LEI MUNICIPAL Nº 204/2008
Data: 15 de outubro de 2008

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

SÉRGIO FERREIRA AGUIAR, Prefeito Municipal de Itapoá (SC), faz saber a todos os habitantes deste Município, que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte **LEI**.

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Seção I
Dos Objetivos

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

I. Estabelecer critérios de ocupação e utilização do solo urbano, tendo em vista o equilíbrio e a coexistência, nas relações do homem com o meio, das atividades que os permeiam;
II. Promover, através de um regime urbanístico adequado, a qualidade de valores estético-paisagísticos, naturais ou culturais, próprios da região e do município;
III. Prever e controlar densidades demográficas e de ocupação do solo urbano, como medida para a gestão do bem público e da oferta de serviços públicos, compatibilizados com o crescimento urbano ordenado;
IV. Compatibilizar usos e atividades diferenciadas complementares entre si, dentro de determinadas porções do espaço urbano;
V. Conservar a balneabilidade das praias de Itapoá.

Seção II
Das Definições

Art. 2 Para efeito de entendimento são aqui adotadas as seguintes definições:

§ 1º Zoneamento é a divisão da área do perímetro urbano em zonas, para as quais são definidos usos e parâmetros de ocupação do solo.

a) Uso do solo é o relacionamento das diversas atividades em uma determinada zona, podendo ser definidos como:
   1. Permitidos;
   2. Permissíveis
   3. Restringidos.

b) Ocupação do solo é a maneira pela qual a edificação ocupa o lote, em função de normas e índices urbanísticos incidentes sobre os mesmos, que são:
   1. Coeficiente de aproveitamento;
   2. Altura máxima
   3. Recuos;
   4. Taxa de ocupação;
   5. Taxa de permeabilidade.

§ 2º Dos usos do solo urbano:

a) Uso permitido: uso adequado às zonas, sem restrições;

b) Uso permissível: uso passível de ser admitido nas Zonas, a critério da equipe técnica da Prefeitura que, ouvindo o Conselho de Desenvolvimento Urbano, procederá parecer justificado.

c) Uso restringido: uso controlado devido as variantes relacionadas ao meio-ambiente e agentes de risco, tais como alagamento, erosão, entre outras.

§ 3º Dos índices urbanísticos:

a) Coeficiente de aproveitamento: valor pelo qual se deve multiplicar a área do terreno para se obter a área máxima a construir, variável para cada zona;

b) Altura máxima: A altura máxima das edificações, a partir de 8,50 m (oito metros e cinqüenta centímetros) de 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 zero, ao ponto central da edificação, com um ângulo de 20º (vinte graus) em relação ao terreno conforme exemplificado no Anexo I.

c) Recuo: distância entre o limite extremo da área ocupada pela edificação e a divisa do lote;

d) Taxa de ocupação: proporção entre a área máxima da edificação projetada sobre o lote e a área desse mesmo lote;

e) Taxa de permeabilidade: porcentagem de superfície permeável do terreno, que não poderá receber qualquer tipo de construção ou pavimentação, devendo ser tratada apenas com grama, areia ou similares.

§ 4º Das atividades, quanto ao tipo de uso:

a) Residencial: atividade destinada à habitação permanente;

b) Comercial: atividade pela qual fica caracterizada uma relação de troca, visando lucro e estabelecendo-se a circulação de mercadorias;

c) Serviço: atividade remunerada ou não, pela qual fica caracterizado o préstimo de mão-de-obra ou assistência de ordem técnica, intelectual ou espiritual;

d) Industrial: atividade na qual se verifica a transformação de matéria-prima em bens de produção ou de consumo;

e) Portuária: Atividades portuárias;

f) Retro-portuária: Atividades relacionadas aos serviços portuários tais como depósitos de *conteiners*, pátios alfandegados, armazéns, escritórios, estacionamentos e serviços voltados à logística;

g) Turística: Atividades relacionadas à prestação de serviços turísticos.

§ 5º Dos termos gerais:

a) Alvará de Construção: documento, expedido pela Prefeitura Municipal, que autoriza a execução de obras sujeitas à sua fiscalização;

b) Alvará de Conclusão de Obra (Habite-se): documento, expedido pela Prefeitura Municipal, que após análise pelo setor competente, autoriza o proprietário do imóvel a ocupar sua moradia;

c) Alvará de Demolição: documento, expedido pela Prefeitura Municipal, que após análise pelo setor competente, autoriza a demolição da edificação;

d) Alvará de Localização e Funcionamento: documento, expedido pela Prefeitura Municipal, que autoriza o funcionamento de uma determinada atividade sujeita à regulamentação desta Lei, e outras leis pertinentes;

e) Ampliação ou reforma de edificações: obras destinadas a benfeitorias de edificações já existentes e sujeitas, também, à regulamentação do Código de Obras do Município;

f) Baldrame: viga de concreto ou madeira que corre sobre fundações ou pilares para apoiar o assoalho;

g) Equipamento comunitário: equipamento público de educação, cultura, saúde, lazer, segurança e assistência social;

h) Equipamento urbano: equipamento público de abastecimento de água, esgoto, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado;

i) Fundação: parte da construção destinada a suportar e distribuir as cargas da edificação sobre o terreno;

j) Faixa de proteção de fundo de vale: faixa paralela a um curso d'água, medida a partir da sua margem e perpendicular a esta, destinada a proteger espécies vegetais e animais e, ainda, a evitar processos erosivos;

k) Regime urbanístico: conjunto de medidas relativas a uma determinada zona, que estabelecem a forma de ocupação e a disposição das edificações em relação ao lote - índices urbanísticos, e ainda, em relação à rua e ao entorno;

l) Subsolo: pavimento abaixo da menor cota do passeio fronteiriço à divisa do lote da edificação, cuja altura do pé-direito seja de até 1,20 m (um metro e vinte centímetros) acima desse mesmo referencial.

CAPÍTULO II
DO LICENCIAMENTO DE ESTABELECIMENTO COMERCIAL, INDUSTRIAL, E DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇO

Art. 3 Nenhum estabelecimento comercial, de prestação de serviços, ou industrial poderá funcionar sem prévia licença da Prefeitura Municipal, a qual somente será concedida se observadas as disposições desta lei quanto ao uso do solo previsto para cada zona, e demais normas legais e regulamentares pertinentes.

Art. 4 A tramitação dos processos de licença para localização e funcionamento de estabelecimento comercial, de prestação de serviços, ou industrial, compreenderá as seguintes etapas:

I. Solicitação, pelo interessado, do Alvará de Localização e Funcionamento, através de formulário próprio, que deverá especificar com clareza:
   a) O ramo do comércio ou da indústria ou o tipo de serviço a ser prestado;
   b) O local em que o requerente pretende exercer sua atividade;
   c) A área do estabelecimento para efeito de fiscalização sanitária.
II. Análise e expedição do Alvará por parte da Prefeitura Municipal.

Art. 5 O Alvará de Localização e Funcionamento será expedido somente se obedecidas as seguintes condições:

I. Do imóvel:
   a) Dispor de projeto aprovado;
   b) Ter Certificado de Conclusão de Obra.
II. Da empresa:
   a) Abertura de firma;
   b) Negativa de débitos municipais.
III. Apresentar no departamento competente da Prefeitura Municipal:
   a) Vistoria elaborada pelo setor competente acerca das condições de segurança e de estabilidade da construção, vinculadas a atividade a ser desenvolvida ou o Habite-se;
   b) Vistoria técnica das instalações elétricas e hidro-sanitárias;

c) Vistoria do Corpo de Bombeiros;

d) Vistoria da Vigilância Sanitária;

e) Certidão simplificada do Estatuto, Contrato Social ou Declaração de Firma Individual, fornecida pela Junta Comercial;

f) Prova de Inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ)

Art. 6 Os usos das edificações que contrariam as disposições desta Lei serão avaliados pela equipe técnica da Prefeitura e, conforme a viabilidade, será estabelecido um prazo para sua regularização através de Termos de Ajuste de Conduta.

§ 1º Para os usos que forem considerados inviáveis de serem regularizadas não será renovado o Alvará de Localização e Funcionamento.

§ 2º Cabe à Prefeitura, dentro do prazo de 3 (três) anos após a publicação desta Lei, os procedimentos para regularizar o exposto neste artigo.

Art. 7 Será proibida toda ampliação ou reforma nas edificações cujos usos contrariem as disposições desta Lei, sendo que 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.

Parágrafo único. O não cumprimento das normas de que trata o *caput* deste artigo implicará na incidência das penalidades previstas nesta Lei.

Art. 8 Os Alvarás de Construção expedidos anteriormente a esta Lei serão respeitados enquanto vigerem, desde que a construção tenha sido iniciada ou se inicie no prazo de 90 (noventa) dias a partir da data de publicação desta Lei.

Parágrafo único. Uma construção é considerada iniciada a partir do momento da execução das fundações superficiais.

Art. 9 Os Alvarás de Localização e Funcionamento de estabelecimento comercial, industrial, e de prestação de serviços serão concedidos sempre a título precário.

Parágrafo único. Os Alvarás a que se refere o caput 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. 10. A transferência de local ou mudança de ramo de atividade comercial, de prestação de serviços ou industrial, já em funcionamento, poderá ser autorizada desde que não contrarie as disposições desta Lei.

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.

§ 1º As atividades perigosas, nocivas ou incômodas serão fixadas por lei específica no prazo de 180 (cento e oitenta) dias após vigência desta lei.

§ 2º Caso sejam verificadas, na área urbana, atividades perigosas, nocivas ou incômodas cujo funcionamento tenha sido permitido anteriormente à aprovação desta Lei, as mesmas deverão ser avaliadas, caso a caso, conforme o disposto no art. 6.

CAPÍTULO III
DO ZONEAMENTO

Art. 12. A área do perímetro urbano do município de Itapoá, conforme Mapa do Zoneamento da Ocupação e Uso do Solo Urbano, fica subdividida nas seguintes zonas:

I. Zona de preservação;
II. Zona de uso restrito;
III. Zona urbana:
   a) Zona urbana 1 (ZURB 1);
   b) Zona urbana 2 (ZURB 2);
   c) Zona urbana 3 (ZURB 3);
   d) Zona urbana 4 (ZURB 4);
   e) Zona urbana 5 (ZURB 5);
IV. Eixo comercial;
V. Zona Especial:
   a) Zona de interesse social;
   b) Zona de vocação portuária;
   c) Zona retroportuária e industrial;
   d) Zona de vocação para turismo náutico;
   e) Zona de vocação de animação e entretenimento;
   f) Zona de vocação turística;
   g) Zona de fundos de vale e margens de rios e córregos;
   h) Zona de preservação da vegetação.

Art. 13. As zonas são definidas através de limites do perímetro urbano, rios, vias e divisas de lotes, e tem o uso permitido e permissível estabelecido conforme Tabela III do Anexo I.

Art. 14. As Zonas Urbanas (ZURB) correspondem àquelas onde o uso predominante é o residencial.

Art. 15. O Eixo Comercial compreende os lotes situados ao longo das vias comerciais e estruturais, conforme Mapa do Sistema Viário constante da lei que trata sobre o Sistema Viário Básico da Área Urbana do Município.

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

I. Zonas de Preservação Permanente - Compreendem áreas que, em função de seus atributos naturais, vulnerabilidade ou excepcional valor paisagístico e ecológico, e arqueológico devem ser considerados de preservação permanente e têm seu uso e ocupação proibida, como as áreas de sambaquis, de mangues, faixas de marinha, etc.;

II. Zonas de Proteção de Fundos de Vale - Compreendem as faixas de drenagem de todos os cursos d'água para efeito de proteção ambiental do curso d'água e da vegetação ciliar existente, e para escoamento das águas pluviais;

III. Zonas de Preservação da Vegetação - Compreendem áreas que possuem vegetação de valor ecológico, as quais devem ser preservadas.

Art. 17. As Zonas Especiais possuem características específicas e devem ser tratadas isoladamente através de Planos de Intervenção Local, e são:

I. Zonas Especiais de Interesse Social: correspondem as assim denominadas em razão das características de uso. Especialmente entendidas aquelas em que haja interesse público em promover a urbanização ou a regularização jurídica da posse da terra, assim como áreas de loteamentos irregulares que, por suas características, interesse público e social exijam regularização jurídica do parcelamento, ou a complementação da infra-estrutura urbana ou dos equipamentos comunitários, bem como a recuperação ambiental;

II. 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;

III. Zona Retro-portuária 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 retro-portuárias e industriais de pequeno, médio e alto potencial poluidor.

IV. Zona de Vocação para Turismo Náutico: corresponde a assim denominada em razão das características de uso. Especialmente entendidas aquelas em que haja interesse público no desenvolvimento do turismo náutico;

V. Zona de Vocação de Animação e Entretenimento: corresponde a assim denominada em razão das características de uso. Especialmente entendidas aquelas em que haja interesse público e social em promover a concentração das atividades de animação e entretenimento;

VI. Zona de Vocação Turística: corresponde a assim denominada em razão das características de uso. Especialmente entendidas aquelas em que haja interesse público e social em promover a implantação de equipamentos e estruturas turísticas;

Parágrafo único. Os Planos de Intervenção Local serão apresentados em nível de anteprojetos executados pelo Poder Municipal quando se tratar de área de seu domínio ou pelos proprietários das glebas, sendo que sempre serão analisados e aprovados pelo Poder local, antes ouvido e se manisfestado o Conselho de Desenvolvimento Urbano.

Art. 18. Atividade que provoque excesso de ruídos, lance gases ou fumaça, exale fortes odores, gere tráfego de caminhões pesados ou qualquer outro tipo de incômodo à vizinhança, mesmo que compatíveis com as referidas zonas, terão seu uso regulamentado através de permissão especial e provisória, após avaliação da Prefeitura e do Conselho de Desenvolvimento Urbano de Itapoá - CDUI.

Parágrafo único. Caso a atividade se torne mais incômoda, acima dos padrões admitidos pelas normas, a licença poderá ser revogada em função de acontecimentos supervenientes.

Art. 19. A regulamentação dos tipos de uso do solo e as normas para a ocupação do solo das diversas zonas estão estabelecidas, respectivamente, nas Tabelas II e III do Anexo I, que estabelecem os usos permitidos e permissíveis, além de definir as dimensões mínimas dos lotes, a taxa máxima de ocupação, o coeficiente máximo de aproveitamento, a taxa mínima de permeabilidade, o número máximo de pavimentos e os recuos mínimos exigidos.

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

CAPÍTULO IV
DO CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Art. 21. São atribuições do Conselho de Desenvolvimento Urbano de Itapoá:

I. Dar anuência prévia a qualquer mudança nas leis de zoneamento de uso e ocupação do solo urbano, perímetro urbano, parcelamento do solo urbano e o sistema viário;
II. Emitir parecer, quando necessário, sobre projetos de lei de caráter urbanístico e nos casos cuja solução esteja omissa na legislação ou, se prevista nesta, suscite dúvidas;
III. Dar anuência prévia aos usos definidos como permissíveis por esta lei;
IV. Analisar e dar anuência prévia nos Planos de Intervenção Local;
V. Emitir parecer sobre quaisquer modificações no Plano de Uso e Ocupação do Solo Urbano; emitir parecer sobre projetos específicos de loteamento em áreas urbanas do Município;

VI. Emitir parecer sobre projetos específicos de loteamento em áreas urbanas do Município;

VII. Zelar pela boa aplicação e interpretação exata do Plano de Uso e Ocupação do Solo Urbano, sobretudo com relação às leis do Perímetro Urbano, a do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano, a de Parcelamento do Solo Urbano, a do Sistema Viário, a do Código de Obras e a do Código de Posturas, independente de qualquer solicitação da Administração Municipal;

VIII. Respeitar as prescrições do Regimento Interno realizando os seus trabalhos segundo o mesmo;

§ 1º A presente lei reconhece e mantém o trabalho já desenvolvido pelo Conselho de Desenvolvimento Urbano de Itapoá.

§ 2º A Prefeitura Municipal terá um prazo de 60 (sessenta) dias a partir da publicação desta lei para regulamentar a adequação do Conselho de Desenvolvimento Urbano de Itapoá.

Art. 22. O Conselho de Desenvolvimento Urbano de Itapoá deverá ter sua base de representação formada pelos seguintes órgãos e setores:

I. Dois representes do Executivo Municipal;

II. Um representante da Fundação pelo Desenvolvimento de Itapoá – Pró-Itapoá

III. Um representante da Associação de Defesa e Educação Ambiental – ADEA;

IV. Um representante da Associação dos Corretores de Imóveis de Itapoá;

V. Um representante do Centro de Engenheiros e Arquitetos de Itapoá;

VI. Um representante da Cooperativa da Construção Civil de Itapoá – Copercita;

VII. Um representante da Associação Comercial de Itapoá;

VIII. Um representante da Câmara de Dirigentes Lojistas de Itapoá – CDL;

IX. Dois representantes de Associação Comunitária do município de Itapoá;

X. Um representante do Sindicato Rural de Itapoá;

XI. Um representante da Colônia de Pescadores Z-1.

§ 1º Cabe às entidades regularmente constituídas e reconhecidas de utilidade pública pelo Município, a indicação de seus representantes no Conselho de Desenvolvimento Urbano de Itapoá.

§ 2º O Conselho de Desenvolvimento Urbano de Itapoá poderá requisitar a presença de órgãos estaduais e federais especializados, como a FATMA e o IBAMA, por exemplo, para participarem como órgãos consultivos em suas reuniões.

CAPÍTULO V
DA CLASSIFICAÇÃO E RELAÇÃO DOS USOS DO SOLO

Art. 23. Ficam classificados e relacionados os usos do solo, para implantação do Zoneamento da Ocupação e Uso do Solo da área urbana do município, nas seguintes categorias:

I. Residencial;
II. Comércio e Serviços Vicinais;
III. Comércio e Serviços de Bairro;
IV. Comércio e Serviços Gerais;
V. Comércio e Serviços Específicos;
VI. Industrial;
VII. Turístico;
VIII. Amortecimento;
IX. Portuário;
X. Retro-Portuário.

Parágrafo único. As atividades estão relacionadas na Tabela I do Anexo I.

Art. 24. O uso Residencial compreende as seguintes categorias:

I. Residencial Multifamiliar - Uso residencial que corresponde a mais de uma habitação por lote ou conjunto de lotes, agrupadas vertical ou horizontalmente;
II. Residencial Coletivo - Uso residencial destinado à moradia de um grupo de pessoas, como asilos, internatos e similares;
III. Residencial Geminado - Uso residencial destinado à moradia de mais de uma família, em unidades autônomas, contíguas e horizontais com, no mínimo, uma parede comum.

Art. 25. A categoria de Comércio e Serviços Vicinais compreende atividades de pequeno porte, de utilização imediata e cotidiana.

Parágrafo único. É facultado ao profissional autônomo exercer atividades inerentes à sua profissão, atendidas as exigências da legislação específica em vigor, na sua residência, independentemente da zona em que a mesma esteja situada.

Art. 26. A categoria de Comércio e Serviços de Bairro compreende atividades de médio porte, de utilidade intermitente e imediata, destinada a atender a população em geral.

Art. 27. A categoria de Comércio e Serviços Gerais compreende atividades destinadas à população em geral, as quais, por sua natureza ou porte, exigem confinamento em áreas próprias.

Art. 28. A categoria de Comércio e Serviços de Específicos compreende atividades cuja adequação à vizinhança depende de fatores a serem analisados pelos órgãos competentes.

Art. 29. O uso do solo para fins industriais compreende as categorias disciplinadas na Tabela I do Anexo I – Classificação e Relação de Usos, e a permissão para a instalação de atividades de uso industrial será concedida pela Prefeitura Municipal, após avaliação

das suas equipes técnicas, observado as leis ambientais vigentes, sendo que, em função da classificação, serão estabelecidos os parâmetros para sua instalação.

Art. 30. Qualquer atividade que não tenha sido especificada neste Capítulo deverá ser analisada tendo em vista sua similaridade com as demais, pelo órgão competente da Prefeitura e pelo Conselho de Desenvolvimento Urbano de Itapoá.

Parágrafo único. A permissão para a localização de instituição e entidades de natureza pública ou privada dependerá de licença especial, concedida pela Prefeitura Municipal após análise por suas equipes técnicas.

CAPÍTULO VI
DAS INFRAÇÕES

Art. 31. Todo cidadão que cometer qualquer infração relacionada ao disposto nesta Lei estará sujeito à aplicação das penalidades descritas neste Capítulo.

Art. 32. Ocorrendo qualquer infração, o encarregado da fiscalização fará uma comunicação preliminar ao infrator, através de Notificação de Infração, devendo a situação ser regularizada no prazo que lhe for determinado, através da Notificação.

Parágrafo único. Ao autuado assiste o direito de recorrer no prazo determinado na notificação apresentando defesa junto à Prefeitura Municipal, a qual emitirá parecer num prazo máximo de 15 (quinze) dias, informando ao autuado o resultado.

Art. 33. Caso ocorra decurso do prazo ou não seja cumprida a Notificação de Infração, o encarregado lavrará o Auto de Infração, com a respectiva aplicação de multa.

§ 1º A multa a que se refere este artigo poderá variar de 30 (trinta) a 30.000 (trinta mil) UPM's.

§ 2º O pagamento da multa não eximirá o responsável das demais cominações legais, nem sana a infração, ficando o infrator sujeito a regularizar a situação de acordo com as disposições vigentes.

§ 3º A persistência da infração ou a reincidência específica da mesma acarretará, ao responsável, multa no valor do dobro da anterior e assim sucessivamente.

Art. 34. Para graduar a multa, quando da sua aplicação, ter-se-á em vista que:

I. As multas de maior gravidade estão relacionadas com construções executadas sem alvarás, construções executadas em desacordo com a presente lei, localização de atividades sem solicitação de Alvará de Localização e Funcionamento, mudança de atividade sem consulta prévia à Prefeitura Municipal;

II. A reincidência do infrator caracteriza a nova multa como grave.

Art. 35. Lavrado o Auto de Infração, ou após ser indeferido o recurso, e comunicado o infrator, este, a partir da data da comunicação, deverá efetuar o recolhimento amigável da multa dentro de 5 (cinco) dias úteis, caso contrário será cobrado judicialmente.

Art. 36. Os débitos decorrentes de multas não pagas nos prazos regulamentares serão atualizados nos seus valores monetários, na base dos coeficientes de correção monetária que estiverem em vigor na data de liquidação das importâncias devidas.

CAPÍTULO VII
DAS PARTES INTEGRANTES E COMPLEMENTARES

Art. 37. São partes integrantes e complementares desta lei os seguintes anexos:

I. Anexo I:
   a) Tabela I: Classificação e Relação de Usos;
   b) Tabela II: Ocupação do Solo;
   c) Tabela III: Usos do Solo;

II. Anexo II – Tabelas de iluminação e ventilação para compartimentos;

III. Anexo III – Mapa do Zoneamento da Ocupação e Uso do Solo Urbano;

CAPÍTULO VIII
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 38. Cabe à Prefeitura Municipal implementar e regulamentar a presente lei para que suas normas tenham aplicação efetiva.

§ 1º O Plano de Intervenção da Orla (Projeto Orla), que detalhará as normas e regras de uso e ocupação da orla, deverá ser executado no prazo máximo de 2 (dois) anos a contar da data de publicação desta lei.

§ 2º O Plano de Intervenção da Gleba, que detalhará as normas e regras de uso e ocupação, deverá ser executado no prazo máximo de um ano a contar da data da publicação desta lei.

Art. 39. Esta lei entra em vigor em 1º de novembro de 2008.

Itapoá (SC), 15 de outubro de 2008

SÉRGIO FERREIRA DE AGUIAR
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 de culto.
Turística	Hotel, 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, escritórios, estacionamento e serviços voltados à caminhoneiros e casa de culto.

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 Urbana 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 Urbana II							1,50	50,00%	40,00%
Zona Urbana III							3,00	50,00%	40,00%
Zona Urbana IV							1,50	50,00%	40,00%
Zona Urbana V							1,20	50,00%	40,00%
Zona de Uso Restrito							0,30	30,00%	70,00%
Eixo Comercial		10,00					De acordo com a zona	60,00%	20,00%
Zona Portuária	De acordo com Plano de Intervenção Local e projeto aprovado pelo Poder Público.								
Zona Retroportuária e industrial	De acordo com Plano de Intervenção Local e projeto aprovado pelo Poder Público.								
Zonas Especiais	De acordo com a Zona Urbana 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) de 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 zero ao 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 (três) metros e para menor testada 5 (cinco) metros. Nas testadas que fazem frente a via estrutural e/ou comercial o recuo mínimo é de 5 (cinco) metros.
	(d) Imóvel registrado com metragem inferior ao estabelecido como "lote mínimo" deverá obedecer aos recuos e índices de ocupação desta tabela.
	(e) A partir do quarto pavimento os recuos laterais e de fundos são obrigatórios, independentemente da existência ou não de aberturas, e deve ser acrescido aos recuos laterais e de fundos já exigidos, uma distância de 0,50 m (meio metro) por pavimento.
	(f) É permitido para fins de regularização de registro imobiliário de imóvel situado na Gleba (Itapema do Norte), já desmembrado ou subdividido e que tenha área inferior ao considerado "lote 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 DO MEIO-AMBIENTE

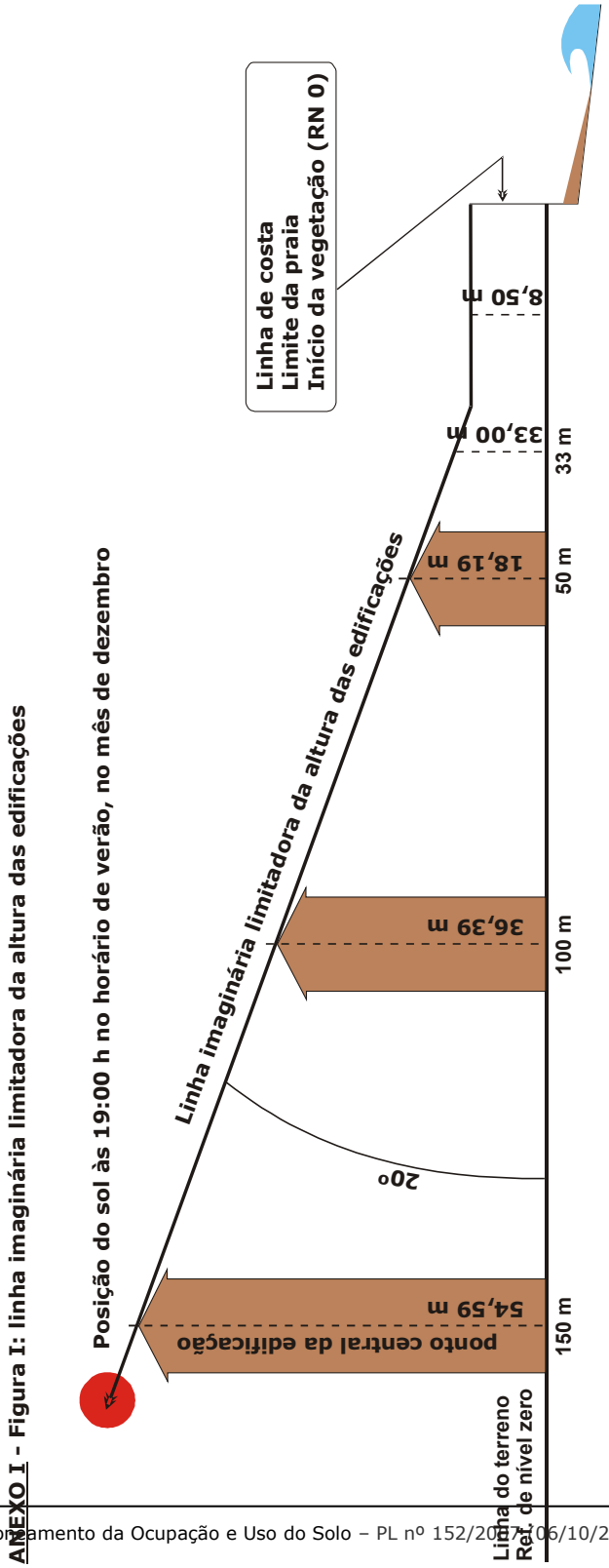
Zona de preservação permanente	Resolução Conama nº 369/2006.
Zonas de proteção de fundos de vale	Faixa de drenagem de largura variável, conforme Capítulo IV.
Zonas de preservação da vegetação	Parcelamento e ocupação do solo analisados por órgãos competentes.

ANEXO I - TABELA III - USO DO SOLO

ZONAS	SIGLA	USO PERMITIDO	USO PERMISSÍVEL
Zona Urbana I	(ZURB 1)	Residencial multifamiliar, comércio e serviços vicinais e turístico.	Comércio e serviços vicinais
Zona Urbana II	(ZURB 2)	Residencial multifamiliar, comércio e serviços vicinais, comércio e serviços de bairro e turistico.	
Zona Urbana III	(ZURB 3)	Residencial multifamiliar, comércio e serviços vicinais e turistico	Microindústria não poluente, comércio e serviços específicos, comércio e serviço geral.
Zona Urbana IV	(ZURB 4)	Residencial multifamiliar e turistico.	Comércio e serviços específicos, comércio e serviço geral.
Zona Urbana V	(ZURB 5)	Residencial multifamiliar e turistico.	Comércio e serviços específicos, comércio e serviço geral.
Zona de uso Restrito	(ZUR)	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)	De acordo com Plano de Intervenção Local.	De acordo com Plano de Intervenção Local
Zonas Especiais	(ZE)	De acordo com a Zona.	De acordo com a Zona

ZONAS DE PRESERVAÇÃO DO MEIO-AMBIENTE

Zonas de Preservação Permanente	(ZPP)	Resolução Conama nº 369/2006.
Zonas de Proteção de Fundos de Vale	(ZPFV)	Faixa de Drenagem Mínima conforme Capítulo IV
Zonas de Preservação da Vegetação	(ZPV)	Parcelamento e ocupação do solo analisados por órgãos competentes



ANEXO I - Figura I: linha imaginária limitadora 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 da Ocupação e Uso do Solo Urbano