EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS E JUSTIFICATIVAS Nº 032/2010 AO PROJETO DE LEI QUE ALTERA A LEI MUNICIPAL Nº 204/2008, QUE DISPÕE SOBRE O ZONEAMENTO DA OCUPAÇÃO E USO DO SOLO URBANO DO MUNICÍPIO DE ITAPOÁ, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS

Senhor Presidente da Câmara Municipal de Vereadores, e
Senhores Vereadores,

A Constituição Federal de 1988 considera o Plano Diretor instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana, destacando que a função social da propriedade urbana deverá atender às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas nesse documento. Para tanto, definiu o Plano Diretor como uma lei, necessária para permitir a utilização dos instrumentos de política urbana por ela criados, mas que atenda a disposições de uma lei específica disciplinando a matéria. Tal lei é o chamado Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

O Estatuto da Cidade veio criar ou regulamentar diversos instrumentos de política urbana, vinculando-os ao Plano Diretor. Ela também estabeleceu normas para sua elaboração participativa e, tratou em capítulo específico, da gestão democrática da cidade e da participação da população na definição das políticas públicas e do cumprimento da função social da propriedade.

De certa forma o Estatuto da Cidade, institucionalizando novos instrumentos, como a outorga onerosa de potencial construtivo e de alteração de uso, a transferência do direito de construir, o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, e três tipos de coeficientes de aproveitamento, colocou em cheque as formas tradicionais de planejamento e de controle do uso do solo como o zoneamento tradicional.

Em consequência tornou-se necessário criar novos conceitos, novas formas de abordagem, novos procedimentos, tendo em vista tornar a legislação mais maleável, mais aderente a realidade, com suas diferenças e contrastes inevitáveis, de sitio físico, de ocupação urbana, de infra-estrutura, de nível econômico da população, de estilos de vida, de história, de evolução e de paisagem urbana.

O que pode parecer complexo na nova normalização do uso do solo resulta da procura para reunir e entrosar numa mesma lei, disposições existentes dispersas em mais de uma centena de leis sem contar decretos, portarias etc.

O que há de realmente novo é a introdução de cinco novos parâmetros urbanísticos, além da separação de usos e coeficientes de aproveitamento, já implícita no Estatuto da Cidade:

a) a introdução de conceitos como curso d'água, zona de drenagem natural, sistema de drenagem e zona urbana consolidada, antes inexistentes;

b) a alteração da denominação das zonas urbanas para zonas residenciais;

c) a inserção do eixo comercial em mapa anexo à lei em voga;

d) a distinção das zonas de vocação portuária e retroportuária e industrial das zonas especiais, haja vista tais zonas já possuírem características urbanísticas bem definidas e parâmetros urbanísticos próprios. Assim sendo, tais zonas não se enquadram mais no quesito de não terem sofrido com processo urbanizatório não tendo ainda seu uso e ocupação estabelecidos.

e) a adequação da linha imaginária para o controle da altura das edificações por, anteriormente, conter falhas técnicas no esquema gráfico. Tal linha imaginária é de suma importância para a salubridade luminotécnica, por razões paisagísticas e para a perfeita ventilação – tal que, em locais balneários, nos quais é necessária especial atenção à possíveis alterações no micro-clima;

As Zonas de Uso Especiais definem a variedade de situações presentes no território do município de Itapoá apresentadas no Mapa de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano, anexo III, constante nesta lei, em total consonância com as regras gerais de Uso e Ocupação do Solo, embora apresentem, sempre que necessário, disciplinas e restrições adicionais, devendo ser tratadas isoladamente através de Planos de Intervenção Local.

As Zonas de Vocação Portuária, Retroportuária e Industrial, em se tratando de zoneamento e não macro-zoneamento, como quando constantes da Lei Complementar n° 21/2008 que institui o Zoneamento Ecológico Econômico, ganham parâmetros urbanísticos próprios, como supracitado no item d.

De outra forma, os pareceres normalmente emitidos em consultas, também restam prejudicados pela dificuldade na interpretação da referida Lei.

Por derradeiro, este Projeto de Lei vem normatizar lacunas existentes na Lei Municipal 204/2008, que ora está sendo alterada.

Aproveitamos a oportunidade para reiterar protestos de elevada estima e consideração.

Itapoá (SC), 29 de setembro de 2010.

ERVINO SPERANDIO
Prefeito Municipal

PROJETO DE LEI MUNICIPAL Nº 43/2010
Data: 29 de setembro de 2010

ALTERA A LEI MUNICIPAL Nº 204/2008, QUE DISPÕE SOBRE O ZONEAMENTO DA OCUPAÇÃO E USO DO SOLO URBANO DO MUNICÍPIO DE ITAPOÁ, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

ERVINO SPERANDIO, Prefeito Municipal de Itapoá (SC), no uso de suas atribuições, faz saber a todos os habitantes deste Município, que a Câmara Municipal de Itapoá aprovou e ele sanciona a seguinte

LEI

Art. 1º. Fica alterada a ementa da Lei Municipal nº 204/2008, que passa a ter a seguinte redação:

> DISPÕE SOBRE O ZONEAMENTO *DO USO E OCUPAÇÃO* DO SOLO URBANO DO MUNICÍPIO DE ITAPOÁ, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Art. 2º. Fica alterado o art. 1º, da Lei Municipal nº 204/2008, que passa a ter a seguinte redação:

> Art. 1º O Zoneamento *do Uso e Ocupação* do Solo Urbano do Município de Itapoá tem como objetivo:

Art. 3º. Fica alterado o item "3", da alínea "a", do § 1º, do art. 2º, da Lei Municipal nº 204/2008, que passa a ter a seguinte redação:

> 3. *Restritos*.

Art. 4º. Fica alterada a alínea "b", do § 2º, do art. 2º, da Lei Municipal nº 204/2008, que passa a ter a seguinte redação:

> b) Uso permissível: uso passível de ser admitido nas Zonas, *mediante análise* técnica da Prefeitura *com decisão devidamente justificada e após parecer* do Conselho de Desenvolvimento Urbano.

Art. 5º. Fica alterada a alínea "c", do § 2º, do art. 2º, da Lei Municipal nº 204/2008, que passa a ter a seguinte redação:

> c) Uso *restrito*: [...]

Art. 6º. Fica alterada a alínea "f", do § 4º, do art. 2º, da Lei Municipal nº 204/2008, que passa a ter a seguinte redação:

> f) Retroportuária: Atividades relacionadas aos serviços portuários tais como depósitos de conteiners, pátios alfandegados, armazéns *e escritórios*.

Art. 7º. Ficam acrescidas as alíneas "h", "i" e "j", ao § 4º, do art. 2º, da Lei Municipal nº 204/2008, com as seguintes redações:

> *h) Eixo Estruturante 1 (EE1): Atividades relacionadas aos serviços de armazenamento e movimentação de cargas e mercadorias;*
>
> *i) Eixo Estruturante 2 (EE2): Atividades relacionadas a Dinamização Industrial;*
>
> *j) Eixo Estruturante 3 (EE3): Atividades relacionadas aos serviços de apoio e prestação de serviços.*

Art. 8º. Fica alterada a alínea "b", do § 5º, do art. 2º, da Lei Municipal nº 204/2008, que passa a ter a seguinte redação:

> b) Alvará de Construção de Obra (Habite-se): documento, expedido pela Prefeitura Municipal, que após análise pelo setor competente, autoriza o proprietário do imóvel a ocupar sua moradia *ou estabelecimento comercial.*

Art. 9º. Fica alterada a alínea "j", do § 5º, do art. 2º, da Lei Municipal nº 204/2008, que passa a ter a seguinte redação:

> j) *Curso d'água: fluxo de água natural, não totalmente dependente do escoamento superficial da vizinhança imediata, com a presença de uma ou mais nascentes, correndo em leito entre margens visíveis, com vazão contínua, desembocando em curso de água maior, lago ou mar, podendo também desaparecer sob a superfície do solo, sendo também considerados cursos de água a corrente, o ribeirão, a ribeira, o regato, o arroio, o riacho, o córrego, o boqueirão, a sanga e o lageado;*

Art. 10. Ficam acrescidas as alíneas "m", "n" e "o", ao § 5º, do art. 2º, da Lei Municipal nº 204/2008, com as seguintes redações:

> *m) Zona de drenagem natural: faixa paralela a um curso d'água medida a partir do nível mais alto, em projeção horizontal, com largura variável e perpendicular à sua margem destinada a proteger espécies vegetais e animais desse meio e prevenir a erosão;*
>
> *n) Sistema de drenagem: conjunto de drenos naturais ou artificiais, existentes na zona urbana, necessários ao perfeito escoamento das águas pluviais;*

o) Zona Urbana Consolidada: zona que tem constituição residencial, comercial ou industrial, possuindo no mínimo quatro dos equipamentos de infraestrutura urbana constantes na Resolução do Conama nº 303/2002.

Art. 11. Fica acrescido o § 6º, ao art. 2º, da Lei Municipal nº 204/2008, com a seguinte redação:

§ 6º. O Poder Executivo Municipal publicará, anualmente, Mapa Temático definindo a Zona Urbana Consolidada, contendo alterações em face do crescimento da área urbana, se for o caso.

Art. 12. Fica alterada a alínea "b", do art. 5º, da Lei Municipal nº 204/2008, que passa a ter a seguinte redação:

b) Ter *Habite-se.*

Art. 13. Fica alterado o § 1º, do art. 6º, da Lei Municipal nº 204/2008, que passa a ter a seguinte redação:

§ 1º. Os usos das edificações iniciados antes da vigência desta Lei serão respeitados, se estiverem conformados com a legislação à época de seu início.

Art. 14. Fica alterado o art. 7º, da Lei Municipal nº 204/2008, que passa a ter a seguinte redação:

Art. 7º. A concessão de Alvará para construir, reformar ou ampliar edificações de uso residencial, comercial, de prestação de serviços ou industrial somente poderá ocorrer com observância às normas de uso e ocupação do solo urbano estabelecido nas Tabelas II e III do Anexo I desta Lei.

Art. 15. Fica revogado o Art. 8º, da lei Municipal nº 204/2008.

Art. 16. Fica alterado o art. 9º, da Lei Municipal nº 204/2008, que passa a ter a seguinte redação:

Art. 9º. O Alvarás de Localização e Funcionamento de estabelecimentos comercial, industrial, e de prestação de serviços poderão ser cassados, desde que seu uso seja divergente do objeto licenciado contrariando as disposições desta Lei e/ou demais leis pertinentes, sem direito a nenhuma espécie de indenização por parte do município.

Art. 17. Fica alterado o art. 11, da Lei Municipal nº 204/2008, que passa a ter a seguinte redação:

Art. 11. A permissão para a localização de qualquer atividade considerada como perigosa, nociva ou incômoda dependerá de aprovação do projeto completo, embasado em parecer da equipe técnica da Prefeitura e,

quando for o caso, com aprovação pelos órgãos competentes, *mesmo que compatível com as referidas zonas terão seu uso condicionado à permissão especial e provisória, ouvido o Conselho de Desenvolvimento Urbano de Itapoá – CDUI.*

Art. 18. Fica acrescido o § 3º, ao art. 11, da Lei Municipal nº 204/2008, com a seguinte redação:

§ 3º. Caso a atividade ultrapasse os padrões de tolerância admitidos pelas normas técnicas, a licença poderá ser revogada.

Art. 19. Fica alterado o inciso "I", do art. 12, da Lei Municipal nº 204/2008, que passa a ter a seguinte redação

:

I. Zona de preservação *ambiental:*

Art. 20. Ficam acrescidas as alíneas "a" e "b", ao inciso "I", do art. 12, da Lei Municipal nº 204/2008, com as seguintes redações:

a) Zona de Preservação Permanente;
b) Zona de Preservação da Vegetação.

Art. 21. Fica alterado o inciso "III", do art. 12, da Lei Municipal nº 204/2008, que passa a ter a seguinte redação:

III. Zona *residencial:*

Art. 22. Ficam alteradas as alíneas "a", "b", "c", "d" e "e", do inciso "III", do art. 12, da Lei Municipal nº 204/2008, que passam a ter as seguintes redações:

a) Zona *residencial* 1 (*ZR* 1);
b) Zona *residencial* 2 (*ZR* 2);
c) Zona *residencial* 3 (*ZR* 3);
d) Zona *residencial* 4 (*ZR* 4);
e) Zona *residencial* 5 (*ZR* 5).

Art. 23. Ficam revogadas as alíneas "b" e "c", do inciso "V", do art. 12, da Lei Municipal nº 204/2008.

Art. 24. Ficam alteradas as alíneas "g" e "h", do inciso "V", do art. 12, da Lei Municipal nº 204/2008, que passam a ter as seguintes redações:

g) *Zona de drenagem natural*;

h) Zona de *uso especial*.

Art. 25. Ficam acrescidos os incisos VI, VII, VIII, IX e X, ao art. 12, da Lei Municipal nº 204/2008, com as seguintes redações:

VI. Zona de vocação portuária;

VII. Zona retroportuária e industrial;

VIII. Eixo Estruturante 1;

IX. Eixo Estruturante 2;

X. Eixo Estruturante 3.

Art. 26. Fica alterado o art. 14, da Lei Municipal nº 204/2008, que passa a ter a seguinte redação:

Art. 14. As Zonas *Residencias (ZR)* correspondem àquelas onde o uso predominante é o residencial.

Art. 27. Fica alterado o art. 16, da Lei Municipal nº 204/2008, que passa a ter a seguinte redação:

Art. 16. As Zonas de Preservação *Ambiental* são desta forma definidas em função de apresentarem atributos ou restrições físico-naturais, sendo classificadas em:

Art. 28. Fica alterado o inciso "I", do art. 16, da Lei Municipal nº 204/2008, que passa a ter a seguinte redação:

I. Zonas de Preservação Permanente – *Compreendem áreas que, em função de seus atributos naturais, vulnerabilidade ou excepcional valor paisagístico, ecológico e arqueológico têm seu uso e ocupação proibida*;

Art. 29. Fica revogado o inciso "II", do art. 16, da Lei Municipal nº 204/2008.

Art. 30. Fica alterado o inciso "III", do art. 16, da Lei Municipal nº 204/2008, que passa a ter a seguinte redação:

III. Zonas de Preservação da Vegetação – Compreendem áreas que possuem vegetação de valor ecológico, as quais devem ser preservadas, *admitindo-se o uso sustentável.*

Art. 31. Ficam alterados os incisos "II" e "III", do art. 17, da Lei Municipal nº 204/2008, que passam a ter as seguintes redações:

II. Zona de Drenagem Natural: faixa paralela a um curso d'água medida a partir do nível mais alto, em projeção horizontal, com largura variável e perpendicular à sua margem destinada a proteger espécies vegetais e animais desse meio e prevenir a erosão;

III. Zona de Uso Especial: zonas que ainda não sofreram influência de processo de urbanização, inseridas dentro de perímetro urbano cujo uso e ocupação ainda não estão estabelecidos.

Art. 32. Fica revogado o parágrafo único, do art. 17, da Lei Municipal nº 204/2008.

Art. 33. Ficam acrescidos os §§ 1º e 2º, ao art. 17, da Lei Municipal nº 204/2008, com as seguintes redações:

> *§ 1º. Os Planos de Intervenção Local deverão ser apresentados à Prefeitura pelos legítimos proprietários dos imóveis, especificando de forma detalhada a planta de situação com coordenadas UTM, a implantação do empreendimento, as atividades que pretendem realizar;*
>
> *§ 2º. Atendidos os requisitos mínimos obrigatórios, o Plano de Intervenção deverá ser encaminhado imediatamente pela Prefeitura para o Conselho de Desenvolvimento Urbano, que terá prazo de até 15 (quinze) dias para emitir seu parecer, retornando então à Secretaria de Planejamento e Urbanismo para, no prazo de 15 (quinze) dias, aprová-lo ou não.*

Art. 34. Fica alterado o art. 18, da Lei Municipal nº 204/2008, que passa a ter a seguinte redação:

> *Art. 18. A Zona Portuária corresponde a assim denominada em razão das características de uso. Especialmente entendidas aquelas em que haja interesse público e social no desenvolvimento da atividade portuária.*

Art. 35. Fica acrescido o art. 18 – A, na Lei Municipal nº 204/2008, com a seguinte redação:

> *Art. 18 – A. A Zona Retroportuária e Industrial corresponde a assim denominada em razão das características de uso. Especialmente entendidas aquelas em que haja interesse público e social em promover a urbanização adequada às atividades retroportuárias e industriais.*
>
> *Parágrafo único. A Zona Retroportuária e eixos estruturantes ficam declaradas como área de expansão urbana.*

Art. 36. Fica alterado o art. 20, da Lei Municipal nº 204/2008, que passa a ter a seguinte redação:

> Art. 20. Em todas as zonas, os usos classificados como permissíveis deverão ser avaliados pelas equipes técnicas da Prefeitura, *com o prévio conhecimento do* Conselho de Desenvolvimento Urbano de Itapoá – CDUI, podendo autorizar ou não em função do impacto que possa provocar naquela região.

Art. 37. Fica alterado o art. 22, da Lei Municipal nº 204/2008, que passa a ter a seguinte redação:

> Art. 22. O Conselho de Desenvolvimento Urbano de *Itapoá é integrado por um membro e um suplente do Poder Executivo Municipal e um membro e um suplente representantes da sociedade civil organizada*.

Art. 38. Ficam revogados os incisos "I", "II", "III", "IV", "V", "VI", "VII", "VIII", "IX", "X" e "XI", do art. 22, da Lei Municipal nº 204/2008.

Art. 39. Ficam acrescidos os incisos "XI", "XII" e "XIII", ao art. 23, da Lei Municipal nº 204/2008, com as seguintes redações:

XI. Eixo Estruturante 1;

XII. Eixo Estruturante 2;

XIII. Eixo Estruturante 3.

Art. 40. Fica acrescido o Capítulo V - A, na Lei Municipal nº 204/2008, com a seguinte redação:

CAPÍTULO V - A

DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 41. Fica acrescido o art. 30 – A, na Lei Municipal nº 204/2008, com a seguinte redação:

Art. 30 - A. A título de potencialização da utilização dos imóveis localizados em área urbana consolidada, os lotes situados nesta área poderão obter acréscimo de potencial construtivo oriundo da transferência do direito de construir.

§ 1º. O potencial construtivo permite a ampliação da metragem quadrada construída permitida.

Art. 42 Fica acrescido o art. 30 - B, na Lei Municipal nº 204/2008, com a seguinte redação:

Art. 30 - B. Objetivando a preservação do meio ambiente no município, os empreendimentos poderão utilizar integralmente o mecanismo de transferência do potencial construtivo dos imóveis localizados na Zona Restrita e Zona de Preservação Permanente.

§ 1º. O potencial construtivo gerado é equivalente a 30% da metragem quadrada do lote;

§ 2º. Após a realização da averbação da área verde junto do Cartório de Registro Imobiliário, os imóveis deverão ser doados para a Prefeitura Municipal.

Art. 43. Fica alterado o § 1º, do art. 33, da Lei Municipal nº 204/2008, que passa a ter a seguinte redação:

§ 1º. A multa a que se refere este artigo poderá variar de *300 (trezentas)* a *100.000 (cem mil)* UPM's.

Art. 44. Fica acrescido o § 4º, ao art. 33, da Lei Municipal nº 204/2008, com a seguinte redação:

> *§ 4º. O Poder Executivo Municipal regulamentará por Decreto Municipal, no prazo de 90 (noventa) dias, a graduação da multa.*

Art. 45. Fica revogado o § 1º, do art. 38, da Lei Municipal nº 204/2008.

Art. 46. Ficam alterados os anexos indicados: Anexo I - Tabela II - Ocupação do Solo; Anexo I - Tabela III - Uso do Solo; Anexo I - Figura I: linha imaginária limitadora da altura das edificações e Anexo III – Mapa do Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano, da Lei Municipal nº 204/2008, que passarão a vigorar com a redação dos respectivos anexos que acompanham esta Lei.

Art. 47. Fica revogada a Lei Municipal nº 115/98, que Declara Área de Vocação Industrial.

Art. 48. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Itapoá (SC), 29 de setembro de 2010.

ERVINO SPERANDIO
Prefeito Municipal

ANEXO I - TABELA I - CLASSIFICAÇÃO E RELAÇÃO DE USOS

Residencial	Multifamiliar, coletivo e geminado.
Comércio e serviços vicinais	Açougue, artesanato, imobiliária, banco, atividade profissional não incômoda exercida na própria residência, chaveiro, clínica, confeitaria, correios, creche, escritório profissional liberal, farmácia, florista, lanchonete, mercado e mercearia até 100 m², oficina de eletrodomésticos, panificadora, pastelaria, peixaria, posto telefônico, restaurante, quitanda, salão de beleza, sapataria, alfaiataria, banca de jornal e casa de culto.
Comércio e serviços de bairro	Ambulatório, banco, bijouterias, borracharias, boutiques, calçados e roupas, eletrodomésticos, escritórios, ferragens, imobiliárias, joalheria, lavanderia, livraria, materiais de construção, materiais domésticos, loja de móveis, papelaria, tipografia, supermercado, clínica, malharia, sauna, antiquário, mercado e mercearia, atelier, restaurante em geral, casa de culto, sede associação e sede de entidade religiosa.
Comércio e serviços gerais	Armazenagem de alimentos, cerâmica, comércio atacadista, comércio de agrotóxicos, depósito de material usado, depósito de ferro velho, editora, esquadrias, gráfica, imprensa, limalha de ferro, jato de areia, lava rápido, oficina de lataria e pintura, oficina mecânica, postos de abastecimento de combustíveis, postos de serviços, serralheria, comércio e beneficiamento de madeira, venda de veículos e acessórios, transportadora e casa de culto.
Comércio e serviços específicos	Albergue, camping, casa de culto, circo, comércio de gás, depósito de inflamáveis, hotel, motel, parque de diversões, sede de associação, sede de entidade religiosa, terminal rodoviário, cemitérios, capela mortuária e funerária.
Industrial	Indústrias de pequeno, médio e grande potencial poluidor, conforme classificação das resoluções do Conselho Estadual de Meio-Ambiente, e casa d culto.
Turística	Hotel, motel, camping, pousada, marinas, iates clubes, agência de turismo e casa de culto.
Amortecimento	Residencial multifamiliar, preservação e conservação, pesquisa científica, educação ambiental, recreação, lazer, ecoturismo, aqüicultura, manejo sutentável e casa de culto.
Portuário	Portos.
Retroportuário	Atividades relacionadas aos serviços portuários tais como depósitos de containers, páteos alfandegados, armazéns e escritórios.
Eixo Estruturante 1	*Regulamentado pelo Zoneamento Ecológico Econômico*
Eixo Estruturante 2	*Regulamentado pelo Zoneamento Ecológico Econômico*
Eixo Estruturante 3	*Regulamentado pelo Zoneamento Ecológico Econômico*

ANEXO I - TABELA II - OCUPAÇÃO DO SOLO

	LOTE MÍNIMO		RECUOS MÍNIMOS			ÍNDICES DE OCUPAÇÃO			
ZONAS	Área	Testada	Frontal	Lateral	Fundos	Número máximo pavimentos	Coeficiente de aproveitamento máximo	Taxa de ocupação máxima	Taxa de permeabilidade mínima
	(m)	(m)	(m)	(m)	(m)				
Zona *Residencial* I	360,00 (d, f)	12,00	5,00 (c)	1,50 (a, c, e)	1,50 (a, e)	20º (b)	1,50	50,00%	40,00%
Zona *Residencial* II							1,50	50,00%	40,00%
Zona *Residencial* III							3,00	50,00%	40,00%
Zona *Residencial* IV							1,50	50,00%	40,00%
Zona *Residencial* V							*1,20*	50,00%	40,00%
Zona *Restrita*							*0,30*	30,00%	70,00%
Eixo Comercial		10,00					*3,00*	*60,00%*	*20,00%*
Zona Portuária	*2000,00*	*20,00*	*5,00*				*1,00*	*60,00%*	*15,00%*
Zona Retroportuária e industrial	*2000,00*	*20,00*	*5,00*			*3*	*1,00*	*60,00%*	*15,00%*
Eixo estruturante 1	*Regulamentado pelo Zoneamento Ecológico Econômico*								
Eixo estruturante 2									
Eixo estrturante 3									
Zonas Especiais	De acordo com a Zona *Residencial* II ou com Plano de Intervenção Local e projeto aprovado pelo Poder Público.								

Observações	(a) Quando não houver aberturas, o recuo não será obrigatório.
	(b) A altura máxima das edificações, a partir de 8,50 m (oito metros e cinqüenta centímetros) d altura, não poderá ultrapassar uma linha imaginária traçada no sentido leste-oeste do ponto da linha de costa (término da praia e início da vegetação) mais próxima, na referência de nível ze ponto central da edificação, com ângulo de 20º (vinte graus) em relação ao terreno, conforme exemplificado na Figura 01 deste Anexo.
	(c) Em lotes de esquina deverá ser observado para a maior testada o recuo mínimo de de 3 (tr metros e para menor testada 5 (cinco) metros. Nas testadas que fazem frente a via estrutural e comercial o recuo mínimo é de 5 (cinco) metros.
	(d) Imóvel registrado com metragem inferior ao estabelecido como "lote mínimo" deverá obed aos recuos e índices de ocupação desta tabela.
	(e) A partir de 9 (nove) metros de altura, os recuos laterais e de fundos são obrigatórios, independentemente da existência ou não de aberturas, e deverá ser acrescido aos recuos later de fundos já exigidos 33% (trinta e três porcento) da altura excedente.
	(f) É permitido para fins de regularização de registro imobiliário, até a data de publicação desta de imóvel situado na Gleba (Itapema do Norte) *ou quando da necessidade de assentamento habitacional popular*, já desmembrado ou subdividido e que tenha área inferior ao considerado " mínimo" desta tabela, desde que não seja inferior a 125,00 m2 (cento e vinte e cinco metros quadrados), mediante aprovação da respectiva comissão competente.

ZONAS DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL

Zona de preservação permanente	*Resoluções* Conama nº*303/2002* e nº 369/2006.
Zonas de preservação da vegetação	Parcelamento e ocupação do solo analisados por órgãos competentes.

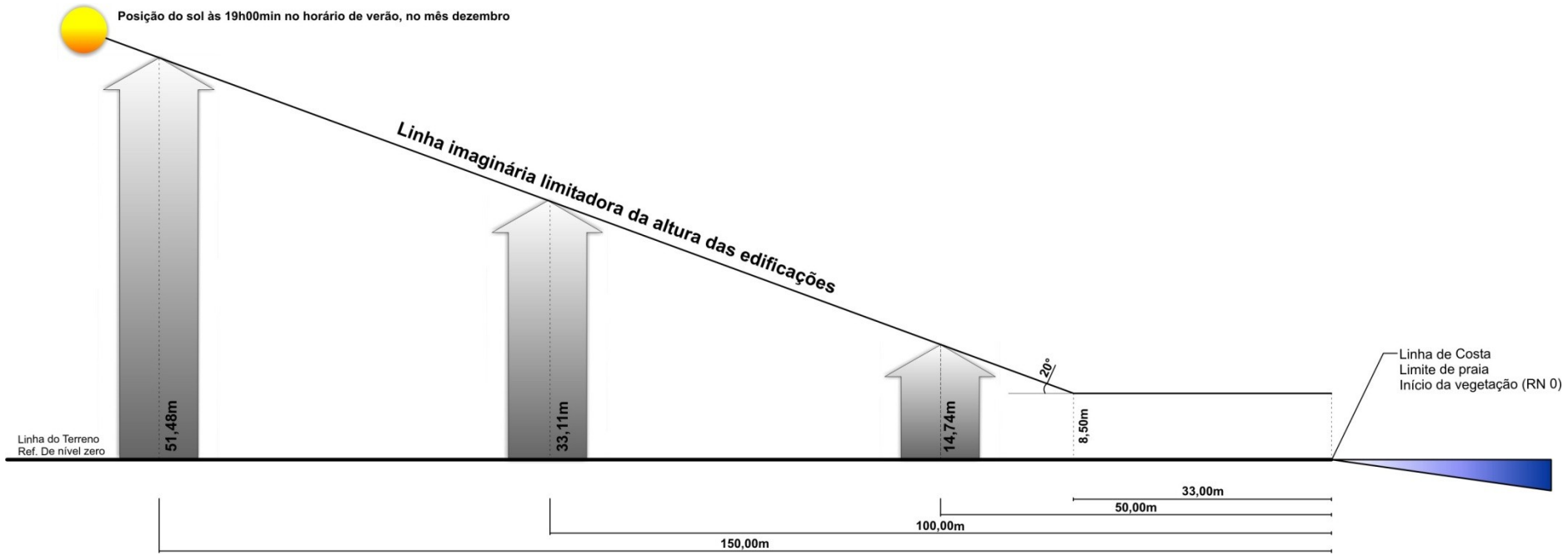
ANEXO I - TABELA III - USO DO SOLO

ZONAS	SIGLA	USO PERMITIDO	USO PERMISSÍVEL
Zona *Residencial* I	*(ZR 1)*	Residencial multifamiliar, comércio e serviços vicinais e turístico.	Comércio e serviços vicinais
Zona *Residencial* II	*(ZR 2)*	Residencial multifamiliar, comércio e serviços vicinais, comércio e serviços de bairro e turistico.	
Zona *Residencial* III	*(ZR 3)*	Residencial multifamiliar, comércio e serviços vicinais e turistico	Microindústria não poluente, comércio e serviços específicos, comércio e serviço geral.
Zona *Residencial* IV	*(ZR 4)*	Residencial multifamiliar e turistico.	Comércio e serviços específicos, comércio e serviço geral.
Zona *Residencial* V	*(ZR 5)*	Residencial multifamiliar e turistico.	Comércio e serviços específicos, comércio e serviço geral.
Zona *Restrita*	*(ZRE)*	Amortecimento.	Turístico
Eixo Comercial	(EC)	Residencial multifamiliar, comércio e serviços vicinais, comércio e serviços de bairro, comércio e serviços gerais e turístico.	Comércio e serviços específicos
Zona Portuária	(ZPO)	Portuário.	
Zona Retro-Portuária e Industrial	(ZRPOI)	*Retroportuário e Industrial.*	
Eixo Estruturante 1	*(EE1)*	*Regulamentado pelo ZEEM*	
Eixo Estruturante 2	*(EE2)*	*Regulamentado pelo ZEEM*	
Eixo Estruturante 3	*(EE3)*	*Regulamentado pelo ZEEM*	
Zonas Especiais	(ZE)	De acordo com a Zona.	De acordo com a Zona

ZONAS DE PRESERVAÇÃO *AMBIENTAL*

Zonas de Preservação Permanente	(ZPP)	*Resoluções* Conama nº *303/2002* e nº 369/2006.
Zonas de Preservação da Vegetação	(ZPV)	Parcelamento e ocupação do solo analisados por órgãos competentes

Anexo I – Figura I: linha imaginária da altura das edificações



ANEXO II - TABELA I	**ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO PARA COMPARTIMENTOS RESIDENCIAIS**

Proporção mínima das aberturas em relação à área do compartimento

Compartimento	Área de iluminação	Área de ventilação
Quarto	1/6	1/7
Sala	1/6	1/7
Cozinha	1/6	1/7
Banheiro	1/8	1/7
Lavabo	1/8	1/10
Área de serviço	1/6	1/7
Depósito	1/7	1/8
Garagem	1/10	1/12
Observação: Atentar ao disposto nos art. 67 a 71 do Código de Obras		

ANEXO II - TABELA II	**ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO PARA COMPARTIMENTOS COMERCIAIS**

Proporção mínima das aberturas em relação à área do compartimento

Compartimento	Área de iluminação	Área de ventilação
Escritório	1/6	1/7
Hall	1/6	1/7
Cozinha - copa	1/6	1/7
Sanitários	1/8	1/7
Depósito	1/7	1/8
Garagem	1/10	1/12
Observação: Atentar ao disposto nos art. 67 a 71 do Código de Obras		

ANEXO II - TABELA III - ÁREAS COMUNS EM EDIFICAÇÕES COLETIVAS

Compartimento	Área (m2/unidade)	Pé direito mínimo	Área de ventilação	Área de iluminação
Área de lazer descoberta	6			
Área de lazer coberta (m2/unidade ou a cada 100 m2)	3	2,60	1/6	1/7
Corredores		2,40	1/10	1/12
Depósito (m2/unidade)	1	2,40	1/10	1/12
Depósito de lixo (m2/unidade)	0,50	2,20	1/10	

ANEXO III

Mapa do Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano