

LEI Nº1.210/2008

SÚMULA: DISPÕE SOBRE O ZONEAMENTO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DA ÁREA URBANA E DE EXPANSÃO URBANA DO MUNICÍPIO DO MUNICÍPIO DE ITAMBARACÁ E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A CÂMARA MUNICIPAL DE ITAMBARACÁ, ESTADO DO PARANÁ, APROVOU E EU, PREFEITO MUNICIPAL, SANCIONO A SEGUINTE:

LEI:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - A organização do espaço contido nos limites do perímetro urbano do município é definida por esta lei;

Art. 2º - Os parâmetros urbanísticos específicos aplicam-se ao uso do solo urbano quanto à localização e funcionamento de atividades, bem como a ocupação construtiva de imóveis;

Art. 3º - São partes integrantes desta lei como complemento ao texto:

- I. ANEXO I – Tabela de parâmetros para ocupação do solo urbano;
- II. ANEXO II – Tabela de usos permitidos, permissíveis e proibidos;
- III. ANEXO III – Tabela de áreas para estacionamento;
- IV. ANEXO IV – Mapa de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano;



CAPÍTULO II

DAS DEFINIÇÕES

Art. 4º - adotam-se as seguintes definições para os termos e expressões utilizados no texto desta Lei.

- I. ALINHAMENTO – linha divisória entre um terreno e a via pública;
- II. ALTURA DA EDIFICAÇÃO – é a distância medida entre o nível do piso do pavimento térreo até o teto do último pavimento;
- III. ÁREA CONSTRUÍDA OU ÁREA DE CONSTRUÇÃO – Área total de todos os pavimentos de um edifício, incluídos os espaços ocupados pelas paredes;
- IV. ÁREA DE LAZER - É a área de terra a ser doada ao Município para a construção de praças, parques, jardins e outros espaços destinados à recreação da população;
- V. ÁREA MÁXIMA DE CONSTRUÇÃO – é o limite de área de construção que pode ser edificada em um terreno urbano;
- VI. ÁREA MÍNIMA DE TERRENO POR UNIDADE HABITACIONAL – fração de área de terreno necessária a cada unidade habitacional;
- VII. ÁREA *NON AEDIFICANDI* - É área de terra onde é vedada a edificação de qualquer natureza;
- VIII. ÁREA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL – É a área de terra a ser doada ao Município a fim de proteger o meio ambiente natural;
- IX. ÁREAS PÚBLICAS - São as áreas de terras a serem doadas ao Município para fins de uso público em atividades culturais, cívicas, esportivas, de saúde, educação, administração, recreação, praças e jardins;
- X. ÁREA URBANA – é aquela contida dentro do perímetro urbano.
- XI. COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO – É a relação entre a área do terreno e a área edificável que determina o direito de construir independente de contrapartida ao Poder Executivo Municipal.
- XII. COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO – É a relação entre o coeficiente de aproveitamento básico da área do terreno e a área máxima edificável que permite o direito de construir mediante contrapartida ao Poder Executivo Municipal.
- XIII. EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança
- XIV. EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS - São os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, esportes e lazer;
- XV. EQUIPAMENTOS URBANOS - São os equipamentos públicos de abastecimento de água, coleta e tratamento de esgotos sanitários, fornecimento domiciliar e público de energia elétrica, coleta e destinação de águas pluviais, arborização e pavimentação de vias urbanas;
- XVI. FRENTE MÍNIMA NORMAL – é a dimensão mínima da testada de um terreno não caracterizado como esquina;
- XVII. FRENTE MÍNIMA ESQUINA – é a dimensão mínima das testadas de um terreno que possua duas ou mais testadas contínuas voltadas para vias públicas;



- XVIII. GABARITO DA EDIFICAÇÃO – é a altura máxima das edificações definida através da altura da edificação e do número máximo de pavimentos;
- XIX. GLEBA - Área de terra que não foi ainda objeto de parcelamento do solo para fins urbanos;
- XX. LOTE - Área de terra resultante de parcelamento do solo para fins urbanos;
- XXI. OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO – é a maneira pela qual a edificação pode ocupar o terreno urbano, em função dos índices urbanísticos incidentes sobre o mesmo;
- XXII. PAVIMENTOS – cada um dos planos horizontais de um edifício destinados a uma utilização efetiva;
- XXIII. PERÍMETRO URBANO - É a linha de contorno que define a área ou a zona urbana, de expansão urbana e de urbanização específica;
- XXIV. QUADRA – É a área de terras, subdividida em lotes, resultante do traçado do arruamento;
- XXV. RECUO FRONTAL – distância entre a edificação e o alinhamento;
- XXVI. RECUO LATERAL – distância da construção às divisas laterais do terreno;
- XXVII. RECUO DE FUNDO – distância da edificação às divisas de fundo do terreno;
- XXVIII. SUBSOLO – área da edificação cuja altura de sua laje superior estiver, no máximo, a um metro e vinte centímetros acima da cota mínima do terreno, sendo esta, a menor cota do passeio público em relação ao terreno;
- XXIX. TAXA DE OCUPAÇÃO – valor expresso em porcentagem e que define a porção da área do terreno que pode ser ocupada pela projeção, em planta, da totalidade das edificações sobre o terreno;
- XXX. USO DO SOLO URBANO – é o tipo de atividade desenvolvida no imóvel urbano;
- XXXI. ZONAS – cada uma das unidades territoriais que compõe o zoneamento e para as quais são definidos os usos e as normas para se edificar no terreno urbano;
- XXXII. ZONEAMENTO – É a divisão da área urbana em zonas de uso e ocupação do solo;



CAPÍTULO III

DOS OBJETIVOS

Art. 5º - Constituem-se objetivos da lei:

- I. Garantir que a propriedade urbana cumpra com a função social;
- II. Orientar a localização das atividades urbanas de acordo com as aptidões do sítio físico;
- III. Orientar a ocupação do solo urbano segundo os parâmetros urbanísticos estabelecidos nas disposições desta lei;
- IV. Assegurar a justa distribuição da população na área urbana, de modo a conferir a oportunidade de acesso à moradia e às atividades urbanas;
- V. Controlar a intensidade de usos mediante a capacidade de suporte da infra-estrutura urbana;
- VI. Estabelecer densidades de uso e ocupação do solo compatíveis ao sítio urbano;
- VII. Usar instrumentos de desenvolvimento urbano para garantir a oferta de serviços públicos;
- VIII. Assegurar a compatibilidade dos usos em cada zona de planejamento;
- IX. Condicionar o uso e a ocupação urbana aos níveis de sensibilidade ambiental;
- X. Propiciar a manutenção e recuperação da qualidade ambiental;

- XI. Servir de base para as secretarias públicas responsáveis pela aplicação e fiscalização das normas urbanísticas;
- XII. Exigir dos empreendimentos de impacto as condições que tornem aceitável a atividade diante das características de vizinhança;

Art. 6º - Ficam sujeitos às diretrizes e critérios estabelecidos nesta lei todas as edificações, obras e serviços públicos ou particulares, de pessoas físicas ou jurídicas de direito público ou privado;

Art. 7º - Toda e qualquer atividade urbana procederá a ocupação territorial mediante licença concedida pela administração municipal;

Art. 8º - A localização e exercício de qualquer atividade ou moradia em determinado local do Município não constitui direito adquirido, devendo se adequarem ao melhor aproveitamento do solo urbano caso seja necessário, indicado pelas normas de direito público.



CAPÍTULO IV
DOS DISPOSITIVOS PARA O USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

SEÇÃO I
DO ZONEAMENTO

Art. 9º - Aplica-se a toda área compreendida pelo perímetro urbano a subdivisão em zonas com espaços especializados quanto ao uso e ocupação solo;

Art. 10 - Todas as zonas devem atender as diretrizes do macrozoneamento municipal estabelecidas na lei do Plano Diretor Municipal;

Art. 11 - As zonas urbanas, conforme súmula dos incisos a seguir, classificam-se em:

- ZR1 – Zona Residencial 1;
- ZR2 – Zona Residencial 2;
- ZR3 – Zona Residencial 3;
- ZEIS I – Zona Especial de Interesse Social I;
- ZEIS II - Zona Especial de Interesse Social II;

- ZC1 – Zona Comercial 1;
- ZC2 – Zona Comercial 2;
- ZI – Zona Industrial;
- ZAP – Zona Proteção Ambiental;

I. ZR1 – Zona Residencial 1 - Área caracterizada predominantemente ao uso habitacional unifamiliar de baixa densidade populacional em edificações de até dois pavimentos. Admite-se a instalação de atividades econômicas complementares.

II. ZR2 – Zona Residencial 2 - Área caracterizada ao uso misto de atividades comerciais e predominantemente de habitação unifamiliar de baixa e média densidade populacional em edificações de até dois pavimentos. Admite-se a instalação de atividades econômicas complementares.

III. ZR3 – Zona Residencial 3 - Área caracterizada predominantemente ao uso habitacional unifamiliar e multifamiliar de média e alta densidade populacional em edificações de até 2 (dois) pavimentos. Área preferencialmente destinada a habitação para população de baixa renda.



- IV. ZEIS – Zona Especial de Interesse Social** - Área destinada ao uso habitacional e a implantação de programas de habitação social e regularização fundiária em edificações unifamiliares atendendo aos parâmetros urbanísticos de parcelamento e ocupação estabelecidos para a zona.
- V. ZC1 – Zona Comercial 1** - Área destinada a instalação de comércio varejista de pequeno e médio porte e de prestação de serviços para atendimento ao comércio de caráter local e regional. É admitido em edificações de até 2 (dois) pavimentos localizado na área central.
- VI. ZC2 – Zona Comercial 2** - Área destinada a instalação de comércio atacadista de médio e grande porte e de prestação de serviços para atendimento as indústrias e ao comércio de caráter regional. É admitido em edificações de até 3 (três) pavimentos localizado em vias de grande fluxo como a continuidade da PR – 436, a Rua José Mendonça.
- VII. ZI – Zona Industrial** - Área destinada a instalação de indústrias leves e de médio impacto que não poluem o ambiente, nem trazem incômodo de ruído ou trânsito a vizinhança. O licenciamento para o funcionamento está condicionado ao Estudo de Impacto Ambiental – EIA, para empreendimentos com área igual ou superior a 2000,0 m².
- VIII. ZPA – Zona de Proteção Ambiental** - Área destinada à preservação de fundos de vale, nascentes e áreas alagadiças inseridas dentro da área urbana. É definida através de faixa *non aedificandi* necessária para a manutenção e preservação de meios naturais, que não pode ser inferior a legislação e recomendações federais e estaduais.

Parágrafo único – Todas as atividades complementares são permissíveis em cada zona desde que não ultrapassem o nível de impacto ambiental e de vizinhança estando sujeito a aprovação do poder público municipal e demais instâncias consultivas e deliberativas.

SEÇÃO II

DOS USOS DO SOLO

Art. 12 - As atividades da área urbana devem atender ao ordenamento territorial a fim de garantir as diretrizes de desenvolvimento e no respeito ao meio ambiente.

Art. 13 - Os usos do solo serão classificados quanto à natureza e porte das construções, constando em tabela os usos permitidos, permissíveis e proibidos;

§ 1º - Os usos permitidos são aqueles destinados a zona, sendo compatíveis com a realidade local;

§ 2º - Os usos permissíveis são aqueles admitidos na zona desde que haja compatibilidade com os usos permitidos, mediante;

- I. Apresentação de ESTUDOS DE IMPACTO DE VIZINHANÇA, elaborado e assinado por profissional habilitado, às custas do interessado, analisado pelo órgão competente de Planejamento do Poder Executivo Municipal, com emissão de parecer, favorável ou não, e com a aprovação



obrigatória, por maioria simples, do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano;

- II. Anuência obrigatória de 75% (setenta e cinco por cento) de, no mínimo, oito vizinhos lindeiros e imediatos ao imóvel em questão;

§ 3º - Usos proibidos são aqueles que não serão permitidos de modo algum na zona.

§ 4º - O capítulo V indica os usos e as características de cada Zona instituída.

Art. 14 - A anuência dos vizinhos a que se refere o artigo 13, § 2º desta Lei obedecerá aos seguintes critérios:

- I. Quatro vizinhos laterais ao imóvel em questão (dois vizinhos de cada lado);
- II. Dois vizinhos à frente do imóvel em questão;
- III. Dois vizinhos aos fundos do imóvel em questão;
- IV. A consulta será realizada aos vizinhos proprietários;
- V. Não deverão ser considerados vizinhos àqueles que apresentem graus de parentesco com o requerente;
- VI. Não deverá ser considerado o vizinho cujas atividades comerciais, de serviços e industriais, no local, possam ser concorrentes ao requerente pretendido;

VII. Se qualquer um dos vizinhos a ser consultado, lindeiro ou imediato, for condomínio, a anuência deverá ser dado em reunião de condomínio e será considerado apenas um vizinho;

VIII. Se os imóveis, lindeiros e/ou imediatos, estiverem sem edificações ou em casos que não devam ser considerados, deverá ser obtida a anuência do vizinho mais próximo, perfazendo um total de consultas a oito vizinhos;

IX. Salvo em situações plenamente justificáveis do ponto de vista do interesse público, e/ou em situações onde os procedimentos retrocitados se mostrarem impraticáveis, poderá não ser realizada a consulta, e/ou reduzido o número de consultas, a critério do órgão competente de Planejamento do Poder Executivo Municipal e com a aprovação obrigatória, por maioria simples, do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano;

X. O Poder Executivo Municipal, através de seu órgão competente, a seu critério, poderá ampliar o número de consultas, permanecendo a obrigatoriedade de 75% (setenta e cinco por cento) de anuência total de vizinhos consultados;

Art. 15 - O Poder Executivo Municipal não concederá alvará de funcionamento para qualquer uso, em qualquer das Zonas instituídas por esta Lei, quando o ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA concluir pela sua não realização ou, no caso de condicionar sua aprovação à adoção de medidas compensatórias, enquanto todas elas não forem realizadas e aprovadas pelo órgão público municipal competente, sem prejuízo das demais disposições na legislação em vigor.



SEÇÃO III
DAS CLASSIFICAÇÕES DOS USOS

Art. 16 – Os usos do solo classificam-se em:

- I. Uso Residencial:
 - a. Residencial Unifamiliar;
 - b. Residencial Multifamiliar;
 - c. Residencial para Habitação Social;
 - d. Residencial Geminado;

- II. Uso de Comércio e Serviços:
 - a. Serviços e Comércio Varejista Central;
 - b. Comércio Varejista de Apoio;
 - c. Serviço e Comércio Atacadista;

- III. Uso Institucional Social:
 - a. Institucional Social Educacional;
 - b. Institucional Social Cultural;
 - c. Institucional Social de Lazer;

- d. Institucional Social de Saúde;
- e. Institucional Social Administrativo;

IV. Uso Industrial:

- a. Indústrias Primárias;
- b. Indústrias Médias;

CAPÍTULO V
CONCEITOS DOS USOS:

Art. 17 – Os usos do solo urbano são conceituados como:

- I. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR – são caracterizados domicílios onde reside uma família por edificação.
- II. RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR – são caracterizadas por domicílios agrupados em uma edificação, como condomínios verticais e horizontais.
- III. RESIDENCIAL PARA HABITAÇÃO SOCIAL – esse tipo de habitação segue parâmetros específicos de ocupação, devendo atender à população de baixa renda.
- IV. RESIDENCIAL GEMINADO – trata-se da divisão do terreno em frações de moradia, podendo ser a mesma edificação.



V. SERVIÇOS E COMÉRCIO VAREJISTA CENTRAL – É CARACTERIZADO POR DESTINAR-SE AO COMÉRCIO VAREJISTA E SERVIÇOS DIVERSIFICADOS, NÃO INCÔMODOS, NÃO NOCIVOS E NÃO PERIGOSOS, TAIS COMO:

- Academia de Ginástica, Dança e Luta;
- Administradora de bens, Corretoras de Câmbio e Agência Bancária;
- Agência de Empregos;
- Agência de jornais rádio e televisão e congêneres;
- Agência de Turismo e de Publicidade;
- Agência de Vigilância;
- Antiquário; Comércio de artigos para decoração;
- Auto Escola;
- Bar, Lanchonete, Pastelaria, Adegas, Restaurante, Cantina, Buffet, Churrascaria, Choperia e Sorveteria;
- Bicicletarias;
- Bilhar, Sinuca e Diversões Eletrônicas;
- Boates, Danceterias, Discotecas e congêneres;
- Cartório e Tabelionato;
- Casa de jogos em geral;
- Comércio de alimento para animais;
- Comércio de alimentos congelados, alimentos prontos e assados;
- Comércio de armas e munições;
- Comércio de artesanato em geral;
- Comércio de artigos de beleza e cosméticos em geral;
- Comércio de artigos e artefatos de borracha, couro e plásticos;
- Comércio de artigos para a construção civil, tintas e vernizes;
- Comércio de artigos para caça e pesca;
- Comércio de artigos para cama, mesa e banho;
- Comércio de artigos para computadores;
- Comércio de artigos para festas;
- Comércio de artigos para jardinagem;
- Comércio de artigos religiosos;
- Comércio de discos, fitas e congêneres;

- Comércio de ferragens e ferramentas;
- Comércio de Gás classificados como classe 1 (desde que equidistanciem 50 (cinquenta) postos de saúde, escolas, centro de educação infantil e pré-escolas);
- Comércio de material esportivo e vestuário;
- Comércio de panos e confecções em geral;
- Comércio e reparos de artigos e componentes eletrônicos e som e imagem;
- Comércio e reparos de artigos para presentes;
- Comércio e reparos de eletrodomésticos;
- Comércio e reparos de instrumentos e materiais médicos e dentários;
- Comércio e reparos de instrumentos musicais e artigos afins;
- Comércio e reparos de materiais para escritório;
- Comércio e reparos de material elétrico e hidráulico;
- Comércio e reparos de utensílios domésticos, estofados e colchões;
- Comércio e serviços de filmes e fotografias;
- Comércio e serviços de reprodução de documentos;
- Confecção de chaves;
- Corretoras e Empresas de Seguros;
- Despachantes;
- Escritório de eletricitas e encanadores e congêneres;
- Escritório de representação e consultoria;
- Escritório técnico de profissional liberal
- Estacionamentos de automóveis;
- Hotel, Pensão e Pousada;
- Imobiliárias;
- Joalheiros, Relojoarias e Óticas;
- Laboratório de Análises Clínicas, consultórios e clínicas de profissionais liberais;
- Lavanderias;
- Livrarias, papelarias e venda de material de desenho e pintura em geral;
- Lojas de departamentos;
- Lojas de móveis e presentes;
- Magazines e armarinhos em geral;
- Posto de abastecimento de combustível; Lava-rápido; (Desde que equidistanciem 200 metros de postos de saúde, escolas, centro de educação infantil e pré-escolas e no caso do combustível deverão obedecer as normatização estabelecida pela ANP – Agencia Nacional do P



Natural e Biocombustível)

- Serviço funerário;
- supermercados;
- Supermercados, Mercados e Shopping;
- Tabacarias;
- Teatro, Cinemas e Museu;
- Venda de brinquedos em geral;
- Venda de especiarias em geral;
- Venda de louças, porcelanas e cristais e congêneres;
- Venda de material de limpeza;
- Venda de veículos automotores e acessórios;
- Vidraçaria e confecção de molduras;
- Demais atividades congêneres, assemelhadas e similares a este item.

VI. COMÉRCIO VAREJISTA DE APOIO - É CARACTERIZADO POR ABRIGAR ATIVIDADES COMERCIAIS VAREJISTAS E POR PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DIVERSIFICADOS, DE NECESSIDADES IMEDIATAS E COTIDIANAS DA POPULAÇÃO LOCAL, CUJA NATUREZA DESSAS ATIVIDADES SÃO NÃO-INCÔMODAS, NÃO-NOCIVAS E NÃO-PERIGOSAS, TAIS COMO:

- Açougue, Mercearia, Empório, Sacolão, Quitanda e Frutaria;
- Alfaiataria e Ateliê de Corte e Costura;
- Ateliês de Pintura;
- Atividades desenvolvidas por profissionais liberais (pessoa física ou pessoa jurídica) e outros prestadores de serviço, desde que exercidas individualmente na própria residência;
- Banca de Jornais e Revistas;
- Bazar e Bijuteria;
- Farmácia e Drogeria;
- Floricultura;
- Instituto de Beleza e Barbearia;
- Padarias, Panificadoras, Confeitarias e Docerias;
- Sapataria;



- Demais atividades congêneres, assemelhadas e similares a este item.

VII. Serviço e Comércio Atacadista – é caracterizado por abrigar atividades comerciais atacadistas e por prestação de serviços diversificados, de necessidades eventuais da população local, cuja natureza dessas atividades são incômodas, não-nocivas e não-perigosas, tais como:

- Editora e Gráfica;
- Aluguel e oficina de guindastes e guas e congêneres;
- Comercialização de madeira Industrializada;
- Comércio atacadista e distribuidores em geral;
- Comércio de Sucatas;
- Depósito e venda de produto agrícola;
- distribuidores de bebidas;
- Estofamentos em geral;
- Fabricação e manuseio de produtos em fibra de vidro e lã-de-vidro;
- Máquinas e implementos para a indústria;
- Marcenaria e serralheria;
- Oficina mecânica, funilaria e pintura em geral;
- Oficinas de compressores;
- Oficinas de dedetização;
- Oficinas, vendas de peças automotivas;
- Retífica e recapagem;
- Revendedores e serviços mecânicos autorizados;
- Soldagens em geral;
- lojas e depósitos de material de construção;
- Demais atividades congêneres, assemelhadas e similares ao item.

VIII. INSTITUCIONAL SOCIAL EDUCACIONAL – espaços, estabelecimentos ou instalações destinados ao uso e atividades de ensino, com parâmetros de ocupação específicos.

10

- IX. INSTITUCIONAL SOCIAL CULTURAL – espaços, estabelecimentos ou instalações destinados ao uso e atividades de ensino, com parâmetros de ocupação específicos.
- X. INSTITUCIONAL SOCIAL DE LAZER – espaços, estabelecimentos ou instalações destinados ao uso e atividades de ensino, com parâmetros de ocupação específicos.
- XI. INSTITUCIONAL SOCIAL DE SAÚDE – espaços, estabelecimentos ou instalações destinados ao uso e atividades de ensino, com parâmetros de ocupação específicos.
- XII. INSTITUCIONAL SOCIAL ADMINISTRATIVO – edificação destinada ao uso de atividades administrativas do setor público local, estadual e federal, como as sedes dos poderes executivo e legislativo, secretarias municipais, dentre outros.
- XIII. INDÚSTRIAS PRIMÁRIAS – atividade industrial de pequeno porte, artesanal, não incômoda, não nociva e não perigosa para as atividades de seu entorno, compatível com o uso residencial.
- XIV. INDÚSTRIAS LEVES – aquelas que possam produzir ruídos baixos, trepidações ou pequenas conturbações no tráfego;
- XV. INDÚSTRIAS MÉDIAS – atividades industriais de médio porte compatíveis ao seu entorno e aos parâmetros construtivos da zona, não incômoda, não nova, não incomoda e que não gera fluxo intenso de pessoas e

veículos. Os que possam produzir ruídos, trepidações ou conturbações no tráfego, e que venham a incomodar a vizinhança;

- XVI. INDÚSTRIAS PESADAS E GERAIS – atividade industrial de grande porte, não poluidora, não incômoda, não nociva e não perigosa, gera fluxo de veículos e pessoas e deve estar separada das outras zonas da cidade.
- XVII. INDÚSTRIAS INCÔMODAS E PERIGOSAS – atividades industriais que o uso deve ser distinto de qualquer outra área da cidade, a definição de indústria incômoda é relacionada às atividades que possam produzir ruídos, trepidações, conturbações no tráfego e que venham a incomodar a vizinhança. As indústrias perigosas estão relacionadas àquelas atividades que possam ocorrer eventualmente explosões, incêndios, trepidações, produção de gases, exalações de detritos danosos à saúde e ao meio ambiente ou que possam por em risco a vida de pessoas e a integridade física das edificações no entorno. São indústrias que implicam na existência de normas e padrões específicos, quanto às características de ocupação do lote, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e disposição dos resíduos gerados. A instalação de indústrias desse gênero deve ser sujeitada a aprovação de órgãos públicos.

Parágrafo Único – o enquadramento da moradia ou atividade em uma das definições acima será feito pelo Poder Público Municipal após aprovação expressa do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano. Estas entidades poderão, conjuntamente, elaborar tabelas exemplificativas dos respectivos enquadramentos.

CAPÍTULO VI

DA OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO



CAPÍTULO VIII

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 18 - Os seguintes índices urbanísticos definem a ocupação do solo urbano:

- I. Área mínima do lote urbano;
- II. Frentes, testada mínima do lote urbano;
- III. Recuo mínimo frontal;
- IV. Recuos mínimos laterais;
- V. Recuo mínimo de fundo;
- VI. Taxa de ocupação;
- VII. Taxa de permeabilidade;
- VIII. Coeficiente de aproveitamento;

Parágrafo único – o ANEXO I define os parâmetros de cada índice urbanístico, para as diferentes Zonas instituídas.

Art. 23 – Em todo edifício de uso residencial multifamiliar ou conjunto residencial com quatro ou mais unidades de habitação será exigida uma Área de Recreação equipada, a qual deverá obedecer aos seguintes requisitos mínimos:

- I. Área de 6,00 m² (seis metros quadrados) por unidade de moradia;
- II. Localização em área contínua, preferencialmente no térreo, devidamente isolada das vias de tráfego, locais de acesso e de estacionamento;
- III. Não ocupar a área destinada ao recuo de frente do terreno;

Art. 24 – Em todos os edifícios para uso residencial multifamiliar, comercial e prestador de serviços será obrigatória a construção de áreas de estacionamento para veículos em conformidade com o Anexo IV da presente Lei;

Art. 25 – Todos os terrenos deverão apresentar uma área de permeabilidade de no mínimo 15% da área do terreno, podendo a mesma ser tratada com pavimento ecológico, grama, ou outros que permitam a percolação da água no solo;

Art. 26 – A aprovação de projetos, a concessão de alvará para construir, reformar ou ampliar edificações, bem como a concessão de alvarás de licença para



funcionamento de estabelecimentos comerciais, industrial e prestadores de serviço somente poderão ocorrer em estreita observância às normas previstas nessa Lei.

Art. 27 – Em terrenos situados na direção dos feixes de microondas dos sistemas de telecomunicações, o gabarito da edificação será definido pela presente Lei e outros dispositivos legais, prevalecendo o de menor altura.

Art. 28 – O remembramento de terrenos que se situam em zonas de uso e ocupação do solo diferentes, somente poderá ser aprovado se houver parecer técnico favorável expedido pelo órgão competente de planejamento do Poder Executivo Municipal e aprovação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Art. 29 – Os recuos de frente, aplicam-se às construções, inclusive em subsolo.

Art. 30 – Os terrenos de esquina, para efeito de recuos frontais, serão considerados de duas ou mais frentes.

Art. 31 – Nos terrenos de esquina, para efeito do recuo lateral, serão considerados como frente do terreno a menor dimensão do terreno e será dispensado do recuo lateral mínimo obrigatório caso a maior dimensão do terreno seja inferior a quinze metros.

Art. 32 – Entre duas construções no mesmo terreno deverá ser observado o dobro dos afastamentos laterais a que estiverem sujeitas as edificações, face às disposições previstas nessa lei.

Parágrafo único – Em casos onde uma das construções se caracterizar como complementar ou de apoio à outra, como em edículas, depósitos e similares, o afastamento mínimo entre as construções será igual ao afastamento lateral a que estiverem sujeitos os edifícios, face as disposições desta Lei.

Art. 33 – Em terrenos com frente para duas ou mais vias que se caracterizam por Zonas de Uso e Ocupação diferentes, prevalecem os critérios da Zona de menor coeficiente de aproveitamento, salvo os terrenos de esquinas.

Art. 34 – Não serão computados na área máxima edificável, para efeito de coeficiente de aproveitamento, e em nenhuma hipótese poderão receber outra finalidade.

- I. Área de Recreação equipada, conforme exigência desta Lei;
- II. Área de estacionamento, quando localizadas sob pilotis e/ou subsolo;

Art. 35 – No cálculo dos coeficientes de aproveitamento adotam-se duas casas decimais, sem arredondamentos.

Parágrafo único: Para cálculo do número de pavimentos deve-se adotar apenas a parte inteira, desprezando-se os decimais.



Art. 36 – A construção de edifício para uso residencial multi-familiar, vertical ou horizontal, em terrenos com área igual ou superior a dez mil metros quadrados, deve obedecer às seguintes condições:

- I. Existência de rede de coleta de esgotos, rede de abastecimento de água potável e rede de energia elétrica;
- II. Seja criada uma via pública de, no mínimo, 15 (quinze) metros contornando todo o perímetro do terreno;
- III. Sejam construídas as vias previstas no Sistema Viário Básico do Município;
- IV. As edificações deverão observar distância mínima de cinco metros de recuo de todas as vias públicas circundantes.

Art. 37 – Na área urbana do Município, para a aprovação de edificação ou conjunto de edificações com área construída superior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados), será obrigatório apresentar ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA, elaborado e assinado por profissional habilitado, às custas do interessado, analisado pelo órgão competente de Planejamento do Poder Executivo Municipal e aprovado pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, sem prejuízo das demais exigências desta Lei.

Art. 38 – Só serão permitidas edificações com 4 (quatro) ou mais pavimentos nos terrenos que satisfaçam as seguintes condições:

- I. Façam frente para a via pública regular, pavimentada, provida de calçadas, guias e sarjetas e rede de galerias de águas pluviais;



- II. Sejam atendidos por rede de energia elétrica, rede de coleta de esgotos sanitários e rede de água potável;

Art. 39 – As obras ou edificações de iniciativa do Poder Público, cuja localização dependa essencialmente da proximidade de fatores ligados ao meio ambiente, à densidade demográfica, de aproveitamento da infra-estrutura urbana, entre outros, poderão situar-se nas mais diversas zonas de uso, a critério do órgão competente do Poder Executivo Municipal, observadas as medidas de segurança, resguardo e sossego da população da circunvizinhança.

Art. 40 – Sem prejuízo de outras penalidades, o Poder Executivo Municipal embargará e tomará as medidas administrativas e judiciais cabíveis para a demolição das construções iniciadas em desacordo com esta Lei.

Art. 41 – Quando necessário o Poder Executivo Municipal poderá determinar áreas não edificáveis para fins de passagem de redes de água, esgotos e águas pluviais bem como instalação de outros equipamentos urbanos.

Art. 42 – Os ESTUDOS DE IMPACTO DE VIZINHANÇA serão elaborados de acordo com as orientações contidas na Lei do Plano Diretor.

Art. 43 – Os casos omissos e as dúvidas de interpretação decorrentes da aplicação desta Lei serão apreciados pelo órgão municipal de planejamento e pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Art. 44 – Em atendimento ao disposto no Plano Diretor e no Estatuto da Cidade, em relação à gestão democrática da cidade, para a alteração de qualquer dispositivo desta Lei e de seus anexos, é obrigatória a aprovação por 3/5 dos membros do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Art. 45 – São partes integrantes desta Lei o anexo PRANCHA VIII alteração destes deverá seguir os mesmo critérios para alteração desta Lei.

Art. 46 – Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

EDIFÍCIO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAMBARACÁ,

Itambaracá, 19 de dezembro de 2008.

Moacyr Thomé Rodrigues do Carmo

Prefeito Municipal



ANEXO I –

Tabela de Ocupação do solo urbano do Distrito Sede de Itambaracá

ZONA	LOTE MÍNIMO	TESTADA MINIMA	RECUO FRONTAL	RECUO LATERAL	RECUO DE FUNDOS	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	TAXA DE OCUPAÇÃO	TAXA DE PERMEABILIDADE
ZC – 1	250,00 m ²	12,5 m	-	1,5 m se tiver abertura.	3 m	1,5	75%	20%
ZC – 2	400,00 m ²	20 m	5 m	4 m	-	0,7	60%	15%
ZI	1.000,00 m ²	20 m	5 m	5 m em cada lado	5m	1	50%	25%
ZR – 1	450,00 m ²	15 m	4 m	3,5 e 1,5m em cada lado	Se houver abertura, 3 m	1	50%	20%
ZR – 2	270,00 m ²	12,5 m	4 m	3e 1,5m em cada lado	Se houver abertura, 3 m	1	60%	20%
ZR – 3	250,00 m ²	12,5 m	4 m	1,5 e 1,5m em cada lado	Se houver abertura, 3 m	1	60%	20%
ZEIS	200,00 m ²	10 m	4 m	1,5 e 1,5m em cada lado	Se houver abertura, 3 m	1	70%	15%



ANEXO II – Tabela de Uso do solo urbano do Distrito Sede de Itambaracá

ZONA	PERMITIDO	PERMISSÍVEL	PROIBIDO
ZC – 1	Comercial Varejista Central	Residencial e Comercial varejista de apoio	Industrial e Comércio Atacadista
ZC – 2	Comercial Atacadista	Indústria leve	Residencial
ZI	Indústria Leve e Média	Comercial Atacadista	Residencial
ZR – 1	Residencial	Comercial varejista e de apoio	Industrial e Comércio Atacadista
ZR – 2	Residencial	Comercial varejista de apoio	Industrial e Comércio Atacadista
ZR – 3	Residencial	Comercial varejista de apoio	Industrial e Comércio Atacadista
ZEIS	Residencial	Comercial varejista de apoio	Industrial e Comércio Atacadista



ANEXO III – Áreas para Estacionamento

TIPOLOGIA DO ESTABELECIMENTO	ÁREA MÍNIMA RESERVADA PARA ESTACIONAMENTO	CRITÉRIO DE APLICAÇÃO PARA CÁLCULO DO NÚMERO DE VAGAS	OBSERVAÇÕES
Edifício Residencial Multifamiliar	30m ²	Por unidade residencial	
Edificações de uso comercial e/ou prestador de serviço vertical	20 m ²	Por cada 50 (cinquenta) m ² de construção	Dispensado para edificações térreas até 120 m ² de área.
Supermercados e similares	25 m ²	para cada 25 m ² de área de comercialização	Independentemente de áreas de estacionamento para serviços.
Estabelecimentos hospitalares até 50 leitos	25 m ²	para cada 3 leitos	Independentemente de áreas de estacionamento para serviço.
Hotéis e pensões	25 m ²	para cada 3 unidades de alojamento	Dispensado para edificações até 200 m ²
Edifícios reservados para cultos, teatros e cinemas	20 m ²	para cada 75 m ² de área construída que exceder 200 m ² de área construída	
Estabelecimento de ensino e congêneres	20 m ²	para cada 75 m ² de área construída	
Empresa de transporte e de comércio atacadista	20 m ²	para cada 150 m ² de área construída	Independentemente das áreas reservadas para carga e descarga
Oficina mecânica e funilaria	20 m ²	para cada 40 m ² de área construída que exceder 100 m ² de área construída	
Clubes recreativos, esportivos e associativos	20 m ²	para cada 50 m ² de área construída	
Consultórios médicos, odontológicos e laboratórios	20 m ²	para cada 50 m ² de área construída	