

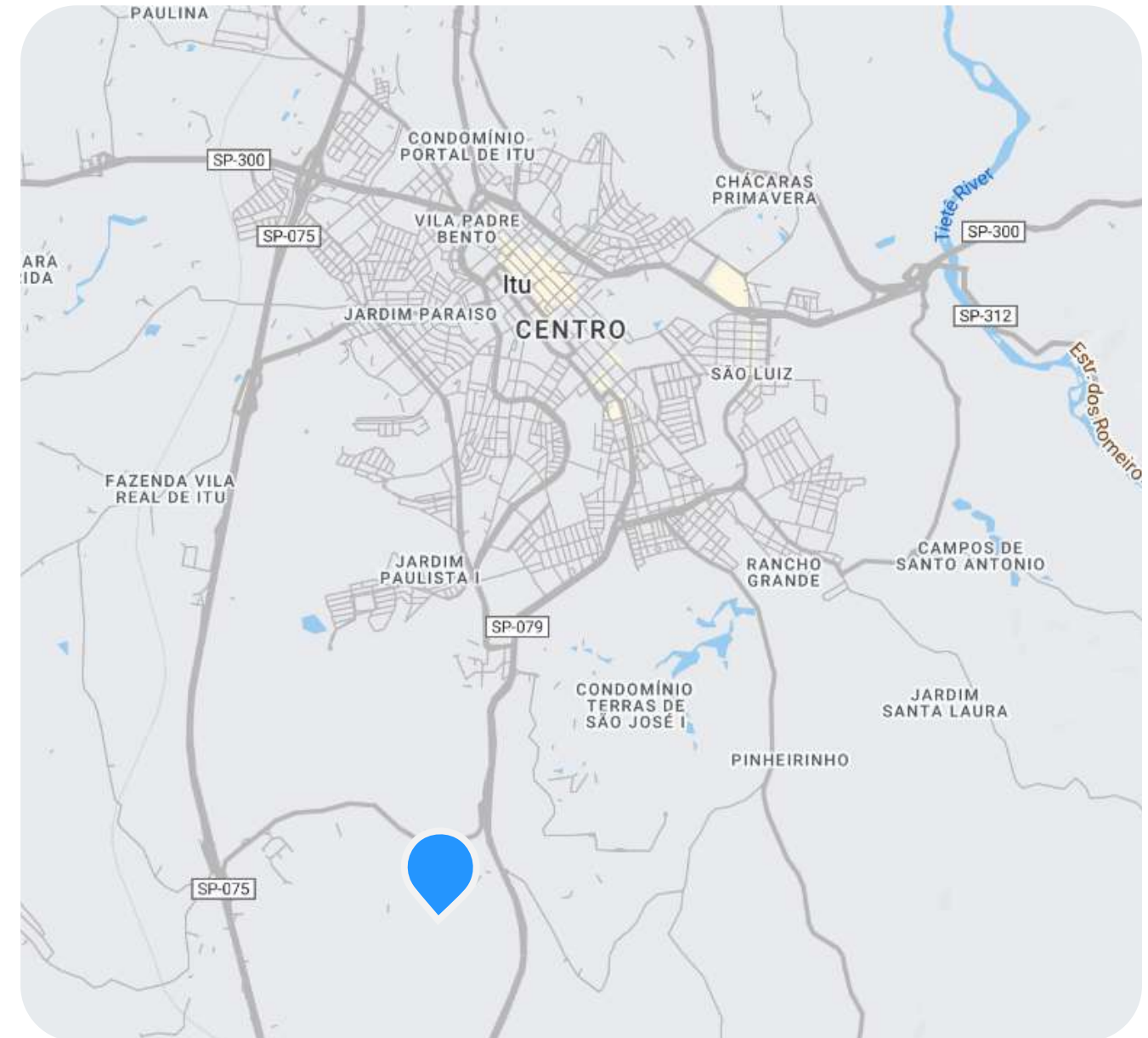
Análise Territorial

ANÁLISE AMBIENTAL E LEGAL

CLIENTE
C

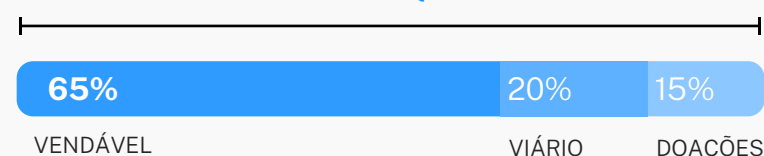
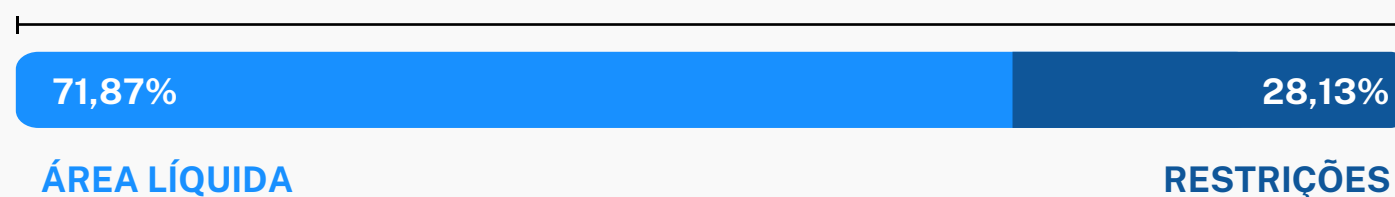
;

LOCALIZAÇÃO
Itu, SP



Área Itu

urb **IA**



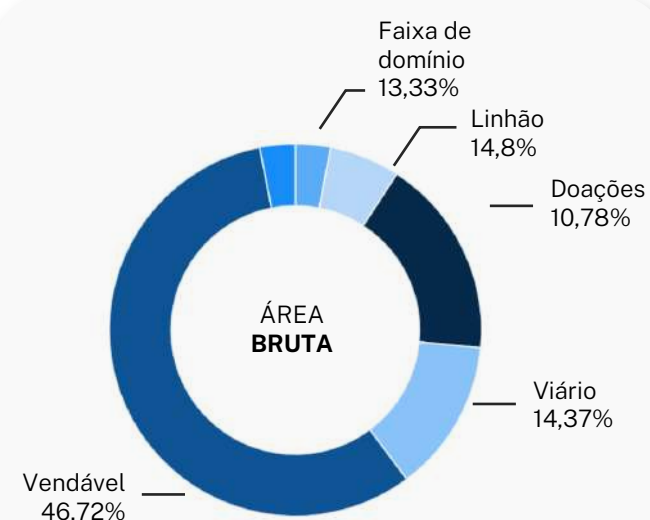
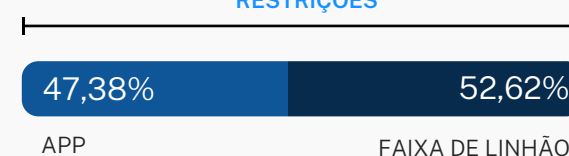
BIOMA

MATA ATLÂNTICA

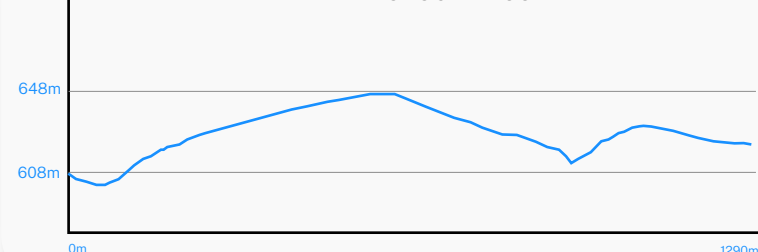
USOS DO SOLO



- FORMAÇÃO FLORESTAL
- ÁREA ANTROPIZADA
- ÁREA NÃO CULTIVADA



PERFIL TOPOGRÁFICO



VIABILIDADE MATEMÁTICA

Fórmula A

Vendável	183685,05m²	= 735 x0.9	≈ 661 lotes
Lote mínimo	250m²		

Fórmula B

Coef. 28,26ha **≈ 282 lotes**
10 lotes/ha*
*área líquida



Informações Importantes

LEGISLAÇÃO PERTINENTE AO MUNICÍPIO DE ITU/SP

Lei Federal 6766/79
Parcelamento do solo Urbano

Lei Federal nº 12651/2012
Código Florestal

Lei Municipal Complementar nº 52/2023
Plano Diretor

Lei Municipal Complementar nº 53/2023
Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo

MACROZONEAMENTO

MOU – Macrozona de Ocupação Urbana

ZONEAMENTO

ZR2 - Zona Residencial 2

DOAÇÕES

35%, sendo:
Sistema Viário
20%
Área verde/Sistema de Lazer
10%
Área Institucional
5%

Aceita 9% de APP no cômputo de área verde, caso o total da área tenha mais de 20% de APP

LOTE MÍNIMO

Testada: 10m
Área: 250m²

ÍNDICES URBANÍSTICOS

Taxa de Permeabilidade (TP): 30%
Coeficiente de Aproveitamento (CA): 2,0
Taxa de Permeabilidade (TP): 10%

SISTEMA VIÁRIO

Via Arterial 1: 36m (Passeio 2x3,5m, Leito carroçável 2x10,5m e Canteiro 8m)
Via Arterial 2: 25m (Passeio 2x3,5m, Leito carroçável 2x7,0m e Canteiro 4m)
Via Coletora 1: 20m (Passeio 2x3,0m, Leito carroçável 2x7,0m)
Via Coletora 2: 17m (Passeio 2x2,5m, Leito carroçável 2x6,0m)
Via Local: 14m (Passeio 2x2,5m, Leito carroçável 2x6,5m)
Estrada Municipal: 6m a 14m
Peatonal: 4m

Cul de sac: 14m de raio mínimo

Inclinação máxima das vias: 10%

Quadra extensão máxima: 300m

DIRETRIZ VIÁRIA

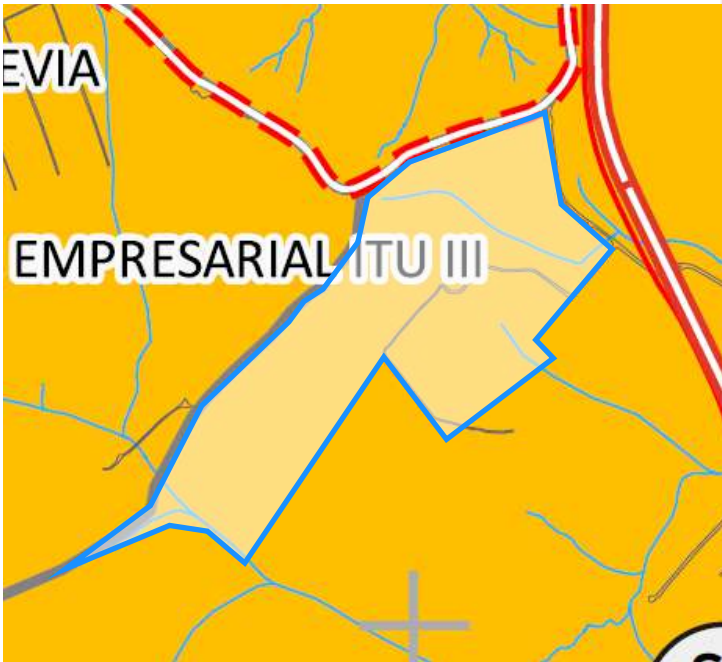
Estrada Municipal Augusto Zanonni considerada Arterial 1

RESTRIÇÕES AMBIENTAIS LEGAIS

APP
Será obrigatória a reserva de uma faixa de domínio público “non aedificandi” mínima de 30m de cada lado da margem, de acordo com legislação específica.

DECLIVIDADE
Não será permitido o parcelamento do solo em:
-Terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas.
-Terrenos com declividade igual ou superior a 30%, salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes.

MAPAS RELEVANTES

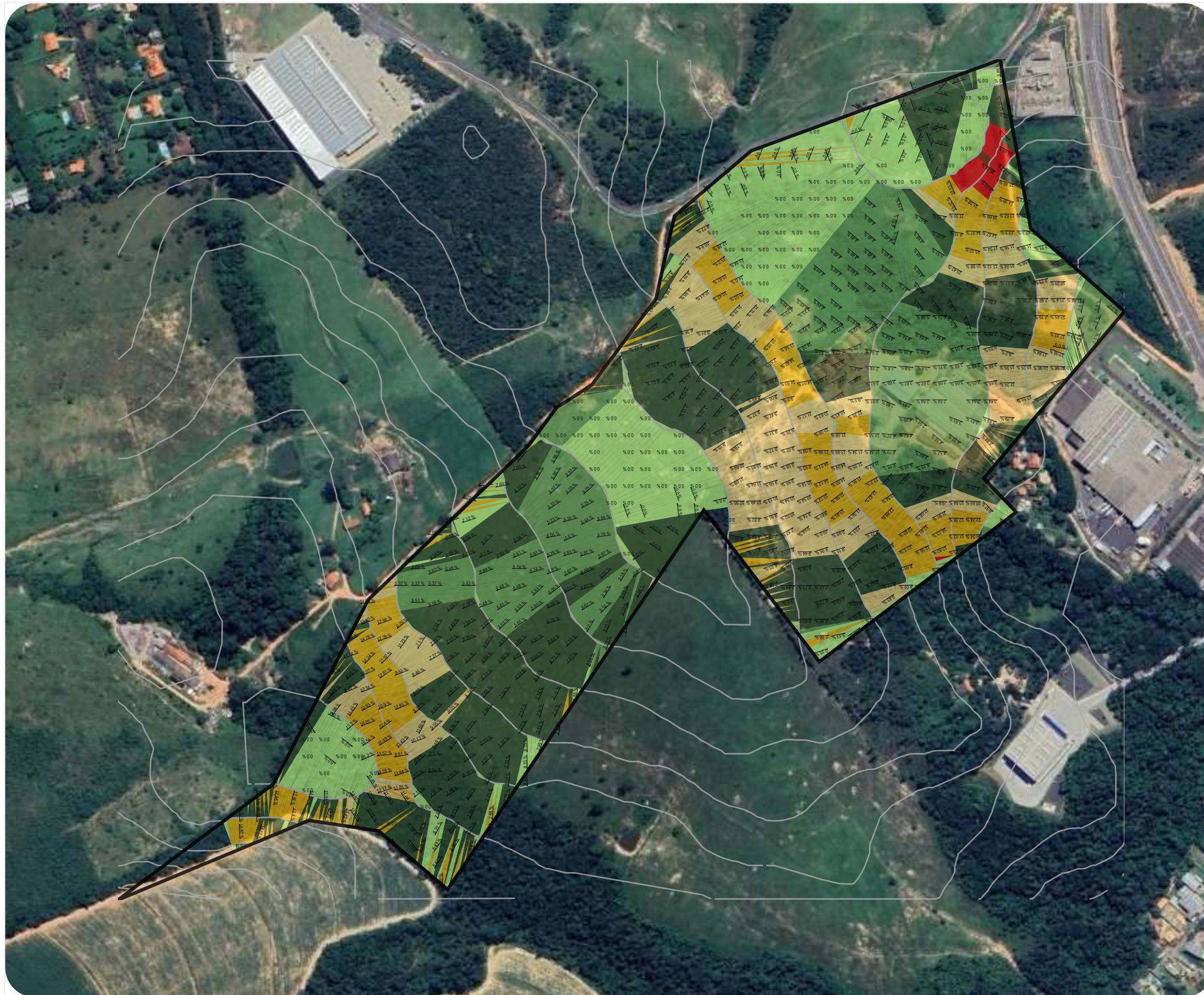


GLEBA

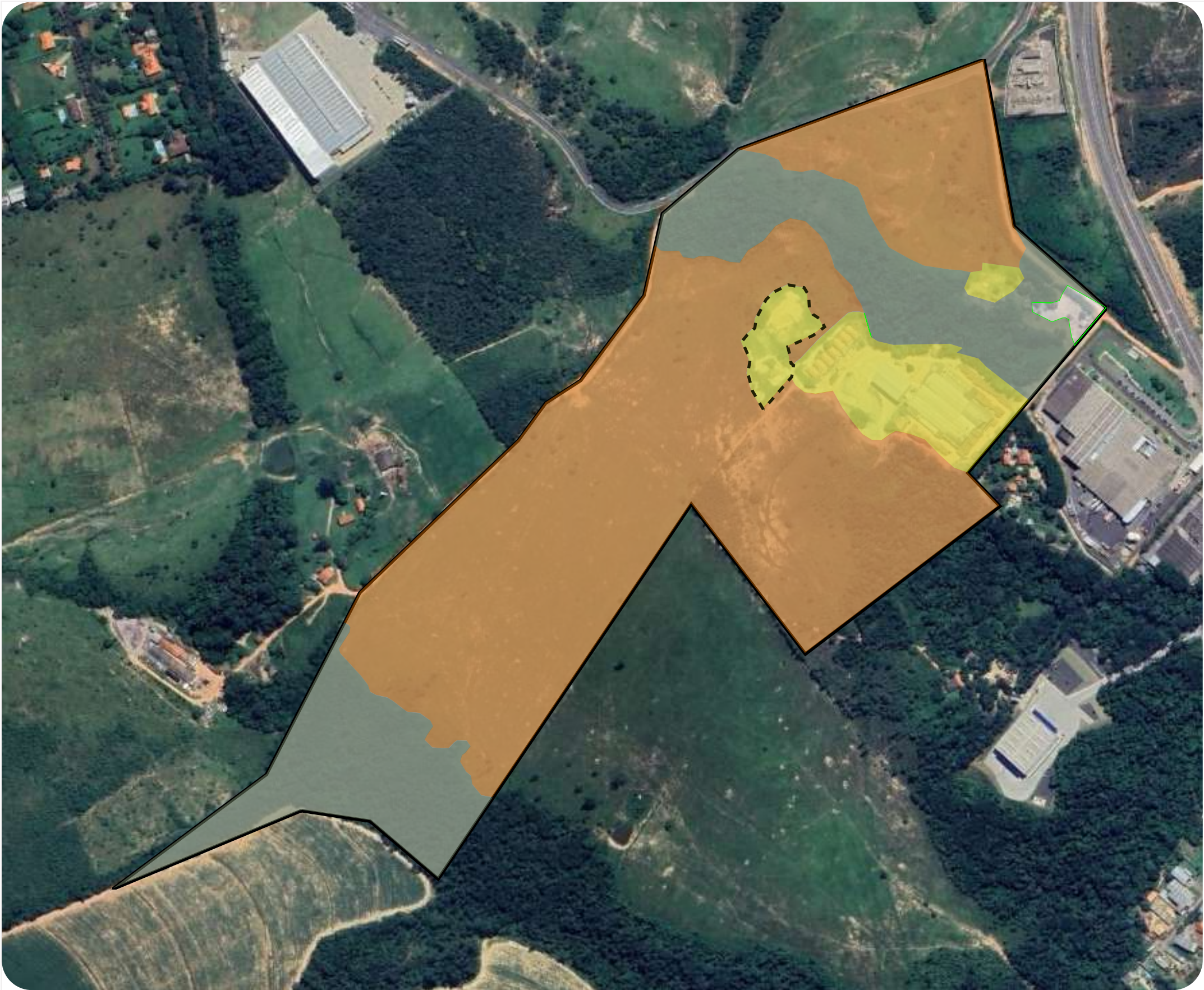
Zona Residencial 2 - ZR2

Mapa de macrozoneamento do Plano Diretor

Análise de declividades

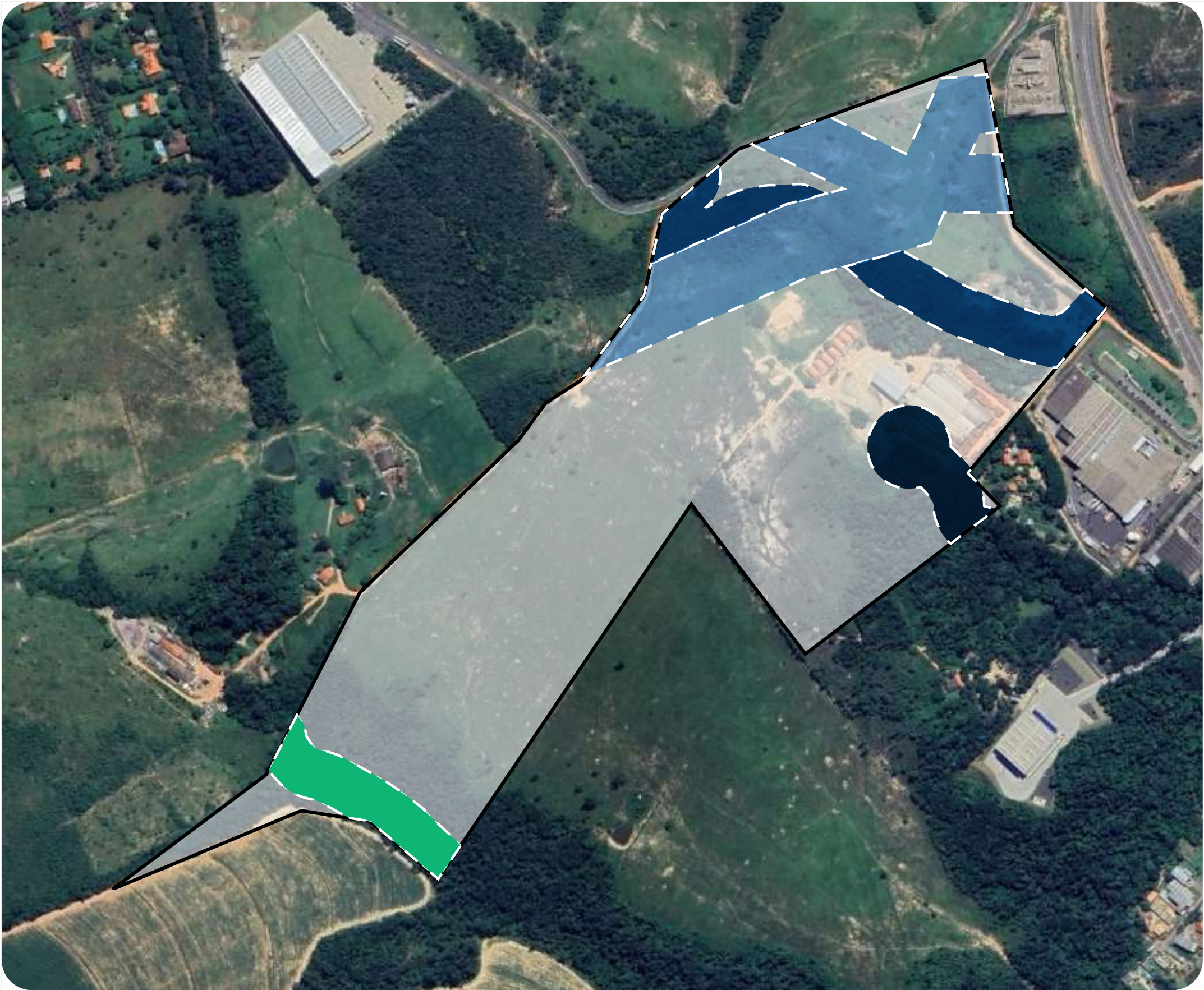


Inclinação		%
0% a 3%		21.92%
3% a 6%		21.12%
6% a 9%		28.83%
9% a 12%		15.2%
12% a 20%		11.95%
20% a 30%		0.94%
30% a 47%		0.04%
47% a 100%		0%



USO E COBERTURA DO SOLO		
USO		%
<div></div> Área antropizada		9,54%
<div></div> Jazida de cerâmica		
<div></div> Vegetação Rasteira		66,77%
<div></div> Formação Florestal		23,69%
BIOMA		
Mata Atlântica		
SOLO		
Argissolo		
HIDROGRAFIA		
REGIÃO HIDROGRÁFICA		
TIETÊ		
BACIA HIDROGRÁFICA		
TIETÊ 03		
UNIDADES DE CONSERVAÇÃO		
UC OU APAS		
Não incide		

Restrições e áreas não edificantes



ÁREAS NÃO EDIFICANTES

ITEM	ÁREA	%A. BRUTA
Faixa de linhaão	58191,86m²	14,8%

RESTRIÇÕES AMBIENTAIS

APP 1	25746,53m²	6,55%
APP 2	12653,88m²	3,22%
APP 3	14001,63m²	3,56%

ÁREA LÍQUIDA	282592,38m²	71,87%
--------------	-------------	--------



REGISTRO **INCRA**

ID	DESCRIÇÃO
Não consta	

REGISTRO **SICAR**

ID	CÓDIGO
01	SP-3523909-093877BAB 8E04B4783772067DFCEA5FA
02	SP-3523909-1702DC4838 944F2FA71E76EF4A2206C7
03	SP-3523909-591EA81F274 24BBEAD23CA57BCE8E58D

REGISTRO **FUNAI**

TERRAS INDÍGENAS
Não incide



+ 200.000
lotes projetados

+ 14.000Ha
urbanizações planejadas

+ 10Bi
de VGV

+60
cidades brasileiras

urbia.com.br
estudos@urbia.com.br
+55 51 9527-2351

urb**IA**



+ 200.000
lotes projetados

+ 14.000Ha
urbanizações planejadas

+ 10Bi
de VGV

+60
cidades brasileiras

urbia.com.br
estudos@urbia.com.br
+55 51 9527-2351

urb**IA**