

**CERTIDÃO ZONEAMENTO**



# PREFEITURA MUNICIPAL DE TAUBATÉ

## ÁREA DO PLANO DIRETOR E GESTÃO DEMOCRÁTICA / SEPLAN

### CERTIDÃO DE ZONEAMENTO

**CERTIFICA**, à vista do processo **Licenciamento Urbanístico 2.0 4.415/2025**, em que solicita **CERTIDÃO DE ZONEAMENTO** para o imóvel localizado à Rodovia Presidente Dutra, s/n, imóveis públicos conhecidos como 'Esquina do Brasil', Piracangagua, nesta cidade, cadastrado sob o **B.C. nº 7.2.002.024.001 e 7.2.002.025.001**; De acordo com a Lei Complementar de nº 412/17 - Plano Diretor Físico do Município de Taubaté, o imóvel localiza-se em **ÁREA ESPECIAL DE PROJETOS ESTRATÉGICOS**, tendo os seguintes índices urbanísticos:

Usos Permitidos e Usos Admitidos	Nível de Incom. Máximo	Lote mínimo (m <sup>2</sup> )	Frente (m)	CA <sup>2</sup>			TO <sup>3</sup> Máx	TP <sup>4</sup>	Gabarito de altura (m)	Recuos
				Máx	Básico	Mín	%	%		Frente
Não Residencial	N2(A) e N4(P)	300	12	3,0	1,0	-	80	15	-	4

1 – Os usos que não são citados no quadro como permitidos ou admitidos são proibidos nas respectivas zonas;

2 – Coeficiente de Aproveitamento;

3 – Taxa de Ocupação;

4 – Taxa de Permeabilidade.

**CERTIFICA AINDA QUE**, na área em questão poderá ser admitido o uso residencial, desde que integrado aos usos especificados no Art. 225 e atendidas as exigências da Lei Complementar nº 412, de 12 de julho de 2017, que institui o Plano Diretor Físico do Município de Taubaté, como o Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e, para uso residencial, deverão ser atendidos os parâmetros urbanísticos da Zona de Consolidação Urbana – Z1, conforme quadro abaixo:

Usos Permitidos e Usos Admitidos	Nível de Incom. Máximo	Lote mínimo	Frente (m)	CA <sup>2</sup>			TO <sup>3</sup>	TP <sup>4</sup>	Gabarito de altura (m)	Recuos
				Máx	Básico	Mín	%	%		Frente
Residencial	-	250	10	1,5	1,5	-	70	20	-	4
				4	2		60			

1 – Os usos que não são citados no quadro como permitidos ou admitidos são proibidos nas respectivas zonas;

2 – Coeficiente de Aproveitamento;

3 – Taxa de Ocupação;

4 – Taxa de Permeabilidade.

#### Observações:

- **Lei Complementar nº 412 de 2017 - Art. 225.** A Área Especial de Projetos Estratégicos está delimitada no Anexo V – Áreas Especiais e terá prioridade para sua ocupação com equipamentos de serviços, turismo e lazer, que se aproveitem da privilegiada localização geográfica do município, podendo ser admitido o uso residencial, desde que integrado aos especificados anteriormente, e atendidas às exigências por parte da municipalidade, como o Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e será submetido ao parecer do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – CMDU.

*Parágrafo único.* Na ausência destes usos, os demais permitidos para Zona de Desenvolvimento Econômico, onde a área está inserida, poderão ser autorizados a critério da municipalidade.

- Deverá atender as disposições da Lei Complementar nº 412, de 12 de julho de 2017, que institui o Plano Diretor Físico do Município de Taubaté;
- As atividades que se instalarem posteriormente no local deverão ser analisadas de acordo com o zoneamento vigente, sendo **permitido** até o Nível de Incomodidade – N4 e **admitido** até o Nível de Incomodidade – N2 (em caráter de exceção e com a apresentação de documentações complementares). A liberação por parte da Municipalidade para o seu funcionamento, somente com a devida Inscrição Municipal;



## PREFEITURA MUNICIPAL DE TAUBATÉ

### ÁREA DO PLANO DIRETOR E GESTÃO DEMOCRÁTICA / SEPLAN

- Para aprovação de projeto deverá ser encaminhado às Secretarias competentes para análise, manifestação e exigências que se fizerem necessárias;
- Para informações referentes à faixa alargamento, faixa de influência de galerias, faixa de proteção de córrego, curso d'água, decretos que incidem sobre o imóvel e outras, deverão ser solicitadas certidões específicas.
- **A Certidão de Zoneamento é meramente informativa de acordo com legislação vigente, e não configura em hipótese alguma autorização para aprovação e construção de projetos e nem exercício de atividades.**

Taubaté, aos 5 de janeiro de 2026.

**Arq. Letícia Cursino dos Santos**

Área de Plano Diretor e Gestão Democrática - DPUGD | SEPLAN

Assinado Digitalmente

