



ITAPISSUMA

GOVERNO MUNICIPAL DE ITAPISSUMA

GABINETE DO PREFEITO

PUBLICADO

EM 26/12 DE 90

Funcionário Responsável

LEI Nº 232/90 de 26 de dezembro de 1990.

EMENTA: Institui o Código do Uso e Ocupação do Solo do Município de Itapissuma e dá outras providências.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE ITAPISSUMA, faço saber que a Câmara Municipal de Itapissuma decretou e eu promulgo e sanciono a seguinte Lei:

D E C R E T A:

Objetivo da Lei:

Artigo 1º - Esta Lei disciplina a organização do território do Município de Itapissuma, dispondo sobre a ocupação e utilização do solo.

Aplicação da Lei:

Artigo 2º - As formas referentes ao Zoneamento Territorial e Urbano compreendem a definição do Uso do Solo no território Municipal com a especificação e o estabelecimento das respectivas intensidades de uso.

Parágrafo Único - Implica na observância das disposições desta Lei a aprovação de projetos, e concessão de licenças de construção, de instalação de usos e atividades urbanas, alvará de funcionamento, habite-se, aceite-se e certidões.



ITAPISSUMA

GOVERNO MUNICIPAL DE ITAPISSUMA

Documentos Anexos

Art. 3º - São documentos integrantes desta Lei, como parte complementar do texto, os seguintes anexos:

- ANEXO I - Mapa do Zoneamento Territorial
- ANEXO II - Descrição Literal dos Perímetros do Zoneamento Territorial;
- ANEXO III - Mapa do Zoneamento Funcional;
- ANEXO IV - Descrição Literal dos Perímetros das Zonas de Uso do Zoneamento Funcional;
- ANEXO V - Listagem de Usos e Atividade Urbanas;
- ANEXO VI - Usos Permitidos, Condições de Ocupação e de Aproveitamento do Lote em cada Zona de Uso;
- ANEXO VII - Glossário

CAPÍTULO II - DO ZONEAMENTO TERRITORIAL

Art. 4º - Para fins de aplicação desta Lei o Território municipal fica dividido em 3 (três) zonas distintas: Zona Urbana, Zona de Expansão Urbana e Zona Rural.

Zona Urbana

Art. 5º - Constituem zona urbana, as áreas do território do Município definidas como tal, nas quais se localizam e exercem, efetivamente, as atividades urbanas básicas, ou que, pelas suas características naturais favoráveis, se acham, de imediato, disponíveis à urbanização.

Zona de Expansão Urbana



ITAPISSUMA

GOVERNO MUNICIPAL DE ITAPISSUMA

Art. 6º - Constituem zona de expansão urbana as áreas do território municipal definidas com tal, de urbanização não prioritária, que se reserva ao atendimento das necessidades futuras de crescimento da cidade.

Área Urbanizável

Art. 7º - As zonas urbana e de expansão urbana compõem a área urbanizável do território municipal.

Zona Rural

Art. 8º - As áreas remanescentes do território municipal, não definidas nesta Lei como área urbana ou de expansão urbana, constituem zona rural, destinadas às atividades do setor primário.

Limites de Zona

Art. 9º - Os limites das zonas referidas neste Capítulo estão graficamente definidos e literalmente descritos nos anexos I e II.

Parágrafo Único - Quando o limite de uma zona for indicado por uma rua, faixa de servidão, ferrovia, curso d'água, rodovia, o limite será, a menos que seja explicitado de outra forma, o eixo dos elementos citados.

CAPÍTULO III - DO ZONEAMENTO FUNCIONAL

Zonas de Uso

Art.10 - A área urbanizável divide-se em zonas de uso dos seguintes tipos:

ZR - Zonas residenciais

ZCS - Zonas de Comércio e Serviço

ZI - Zonas Industriais



ITAPISSUMA

GOVERNO MUNICIPAL DE ITAPISSUMA

ZAE - Zonas de Atividades Especiais

ZEPC- Zonas Especiais de Preservação Cultural

ZEPE- Zonas Especiais de Preservação Ecológica

Zonas Residenciais:

Artigo 11 - As Zonas Residenciais estão classificadas em duas (02) categorias, compreendendo ZR₁ e ZR₂.

Zonas de Comércio e Serviço:

Artigo 12 - As Zonas de Comércio e Serviço ficam classificadas em duas(02) categorias, em acordo com o ramo de atividades e seu porte compreendendo as ZCS₁ e ZCS₂.

Zonas Industriais:

Artigo 13 - As Zonas Industriais ficam classificadas em duas(02) categorias, em acordo com o ramo de atividades e seu porte,compreendendo as ZI₁ e ZI₂.

Zonas de Atividades Especiais

Artigo 14- As Zonas de Atividades Especiais compreendendo a ZAE₁, destinadas a equipamentos públicos visando o atendimento da população.

Zonas Especiais de Preservação Cultural

Artigo 15 - As Zonas Especiais de Preservação Cultural são destinadas a preservar os Sítios Históricos, Arqueológicos, Arquitetônicos ou Artísticos. Classificam-se em duas(02) categorias, compreendendo a ZEPC₁ sujeita a um controle rígido quanto ao uso e ocupação e a ZEPC₂ caracterizada como uma zona envolvente da ZEPC₁ com padrões ao uso e ocupação menos rígido que a primeira.



ITAPISSUMA

GOVERNO MUNICIPAL DE ITAPISSUMA

Zonas ESpeciais de Preservação Ecológica

Artigo 16 - As Zonas Especiais de Preservação Ecológica são destinadas a preservar e impedir a depredação de áreas naturais importantes para o equilíbrio ecológico da região. Classificam-se em duas)2) categorias, compreendendo a ZEPE₁, destina à preservação rigorosa da vegetação e a ZEPE₂ onde é permitido, com restrições o parcelamento, uso e ocupação do solo.

Limites de Zonas

Artigo 17 - Os limites das Zonas referidas neste Capítulo estão graficamente definidas e literalmente descritos nos Anexos III e IV.

Parágrafo Único - Quando o limite de uma zona for indicado por uma rua, faixa de servidão, ferrovia, curso d'água, rodovia, o limite será, a menos que esteja explicitado de outra forma, o eixo dos elementos citados.

CAPÍTULO IV - DO USO, APROVEITAMENTO E OCUPAÇÃO DO SOLO.

SEÇÃO I DO USO DO SOLO EM GERAL

Classificação dos Usos e Atividades Urbanas

Artigo 18 - Para fins de aplicação desta Lei, os Usos e Atividades Urbanas estão agrupadas segundo características básicas a relativas a:

- Habitação (H)
- Ação Comunitária (AC)
- Cultura (C)
- Diversões (DV)
- Educação (E)



ITAPISSUMA

GOVERNO MUNICIPAL DE ITAPISSUMA

- Hotelaria (HT)
- Saúde (S)
- Prestação de Serviço (PS)
- Serviços de Reparação e Manutenção (SR)
- Templos Religiosos (TR)
- Comunicação (COM)
- Serviços Governamentais (GO)
- Comércio Atacadista (CA)
- Comércio Varejista (CV)
- Equipamentos Especiais (EE)
- Indústrias (I)

Parágrafo Único - O ANEXO V estabelece o detalhamento dos grupos de usos e atividades definidas neste artigo.

Usos e Atividades e Condições de Aproveitamento e Ocupação do Lote

Art. 19 - A localização e instalação de usos e atividades nas diversas zonas de uso em que se divide a área urbanizável, assim como as condições de aproveitamento e ocupação do solo são as definidas no ANEXO VI.

Parágrafo Único - Os índices constantes do ANEXO VI, referem-se ao uso, aproveitamento e ocupação do lote.

Usos não conformes

Art. 20 - Os usos existentes já instalados até a data da vigência desta Lei, que não atendem às condições de localização previstas nesta Lei, serão caracterizadas como usos "não conformes".

Parágrafo Único - Não serão permitidas quaisquer ampliações na ocupação ou aproveitamento do solo, admitindo-se somente as reformas essenciais à segurança e à higiene das edificações,



ITAPISSUMA

GOVERNO MUNICIPAL DE ITAPISSUMA

instalações ou equipamentos.

SEÇÃO II - DO APROVEITAMENTO E OCUPAÇÃO DO SOLO EM GERAL

Parâmetros Reguladores das Condições de Aproveitamento e Ocupação do Terreno e Lote

Art. 21 - As condições de aproveitamento e ocupação do terreno ou lote estão definidas segundo o uso a que se destina e o tipo de edificação obedecendo aos seguintes parâmetros reguladores:

- I - Taxa de Ocupação do Terreno ou Lote
- II - Coeficiente de Utilização do Terreno ou Lote
- III - Afastamento das Divisas do Terreno ou Lote

Parágrafo Único - Os lotes com área inferior a 200m² estarão sujeitos à análise especial pela Prefeitura, que estabelecerá as condições de aproveitamento e ocupação para os mesmos.

Ocupação do Lote:

Art. 22 - Para o cálculo de ocupação de uma edificação definida pela Taxa de Ocupação, deverão ser consideradas as seguintes condições:

Cálculo da Ocupação da Edificação

- I - A Taxa de Ocupação se aplica a qualquer tipo de edificação mesmo aquelas erigidas sobre "pilotis"
- II - Somente os pavimentos da edificação destinados a garagem, guarda de veículos ou estacionamentos em subsolo ou semi-enterrados poderão ultrapassar a



ITAPISSUMA

GOVERNO MUNICIPAL DE ITAPISSUMA

área definida pela Taxa de Ocupação; observada a reserva de terreno em solo natural, de acordo com o Artigo 23.

- III - Em edificações destinadas aos usos PS_1 e CV_{12} a taxa de ocupação será diferenciada: entre os pavimentos térreo e primeiro e os demais, estando as condições de aproveitamento e ocupação do terreno para este caso definidas no ANEXO VI.

Reserva de Solo Natural

Art. 23 - Deverá ser reservada uma área de solo natural, correspondente a 20% (vinte por cento) da área total do terreno e de no mínimo $50m^2$ (cinquenta metros quadrados), devendo esta coincidir com o maior volume da vegetação do porte existente no terreno.

Área Total de Construção

Art. 24 - Para o cálculo da área total de construção, definido pelo Coeficiente de Utilização não serão computados as seguintes áreas:

- I - dos pavimentos do subsolo e semi-enterrado.
- II - dos pavimentos destinados a garagem, estacionamentos ou guarda veículos;
- III - dos pavimentos térreos vazados ocupados no máximo até vinte e cinco por cento de sua superfície;
- IV - dos pavimentos vazados, utilizados para fins comuns, intercalados entre outros pavimentos, ocupados no máximo até vinte e cinco por cento de sua superfície;
- V - da superfície total ocupada por balcões, armários, poços ou área de iluminação, poços de elevadores, caixas de escadas, casa de força, jardineira e



ITAPISSUMA

GOVERNO MUNICIPAL DE ITAPISSUMA

tanques de lavagem de roupa desde que situados dentro do perímetro resultante dos afastamentos das divisas do terreno ou lote.

Implantação da Edificação no Lote

Art. 25 - Para o cálculo dos afastamentos deverão ser considerados as seguintes condições:

Afastamentos

I - Os afastamentos frontal, lateral e de fundos serão calculados em função do número de pavimentos a partir de uma distância previamente estabelecida denominada Afastamento Inicial (ANEXO VI) e em conformidade com as seguintes fórmulas:

- Para edificações de 3 e 4 pavimentos:

$$af = a_{fi} + 0,5 (n - 3)$$

$$al = a_{li} + 0,5 (n - 3)$$

- Para edificações até 2 pavimentos:

$$af = a_{fi}$$

$$al = a_{li}$$

Onde: n - número de pavimentos

af - afastamento frontal

al - afastamento lateral/fundos

a_{fi} - afastamento frontal/inicial

a_{li} - afastamento lateral/fundos inicial

II - Para aplicação das fórmulas que definem os Afastamentos referidos no Inciso I deste Artigo, não serão computados os pavimentos previstos nos Incisos I, II, III, IV e V do Artigo 24 desta Lei



ITAPISSUMA

GOVERNO MUNICIPAL DE ITAPISSUMA

e os pavimentos térreos e primeiro das edificações com taxa de ocupação diferenciada, referida no Artigo 22, Inciso III.

Art. 16²⁶ - Os afastamentos frontal, lateral e de fundos serão medidos segundo uma perpendicular à linha poligonal definida pela projeção da edificação no plano horizontal.

Parágrafo Único - Nenhum ponto da linha poligonal referida neste artigo, poderá estar situado a uma distancia menor que o Afastamento Inicial previsto, sendo que essa distância será medida segundo uma perpendicular às linhas divisórias.

Redução de Afastamento

Art. 27²⁷ - As condições em que se permite a redução de Afastamentos, estão explicitadas a seguir:

I - não serão exigidos afastamentos laterais e de fundos nos pavimentos em sub-solo e semi-enterrados, quando destinados a garagem, desde que mantido afastamento frontal inicial e observada a reserva de terreno em solo natural de acordo com o Artigo 23;

III - Os pavimentos térreo e primeiro destinados à guarda de veículos, garagem ou estacionamento e os pavimentos com taxa de ocupação diferenciada entre pavimentos e os demais deverão obedecer aos afastamentos frontais iniciais e poderão ter afastamentos laterais e de fundos reduzidos para 1,5m;

BPM 0 102 28



ITAPISSUMA

GOVERNO MUNICIPAL DE ITAPISSUMA

Artigo 29 - As edificações destinadas ao usos pertencentes ao grupos Ação Comunitária (exceto AC₁ e AC₄), Educação(exceto E₁), Saúde (exceto S5), Comunicação e Serviços Governamentais deverão obedecer às determinações do Órgão competente quanto às condições de aproveitamento e ocupação do terreno, respeitados os indicadores urbanísticos mínimos desta Lei.

Conjunto Habitacionais - Condomínios Fechados

Artigo 30- Os projetos para Conjunto Habitacional e Condomínios Fechados deverão satisfazer às seguintes condições:

- I - deverão ter como parte integrante um plano urbanístico perfeitamente adaptado ao sistema viário existente e proposto, no qual fique definido o parcelamento do solo;
- II - deverão obedecer às condições de ocupação e aproveitamento do terreno que estão explicitadas no Anexo VI atendendo ainda as seguintes requisitos:

a) destinar cota de espaço descoberto com declividade máxima de 15%(quinze por cento) para área verde, recreação e lazer, correspondente a vinte por cento da área total dos lotes ou quadras;



ITAPISSUMA

GOVERNO MUNICIPAL DE ITAPISSUMA

- b) em áreas com mais de 1 hs. as áreas verdes de uso comum e/ou destinadas a equipamentos comunitários deverão ter largura média superior a 50m(cinquenta metros) e mínimo de 20m(vinte metros) e somente poderão ser descontínuas quando estiverem afastadas entre si mais d de 200m(duzentos metros), podendo, no entanto , ser cortadas pelo sistema viário;
- c) obedecer a distância entre edificações fixadas através da fórmula do afastamento frontal(art. 25), onde "n" é o número de pavimentos do edifício mais baixo;
- d) destinar áreas para estacionamento de veículos guarda de veículos ou garagem, situados dentro dos limites do terreno;
- e) os acessos aos estacionamentos de veículos, deverão ser feitos através de vias de circulação interna ao terreno.

Condições para Localização de Indústrias

Artigo 31³⁰ - Nas Zonas Residenciais(ZR) e Zonas de Comércio e Serviços 1 (ZCS 1), a área de construção das indústrias permitidas não poderá exceder 600m²(seiscentos metros quadrados)

Artigo 32-Nas Zonas de Comércio e Serviços 2(ZCS 2) a área de construção das indústrias permitidas são poderá exceder a 2.500m²(dois e quinhentos metros quadrados)

Usos e Atividades não Especificadas Nesta Lei



ITAPISSUMA

GOVERNO MUNICIPAL DE ITAPISSUMA

Artigo 23³¹ - As condições de aproveitamento e ocupação do lote, de localização e instalações de usos e atividades urbanas que estejam especificadas nesta Lei estarão sujeitas à análise e parecer especial da Prefeitura.

Artigo 34³² - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário e especialmente a Lei nº 105 de 11.05.87.

Gabinete do Prefeito do Município de Itapissuma, em 26 de dezembro de 1990.


CLOVIS CAVALCANTI DO RÉGO BARROS

PREFEITO