pessoas	(leves) e com fluxo diluído de pessoas	intermitente de veículos (leves ou pesados) e com fluxo intenso de pessoas	Execução de faixas de sinalização para orientar áreas de embarque e desembarque de pátio de carga e descarga, áreas com vagas para estacionamento e áreas de acessos de veículos e pedestres, mediante diretrizes fornecidas pelo setor competente da Prefeitura
<b>Vibração</b>	Vedada	Atender a NBR 10273/2013	Atender a NBR 10273/2013	Implantação de medidas de controle e atenuação da vibração, conforme NBR 10273/2013 Adequação dos equipamentos que produzam “choque ou vibração”, por meio de fixação em bases próprias e adequadas, para evitar incômodos à vizinhança, em conformidade com as normas reguladoras (NBR 10273/2013 da ABNT) Execução de isolamento acústico para os motores de refrigeração (câmara fria, freezer, etc.), em conformidade com a legislação e normas reguladoras da poluição sonora (NBR 10151/2019 e NBR 10152/2017 da ABNT)
<b>Periculosidade</b>	Vedada a implantação de empreendimentos que comercializam, utilizam ou estocam materiais perigosos, compreendendo: inflamáveis e tóxicos	Obtenção de aprovação pelo Corpo de Bombeiros para o exercício da atividade prevista		Execução e/ou adequação de medidas para prevenção e combate a incêndio de acordo com a legislação vigente Previsão de sistema de retenção para despejos de óleos, graxas e gorduras, antes de serem lançados em rede pública, ao solo e/ou corpo d'água, em conformidade com a legislação cabível e normas reguladoras (NBR 14063/1998 da ABNT) Atendimento à legislação cabível e demais normas reguladoras sobre a edificação, instalação e funcionamento de postos de combustível, bem como a segurança e proteção ambiental na instalação de tanques subterrâneos para o armazenamento de combustíveis líquidos



# Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

## ANEXO V

### GLOSSÁRIO

**AFASTAMENTO** - espaço livre com relação às divisas quando confronta com outro lote, podendo ser lateral ou de fundos.

**ALTURA MÁXIMA** - distância entre o nível do piso do pavimento térreo e o ponto mais alto da edificação.

**ÁREA CONSTRUÍDA** - somatório de toda área coberta, projetada em plano horizontal, de cada pavimento de uma edificação, com exceção das saliências, beiral e/ou marquise, conforme determina o Código de Edificações e Instalações de Itanhaém.

**ATIVIDADE** - uso de um prédio ou de um espaço físico para moradia, negócios, indústria, entre outros.

**CERTIFICADO DE VISTORIA E CONCLUSÃO DE OBRA (CVCO)** - documento que atesta a regularidade da edificação quanto à legislação urbanística vigente, em condições de utilização para o fim estabelecido.

**COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO (CAB)** - índice que multiplicado pela área total do lote resulta na área máxima de construção permitida, determinando o potencial construtivo do lote.

**COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (CAMAX)** - índice que multiplicado pela área total do lote resulta na área máxima de construção permitida, determinando o potencial construtivo do lote.

**CONDOMÍNIO** - são edificações ou conjunto de edificações, de um ou mais pavimentos, horizontal ou vertical, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não residenciais, e constituindo-se, cada unidade, por propriedade autônoma nos termos da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e alterações posteriores.

**CONDOMÍNIO DE LOTES** - corresponde à modalidade de condomínio em que a unidade autônoma corresponde ao lote, cujo dimensionamento deverá respeitar o zoneamento e o dimensionamento do sistema viário básico, sobre o qual incide a fração ideal sobre o terreno e partes comuns, sendo que o lote como um todo se mantém privado, nos termos das Leis Federais nº 4.591/1964, nº 6.766/1979 e nº 13.465/2017.



# Prefeitura Municipal de Itanhaém

## Estância Balneária

Estado de São Paulo

**DENSIDADE** - número de unidades habitacionais por metro quadrado considerado permitido para parcelamento do solo e habitação multifamiliar.

**DIMENSÃO DO SUBLOTE** - corresponde à menor parcela do solo e de testada consideradas permitidas para condomínio horizontal e condomínio de lotes.

**GERAÇÃO DE TRÁFEGO** - trata-se do impacto causado por empreendimentos em função do estacionamento e da concentração de pessoas, ou devido à operação e atração de veículos pesados.

**HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (HIS)** - é aquela destinada ao atendimento das famílias de baixa renda, podendo ser de promoção pública ou privada, com unidade habitacional tendo no máximo um sanitário e uma vaga de garagem.

**IMPACTO** - alteração da condição urbanística claramente perceptível em relação à situação anterior a esta incidência.

**INFRAESTRUTURA URBANA** - são as instalações que contemplam equipamentos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica, gás canalizado, transporte e outros de interesse público.

**LOGRADOURO PÚBLICO** - o espaço livre de bem de uso comum de pessoas, destinado à circulação, parada e estacionamento de veículos; ou de circulação de pedestres e ciclistas, tais como as calçadas, calçadões, praças, parques e áreas de lazer.

**LOTE MÍNIMO** - dimensão mínima do lote, a partir do qual não pode haver desmembramento ou subdivisão.

**LOTEAMENTO** - subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

**MOBILIDADE** - é a medida da capacidade de um indivíduo se locomover, utilizando-se tanto da infraestrutura instalada como dos meios de transporte à disposição.

**PERICULOSIDADE** - associado ao potencial de risco e danos à saúde e ao meio ambiente, em caso de acidente, em função da produção, distribuição, comercialização, uso e estocagem de materiais perigosos: radiação



# Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

eletromagnética, explosivos, gás liquefeito de petróleo - GLP, inflamáveis, tóxicos e equiparáveis.

**POLO GERADOR DE TRÁFEGO** - são empreendimentos que atraem ou produzem grande número de viagens causando reflexos negativos na circulação viária de seu entorno imediato.

**POLUIÇÃO ATMOSFÉRICA** - refere-se à emissão de substâncias odoríferas, de gases, vapores, materiais particulados e/ou fumaça, devendo ser observado o limite estabelecido em legislação estadual.

**POLUIÇÃO HÍDRICA** - trata-se do impacto causado ao meio ambiente pelas atividades que lançam efluentes incompatíveis ao lançamento na rede hidrográfica e ou sistema coletor.

**POLUIÇÃO POR RESÍDUOS SÓLIDOS** - trata-se do impacto causado pela atividade que produz e/ou estoca resíduos sólidos com riscos potenciais ao meio ambiente e à saúde pública.

**POLUIÇÃO SONORA** - incomodidade causada pelo impacto sonoro produzido pela atividade ao entorno, seja este gerado por máquinas, pessoas ou animais.

**POLUIÇÃO VISUAL** - trata-se do impacto visual produzido na paisagem urbana pela veiculação de publicidades, luminosos, faixas e outdoors.

**PORTE DO EMPREENDIMENTO** - incomodidade causada em função do porte do empreendimento que será instalado, considerando-se, para este enquadramento, a área construída da edificação.

**RECUO** - refere-se ao espaço livre com relação às divisas quando confronta com logradouro público.

**REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA** - é o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

**TAXA DE OCUPAÇÃO (TO)** - relação percentual entre a projeção do perímetro total da edificação no terreno e a área do lote.



# Prefeitura Municipal de Itanhaém

## Estância Balneária

Estado de São Paulo

**TAXA DE PERMEABILIDADE (TP)** - relação percentual entre área mínima permeável, permitindo assim infiltração de água no solo do lote, e área total do lote.

**TESTADA MÍNIMA** - dimensão mínima da frente do lote.

**TERMO DE VERIFICAÇÃO DE OBRA (TVO)** - certidão emitida pela Prefeitura, que atesta a conclusão das obras de infraestrutura (das concessionárias e dos demais órgãos competentes), no caso de projetos de parcelamento do solo.

**U. H.** - unidade habitacional.

**URBANIZAÇÃO** - qualquer forma de parcelamento do solo que implique em loteamento, desmembramento, desdobro, unificação ou empreendimento em regime condominial.

**USO MISTO** - é a utilização da mesma via, do mesmo bairro, do mesmo loteamento, do mesmo lote ou da mesma edificação por mais de uma categoria de uso.

**USO NÃO RESIDENCIAL** - compreende as atividades de comércio e serviços, industriais e institucionais.

**USO RESIDENCIAL** - destinado à habitação.

**VAGAS DE ESTACIONAMENTO** - quantidade de espaços destinados a estacionar e guardar veículos dentro de uma edificação ou no terreno, vinculada ao tipo de uso ou atividade.

**VAZIOS URBANOS** - lotes ou glebas de terra inseridos na área urbana, dotados ou não de infraestrutura e equipamentos sociais e que não cumprem a função social.

**VIBRAÇÃO** - quanto ao impacto causado por atividade geradora de vibração ou choque no entorno imediato decorrente do uso de equipamentos e maquinário.

## ANEXO VI

### TERMO DE REFERÊNCIA DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA



# Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), conforme preconiza o Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), determina ao Poder Público Municipal a definição dos empreendimentos cujas atividades, públicas ou privadas, estejam sujeitas à elaboração do referido estudo, a fim de se obter “licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento”.

O EIV não substitui a elaboração e a aprovação de Estudos Ambientais e do Estudo de Impacto de Trânsito/Relatório de Impacto de Trânsito (EIT/RIT), conforme exigência das demais legislações municipais, estaduais ou federais.

## Do formato de entrega

O conteúdo do EIV deverá ser apresentado à Secretaria Municipal de Obras e Desenvolvimento Urbano ou órgão correspondente, em formato A4, sendo os mapas, quando houver, apresentados em formato A3 ou maior, na forma de relatório (em formato digital).

## Da execução e conteúdo

O EIV é um estudo de inteira responsabilidade do empreendedor, o que inclui custos, origem e confiabilidade dos dados e análises apresentadas, bem como a implantação das medidas mitigadoras propostas para todas as fases do empreendimento.

Para a correta compreensão dos potenciais impactos a serem causados na vizinhança, a análise que integra o EIV deverá englobar a **Área de Entorno Imediato (AEI)**, constituída por uma faixa de 300,00m (trezentos metros) no entorno do empreendimento, a partir de seus limites.

O Quadro abaixo apresenta a estrutura e o conteúdo mínimo obrigatório para cada capítulo, com vistas a orientar a elaboração e a avaliação do EIV.

Estrutura por capítulo	Conteúdo mínimo
1. Introdução	Apresentação com breve caracterização do empreendimento proposto e contextualização do imóvel em Itanhaém
2. Caracterização do imóvel	Localização, matrículas e situação no Registro de Imóveis
	Zoneamento e parâmetros urbanísticos permitidos e os que serão adotados
	Topografia e caracterização geológica do solo na área do empreendimento, indicando áreas com inaptidão para o uso em função de declividades acentuadas ou outros fatores
3. Caracterização do empreendimento	Caracterização do meio ambiente na área do empreendimento, incluindo, se houver, o mapeamento das restrições ambientais, dos rios, das nascentes e dos cursos d'água, indicando as respectivas Áreas de Preservação Permanente (APPs), e indicação da proximidade com Unidades de Conservação
	Quadro de dimensionamento, contendo área total do terreno, área total prevista a ser construída, área institucional, área do sistema viário, área das faixas não preservadas, área de preservação, quando houver, com os respectivos



# Prefeitura Municipal de Itanhaém

## Estância Balneária

Estado de São Paulo

Estrutura por capítulo	Conteúdo mínimo	
	percentuais	
	Estimativa da população atendida com as características e quantidades	
	Clientes, com caracterização e quantidades, e previsões de horários de picos, com as respectivas quantidades de pessoas previstas nestes horários, se houver	
4. Fases de implantação e operação	Número de funcionários (empregos gerados)	
	Horário previsto de funcionamento/uso	
	Número de unidades e sua caracterização simplificada (incluindo número de pavimentos, unidades por andar, etc., se houver)	
	Área de estacionamento e número de vagas de estacionamento, se houver	
	Área de carga e descarga, se houver	
	Número e tipo de veículos que devem circular diariamente no empreendimento e nos horários de pico, incluindo os utilizados por contratados terceirizados e fornecedores, se houver	
	Etapas da implantação do empreendimento, com detalhamento de movimentações de terra previstas, se houver	
	Existência de áreas de interesse paisagístico, histórico, cultural, arquitetônico e/ou natural na área do empreendimento, sua caracterização e como se inserem no empreendimento	
5. Soluções para o saneamento ambiental do empreendimento	Sistema de drenagem pluvial	
	Sistema de coleta e tratamento de esgotamento sanitário	
	Sistema de coleta, transporte e disposição de resíduos sólidos domiciliares, resíduos de construção civil e de poda de árvores, entre outros	
	Sistema de abastecimento de água	
	Desenhos, plantas, mapas, croquis de esclarecimento e identificação para caracterização e dimensionamento dos sistemas	
6. Caracterização da Área de Entorno Imediato (AEI)	Equipamentos e serviços públicos existentes, com identificação em planta	
	Mobilidade urbana, incluindo sistemas de circulação de pedestres, geração de tráfego, capacidade viária, demanda por transporte público e identificação dos logradouros atendidos em planta	
	Zoneamento e principais usos, identificados em planta	
	Redes de abastecimento público	
	Quantidade e caracterização da população do entorno	
	Caracterização da relação entre o empreendimento e o meio ambiente na área do entorno imediato, considerando a presença, se houver, de restrições ambientais, proximidade com Unidades de Conservação, rios, nascentes e cursos d'água, indicando as respectivas Áreas de Preservação Permanente (APPs)	
	Indicação de áreas de interesse paisagístico, histórico, cultural, arquitetônico e/ou natural no entorno imediato e sua caracterização resumida, se houver	
	Aspectos socioeconômicos (atividades econômicas, renda da população, empregos gerados nos diversos setores da economia)	
	Impactos físicos (infraestrutura urbana)	
7. Matriz de avaliação dos impactos positivos e negativos	Impactos ambientais	
	Impactos socioeconômicos (população residente e instalada na Área de Entorno Imediato - AEI)	
	Localização do impacto	
	Momento de incidência (implantação ou operação)	
	Duração do impacto no tempo (imediato, de curto, médio ou longo prazo)	
	Indicação do tipo de impacto (positivo ou negativo)	
	Demais aspectos de análise (conforme Lei Federal nº 10.257/2001)	Adensamento populacional
		Equipamentos urbanos e comunitários, incluindo consumo de água e de energia elétrica, geração de resíduos sólidos, líquidos e efluentes de drenagem de águas pluviais
		Uso e ocupação do solo
		Valorização imobiliária, com especial atenção para a criação de movimentos de expulsão da população já instalada no entorno
		Sistema de circulação de pessoas, acessibilidade, geração de tráfego e demandas por melhorias e complementações nos



# Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

Estrutura por capítulo	Conteúdo mínimo
	sistemas de transporte coletivo, estacionamento, carga e descarga, embarque e desembarque
	Ventilação e iluminação
	Áreas de interesse paisagístico, histórico, cultural, arquitetônico e/ou natural, se houver
	Poluição sonora, atmosférica e hídrica geradas durante a implantação e operação do empreendimento
	Vibração gerada durante a implantação e operação do empreendimento
	Periculosidade gerada durante a implantação e operação do empreendimento
	Riscos ambientais gerados durante a implantação e operação do empreendimento
8. Ações de prevenção, mitigação e/ou compensação dos impactos negativos	Indicação dos compromissos do empreendedor, com prazos de implantação
	Sugestões para o Poder Público
9. Anexos	Desenhos, mapas, plantas e croquis, de modo que as informações tenham esclarecimento pleno dos itens que se fizerem necessários
	Documento de responsabilidade técnica de execução do estudo, expedido por órgão de classe, e demais informações que contribuam para a leitura rápida e clara do trabalho, incluindo cópias de documentos, pareceres e aprovações de órgãos públicos e/ou concessionárias

## Das medidas mitigadoras e compensações

A Prefeitura Municipal, para eliminar ou minimizar impactos gerados pelo empreendimento, deverá solicitar, como condição para sua aprovação, projeto onde constem as alterações e as complementações, bem como a execução de obras e serviços de melhoria de infraestrutura urbana e equipamentos comunitários, tais como:

- Exigência de unidades de trabalho dentro do empreendimento, ou iniciativas de recolocação profissional para os segmentos ou grupos afetados;
- Melhoria ou ampliação das redes de infraestrutura, compreendendo investimentos em sinalização, estruturação viária, mobiliários urbanos, adequação de calçadas dentro dos parâmetros de mobilidade aceitáveis, entre outros;
- Aumento de áreas verdes vegetadas, plantio de árvores, recuperação de áreas degradadas, medidas de contenção de erosão, planos diferenciados de drenagem, sistemas adicionais de recarga do lençol freático, recuperação de nascentes e matas de galeria, etc.;
- Ampliação e adequação do sistema viário, faixas de desaceleração, ponto de ônibus, faixa de pedestres, semaforização, necessários à mitigação do impacto provocado pelo empreendimento;
- Proteção acústica, uso de filtros e outros procedimentos que minimizem os impactos da atividade;



# Prefeitura Municipal de Itanhaém

## Estância Balneária

Estado de São Paulo

- Manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos ou naturais considerados de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural, desde que tombados ou em processo de tombamento ou desde que haja interesse manifesto de conselho específico, bem como recuperação ambiental da área, caso os mesmos sejam danificados pela construção do empreendimento;
- Área de terreno ou área edificada para instalação de equipamentos sociais em percentual compatível com o necessário para o atendimento da demanda a ser gerada pelo empreendimento;
- Construção de equipamentos sociais, comunitários e mobiliários urbanos em locais a serem definidos pela Administração Municipal;
- Exigência, para empreendimentos fechados, de extensão de serviços oferecidos intramuro ao entorno direto e definição de compensações aos bairros de entorno, como cobertura de vigilância por câmeras e manutenção de áreas verdes e de lazer externas ao empreendimento.