



# MUNICÍPIO DE ITAJAÍ

## PROCURADORIA-GERAL

### Procuradoria Legislativa



#### PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 17/2023

**“INSTITUI O PLANO DIRETOR DE GESTÃO E DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL DE ITAJAÍ.”**

#### **TÍTULO I** **DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Art. 1º** A política de gestão e desenvolvimento territorial de Itajaí, observado o disposto no artigo 182, § 1º, Capítulo II da Política Urbana da Constituição Federal; no Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho de 2001, e na Lei Orgânica do Município de Itajaí, será implementada de acordo com o conteúdo desta Lei Complementar, denominada Plano Diretor de Gestão e Desenvolvimento Territorial de Itajaí.

**Art. 2º** O Plano Diretor de Gestão e Desenvolvimento Territorial de Itajaí é instrumento global e estratégico da política de desenvolvimento territorial, determinante para todos os agentes públicos e privados que atuam no Município.

**Art. 3º** O Plano Diretor de Gestão e Desenvolvimento Territorial de Itajaí é parte integrante do processo de planejamento municipal, devendo o Plano Plurianual, as Diretrizes Orçamentárias, o Orçamento Anual, o Código de Obras, o Código de Posturas, os Planos Setoriais e as operações urbanas incorporar as diretrizes e as prioridades nele contidas.

§ 1º Considera-se processo de planejamento a definição de objetivos determinados em função da realidade local, a preparação dos meios para atingi-los, o controle de sua aplicação e avaliação dos resultados obtidos.

§ 2º O processo de planejamento, conduzido pelo setor público, deverá garantir a necessária transparência e a participação plural dos cidadãos e de entidades representativas nas diversas esferas de discussão e deliberação.

**Art. 4º** O Plano Diretor de Gestão e Desenvolvimento Territorial de Itajaí foi concebido a partir da compreensão da totalidade do território do Município, incluindo suas áreas urbanas e rurais e as conexões com os municípios vizinhos, com ênfase nas áreas conurbadas ou em processo de conurbação.

#### **TÍTULO II** **DOS PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS, DAS DIRETRIZES E DOS OBJETIVOS GERAIS DA POLÍTICA DE GESTÃO TERRITORIAL**



# MUNICÍPIO DE ITAJAÍ

## PROCURADORIA-GERAL

### Procuradoria Legislativa



#### **CAPÍTULO I**

#### **DOS PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS DA POLÍTICA DE GESTÃO TERRITORIAL**

**Art. 5º** A política de gestão territorial de Itajaí observará os seguintes princípios fundamentais:

- I - respeito às funções sociais da cidade;
- II - respeito à função social da propriedade;
- III - sustentabilidade social, econômica e ambiental;
- IV - correlação com os conceitos atuais de urbanismo, com novas possibilidades de prosperidade e qualidade de vida nas cidades e nas suas áreas envoltórias;
- V - gestão democrática por meio da participação da sociedade civil nos processos de decisão, planejamento e gestão;
- V - fortalecimento do setor público, recuperação e valorização das funções de planejamento, articulação e controle;
- VII - preservação do patrimônio cultural local, como forma de garantia da qualidade de vida.

**Art. 6º** As funções sociais da cidade de Itajaí correspondem ao direito de todos à prosperidade, ao acesso à terra urbana, moradia, saneamento ambiental, conservação ambiental, transporte, saúde, educação, assistência social, esporte, lazer, turismo, segurança, trabalho e renda, bem como a espaços públicos, equipamentos, infraestrutura e serviços urbanos, ao patrimônio ambiental e cultural da cidade.

**Art. 7º** A propriedade cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais da ordenação da cidade expressas neste Plano Diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, ao desenvolvimento urbano, à justiça social e ao cumprimento das atividades econômicas, respeitadas as diretrizes previstas na legislação urbanística e quando for utilizada para:

- I - habitação, especialmente de interesse social;
- II - atividades econômicas geradoras de prosperidade, trabalho, emprego e renda;
- III - proteção e preservação do meio ambiente;
- IV - proteção e preservação do patrimônio cultural, conceitualmente amplificado para as tradições econômicas e sociais, incluindo especialmente a vitalidade do centro histórico da cidade;
- V - equipamentos e serviços públicos;
- VI - uso e ocupações do solo compatíveis com a infraestrutura urbana disponível e coerentes com a vocação local.
- VII - indústria, serviços e comércios relacionados com os diferenciais geográficos, históricos e culturais do município, responsáveis pela geração de trabalho e renda, como as portuárias, pesqueiras, de confecções e reparos de embarcações, de artigos marítimos de todos os tipos, tecnologia, educação, saúde, entretenimento e cultura.

Parágrafo único. A atuação do Poder Público deverá garantir o cumprimento, pelo proprietário, das condições estabelecidas ao exercício do direito de propriedade, em função do interesse social.

**Art. 8º** A sustentabilidade é entendida como o desenvolvimento local equilibrado nas dimensões sociais, econômica e ambiental, embasado nos valores culturais e no fortalecimento político-institucional, orientado para a prosperidade e a melhoria contínua da qualidade de vida das gerações presentes e futuras, apoiando-se:

- I - na promoção da cidadania, no empreendedorismo, no direito ao trabalho, da justiça social, da inclusão social, compreendida como garantia de acesso a bens, serviços e políticas sociais a todos os munícipes, e na redução das desigualdades sociais e regionais;
- II - no direito à cidade para todos, compreendendo o direito à terra urbana, à moradia digna, ao saneamento, à infraestrutura urbana, ao transporte, aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer;
- III - transferência para a coletividade de parte da valorização econômica inerente à urbanização;
- IV - na valorização e requalificação dos espaços públicos;



# MUNICÍPIO DE ITAJAÍ

## PROCURADORIA-GERAL

### Procuradoria Legislativa



- V - na universalização da mobilidade e acessibilidade, com prioridade ao transporte coletivo, aos pedestres e aos ciclistas;
- VI - na ampliação das oportunidades por meio do empreendedorismo, do trabalho, da educação, da saúde, da tecnologia, do lazer e da cultura;
- VII - na melhoria da qualidade de vida por meio da promoção da saúde coletiva, do saneamento básico e ambiental e do patrimônio cultural;
- VIII - na recuperação, proteção, conservação, preservação e valorização do ambiente natural e do patrimônio cultural;
- IX - na potencialização da criatividade e do empreendedorismo para o desenvolvimento da economia, da cultura, do turismo, do lazer e dos esportes, inclusive por meio de parcerias público- privadas;
- X - no incentivo ao desenvolvimento das atividades econômicas geradoras de emprego, trabalho e renda;
- XI - no incentivo e fomento à atividade econômica, de desenvolvimento tecnológico, educacional, de saúde e lazer, especialmente quando de forma articulada com os demais municípios da Região Metropolitana.

**Art. 9º** A gestão democrática é entendida como o processo decisório no qual há a participação direta da população através de associações representativas de vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano sustentável, garantindo:

- I - a transparência, o desenvolvimento econômico, a solidariedade, a justiça social e o apoio na participação popular;
- II - a consolidação da representatividade dos cidadãos e de suas organizações representativas na formulação das políticas e no controle das ações por meio de conselhos, audiências, consultas públicas, conferências e fóruns;
- III - a instituição de espaços para discussão, avaliação e monitoramento sobre as avaliações permanentes, fiscalização sobre a execução e as atualizações do Plano Diretor de Itajaí.

Parágrafo único. Os conselhos e fóruns serão integrados por representantes da sociedade civil e do poder público e terão caráter deliberativo ou consultivo, a depender do seu estatuto, priorizando suas funções de controlador das políticas públicas municipais, resguardadas as competências constitucionais dos Poderes Executivo e Legislativo.

## **CAPÍTULO II**

### **DAS DIRETRIZES GERAIS DA POLÍTICA DE GESTÃO TERRITORIAL**

**Art. 10.** A política de gestão territorial de Itajaí observará as seguintes diretrizes:

- I - integração de Itajaí com a sua região metropolitana, articulando infraestruturas físicas e recursos naturais, bem como o desenvolvimento econômico e o compartilhamento de ações e serviços de interesses comuns com os municípios vizinhos;
- II - promoção de condições de habitabilidade por meio do acesso de toda a população à terra urbanizada, e ao saneamento ambiental, bem como da garantia de acessibilidade aos equipamentos e serviços públicos com equidade e de forma integrada;
- III - implementação de estratégias de ordenamento da estrutura espacial da cidade, valorizando os elementos naturais em toda sua diversidade, assegurando a toda população o acesso à infraestrutura, equipamentos e políticas sociais, promovendo o equilíbrio social, ambiental e cultural;
- IV - melhoria da qualidade do ambiente urbano por meio da recuperação, proteção, conservação e preservação do ambiente natural e do patrimônio cultural;
- V - ordenação e controle do uso e ocupação do solo com vistas a respeitar as condições ambientais e de infraestrutura, e valorizar a diversidade espacial e cultural da cidade com as suas diferentes tradições e paisagens formadas pelo patrimônio natural e cultural, elementos da identidade de Itajaí;
- VI - proibição da utilização inadequada e da retenção especulativa de imóveis urbanos, públicos ou privados, bem como o parcelamento do solo, o adensamento populacional e o uso das edificações de forma incompatível com a infraestrutura urbana disponível e com o crescimento planejado da cidade;



# MUNICÍPIO DE ITAJAÍ

## PROCURADORIA-GERAL

### Procuradoria Legislativa



- VII - garantia da efetiva participação da sociedade civil no processo de formulação, implementação, controle e revisão do Plano Diretor de Itajaí, assim como dos planos setoriais e leis específicas necessárias à sua aplicação;
- VIII - promoção e fortalecimento da dinâmica econômica de forma compatível com o padrão de sustentabilidade ambiental e cultural mediante regulação da distribuição espacialmente equilibrada e o estímulo à implantação de atividades que promovam e ampliem o acesso ao trabalho, emprego e renda;
- IX - redução dos custos tarifários dos serviços públicos para os usuários de baixa renda e demais categorias previstas em lei, garantia do serviço universalizado e com qualidade para a efetivação da política urbana;
- X - ordenação e controle do uso e ocupação do solo com vistas a respeitar e valorizar a permeabilidade do solo e o uso adequado dos espaços públicos;
- XI - execução e implementação de projetos e obras de infraestrutura necessários e imprescindíveis ao desenvolvimento estratégico de Itajaí como cidade metropolitana, na proporção da sua expectativa de crescimento como polo econômico, tecnológico, científico, turístico, educacional, cultural, de saúde e ambiental, de abrangência regional, obedecendo-se os estudos de impacto ambiental, de vizinhança e outros que se fizerem necessários;
- XII - implementação da legislação para os usos incompatíveis e inconvenientes, tais como os que afetam as condições de moradia, repouso, trabalho, segurança e circulação, salvo os instalados em áreas apropriadas, previstas em lei, regularmente aprovados, bem como operacionalização da respectiva fiscalização continuada e dos meios eficazes para punir e sanar as irregularidades geradas pelos infratores.

### TÍTULO III

#### DAS POLÍTICAS PÚBLICAS DE GESTÃO E DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL

**Art. 11.** São Políticas Públicas de Gestão e Desenvolvimento Territorial:

- I - a Política de Desenvolvimento Econômico;
- II - a Política de Desenvolvimento Social;
- III - a Política Ambiental, de Proteção do Patrimônio Cultural e de Saneamento;
- IV - a Política de Desenvolvimento Urbano e Rural;
- V - a Política de Segurança Pública e Defesa Civil.

### CAPÍTULO I

#### DAS DIRETRIZES INTERSETORIAIS

**Art. 12.** As Políticas Públicas Municipais de Gestão e Desenvolvimento Territorial deverão ser executadas por todos os órgãos da Administração Municipal, observada a heterogeneidade e a desigualdade sócio territorial, de forma descentralizada, na perspectiva da intersetorialidade, com o fim de promover a prosperidade geral e a inclusão política, sócio econômica, cultural, espacial e melhorar a qualidade de vida de todos os cidadãos.

**Art. 13.** A gestão intersetorial das diversas políticas públicas observará as seguintes diretrizes:

- I - articulação entre os vários conselhos e políticas, com vistas à efetivação de processos de planejamento participativo, controle social, monitoramento e avaliação de ações intersetoriais;
- II - elaboração, a partir de recortes territoriais, de diagnósticos e planos locais, sempre prevendo consultas e a participação da população;
- III - realização das conferências setoriais e territoriais, respeitando as deliberações e consubstanciando a Conferência da Cidade.



# MUNICÍPIO DE ITAJAÍ

## PROCURADORIA-GERAL

### Procuradoria Legislativa



## CAPÍTULO II

### DAS ATIVIDADES DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

#### Seção I

#### Das Atividades Portuárias, Das Atividades de Logística e Da Construção Naval

**Art. 14.** O planejamento do Município de Itajaí deverá levar em consideração a importância e as especificidades das atividades portuárias, das atividades de logística, da construção naval, da indústria e dos serviços correlatos, inclusive da pesca e da navegação de lazer, como geradoras de renda e desenvolvimento socioeconômico.

§ 1º As obras novas e as construções existentes que abrigam oficinas de motores, usinagens, metalúrgicas, ligadas à construção naval e ao suporte da atividade náutica de um modo geral, inclusive a pesca, com suas instalações e produções correlatas de produtos e subprodutos, são consideradas de importância estratégica para o Município de Itajaí.

§ 2º Os alvarás construtivos e os alvarás de funcionamento referente as obras, construções existentes e atividades mencionadas no §1º serão passíveis de aprovação mediante parecer dos órgãos responsáveis, cabendo, em caso de eventuais negativas, recurso ao Conselho da Cidade.

**Art. 15.** O ordenamento territorial das atividades portuárias e afins deve visar a minimização dos conflitos com as demais atividades urbanas, com as moradias, a paisagem urbana, com a circulação urbana e o Patrimônio Natural e Cultural, conforme as seguintes diretrizes:

I - plano que assegure a maximização dos ganhos para a atividade portuária e para a cidade assim como venham a ser minimizadas as desvantagens, à medida que a atividade crescer fisicamente e economicamente;

II - política de preservação da memória e incentivo a utilização do potencial turístico das atividades portuárias e náuticas, de um modo geral;

III - política de crescimento dos serviços futuros a ser acomodada pelos diversos agentes envolvidos na atividade logística portuária;

IV - política de desenvolvimento das atividades de construção naval, inclusive assegurando a manutenção das características de produção tradicional.

**Art. 16.** O Município de Itajaí deverá estimular a integração e racionalização das atividades portuárias, fluviais e marítimas de um modo geral, inclusive quanto aos estaleiros, oficinas e indústrias, acessos, áreas de estocagem, depósitos de containers, e pesca entre os Municípios de Itajaí, Ilhota e Navegantes usando o desenvolvimento econômico da Região da Foz do Rio Itajaí de forma conjunta e uso adequado da capacidade naval do rio.

#### Seção II

#### Das Atividades Pesqueiras e Aquícolas

**Art. 17.** O planejamento do Município de Itajaí deverá levar em consideração a importância e as especificidades das atividades pesqueiras e aquícolas como geradoras de renda, de ofertas de trabalho, de desenvolvimento cultural, socioeconômico e tecnológico.

**Art. 18.** O ordenamento territorial das atividades que se refere o artigo 17 deve visar a minimização dos conflitos com as demais atividades urbanas ou rurais, com as moradias, com a paisagem urbana e/ou rural, com a circulação urbana e/ou rural e do Patrimônio Natural e Cultural, por meio de uma política municipal que vise:



# MUNICÍPIO DE ITAJAÍ

## PROCURADORIA-GERAL

### Procuradoria Legislativa



- I - incentivar a atividade pesqueira e aquícola, inclusive assegurando a atividade pesqueira tradicional;
- II - estimular a profissionalização e capacitação dos trabalhadores das atividades pesqueiras e aquícolas;
- III - estimular a cadeia produtiva e a agregação de valor aos produtos e subprodutos derivados da pesca e dos seus meios de produção, inclusive barcos, redes, motores, guinchos, e demais equipamentos ou componentes, em especial nos ramos tecnológicos, na culinária e no lazer náutico.

#### Seção III

##### Da Distribuição e Fornecimento de Combustíveis

**Art. 19.** O planejamento do Município de Itajaí deverá levar em consideração a importância e as especificidades das atividades de distribuição e fornecimento de combustíveis como geradoras de renda e desenvolvimento socioeconômico.

**Art. 20.** O ordenamento territorial das atividades que se refere o artigo 19 deve visar a minimização dos conflitos com as demais atividades urbanas, com as moradias, a paisagem urbana, com a circulação urbana e do Patrimônio Natural e Cultural, conforme lei específica.

#### Seção IV

##### Do Turismo

**Art. 21.** Cabe ao Poder Executivo Municipal promover e incentivar o turismo como fator estratégico de desenvolvimento econômico sustentável com justiça e inclusão social, fazendo uso, quando apropriado, de parcerias com a iniciativa privada e de iniciativas de movimentos sociais e da sociedade civil.

Parágrafo único. Os projetos de obras destinadas aos equipamentos turísticos e à hospedagem, em especial os hotéis, pousadas e albergues, assim como as adaptações necessárias à recepção nas modalidades de aplicativos, poderão ser considerados como Projetos Especiais.

**Art. 22.** A Política Municipal de Turismo tem como objetivos:

- I - a preservação ambiental e cultural, material e imaterial;
- II - incorporar o patrimônio cultural das populações da Região Metropolitana de Itajaí, especialmente o centro histórico da cidade como fator de divulgação e potencialização do produto turístico e inclusão social;
- III - estimular o crescimento e desenvolvimento ordenado do turismo, dentro dos princípios norteadores da sustentabilidade;
- IV - articular programas e ações turístico-culturais com os demais municípios da Região Metropolitana de Itajaí, para a criação de roteiros regionalizados;
- V - promover programas, projetos e ações turísticas integradas com a dinâmica das atividades sociais, econômicas, culturais e de lazer realizadas pelo município e na Região Metropolitana de Itajaí;
- VI - promover atividades de turismo rural, ecoturismo e turismo náutico com vistas à conservação, preservação e recuperação do patrimônio ambiental e cultural de Itajaí;
- VII - fomentar e potencializar ações comunitárias para o desenvolvimento do turismo na perspectiva de justiça e igualdade social;
- VIII - promover os interesses comerciais do município, estimulando a organização de festivais, feiras, festas e demonstrações de artesanato e produtos em geral, para que os visitantes possam ter mais informações sobre as produções locais;
- IX - promover atividades de turismo de eventos e negócios para geração de emprego e renda;
- X - facilitar o turismo no município através do estímulo ao desenvolvimento de uma infraestrutura essencial, inclusive



# MUNICÍPIO DE ITAJAÍ

## PROCURADORIA-GERAL

### Procuradoria Legislativa



por meio de incentivos fiscais e de investimentos, dentro das possibilidades reais e de parâmetros de desenvolvimento sustentável;

XI - fomentar e divulgar o agro turismo, o resgate histórico, a valorização dos costumes e culturas do meio rural;

XII - assegurar que o interesse do município no desenvolvimento turístico seja considerado pelo trade local em suas deliberações e harmonizar as atividades do município em apoio ao turismo com as necessidades e interesses da população local, dos empresários, do poder público e do setor turístico local;

XIII - reconhecer as praias do município como fonte primária de desenvolvimento turístico municipal, compatibilizando os aspectos econômicos com o ambiental, mobilidade urbana e saneamento básico.

### **CAPÍTULO III**

#### **DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL**

##### **Seção I**

###### **Da Educação**

**Art. 23.** Os serviços públicos e privados relacionados com a educação, são agentes fundamentais do desenvolvimento urbano e sociocultural de Itajaí, podendo os projetos ligados ao setor, sejam obras novas ou adaptações de edifícios existentes, serem enquadrados na categoria de Projetos Especiais.

##### **Seção II**

###### **Sa Saúde**

**Art. 24.** Os projetos voltados ao setor de saúde, em especial os hospitais, centros médicos, postos de atendimento e clínicas médicas, públicas ou privadas, serão sempre passíveis de serem analisados como Projetos Especiais.

##### **Seção III**

###### **Da Assistência Social**

**Art. 25.** A Assistência Social, tem por objetivo amparar os contingentes que não podem prescindir do amparo público e as ações devem ser realizadas de forma integrada às políticas setoriais, visando ao enfrentamento das desigualdades e propiciando a universalização dos direitos elementares dos cidadãos.

**Art. 26.** Os instrumentos urbanísticos de todas as naturezas, inclusive o plano diretor e seus complementos, tais como zoneamentos, índices urbanísticos, outorgas e transferências de índices, devem se integrar aos objetivos gerais de mitigar as disparidades sociais e garantir o direito à moradia, uso dos serviços públicos e fruição do patrimônio natural e cultural para todos, devendo os processos urbanísticos que tratem de contrapartidas incluírem componentes de equilíbrio social.

##### **Seção IV**

###### **Da Cultura**

**Art. 27.** A cultura, direito social básico, deverá proporcionar a produção e a fruição da arte erudita e popular, o desenvolvimento econômico, a inclusão social e a preservação do patrimônio cultural local, tendo como objetivo:

I - promover ações como arte na rua, feiras, oficinas e apresentações culturais, inclusive escolas de arte, encenações e atividades de teatro e dança, as quais são passíveis de integrar os acordos e termos de ajustamentos ligados à aprovação de projetos;



# MUNICÍPIO DE ITAJAÍ

## PROCURADORIA-GERAL

### Procuradoria Legislativa



II - equiparar as construções destinadas às práticas culturais de todos os tipos como equipamentos estratégicos do desenvolvimento sociocultural e econômico da cidade, diretamente relacionados aos parâmetros de qualidade de vida da população;

III - Apoiar a realização de atividades temporárias reconhecidas como de expressão cultural como as circenses e os parques de diversões itinerantes.

Parágrafo único. Os projetos de obras novas, reformas ou adaptação, relacionados a cultura, serão sempre passíveis de análises na condição de Projetos Especiais.

#### **Seção V**

##### **Da Segurança Alimentar e Nutricional**

**Art. 28.** A Política Municipal de Segurança Alimentar observará as seguintes diretrizes:

I - qualificação e ampliação das feiras livres com especial incentivo à comercialização de produtos locais e orgânicos;

II - apoio aos estabelecimentos comerciais de pequeno porte com vistas a aumentar as relações de vizinhanças, os usos multifuncionais e incrementar as centralidades em todos os bairros da cidade;

III - estímulo à comercialização de alimentos produzidos no Vale do Itajaí e região inclusive na modalidade de feiras livres de produtos agrícolas.

#### **Seção VI**

##### **Dos Esportes, Lazer e Recreação**

**Art. 29.** A Política Municipal de Esportes, Lazer e Recreação observará as seguintes diretrizes:

I - consolidação do esporte, do lazer e da recreação como direito dos cidadãos e dever do Município;

II - garantia do acesso universal e integral às práticas e equipamentos esportivos, promovendo o bem-estar e a melhoria da qualidade de vida dos cidadãos;

III - prioridade na implantação e manutenção de unidades esportivas em áreas com população de baixa renda;

IV - implementação de programas de lazer e jogos comunitários em praças e ruas da cidade, em especial nos finais de semana;

V - delimitação, criação e conservação de áreas destinadas à recreação e ao lazer, podendo estarem integradas aos programas de uso dos recursos das outorgas onerosas, dos acordos e dos termos de ajustamento de condutas, devendo estas, obrigatoriamente, figurarem nas áreas de urbanização consorciada.

Parágrafo único. Os projetos de obras novas, reformas ou adaptação, relacionados a esporte, lazer e recreação, serão sempre passíveis de análise na condição de Projetos Especiais.

#### **Seção VII**

##### **Do Sistema de Defesa Civil de Itajaí**

**Art. 30.** O Sistema de Defesa Civil de Itajaí tem por finalidade implementar um conjunto de ações preventivas, de socorro, assistência e reconstrutivas destinadas a evitar ou minimizar desastres, preservar o moral da população e restabelecer a normalidade social, garantindo o direito natural à vida e à incolumidade.

**Art. 31.** O Sistema de Defesa Civil de Itajaí será regido pelo Plano Diretor de Defesa Civil de Itajaí, a ser disposto em Lei própria.

#### **Seção VIII**

##### **Da Segurança Pública**



# MUNICÍPIO DE ITAJAÍ

## PROCURADORIA-GERAL

### Procuradoria Legislativa



**Art. 32.** A localização dos equipamentos públicos relacionados com a segurança buscará garantir a ação do sistema de defesa pública em todas as comunidades, por meio de equipamentos sociais, evitando a ausência das opções de cultura, esporte e lazer, que propicia a propagação da criminalidade.

#### **CAPÍTULO IV**

#### **DA POLÍTICA AMBIENTAL E DE SANEAMENTO**

##### **Seção I**

##### **Das Normas Gerais da Política Ambiental**

**Art. 33.** A Política Ambiental de Itajaí é entendida como um conjunto de diretrizes, instrumentos e mecanismos de política pública que orienta a gestão ambiental municipal, com base na Política Nacional e Estadual do Meio Ambiente e integrada ao Sistema Nacional do Meio Ambiente.

**Art. 34.** A Política Ambiental, articulada com a Política de Gestão e Desenvolvimento Territorial de Itajaí observará as seguintes diretrizes:

I - orientar as decisões de intervenção e investimentos públicos e privados em Itajaí, a partir da Política Ambiental Municipal e das legislações de caráter ambiental e de patrimônio cultural;

II - promover e assegurar a sustentabilidade ecológica e a elevação da qualidade do ambiente de Itajaí, conservando os recursos naturais e os ecossistemas naturais e modificados, em conjunto com os demais municípios da zona costeira e das bacias hidrográficas;

III - incorporar a dimensão ambiental ao desenvolvimento, coordenando as dimensões econômicas, sociais e ecológicas, de modo a reorientar o estilo de desenvolvimento;

IV - orientar os investimentos e as decisões que promovam a recuperação do ambiente degradado, natural e construído, em especial, nos locais onde haja ameaça à segurança humana e ao patrimônio natural, histórico e cultural de Itajaí;

V - incentivar a elaboração e implementação de programas, projetos e ações em educação ambiental e de patrimônio cultural, em consonância com a Política Nacional de Educação Ambiental, com as diretrizes municipais de educação ambiental e com a Agenda 21 local, para orientar os usos estabelecidos pelo Plano Diretor de Gestão Territorial de Itajaí;

VI - estimular a democratização e a descentralização da gestão territorial por meio da adoção de práticas de participação, cooperação e corresponsabilidade;

VII - estabelecer os instrumentos de gestão do território compatíveis com as diretrizes para ocupação do solo, de acordo com o zoneamento ecológico-econômico;

VIII - estabelecer espaços naturais protegidos e controlar o uso e a ocupação das áreas de preservação permanente estabelecidas pelas leis vigentes.

IX - promover a manutenção das áreas permeáveis no território do Município de acordo com o zoneamento a ser aprovado;

X - promover os padrões de permeabilidade e implantação de áreas verdes em áreas públicas e privadas;

XI - controlar a poluição sonora, da água, do ar e a contaminação do solo e subsolo, e definir metas de redução da poluição;

XII - promover a integração das áreas verdes e espaços naturais protegidos a fim de estabelecer corredores ecológicos associados ao zoneamento ecológico-econômico;

XIII - amplificar o uso social das áreas preservadas, mapeando e dotando de equipamentos os espaços propícios ao lazer ao ar-livre, bem como prevendo trilhas e caminhos de observação da fauna e flora e as formas de geri-las;



# MUNICÍPIO DE ITAJAÍ

## PROCURADORIA-GERAL

### Procuradoria Legislativa



XIV - estabelecer normas, padrões, restrições e incentivos ao uso e ocupação dos imóveis, públicos e privados, considerando os aspectos do meio ambiente natural, cultural e edificado;

XV - estabelecer incentivos construtivos e fiscais visando à preservação, conservação e recuperação do patrimônio cultural e ambiental.

§ 1º A poluição sonora deve ser planejada, de forma a não impedir as atividades de cultura, recreação esportes e lazer, especialmente nas áreas da centralidade municipal, nos centros dos bairros, nas imediações dos clubes tradicionais da cidade e nas casas noturnas, sendo que nessas últimas, as autorizações de funcionamento determinarão os níveis máximos dos ruídos admitidos, as condições e os horários em que podem ser praticados.

§ 2º Os instrumentos urbanísticos de todas as naturezas, tais como zoneamentos, índices urbanísticos, outorgas e transferências de índices, devem se integrar aos objetivos gerais de mitigar os impactos ambientais, bem como garantir o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, uso dos espaços públicos e fruição do patrimônio natural para todos.

§ 3º Os processos urbanísticos que tratem de contrapartidas tais como as operações consorciadas e as outorgas onerosas, devem incluir componentes de equilíbrio ambiental.

## Seção II

### Das Normas Gerais da Política de Saneamento Ambiental Integrado

**Art. 35.** A política de saneamento ambiental integrado tem como objetivos atingir e manter a sustentabilidade social e ecológica, alcançando níveis crescentes de salubridade, e promover o adequado uso e ocupação do solo e a melhoria crescente da qualidade de vida da população.

**Art. 36.** A gestão do saneamento ambiental integrado deverá associar as atividades de abastecimento de água, captação e uso de águas pluviais, esgotamento sanitário, manejo das águas pluviais, pavimentação, limpeza urbana, instalações hidro sanitárias, controle de riscos, controle de vetores e reservatórios de doenças transmissíveis e educação sanitária e ambiental.

Parágrafo único. A gestão do saneamento ambiental integrado observará as diretrizes gerais fixadas pelo Sistema de Planejamento e Gestão Territorial.

**Art. 37.** Para se alcançar os objetivos da Política de Saneamento Ambiental Integrado fixados nesta seção, deverá ser elaborado Plano de Gestão de Saneamento Ambiental Integrado.

Parágrafo único. Todas as obras do sistema viário, do sistema de transporte coletivo e de construção de unidades habitacionais e prédios públicos executadas pelo Poder Público no Município de Itajaí deverão, sempre que possível, contemplar sistema de saneamento integrado, devendo o Plano de Gestão de Saneamento Ambiental Integrado estabelecer mecanismos de controle.

**Art. 38.** O Município de Itajaí deverá buscar o desenvolvimento de ações integradas com os municípios vizinhos ou que compartilhem as bacias hidrográficas, a União e o Estado de Santa Catarina, visando a implementação da Política de Gestão de Saneamento Ambiental Integrado.

## Subseção I

### Abastecimento de Água

**Art. 39.** O serviço público de abastecimento de água deverá assegurar a todo munícipe a oferta domiciliar de água para consumo residencial regular, com qualidade compatível aos padrões estabelecidos em planos e programas



# MUNICÍPIO DE ITAJAÍ

## PROCURADORIA-GERAL

### Procuradoria Legislativa



federais e conforme as normas técnicas vigentes, sendo ações prioritárias:

I - a promoção de mecanismos de preservação dos mananciais de interesse comunitário e municipal, estimulando projetos alternativos de captação;

II - a promoção e o incentivo do uso racional da água, fomentando formas alternativas de uso e reúso a partir de projetos específicos.

#### **Subseção II**

##### **Esgotamento Sanitário**

**Art. 40.** O serviço público de esgotamento sanitário deverá assegurar à população o acesso a um sistema de coleta, transporte e tratamento adequado dos esgotos e águas servidas, objetivando minimizar os altos índices de doenças de veiculação hídrica ou relacionadas ao saneamento, de insalubridade e danos ao meio ambiente.

§ 1º O esgotamento sanitário abrangerá a coleta e tratamento das águas servidas e matéria fecal resultantes de esgoto doméstico e os resíduos orgânicos.

§ 2º Os resíduos orgânicos e águas residuais provenientes da atividade industrial dos mais variados tipos, deverão obedecer às regras ou legislações específicas, podendo ou não, a depender de sua natureza, ser interligados ao sistema público.

§ 3º Os sistemas de esgotamento sanitário deverão observar critérios sanitários, socioambientais e de planejamento urbano.

#### **Subseção III**

##### **Manejo das Águas Pluviais/Drenagem Urbana**

**Art. 41.** O serviço público de drenagem urbana das águas pluviais do município objetiva o gerenciamento da rede hídrica no território municipal, objetivando o equilíbrio sistêmico de absorção, retenção e escoamento das águas pluviais.

§ 1º O Município de Itajaí poderá formar consórcios públicos ou privados visando à realização conjunta de ações de controle e monitoramento da macrodrenagem das águas pluviais.

§ 2º O Plano Setorial de Macrodrenagem é um instrumento de planejamento e deverá indicar intervenções estruturais, medidas de controle e monitoramento, definindo critérios para o uso do solo compatível aos serviços de drenagem, considerando as bacias hidrográficas de Itajaí e de seus municípios limítrofes ou que compartilhem bacias hidrográficas.

**Art. 42.** Ficam definidas como ações prioritárias no manejo das águas pluviais:

I - definir mecanismos de fomento para usos do solo compatíveis com áreas de interesse para drenagem, como pisos naturais, pavimentos drenantes, canteiros nos lotes, em calçadas e vias públicas, parques lineares, área de recreação e lazer, hortas comunitárias e manutenção da vegetação nativa;

II - implantar medidas de prevenção de inundações, incluindo controle de erosão, especialmente em movimentos de terra, controle de transporte e deposição de entulho e lixo, combate ao desmatamento, assentamentos clandestinos e outros tipos de ocupações nas áreas com interesse para drenagem;

III - investir na renaturalização e melhorias das calhas fluviais e na recuperação dos sistemas de macro e micro drenagem;

IV - Definir padrões construtivos capazes de mitigar o efeito das enchentes e inundações.



# MUNICÍPIO DE ITAJAÍ

## PROCURADORIA-GERAL

### Procuradoria Legislativa



#### Subseção IV Resíduos Sólidos

**Art. 43.** A política de Gestão de Resíduos Sólidos tem como objetivos:

- I - promover a saúde pública e a saúde ambiental urbana e rural, bem como minimizar o consumo dos recursos naturais;
  - II - proteger e melhorar a qualidade do meio ambiente urbano;
  - III - preservar os recursos naturais;
  - IV - criar oportunidades de reaproveitamento de resíduos, gerando renda e oportunidades de trabalho, otimizando o uso dos produtos descartáveis, bem como diminuir a pressão sobre os locais de destinos dos resíduos;
  - V - adoção, desenvolvimento e aprimoramento de tecnologias limpas como forma de minimizar impactos ambientais;
  - VI - estimular o uso, reuso e reciclagem de resíduos, em especial, ao reaproveitamento de resíduos inertes da construção civil;
  - VII - integrar, articular e cooperar com os municípios da bacia hidrográfica e zona costeira de Itajaí para o tratamento e a destinação dos resíduos sólidos;
  - VIII - garantir à população o acesso às informações relativas à manipulação, acondicionamento, armazenamento, coleta, transporte, reutilização, reciclagem, tratamento e a disposição final dos resíduos sólidos;
  - IX - estimular a gestão compartilhada e a participação social do sistema de limpeza pública;
  - X - estimular a pesquisa, o desenvolvimento e a implementação de novas técnicas de gestão, minimização, coleta, tratamento e disposição final de resíduos sólidos;
  - XI - estimular a remediação de áreas degradadas decorrente da disposição inadequada dos resíduos sólidos.
- Parágrafo único. O plano setorial de resíduos sólidos deverá ser elaborado de forma integrada com o Plano de Gestão de Saneamento Ambiental Integrado.

#### CAPÍTULO V DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E RURAL

##### Seção I Da Habitação

**Art. 44.** A Política Municipal de Habitação observará os seguintes princípios da Política Nacional de Habitação:

- I - direito à moradia enquanto um direito humano, individual e coletivo, previsto na Declaração Universal dos Direitos Humanos e na Constituição Brasileira de 1988;
- II - gestão habitacional como política de Estado, indispensável na regulação urbana e do mercado imobiliário, na provisão da moradia e na regularização de assentamentos precários, devendo ser uma política pactuada com a sociedade;
- III - gestão democrática com a participação dos diferentes segmentos da sociedade, possibilitando participação, o controle social e transparência nas decisões e procedimentos;
- IV - articulação das ações de habitação à política urbana de modo integrado com as demais políticas sociais e ambientais;
- V - fomento a auto construção de habitações coletivas, geradora de trabalho e renda, mediante a racionalização do uso e ocupação do solo.

Parágrafo único. Habitação de Interesse Social é toda moradia, com condições adequadas de habitabilidade, destinada à população de baixa renda.



# MUNICÍPIO DE ITAJAÍ

## PROCURADORIA-GERAL

### Procuradoria Legislativa



**Art. 45.** A Política Municipal de Habitação observará as seguintes diretrizes:

I - construção de unidades habitacionais de interesse social, nas diversas áreas do Município em lotes e glebas vocacionadas para tal, conforme o Estatuto da Cidade;

II - estímulo à autogestão e auto construções na produção de habitações de interesse social;

III - investimento em obras de urbanização e de infraestrutura, para requalificação de áreas propícias à habitação de interesse social, com qualidade urbana e ambiental, obedecendo parâmetros a serem estabelecidos de forma a garantir padrões mínimos de sustentabilidade;

IV - articulação entre programas preventivos, de construção e disponibilização de unidades habitacionais, e programas curativos, de regularização, urbanização e inserção urbana definidos nos Programas de Regularização Fundiária Sustentável;

V - consolidação de assentamentos ocupados pela população de baixa renda, inclusive mediante sua instituição como Zona Especial de Interesse Social - ZEIS, considerando os requisitos e critérios estabelecidos no Programa de Regularização Fundiária Sustentável da Política Municipal de Habitação de Interesse Social;

VI - fixação de parâmetros urbanísticos para habitação de interesse social, adequando as normas urbanísticas às condições socioeconômicas das chamadas áreas populares e da população de baixa renda, simplificando os processos de aprovação de projetos e o licenciamento de Habitação de Interesse Social, considerando os requisitos e critérios estabelecidos no Programa de Regularização Fundiária Sustentável da Política Municipal de Habitação de Interesse Social e no REURB, dentre outros dispositivos legais, sem prejuízo ao meio ambiente;

VII - permitir a regularização de imóveis já construídos, conforme critérios aprovados em lei municipal, e aplicação das penalidades aos proprietários que não fizerem as regularizações nos prazos legais, bem como tomar as medidas necessárias, sejam administrativas ou judiciais, para que não haja imóveis construídos irregularmente no município;

VIII - controle das ocupações em áreas de risco e non aedificandi, a partir de um processo participativo e da ação integrada dos setores municipais responsáveis pelo planejamento urbano, fiscalização, defesa civil, obras e manutenção, as redes de agentes comunitários, e entidades da sociedade civil organizada;

IX - promoção de atendimento habitacional de famílias a serem removidas, preferencialmente na mesma região, em caso de necessidade de remoção em área de risco, para execução de obras, equipamentos públicos, ou implantação de infraestrutura;

X - elaboração do Plano Municipal de Habitação conforme as diretrizes fixadas na Conferência da Cidade de Itajaí e no processo participativo de elaboração da Política Municipal de Habitação;

XI - inserção de construções de interesse social na aplicação dos recursos obtidos através das outorgas onerosas.

Parágrafo único. Os projetos que se enquadrarem na categoria de conjuntos de interesse social, em qualquer área do perímetro urbano, são passíveis de serem analisados como Projetos Especiais.

## Seção II

### Da Mobilidade Territorial

**Art. 46.** A política de mobilidade territorial, amparada no conceito de acessibilidade, fundamenta-se na priorização do acesso amplo, democrático e seguro ao espaço urbano, tendo como princípios:

I - universalizar o acesso, em condições de eficiência, aos diferentes grupos sociais, aos portadores de dificuldades e aos diferentes pontos da cidade;

II - direcionar a expansão urbana;

III - melhorar a qualidade ambiental, incentivando os meios não motorizados de transporte;

IV - qualificar o transporte coletivo urbano e regional, inclusive integrando os avanços da tecnologia, os conceitos atuais de compartilhamento e sustentabilidade e as opções mais recentes, como os transportes por aplicativos;

V - fazer prevalecer o interesse público.



# MUNICÍPIO DE ITAJAÍ

## PROCURADORIA-GERAL

### Procuradoria Legislativa



**Art. 47.** A Política Municipal de Mobilidade Territorial será materializada na forma do Plano de Mobilidade Urbana, instituído pela Lei Municipal n. 6.808, de 06 de novembro de 2017, em consonância com a Legislação Federal, Estadual e Municipal pertinentes, contemplando os seguintes planos:

- I - Plano Viário;
- II - Plano de Ciclovias e Passeios;
- III - Plano de Transporte Coletivo;
- IV - Plano de Transporte de Cargas;
- V - Plano de Circulação de Tráfego.

### Seção III Do Patrimônio Cultural

**Art. 48.** A Política Municipal de Patrimônio Cultural visa reconhecer, preservar, divulgar, valorizar e gerir o patrimônio cultural de Itajaí.

§ 1º Entende-se como patrimônio cultural o texto contido no artigo 216 da Constituição Federal de 1988, dado pelo patrimônio material, natural, pelas paisagens e pelo patrimônio imaterial (intangível).

§ 2º O uso de bem imóvel tombado ou de reconhecido valor cultural é fator essencial para a sua conservação e para o cumprimento da função social da preservação cultural, devendo a adaptação e reciclagem dos imóveis tombados visar especialmente à continuidade de seus usos tradicionais, como questão vital da conservação, podendo todos os projetos de atualização se valer da condição de Projetos Especiais.

§ 3º Os recursos oriundos de outorgas onerosas do direito de construir, termos de ajustamentos de condutas, dentre outros, poderão compor um fundo de preservação do patrimônio cultural de Itajaí, bem como ser diretamente utilizados no reparo, conservação e restauro de bens móveis e imóveis tombados.

### Seção IV Do Espaço Público e Da Paisagem

**Art. 49.** O espaço público e a paisagem, entendida como a configuração visual da cidade e seus componentes, resultantes da interação entre os elementos naturais e culturais, devem conviver com o desenvolvimento econômico, pautado em políticas públicas que garantam a prosperidade da cidade, a qualidade de vida e identidade territorial.

**Art. 50.** O Município deve ordenar e disciplinar a paisagem, entendida como a configuração visual da cidade e seus componentes, resultantes da interação entre os elementos naturais e edificados, fruto do desenvolvimento histórico-cultural de Itajaí, dado também pelos eventos tradicionais e pelo uso do espaço público de superfície, aéreo e do subsolo, buscando a preservação da qualidade de vida e identidade territorial.

### Seção V Do Sistema de Áreas Verdes

**Art. 51.** As áreas verdes públicas e privadas do Município constituem o Sistema Municipal de Áreas Verdes, exercendo sua função vital na melhoria da qualidade ambiental, cultural, social e recreacional do Município.

**Art. 52.** São objetivos, diretrizes e estratégias do Município em relação ao Sistema de Áreas Verdes:



# MUNICÍPIO DE ITAJAÍ

## PROCURADORIA-GERAL

### Procuradoria Legislativa



- I - ampliar as áreas verdes, melhorando a relação área verde por habitante no Município;
- II - incentivar o uso social das áreas verdes, com opções de fruição, entretenimento e educação ambiental em todas as regiões do município;
- III - as áreas verdes e mesmo as espécies mais significativas particulares, poderão ser incorporadas ao Sistema de Áreas Verdes do Município, vinculando-as às ações da municipalidade destinadas a assegurar sua preservação e seu uso;
- IV - instituir o Índice de Permeabilidade, a vigorar em áreas públicas e particulares, de maneira a evitar a impermeabilização excessiva do solo, sendo possível adotar a impermeabilização induzida de acordo com Norma Regulamentadora expedida pelo órgão competente;
- V - criar interligações entre as áreas verdes para estabelecer conexões de importância ambiental regional;
- VI - toda edificação com mais de três pavimentos, deverá propor a inclusão de árvores nas calçadas frontais, espaçadas, quando possível, a cada 8 (oito) metros. Nos casos de impossibilidade justificada, a SEDUH indicará a solução e ser executada;
- VII - assegurar usos compatíveis com a preservação e proteção ambiental e do patrimônio cultural, bem como a presença de elementos representativos destes nas áreas integrantes do Sistema de Áreas Verdes do Município;
- VIII - o adequado tratamento da vegetação enquanto elemento integrador na composição da paisagem;
- IX - a criação de instrumentos legais destinados a estimular parcerias entre os setores público e privado para implantação e manutenção de áreas verdes e espaços ajardinados ou arborizados;
- X - a recuperação de áreas verdes degradadas de importância paisagístico-ambiental;
- XI - o disciplinamento do uso, nas praças e nos parques municipais, das atividades culturais e esportivas, bem como dos usos de interesse turístico, compatibilizando-os ao caráter essencial desses espaços;
- XII - a criação de programas para a efetiva implantação e manutenção das áreas verdes previstas em conjuntos habitacionais e loteamentos;
- XIII - implantar áreas verdes em cabeceiras de drenagem e estabelecer programas de recuperação;
- XIV - semear praças dotadas de vegetação de porte e paisagismo, além de criar programas para a efetiva implantação e manutenção das áreas verdes previstas em conjuntos habitacionais e loteamentos;
- XV - implantar programa de educação ambiental nas escolas públicas municipais;
- XVI - utilizar áreas remanescentes de desapropriações para a implantação de parques e praças;
- XVII - estabelecer parceria entre os setores público e privado, por meio de incentivos fiscais e tributários, para implantação e manutenção de áreas verdes e espaços ajardinados ou arborizados, atendendo a critérios técnicos de uso e preservação das áreas, estabelecidos pelo Executivo Municipal;
- XVIII - elaborar mapeamento de áreas verdes do Município, identificando em cada bairro as áreas do Sistema de Áreas Verdes;
- XIX - editar o Atlas de Itajaí, baseado nas condicionantes naturais, inclusive geológicas, climatológicas, e de fauna e flora, com ênfase para a arborização e a fauna urbana, reunindo também elementos da história, do desenvolvimento econômico e social, e do patrimônio cultural do município;
- XX - implantar políticas públicas municipais que visem a criação de áreas naturais protegidas, em áreas de vegetação que ainda não foram degradadas ou que mantenham um bom grau de conservação, de acordo com a legislação ambiental vigente.

#### Seção VI

#### Da Vitalidade do Comércio e Serviços da Área Central da Cidade

**Art. 53.** Cabe ao Poder Público promover ações que visem dar vitalidade permanente do polo regional de comércio e serviços do centro de Itajaí, quesito estratégico do desenvolvimento urbano municipal.

§ 1º Como forma de promover a vitalização da área central da cidade, a presente Lei estimula as propostas e



# MUNICÍPIO DE ITAJAÍ

## PROCURADORIA-GERAL

### Procuradoria Legislativa



concessões relativas ao urbanismo de eventos, que contribuam para ampliar o número e a diversidade dos usuários das áreas centrais da cidade, através dos seguintes incentivos:

I - os estabelecimentos comerciais e os serviços de todos os tipos, diretamente ligados às vias públicas da área central estão dispensados da necessidade de vagas de estacionamentos;

II - os horários de funcionamento do comércio, a autorização de eventos e os níveis admissíveis da produção de ruídos, devem ter regulamento próprio para a área central da cidade, especialmente na vizinhança de lugares, clubes e entidades tradicionais do município;

III - o Município poderá conceder que estabelecimentos do tipo restaurantes, cafés e congêneres, estabelecidos regularmente na Avenida Beira-Rio, instalem pequenos serviços de permanência no calçadão oposto, sempre em pontos determinados, sem interferência predominante na paisagem nem nas linhas dos percursos de pedestres;

IV - instalações análogas aquelas autorizadas no inciso III podem ser instaladas em combinação com os trapiches de pesca existentes ao longo de toda a Rua Paulo Bauer.

§ 2º Entende-se como urbanismo de eventos a promoção de ruas de lazer temporárias, jogos e festas comunitárias, espetáculos culturais, shows artísticos, feiras, esportes de ruas, não excluindo outras atividades não descritas nesta lei.

#### TÍTULO IV DO ORDENAMENTO TERRITORIAL

**Art. 54.** O ordenamento territorial tem como objetivo orientar a gestão do território, visando o desenvolvimento econômico e a qualidade de vida da sua população, através da construção de uma cidade justa, sustentável e próspera, levando em consideração as especificidades de cada espaço urbano.

#### CAPÍTULO I DO MODELO ESPACIAL

**Art. 55.** O Modelo Espacial de Itajaí é o conjunto de diretrizes de desenvolvimento territorial para as áreas urbana e rural, estimulando a ocupação do solo de acordo com as projeções populacionais, conforme a diversidade de suas partes, com vistas à consideração das relações de complementariedade entre a cidade consolidada de forma mais intensiva e a cidade de ocupação rarefeita.

**Art. 56.** São princípios básicos do Modelo Espacial proposto:

I - valorização do patrimônio natural e cultural em toda a sua diversidade;

II - poli centralidade que considere a habitabilidade conjugada com a atividade econômica, a provisão de serviços e aspectos socioculturais de cada bairro;

III - reconhecimento da cidade plural e multifuncional, com vistas à diminuição de deslocamentos de pessoas e veículos e à otimização do sistema urbano;

IV - estímulo da densificação nos locais vocacionados, otimizando e racionalizando os custos de manutenção da cidade e aumentando a qualidade de vida dos moradores e usuários;

V - a qualificação da cidade informal, por meio de uma política que envolva o interesse social;

VI - o reconhecimento e/ou valorização da atividade produtiva, conforme o zoneamento;

VII - o reconhecimento do direito ao uso do solo, dado pela habitação, saúde, educação, mas também a partir da fruição do meio ambiente, da arte e da cultura em que a prosperidade, dada pela atividade econômica, é a base a partir da qual as políticas públicas se tornam realidades.



# MUNICÍPIO DE ITAJAÍ

## PROCURADORIA-GERAL

### Procuradoria Legislativa



#### **CAPÍTULO II**

#### **DA DIVISÃO TERRITORIAL**

**Art. 57.** O zoneamento é a divisão do território do Município visando dar a cada região melhor utilização em função da identidade histórica, da geografia, do sistema viário, da topografia e da infraestrutura existente, através da criação de zonas e setores de uso e ocupação do solo.

Parágrafo único. As zonas e setores serão delimitados por vias, logradouros públicos, acidentes geográficos topográficos, divisas de lote, linhas regulamentadoras e perimetrais.

**Art. 58.** As disposições do zoneamento deverão ser observadas obrigatoriamente:

I - na concessão de alvarás de construção;

II - na concessão de alvarás de localização de usos e atividades urbanas;

III - na execução de planos, programas, projetos, obras e serviços referentes a edificações de qualquer natureza;

IV - na urbanização de áreas;

V - no parcelamento do solo.

**Art. 59.** Aplicam-se, também, à matéria, as legislações federais e estaduais relativas às áreas não edificáveis (non aedificandi), de proteção paisagística, áreas verdes e de preservação permanente e do acervo cultural e histórico.

Parágrafo Único. O Município deverá elaborar, no prazo de 360 (trezentos e sessenta) dias, a contar da promulgação da presente Lei, estudo socioambiental e legislação especialmente para definição dos recuos das faixas marginais dos cursos da água em áreas urbanas consolidadas.

**Art. 60.** A permissão para localização de qualquer atividade não contemplada pela presente Lei, dependerá do enquadramento da mesma quanto a Tipologia de Uso pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação, consultado o Conselho da Cidade.

**Art. 61.** Fazem parte integrante desta Lei os anexos:

I - Mapa de Zoneamento e Uso do Solo (Anexo 1);

II - Quadro de identificação dos Corredores Ecológicos (Anexo 1);

III - Mapa de Sobrezoneamentos (Anexo 1);

IV - Tabela de Parâmetros de Zoneamento e Uso do Solo (Anexo 2);

V - Corte esquemático com altura dos embasamentos (Anexo 3);

VI - Corte esquemático da Praia Brava Sul e Praia Brava Norte (Anexo 4);

VII - Quadro de definições (Anexo 5);

**Art. 62.** O uso, a ocupação e o parcelamento do solo passam a ser disciplinados pelos seguintes referentes:

I - à zona e a caixa da via em que o lote se situa;

II - aos índices e parâmetros urbanísticos que definem a ocupação e o aproveitamento do lote;

III - à hierarquia da via que dá acesso ao lote;

IV - à categoria de uso da edificação.

**Art. 63.** São índices urbanísticos reguladores da ocupação do solo:

I - caixa da via;

II - coeficiente de aproveitamento;

III - taxa de ocupação do embasamento e da torre;

IV - taxa de permeabilidade;



# MUNICÍPIO DE ITAJAÍ

## PROCURADORIA-GERAL

### Procuradoria Legislativa



- V - dimensões mínimas do lote;
- VI - recuo frontal, lateral e fundos;
- VII - altura máxima da construção;
- VIII - altura máxima do embasamento.

### **CAPÍTULO III**

#### **DO ZONEAMENTO**

**Art. 64.** O zoneamento estabelece áreas diferenciadas de uso e ocupação do solo, segundo suas especificidades e vocações, visando dar a cada região e ao todo do território municipal a utilização presente e futura mais adequada.

**Art. 65.** O zoneamento institui as regras gerais de uso, ocupação e parcelamento do solo para cada uma das Zonas em que se classifica e subdivide o território municipal.

**Art. 66.** As áreas classificadas como urbanas, e de transição urbana, tem seus respectivos perímetros definidos no Mapa de Zoneamento e Uso do Solo (Anexo I) e se destinam, na essência, a propiciar maior densidade ocupacional a fim de abrigar a população presente e futura do município, especialmente quanto à função habitacional, mas incorporando também as atividades inerentes à vida social e econômica da cidade e de seus moradores, ressalvada a agricultura e a pecuária, e devem conviver em equilíbrio com as áreas destinadas à preservação ambiental, seja em decorrência da legislação vigente, ou em virtude de definição do Plano Diretor.

**Art. 67.** Considera-se área rural aquela compreendida nos perímetros definidos no Mapa de Zoneamento e Uso do Solo (Anexo I) e que tem por objetivos básicos garantir os espaços territoriais necessários à produção agrícola, que também devem se dar em consonância com a legislação ambiental e com as áreas indicadas como de preservação ambiental nesse Plano Diretor.

Parágrafo único. As zonas rurais por natureza pouco densas, também deverão contribuir para estimular a ocupação efetiva das áreas urbanas, induzir as compactações das regiões ocupadas e evitar o crescimento horizontal excessivo das áreas definidas como urbanas, garantindo reservas estratégicas de solo para possíveis ampliações futuras das zonas urbanas.

**Art. 68.** Consideram-se núcleos urbanos os Distritos Rurais definidos e demarcados com tal pelos Zobrezoneamento dos Distritos Rurais no Plano Diretor, bem como os arruamentos e loteamentos previamente aprovados e aceitos em zona rural.

§ 1º São Núcleos Urbanos do Município de Itajaí definidos como tal no Plano Diretor:

- I - Brilhante ambiental cascata Daniela;
- II - Brilhante ambiental;
- III - Brilhante Burigo;
- IV - Brilhante central;
- V - Brilhante Nicoletti;
- VI - Brilhante Serafin Gamba;
- VII - Campeche Luiz Toledo;
- VIII - Campeche Virgílio Cadore;
- IX - Campeche Germano Fritzem;
- X - Paciência Camboja;
- XI - Paciência central;



# MUNICÍPIO DE ITAJAÍ

## PROCURADORIA-GERAL

### Procuradoria Legislativa



XII - Paciência Augusto Dallago;  
XIII - Paciência Cunhaco;  
XIV - Paciência Sardo;  
XV - Baía central;  
XVI - Km/12 (Quilômetro doze);  
XVII - Arraial dos Cunha;  
XVIII - Limoeiro;  
XIX - Mineral.

§ 2º Os núcleos urbanos acima referidos, terão seus parâmetros regidos pelo Zoneamento ZPP - Zona de Proteção Paisagística.

§ 3º No Núcleo Urbano Limoeiro (XVIII) os parâmetros obedecerão ao Zoneamento ZRP 2 - Zona Residencial Predominante 2.

§ 4º Nos Núcleos Urbanos Brilhante ambiental cascata Daniela (I); II - Brilhante ambiental (II) e Brilhante Burigo (III) respeitarão a zona na qual estão inseridos, ou seja, ZPA.

§ 5º Nos Núcleos Urbanos KM/12 (XVI); e Arraial dos Cunha (XVII) respeitarão a zona na qual estão inseridos, ou seja, ZRP2 E ZRI, respectivamente.

§ 6º Os demais Núcleos Urbanos, não especificados acima, poderão ser reconhecidos através de norma específica após elaboração de estudo socioambiental pela municipalidade.

**Art. 69.** Considera-se área de preservação aquela em que a prioridade ocupacional recai sobre a conservação da natureza, restringindo-se por consequência, a ocupação humana e os usos do solo admissíveis.

**Art. 70.** Para orientar o ordenamento e a gestão territorial do Município de Itajaí o Plano de Gestão e Desenvolvimento Territorial dividiu o território em Zonas, que estão delimitadas com seus correspondentes parâmetros urbanísticos nos Mapas dos Anexos 1 e 2 desta Lei, da seguinte forma:

I - ZMC 1 - Zona Mista Central 1;  
II - ZMC 2 - Zona Mista Central 2;  
III - ZMC 3 - Zona Mista Central 3;  
IV - ZMR - Zona Mista Residencial;  
V - ZRP 1 - Zona Residencial Predominante 1;  
VI - ZRP 2 - Zona Residencial Predominante 2;  
VII - ZRI - Zona Retroportuário e Industrial;  
VIII - ZDR - Zona de Desenvolvimento Rural;  
IX - ZPA 1 - Zona de Proteção Ambiental 1;  
X - ZPA 2 - Zona de Proteção Ambiental 2;  
XI - ZVP - Zona Via Panorâmica;  
XII - ZBR - Zona Beira Rio;  
XIII - ZPL - Zona Prioritária de lazer;  
XIV - ZTU 1 - Zona de Transição Urbanística 1;  
XV - ZTU 2 - Zona de Transição Urbanística 2;  
XVI - ZTU 3 - Zona de Transição Urbanística 3;  
XVII - ZTU 4 - Zona de Transição Urbanística 4;  
XIII - ZCA 1 - Zona Cabeçudas 1;  
XIX - ZCA 2 - Zona Cabeçudas 2;  
XX - ZCA 3 - Zona Cabeçudas 3;  
XXI - ZBN1 - Zona Brava Norte 1;



# MUNICÍPIO DE ITAJAÍ

## PROCURADORIA-GERAL

### Procuradoria Legislativa



XXII - ZNB2 – Zona Brava Norte 2;  
XXIII- ZBS 1 – Zona Brava Sul 1;  
XXIV - ZBS 2 – Zona Brava Sul 2;  
XXV - ZBS 3 – Zona Brava Sul 3;  
XXVI - ZBS 4 – Zona Brava Sul 4;  
XXVII - ZBS 5 – Zona Brava Sul 5;  
XXVIII- ZBS 6 – Zona Brava Sul 6;  
XXIX - ZBP – Zona Brava Parque;  
XXX – ZPP – Zona de Proteção Paisagística.

Parágrafo único. Nas zonas de especial intervenção urbanística, de interesse cultural, social ou ambiental ficam criados sobrezoneamentos (demarcados no Mapa do Anexo 1), quais sejam:

- I - Sobrezoneamento do Centro Histórico;
- II - Sobrezoneamento do polígono de proteção do Manancial de captação de água;
- III - Sobrezoneamento do Parque da Lagoa do Cassino;
- IV - Sobrezoneamento do Aterro Sanitário;
- V - Sobrezoneamento de Corredores Ecológicos.
- VI - Sobrezoneamento dos Distritos Rurais.

#### Seção I

##### ZMC 1 - Zona Mista Central 1

**Art. 71.** A Zona Mista Central 1 – ZMC 1 corresponde à parte do território para a qual se preconizam padrões que estimulem uma zona de centralidade metropolitana, que contém e circunda o centro histórico de Itajaí, considerada como sua extensão natural, já que se estende pela orla fluvial da Foz do Itajaí, e em virtude da sua excepcional condição paisagística, prioriza-se a compactação dos usos habitacionais, processo já em curso, com mais espaços para o comércio no térreo das novas construções.

§ 1º Na ZMC 1 as edificações voltadas para o comércio e a prestação de serviços também são estimuladas.

§ 2º Na ZMC 1 está situado o sobrezoneamento do Centro Histórico, cujas características estão definidas em seção própria desta Lei.

#### Seção II

##### ZMC 2 - Zona Mista Central 2

**Art. 72.** A Zona Mista Central 2 – ZMC 2 corresponde à parte do território que integra o principal núcleo urbano de Itajaí, considerada extensão oeste do núcleo histórico central do Município, priorizando-se a compactação dos usos habitacionais, mesclados com os comércios e os serviços, estimulando fachadas ativas e permitindo para as obras novas, maior flexibilização das relações entre unidades habitacionais e as exigências de vagas de garagens.

#### Seção III

##### ZMC 3 - Zona Mista Central 3

**Art. 73.** A Zona Mista Central 3 – ZMC 3 caracteriza as parcelas do território que devem se tornar mais densas, assimilando parte expressiva do crescimento populacional previsto para o município, propiciando compactações urbanas dotadas de mesclas de usos, assumindo a tendência já em curso de estabelecer centralidades lineares, desenvolvidas ao longo de eixos de conexões selecionados.



# MUNICÍPIO DE ITAJAÍ

## PROCURADORIA-GERAL

### Procuradoria Legislativa



§ 1º Na ZMC 3 estimula-se a presença de fachadas ativas e a ampliação das calçadas, que passam a corresponder às dimensões das novas construções.

§ 2º Nas regiões que não sofrem interferência da Zona de Proteção do Aeroporto de Navegantes a altura máxima das edificações podem ser ultrapassadas desde que respeitados os demais parâmetros urbanísticos.

#### Seção IV

##### ZMR - Zona Mista Residencial

**Art. 74.** A Zona Mista Residencial - ZMR caracteriza as partes do território em que se estimula o adensamento habitacional, onde as novas construções convivem com edificações menores, mantendo-se a proposta de mesclar usos, valorizando as fachadas ativas, com alturas dos embasamentos menores do que as das ZMC's.

#### Seção V

##### ZRP 1 - Zona Residencial Predominante 1

**Art. 75.** A Zona Residencial Predominante 1 caracteriza as partes do território voltadas para o predomínio da função habitacional, onde os parâmetros construtivos das novas edificações devem buscar maior correlação com as moradias unifamiliares do que na ZMR 1, estimulando os usos mistos e as fachadas ativas.

#### Seção VI

##### ZRP 2 - Zona Residencial Predominante 2

**Art. 76.** A Zona Residencial Predominante 2 são as porções do território voltadas para o predomínio da função habitacional, onde os parâmetros construtivos das novas edificações multifamiliares devem buscar ainda mais correlação com as moradias unifamiliares do que na ZMR 1, estimulando os usos mistos e as fachadas ativas.

#### Seção VII

##### ZRI - Zona Retroportuário e Industrial

**Art. 77.** As Zonas de Desenvolvimento Retroportuário e Industrial estão situadas ao longo do Rio Itajaí-Açú e dos principais eixos rodoviários de conexão intra-regional do município, e indicadas para a instalação das atividades de transformação e/ou armazenagem de produtos variados, os usos de maior porte e com maiores probabilidades de produzir impactos e dejetos potencialmente poluentes.

Parágrafo único. Os usos pré-existentes, tais como residências, comércios e serviços podem conviver com a ZRI, sendo também permitida novas construções residenciais, independentemente de estarem ou não inseridas em projetos que englobem a atividade industrial ou correlata, desde que a área construtiva de cada edificação não seja superior a 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados).

#### Seção VIII

##### ZDR - Zona de Desenvolvimento Rural

**Art. 78.** A Zona de Desenvolvimento Rural é a parte do território voltada para a produção da agricultura, da pecuária, da apicultura e afins do município, tendo adensamento populacional reduzido em relação às áreas urbanas, devendo a urbanização pontual e as atividades produtivas se desenvolver em estreita sintonia com a natureza.

§ 1º É função das áreas rurais conter e estimular a compactação das Zonas Urbanas, evitando um crescimento horizontal exagerado, que acabaria por ocupar todo o território de forma esparsa, dispersando a urbanização e



# MUNICÍPIO DE ITAJAÍ

## PROCURADORIA-GERAL

### Procuradoria Legislativa



dificultando sobremaneira a implantação de infraestrutura e a prestação dos serviços urbanos.

§ 2º Os distritos rurais, formalmente reconhecidos como tais pelo Plano Diretor, passam a ser regradados por parâmetros urbanos, enquanto os condomínios rurais são admitidos como opção de valorizar o uso do solo na ZDR.

#### Seção IX

#### ZPA 1 - Zona de Proteção Ambiental 1

**Art. 79.** A Zona de Proteção Ambiental 1 são as porções do território protegidas pela Legislação Ambiental ou pela presente Lei, situadas a leste da rodovia BR-101 até os limites do Município de Itajaí, priorizando a preservação do meio ambiente, limitando usos e parâmetros das novas construções, tendo em vista a preservação das morrarias como patrimônio cênico e ambiental de Itajaí.

§ 1º Ficam admitidas atividades habitacionais, de turismo e de lazer, desde que previamente licenciadas e aprovadas pelos órgãos competentes, respeitados os parâmetros urbanísticos exigidos e consultados o Conselho da Cidade e o Conselho Municipal de Meio Ambiente.

§ 2º Entende-se por atividades habitacionais de turismo e de lazer, as pousadas, os complexos culturais ou esportivos compatíveis, as escolas e as casas de repouso.

§ 3º As áreas situadas acima da cota 20 a leste da BR 101 serão consideradas de proteção ambiental, compreendendo os seguintes complexos de morrarias:

I - Morraria da Ressacada, classificada como maciço de morraria florestal de importante relevância ambiental, manancial de abastecimento e recarga do aquífero, bem como patrimônio cênico e de biodiversidade de Itajaí, que se estende dos bairros Canhanduba, Carvalho, Ressacada, Nossa Senhora das Graças, Fazenda, Fazendinha e Praia Brava, conforme mapa do Anexo 01, na qual se encontra inserido o Parque Natural Municipal da Ressacada;

II - Morraria do Atalaia, classificada como complexo de morros situados junto à foz do Rio Itajaí, no qual encontra-se inserido o Parque Natural Municipal do Atalaia. A morraria da Atalaia é patrimônio ambiental e cênico de Itajaí, se estendendo até o bairro Cabeçudas e sua respectiva continuidade com a Praia Brava, na região do entorno da Lagoa do Cassino e do Promontório do Farol de Cabeçudas, conforme mapa do Anexo 01;

III - Morro da Antena da Praia Brava, classificada como estrutura geomorfológica remanescente da topografia originária do bairro, conforme mapa do Anexo 01, na qual se encontra inserida a Reserva Particular do Patrimônio Natural - RPPN Brava Beach.

§ 4º excetuam-se e prevalecem os parâmetros da respectiva Zona (ZMC3, ZMRU, ZTU1 e ZTU2), desde que não contrarie a legislação ambiental vigente nos seguintes casos:

I - áreas de ocupação consolidada, devidamente reconhecidas pelo Município e mapeadas pelo Estudo Técnico Socioambiental - ETSA, a ser elaborado pelo Município de Itajaí no prazo de 360 (trezentos e sessenta) dias, a contar da promulgação da presente Lei e desde que não contrarie a legislação ambiental vigente;

II - áreas situadas ao longo da via de conexão metropolitana sul (Rodovia Osvaldo Reis), desde que passíveis de ocupação pela legislação federal e estadual e que não contrariem a legislação ambiental vigente.

§ 5º Os lotes e ocupações já aprovados e consolidados anteriormente à presente Lei, ainda que situados acima da cota 20, serão tratados como exceção e prevalecerá os parâmetros da ZTU4, desde que não contrarie a legislação ambiental vigente e com a Anuência do Conselho da Cidade e Conselho do meio Ambiente (Condema).

§ 6º Áreas urbanas consolidadas mapeadas no ANEXO 1 e confirmadas através do Estudo Técnico Socioambiental - ETSA também serão regidas pelos parâmetros da ZTU4.

§ 7º No núcleo urbano de Cabeçudas, a partir da 3ª quadra, os lotes, objeto de loteamento implantado e consolidado, atendidos por via pública efetivamente implantada e denominada, situados entre lotes edificados e situados entre a cota 20 e 30, são passíveis de enquadramentos nos parâmetros da sua vizinhança até a cota 30, desde que não sofram restrições ambientais.



# MUNICÍPIO DE ITAJAÍ

## PROCURADORIA-GERAL

### Procuradoria Legislativa



#### Seção X

#### ZPA 2 - Zona de Proteção Ambiental 2

**Art. 80.** A Zona de Proteção Ambiental 2 compreende as porções do território protegidas pela legislação ambiental ou pela presente Lei situadas à oeste da Rodovia BR-101 até os limites do Município de Itajaí, sendo priorizada a preservação do meio ambiente, limitando usos e parâmetros das novas construções, tendo em vista a preservação das morrarias como patrimônio cênico e ambiental do município de Itajaí.

§ 1º A Zona de Proteção Ambiental 2 é constituída pelas seguintes áreas:

I - Morraria do Espinheiros e São Roque, definidas como as áreas situadas acima da cota 20 entre as planícies dos bairros São Roque, Espinheiros e Santa Regina, classificadas como maciço florestal de importante relevância ambiental, manancial de abastecimento e recarga do aquífero, bem como patrimônio cênico e natural de Itajaí, conforme mapa do Anexo 1;

II - Maciço Florestal da Colônia Japonesa, classificada como fragmento florestal do bioma mata atlântica, como sendo um dos últimos remanescentes de Floresta Ombrófila de Terras Baixas, configurando importante patrimônio da biodiversidade no município de Itajaí, situado entre os leitos do Rio Itajaí Mirim e seu Canal Retificado, conforme delimitação constante no mapa do Anexo 01, com o objetivo de promover a conservação e restauração deste ambiente até a conexão com o leito original do Rio Itajaí Mirim;

III - Complexo de Morros dos Bairros Campeche e Laranjeiras, classificada como conjunto de morros dos bairros Campeche e Laranjeiras em áreas situadas ao norte do Rio Itajaí Mirim acima da cota 20, de importância para recarga e abastecimento do aquífero, bem como importante reserva de patrimônio da biodiversidade de Itajaí, conforme mapa do Anexo 01;

IV - Morraria da Canhanduba, definida como áreas situadas à oeste da Rodovia BR 101, no bairro Canhanduba situadas acima da cota 20, conforme mapa do Anexo 01, classificadas como áreas de cobertura florestal do bioma mata atlântica, cujos objetivos consistem na conservação e preservação do patrimônio ambiental do município de Itajaí;

V - Complexo de Morrarias do Brilhante, situado em vasta porção do território do Município de Itajaí, majoritariamente inserida em zona rural. O complexo conjunto de morros se inicia desde o bairro Canhanduba, na porção do território próxima do Complexo Penitenciário do Vale do Itajaí e do Aterro Sanitário Municipal da Canhanduba, abrangendo o complexo contínuo da Morraria do Brilhante, que atinge os bairros Rio do Meio, Itaipava, Baía, Paciência, Arraial dos Cunhas, Brilhante I e II e Limoeiro, até os limites do município de Itajaí, conforme mapa do Anexo 01, em áreas situadas acima da cota 40 que constituem o maior maciço de morrarias contínuo de Itajaí, sendo de importância estratégica nas ações de preservação e conservação, visto que possui conexão com outros complexos de morrarias preservadas do Bioma Mata Atlântica da Serra do Itajaí, na qual encontra-se inserido a Área de Proteção Ambiental - APA do Brilhante.

§ 2º Admitem-se atividades habitacionais unifamiliares, de turismo e de lazer, desde que previamente licenciadas e aprovadas pelos órgãos competentes.

§ 3º Entende-se por atividades habitacionais unifamiliares de turismo e de lazer, as pousadas e casas de repouso, respeitados os parâmetros urbanos exigidos e consultado o Conselho da Cidade e o Conselho Municipal de Meio Ambiente.

§ 4º Ainda que situadas na Zona de Proteção Ambiental 2, desde que devidamente identificadas e mapeadas como tal pelo Estudo Técnico Socioambiental - ETSA a ser elaborado pelo Município de Itajaí no prazo de 360 (trezentos e sessenta) dias, a contar da promulgação da presente Lei e desde que não contrarie a legislação ambiental vigente, ocupações consolidadas podem ser classificadas como exceção sendo observados os respectivos processos para a regularização fundiária das mesmas.

#### Seção XI

#### ZVP - Zona Via Panorâmica



# MUNICÍPIO DE ITAJAÍ

## PROCURADORIA-GERAL

### Procuradoria Legislativa



**Art. 81.** A Zona Via Panorâmica é a fatia territorial onde se prioriza a condição paisagística, balizando os parâmetros urbanos para compatibilizar o desenvolvimento com a fruição das paisagens naturais mais significantes do município.

§ 1º As alturas das edificações são limitadas, os recuos laterais ampliados e os muros não podem vedar a paisagem, tendo no máximo 1,10 (um metro e dez centímetros) de altura edificado com material não transparente.

§ 2º Nesta zona, as edificações podem ocupar uma das laterais, levando a 4 (quatro) metros o afastamento de recuo na lateral desimpedida.

#### Seção XII

##### ZBR - Zona Beira Rio

**Art. 82.** A Zona Beira Rio é a zona edificada de contato do centro da cidade com a da Foz do Itajaí, estimulando-se a instalação de restaurantes e congêneres, especialmente no nível do térreo, mezanino e cobertura, para otimizar a vocação de lazer e gastronomia da orla central da foz.

§ 1º Os parâmetros urbanos desta zona visam evitar a concentração exagerada de construções ao longo da orla para manter os atributos paisagísticos da região.

§ 2º As baixas alturas das edificações são compensadas por taxas de ocupações elevadas e a desobrigação de criar vagas de estacionamento.

§ 3º Em toda a extensão sul da Avenida Ministro Victor Konder, a partir da intersecção com a rua Joinville, a altura máxima das edificações estabelecida na tabela do Anexo 1, de 16,4m (dezesesseis metros e quarenta centímetros), poderá ser acrescida de até 2 (dois) pavimentos, compreendendo 1 (um) no térreo e o outro no ático, chegando a uma altura de 22,4m (vinte e dois metros e quarenta centímetros), desde que esses pavimentos se destinem especificamente ao uso de hotelaria, lazer e gastronomia abertos ao público, resguardadas as áreas destinadas a circulação, acesso e áreas técnicas previstas na legislação, ficando as construções voltadas ao comércio ou serviços de entretenimento desobrigadas de ofertar vagas de estacionamentos.

§ 4º Nesta zona está situado parte do Sobrezoneamento do Centro Histórico, cujas características estão definidas em Seção própria desta Lei.

§ 5º O uso diverso dos imóveis construídos com base no Parágrafo 3º ensejará na imediata interdição, demolição ou mesmo perda do imóvel em favor da municipalidade, após regular procedimento administrativo, respeitado a ampla defesa e o contraditório.

§ 6º Estão impedidos de se beneficiarem com Projetos Especiais o proprietário do imóvel e/ou o empreendedor que estiverem em débito com os tributos municipais.

#### Seção XIII

##### ZPL - Zona Prioritária de Lazer

**Art. 83.** A Zona Prioritária de Lazer situa-se na faixa de terra na margem direita da Foz do Rio Itajaí e os parâmetros urbanos previstos se destinam a conservar e estimular os usos comunitários de lazer, admitindo construções e equipamentos que potencializem, se coadunem e convivam com esses usos prioritários.

§ 1º O Centro de Eventos, a Marina Itajaí e suas instalações complementares, a área da Marejada e a Vila das Regatas são exemplos de usos compatíveis.

§ 2º Na faixa mais estreita, situada entre a Avenida Ministro Victor Konder e o Saco da Fazenda, a prioridade é o calçadão, sua configuração paisagística e as condições da fruição da área que é o espaço público de lazer e contato com a natureza, podendo, todavia, atender o que preconiza o Inciso III do Art. 53.

§ 3º Na Avenida Prefeito Paulo Bauer o zoneamento abrange a via, o calçadão que margeia o rio e os trapiches de



# MUNICÍPIO DE ITAJAÍ

## PROCURADORIA-GERAL

### Procuradoria Legislativa



pesca tradicionais da região.

#### **Seção XIV**

##### **ZTU 1 - Zona de Transição Urbanística 1**

**Art. 84.** A Zona de Transição Urbanística 1 é a porção territorial que faz a transição entre áreas urbanas e áreas de preservação ao longo do Maciço Central, mais especificamente aquelas situadas imediatamente a Oeste da Avenida Osvaldo Reis onde as alturas máximas das edificações são limitadas valorizando a visualização da morraria.

#### **Seção XV**

##### **ZTU 2 - Zona de Transição Urbanística 2**

**Art. 85.** A Zona de Transição Urbanística 2 é a porção territorial que faz a transição entre áreas urbanas e áreas de preservação ao longo do maciço central, situada nos Bairros Carvalho, Ressacada, Nossa Senhora das Graças e imediatamente a Leste da Avenida Osvaldo Reis.

#### **Seção XVI**

##### **ZTU 3 - Zona de Transição Urbanística 3**

**Art. 86.** A Zona de Transição Urbanística 3 é a porção territorial que faz a transição entre áreas urbanas e áreas de preservação ao longo do Rio Itajaí-Mirim, no trecho que vai da sua Foz até o cruzamento com a BR-101.

§ 1º As áreas cedidas ao Município para a ampliação do Parque do Itajaí-Mirim geram índices construtivos baseados no potencial integral da área anexada ao parque na ZTU3 ou em todos os bairros vizinhos ao parque com acréscimo de 20%, com o intuito de estimular e acelerar as cessões.

§ 2º A taxa de ocupação é limitada, parâmetro que pode ser compensado pela ampliação da altura, mediante transferência de índices.

#### **Seção XVII**

##### **ZTU 4 - Zona de Transição Urbanística 4**

**Art. 87.** A Zona de Transição Urbanística 4 é a porção territorial que faz a transição entre áreas urbanas e áreas de preservação ao longo da morraria de São Roque e Espinheiros.

#### **Seção XVIII**

##### **ZCA 1 - Zona Cabeçudas 1**

**Art. 88.** A Zona Cabeçudas 1 particulariza os padrões que devem nortear o desenvolvimento urbano das duas quadras do bairro correspondentes à orla marítima, com padrões que limitam a altura das construções, priorizam a conservação da Paisagem Cultural da Praia de Cabeçudas e proporcionam contrapartidas urbanísticas para os imóveis preservados por seu valor cultural.

#### **Seção XIX**

##### **ZCA 2 - Zona Cabeçudas 2**

**Art. 89.** A Zona Cabeçudas 2 particulariza os padrões urbanos e limita a altura das edificações, priorizando a manutenção da Paisagem Cultural da Praia de Cabeçudas.



# MUNICÍPIO DE ITAJAÍ

## PROCURADORIA-GERAL

### Procuradoria Legislativa



Parágrafo único. Nesta zona se estimula o aumento da oferta de novas moradias, avaliadas como importantes na configuração futura do bairro, sendo que em nenhuma hipótese, as alturas máximas poderão ser ultrapassadas por dispositivos de outorgas onerosas ou transferências de índices.

#### Seção XX

##### ZCA 3 - Zona Cabeçudas 3

**Art. 90.** A Zona Cabeçudas 3 particulariza os padrões urbanos e limita a altura das edificações, priorizando a manutenção da Paisagem Cultural da Praia de Cabeçudas, sendo menos restritiva em relação à altura das edificações, devendo-se coadunar com a largura real das vias existentes.

#### Seção XXI

##### Disposições Gerais das Zonas da Praia Brava

**Art. 91.** Fica estabelecido como parâmetro de altura das edificações em toda a região do Bairro Praia Brava o seguinte:

I - a altura máxima de qualquer edificação no Bairro Praia Brava em Itajaí (lado Norte e lado Sul) obedecerá, além das alturas constantes no Anexo 02, o cone de sombreamento estimado para as 16 (dezesesseis) horas do dia 21 de junho (solstício de inverno), sendo vedada qualquer construção que permita projeção de sombra antes desse horário para além de 20 (vinte) metros, a partir da extremidade da calçada do lado da praia, com ou sem vegetação de restinga;

II - o ponto extremo do limite admitido para a sombra das edificações no plano horizontal do solo será delimitado através de uma linha perpendicular da edificação até o encontro dos pontos referenciados em coordenadas UTM, considerado o referencial no solo indicado no inciso anterior;

III - o ponto mais alto a ser considerado na edificação são os vértices que projetam sua sombra perpendicularmente à praia, considerando-se a distância vertical entre o nível do passeio na mediana da testada do lote e o ponto mais alto da edificação, incluído todo e qualquer elemento de engenharia que projete sombra da edificação, inclusive, apenas exemplificativamente, fechamentos de platibandas da cobertura, aterramento, embasamento, mezanino e ático, não excetuando-se qualquer outro que não esteja expressamente previsto nesta lei;

IV - poderão extrapolar o cone de sombreamento tão somente as chaminés das churrasqueiras, desde que não ultrapassem as dimensões de 0,40m x 0,60m (quarenta centímetros por sessenta centímetros) por unidade habitacional do maior pavimento tipo da edificação.

#### Seção XXII

##### ZBN 1- Zona Brava Norte 1

**Art. 92.** A Zona Brava Norte 1 - ZBN 1 é definida por padrões específicos para essa porção particular do território municipal, que faz a transição entre a Avenida José Medeiros Vieira e a Zona Brava Norte 2.

§ 1º Na ZBN 1 os parâmetros urbanos limitam a altura das edificações e restringem o uso exclusivamente para serviços de lazer e comércio abertos ao público em geral, viabilizando a conexão entre as áreas privadas e as vivências comunitárias, procurando manter a vegetação das restingas ao máximo.

§ 2º Nesta zona não serão admitidos construção de subsolos.

§ 3º A taxa de ocupação da base da tabela (anexo 02), excepcionalmente nesta zona, será tido como taxa de intervenção, sendo que não será considerado nesta taxa de intervenção as áreas utilizadas para execução do acesso do entre a Avenida José Medeiros Vieira e a parte do lote que estiver na ZBN 2.



# MUNICÍPIO DE ITAJAÍ

## PROCURADORIA-GERAL

### Procuradoria Legislativa



§ 4º A taxa de ocupação estabelecida no anexo 02 da presente lei complementar, excepcionalmente nesta zona, poderá ser calculada abrangendo mais de um lote, desde que aprovados conjuntamente.

#### **Seção XXIII**

##### **ZBN 2 - Zona Brava Norte 2**

**Art. 93.** A Zona Brava Norte 2 - ZBN 2 é definida por padrões específicos para essa porção particular do território municipal.

§ 1º Na ZBN 2 os parâmetros urbanos limitam a altura das edificações e distanciam as construções mais altas da orla, protegendo a paisagem formada pela murraria e a insolação da praia.

§ 2º Na ZBN 2 a ocupação urbana se desenvolve mediante contrapartidas locais, como a preservação da murraria e a participação ativa na criação do Parque da Lagoa do Cassino e do Parque do Canto do Morcego/do Morro do Farol.

§ 3º Excepcionalmente, para estimular a construção de espaços de usos abertos ao público na ZBN 1 o nível do térreo poderá ser de até 2,20m em relação ao nível do passeio público.

#### **Seção XXIV**

##### **ZBS 1 - Zona Brava Sul 1**

**Art. 94.** A Zona Brava Sul 1 - ZBS 1, é a porção particular do território municipal que define parâmetros de ocupação para a faixa de contato da Praia Brava Sul com a orla marítima.

§ 1º Os parâmetros urbanos da ZBS 1 garantem calçadas compatíveis ao estipular recuos a partir do meio fio, estimulam as fachadas ativas e assimilam, obrigatoriamente, o cone de insolação.

§ 2º Ficam priorizados na ZBS 1 a função habitacional, os comércios no térreo e o estímulo à hotelaria.

#### **Seção XXV**

##### **ZBS 2 - Zona Brava Sul 2**

**Art. 95.** A Zona Brava Sul 2 - ZBS 2, é determinada pelo modelo de urbanização escalonado que se preconiza para o Bairro Praia Brava de forma a conter as novas construções no cone de insolação.

Parágrafo único. A região onde está inserida a ZBS 2 não está voltada para as vias estruturais do bairro e as limitações de altura das edificações são parcialmente compensadas pelas taxas de ocupações maiores e recuos frontais menores.

#### **Seção XXVI**

##### **ZBS 3 - Zona Brava Sul 3**

**Art. 96.** A Zona Brava Sul 3 - ZBS 3, é determinada pelo modelo de urbanização escalonado que se preconiza para o Bairro Praia Brava de forma a conter as novas construções no cone de insolação.

Parágrafo único. A região onde está inserida a ZBS 3 não está voltada para as vias estruturais do bairro e as limitações de altura das edificações são parcialmente compensadas pelas taxas de ocupações maiores e recuos frontais menores.

#### **Seção XXVII**

##### **ZBS 4 - Zona Brava Sul 4**



# MUNICÍPIO DE ITAJAÍ

## PROCURADORIA-GERAL

### Procuradoria Legislativa



**Art. 97.** A Zona Brava Sul4 – ZBS 4, se caracteriza por compor o conjunto edificado da Rua Delfim de Pádua Peixoto, via estruturante do Bairro Praia Brava, garantindo calçadas compatíveis, estimulando as fachadas ativas, respeitando o cone de insolação.

#### **Seção XXVIII**

##### **ZBS 5 - Zona Brava Sul 5**

**Art. 98.** A Zona Brava Sul 5 – ZBS 5, se caracteriza por compor o conjunto edificado de uma das vias estruturais da Praia Brava, a Rua Delfim de Pádua Peixoto, garantindo calçadas compatíveis, estimulando as fachadas ativas, respeitando o cone de insolação.

#### **Seção XXIX**

##### **ZBS 6 - Zona Brava Sul 6**

**Art. 99.** A Zona Brava Sul 6 – ZBS 6, se caracteriza pela região que faz a conexão da Praia Brava com a via metropolitana da Rodovia Osvaldo Reis, limitando a altura das edificações com os parâmetros constantes na Tabela do Anexo 02 e de acordo com o cone de insolação.

#### **Seção XXX**

##### **ZBP - Zona Brava Parque**

**Art. 100.** A Zona Brava Parque – ZBP, se caracteriza por configurar uma área de transição entre a morraria e as áreas urbanizáveis, e também por sua posição intermediária entre a ZMC3, a zona de adensamentos da conurbação metropolitana com Balneário Camboriú e a área de contenção, que é a Praia Brava Norte.

§ 1º Os parâmetros urbanos da ZBP são intermediários, mas se admitem maiores alturas, compensadas por taxas de ocupações proporcionalmente menores, mantendo-se o cone de insolação.

§ 2º Ficam priorizados na Zona Brava Parque a função habitacional e o estímulo à hotelaria.

§ 3º A Zona Brava Parque, por seu afastamento da orla, igualmente é área preferencial para recepção da transferência de índices na Praia Brava Norte, resguardado o cone de insolação.

§ 4º Nesta zona está situado o Sobrezoneamento do Parque da Lagoa do Cassino, cujas características estão definidas em Seção própria desta Lei.

#### **Seção XXXI**

##### **ZPP - Zona de Proteção Paisagística**

**Art. 101.** A Zona de Proteção Paisagística se caracteriza por estabelecer os parâmetros construtivos dos núcleos urbanos pelos Sobrezoneamentos dos Distritos Rurais.

Parágrafo único. Os parâmetros foram definidos com o intuito de viabilizar a regularização de áreas já consolidadas, porém sempre levando em consideração o ambiente no qual estão inseridos. São as áreas em que existem limitações dos parâmetros construtivos em razão da proteção da paisagem natural ou os dos cenários rurais.

#### **Seção XXXII**

##### **Sobrezoneamento do Centro Histórico**

**Art. 102.** O Sobrezoneamento do Centro Histórico é a parte do território que corresponde ao núcleo original da cidade, berço do povoamento da maior parte da Região Metropolitana, onde o desenvolvimento urbano deve proteger e



# MUNICÍPIO DE ITAJAÍ

## PROCURADORIA-GERAL

### Procuradoria Legislativa



valorizar o patrimônio edificado, além das vias e as áreas panorâmicas que margeiam a Foz do Rio Itajaí-Açú, tendo como objetivo ressignificar a área como núcleo histórico, cultural e comercial da Região Metropolitana de Itajaí, conforme limites estabelecidos no Mapa do Anexo 01.

§ 1º No Sobrezoneamento do Centro Histórico preconiza-se incrementar especialmente os usos habitacionais e comerciais, valorizando também a variedade e qualidade dos serviços, estimulando fortemente os entretenimentos, em especial as festividades tradicionais, os eventos náuticos e as atividades culturais.

§ 2º As larguras das vias no Sobrezoneamento do Centro Histórico não devem ser alteradas e os usos e parâmetros urbanos são sintetizados pelas tabelas dos Anexos 1 e 2.

**Art. 103.** Cabe ao Poder Público promover ações que visem dar vitalidade permanente do polo regional de comércio e serviços do núcleo histórico, quesito estratégico do desenvolvimento urbano municipal, propiciando:

I - horários de funcionamento do comércio diferenciados, cujas autorizações de eventos e os níveis admissíveis da produção de ruídos terão regulamentos próprios, especialmente na vizinhança de clubes, locais de celebrações e entidades tradicionais do município;

II - dispensa da necessidade de vagas de estacionamentos para comércios e eventos autorizados.

**Art. 104.** Os edifícios existentes na Rua Hercílio Luz, selecionados como representantes expressivos do ecletismo, art-deco ou modernismo local, mediante a preservação das fachadas externas, condicionado a aprovação do projeto pelo Conselho de Patrimônio do Município, receberão como compensação coeficiente básico de aproveitamento 1 (um) que será somado ao coeficiente de aproveitamento total do imóvel receptor.

§ 1º No caso de bens tombados, o potencial construtivo do lote e o adicional estabelecido no caput são passíveis de transferência, nos termos da presente Lei, na integralidade do potencial construtivo do lote, sem o cômputo da área correspondente ao bem tombado, e desde que as transferências se deem no mesmo zoneamento do bem ou em Zoneamentos Mistos Centrais (ZMC's) situados até 1.000 (mil) metros do bem tombado.

§ 2º Aplica-se o disposto no caput e no §1º para lotes que sofram restrições construtivas em virtude de se situarem no entorno de bens tombados, sendo que nesse caso a área passível de ser transferida será o excedente sobre o qual incidem as restrições.

§ 3º Não serão admitidas novas aberturas para garagens ou acessos de veículos em toda a extensão da Rua Hercílio Luz.

§ 4º O número de vagas de estacionamento para novas edificações em lotes com fachada para a rua Hercílio Luz e/ou com frente para as ruas adjacentes, poderá ser reduzido em até 50% (cinquenta por cento), excepcionando-se eventuais obras de revitalização de edifícios já existentes, nos quais não será exigido a execução de novas vagas.

§ 5º Nas Ruas Hercílio Luz, Gil Stein Ferreira, Olímpio Miranda Jr e José Bonifácio Malburg, e também nas travessas situadas entre essas vias, exceto as Ruas Pedro Ferreira, Lauro Muller e Avenida Prefeito Paulo Bauer, as torres, sobre os embasamentos de edifícios de todos os tipos, poderão ocupar as divisas laterais, resguardadas os poços de iluminação e ventilação que terão espaços livres mínimos de 1,5m (um metro e meio).

§ 6º Como forma de cumprir as metas de revitalização da área central da cidade, a presente lei estimula as propostas e concessões relativas ao urbanismo de eventos, que contribuam para ampliar a oferta de serviços, o número e a diversidade dos usuários deste núcleo.

§ 7º Entende-se como urbanismo de eventos a promoção de festividades tradicionais, festividades religiosas e profanas, ruas de lazer temporárias, jogos e festas comunitárias, espetáculos culturais, shows artísticos, esportes de ruas, não excluindo outras atividades não descritas nesta lei.

§ 8º No Sobrezoneamento do Centro Histórico a taxa de ocupação do embasamento pode chegar a 100% (cem por cento), sendo que nos casos em que for preservada a fachada da edificação histórica, a taxa de ocupação da torre poderá chegar a 75% (setenta e cinco por cento) e o coeficiente de aproveitamento acrescido 0.5, desde que, seja no mesmo lote.



# MUNICÍPIO DE ITAJAÍ

## PROCURADORIA-GERAL

### Procuradoria Legislativa



§ 9º O poder público poderá abrir processo licitatório, através dos meios legais, depois de consultado o Conselho da Cidade, para instalação em espaço público de carros de lanches, cafés, floriculturas, bancas de revistas e congêneres.

§ 10. Os benefícios com transferências de índices serão renováveis, sendo concedidos a cada vinte e cinco anos, desde que os imóveis sejam conservados, estejam em pleno uso e isentos de sanções ou processos administrativos ou judiciais de iniciativa do Poder Público Municipal.

#### **Seção XXXIII**

##### **Sobrezoneamento do Polígono de Proteção do Manancial de Captação de Água**

**Art. 105.** O Sobrezoneamento do Polígono de Proteção do Manancial de Captação de Água é compreendida pela área identificada pelo SEMASA, o Serviço Municipal de Água, Saneamento Básico e Infraestrutura para a proteção do principal manancial de Itajaí, conforme limites estabelecidos no Mapa do Anexo 01.

Parágrafo único. Deverá ser elaborado no prazo máximo de 360 (trezentos e sessenta dias), Plano Setorial para a região do bairro São Roque e Colônia Japonesa, ordenando a ocupação urbana, com o objetivo proteger o manancial.

#### **Seção XXXIV**

##### **Sobrezoneamento da Lagoa do Cassino**

**Art. 106.** O Sobrezoneamento do Parque da Lagoa do Cassino contém as áreas selecionadas como Parque Urbano municipal conforme o anexo 01, englobando ecossistemas que reúnem lagoa, mata atlântica, praia, vegetações de mangues e restingas, dentre outros, conjugando a preservação ambiental com lazer ecológico.

Parágrafo único. Os limites geográficos do Parque da Lagoa do Cassino serão definidos em comum acordo com os proprietários das áreas eventualmente atingidas, sendo as delimitações estabelecidas no anexo 01 ilustrativas, devendo a criação do Parque, ser efetivada através de instrumento jurídico próprio.

#### **Seção XXXV**

##### **Sobrezoneamento do Aterro Sanitário**

**Art. 107.** O Sobrezoneamento do Aterro Sanitário é a área compreendida pelo Aterro Sanitário e o Complexo Penitenciário do Vale do Itajaí, no Bairro Canhanduba, onde são executadas atividades insalubres e de periculosidade acentuada, respectivamente, e que deve estar protegido por áreas de baixa densidade ocupacional, sendo vedadas as ocupações coletivas dos lotes, implantação de loteamentos ou edificações multifamiliares, conforme limites estabelecidos no Mapa do Anexo 01.

#### **Seção XXXVI**

##### **Sobrezoneamento de Corredores Ecológicos**

**Art. 108.** O Sobrezoneamento de Corredores Ecológicos são áreas que se sobrepõem ao zoneamento estabelecido na presente lei, onde se estimula a criação de corredores ecológicos com o objetivo de interligar nichos ambientais existentes, integrando com usos como escolas, serviços públicos, a instalação de ciclovias e áreas de lazer que privilegiam o contato com a natureza.

**Art. 109.** O Sobrezoneamento de Corredores Ecológicos é compreendido pelas seguintes áreas:

I - Corredor Ecológico do Santa Regina: caracterizado como a faixa demarcada prioritariamente no sentido sul-norte junto ao limite das áreas urbanizadas, tendo por base o limite do loteamento São Domingos no bairro Santa Regina até o Rio Itajaí Açu, possuindo ramificações, sendo ao menos 3 (três) ramificações transversais ligando o corredor no



# MUNICÍPIO DE ITAJAÍ

## PROCURADORIA-GERAL

### Procuradoria Legislativa



sentido oeste com o Rio Itajaí-Açu e uma ligação no sentido leste que segue o leito do curso d'água do Santa Regina em seu trecho em canal aberto, ao final do loteamento Santa Regina 1, até a sua foz junto ao Rio Itajaí - Açu, incluindo as áreas verdes e de proteção já existentes, conforme detalhado no mapa do Anexo 01;

II - Corredor Ecológico do Espinheiros: caracterizado como faixa demarcada prioritariamente ao longo do leito do Ribeirão da Murta, em seu trecho montante desde o início da morraria até o limite com a Rodovia BR 101, possuindo ao menos 03 (três) ramificações de conexão com as morrarias do entorno, sendo uma no sentido sul e duas no sentido norte do referido ribeirão, conforme mapa do Anexo 01;

III - Corredor Ecológico do Ribeirão da Murta: caracterizado como faixa demarcada prioritariamente ao longo do leito do Ribeirão da Murta, em seu trecho jusante, desde a Rodovia BR 101 até a foz, junto ao Rio Itajaí Açu, englobando importantes áreas para a manutenção e controle de cheias ao longo do Ribeirão da Murta e incluindo as áreas verdes e de proteção já existentes, conforme mapa do Anexo 01;

IV - Corredor Ecológico do São Roque: caracterizado como faixa transversal, seguindo o limite do perímetro urbano expandido na região no sentido da Rua Domingos Rampelotti, atuando como cinturão verde ao longo da futura área de expansão, prioritariamente concebido para estar localizado ao longo de via a ser projetada no local, como forma de integrar as áreas verdes na região, possuindo ao menos duas ramificações no sentido transversal do corredor principal, no sentido norte, conectando às áreas de morraria, conforme mapa do Anexo 01;

V - Corredor Ecológico da Colônia Japonesa no Bairro Itaipava: caracterizado como faixa ao longo do leito do canal original do Rio Itajaí-Mirim, observando os meandros do referido leito e as referidas áreas de preservação permanente, bem como corrigindo os ajustes necessários para maior integridade para a formação do corredor ecológico em questão, sendo uma das áreas prioritárias para a destinação de áreas verdes e compensações, em virtude da sua localização estratégica para a amortização dos efeitos das inundações no município de Itajaí, conforme mapa do Anexo 01.

§ 1º As áreas que comporão esses corredores ecológicos serão criadas especialmente através da destinação de áreas verdes advindas da aprovação de loteamentos, condomínios, doação, compensação ambiental, termo de ajustes e aquisição pelo município.

§ 2º Os empreendimentos de loteamentos, desmembramentos, arruamentos, incorporações de terrenos e condomínios destinarão prioritariamente as áreas verdes estabelecidas em lei municipal para comporem os corredores ecológicos.

§ 3º O Município implementará ações administrativas efetivas, inclusive concedendo benefícios urbanísticos e fiscais, para que os corredores ecológicos sejam implantados.

§ 4º Poderá o município substituir no todo ou em parte a contrapartida devida na aprovação de empreendimentos de loteamentos, desmembramentos, arruamentos, incorporações de terrenos e condomínios, relativo às áreas institucionais, desde que seja para viabilizar a implementação dos corredores ecológicos.

§ 5º Ficam autorizadas as edificações de próprios públicos nos corredores ecológicos, relacionadas as áreas de saúde, educação e lazer, devendo as mesmas harmonizarem-se com a paisagem natural.

§ 6º As edificações mencionadas no §5º do presente artigo, estão condicionadas a aprovação pelo Conselho Municipal do Meio Ambiente.

§ 7º A delimitação do Sobrezoneamento de Corredores Ecológicos constante no mapa do Anexo 01 prevalece somente para terrenos com metragem acima de 1.500 m<sup>2</sup> (mil e quinhentos metros quadrados).

§ 8º A delimitação do Sobrezoneamento de Corredores Ecológicos é sugestiva e passível de alteração quanto a ajustes em relação à sua localização e forma, desde que respeitado o § 5º e as áreas definidas no mapa do Anexo 01, tendo como eixo uma largura de 100 (cem) metros, não podendo impactar mais de 25% (vinte e cinco por cento) da área de cada imóvel onde se incida a delimitação dos referidos corredores, mediante análise e parecer técnico da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação, do Instituto Itajaí Sustentável - INIS e aprovação pelo Conselho Municipal de Meio Ambiente.

§ 9º O Município de Itajaí possui direito de preempção na área do sobrezoneamento que está delimitada como Zona de



# MUNICÍPIO DE ITAJAÍ

## PROCURADORIA-GERAL

### Procuradoria Legislativa



Proteção Ambiental 2 no mapa do Anexo 01 e nas Tabelas do Anexo 02 nos bairros Murta, Itaipava, Santa Regina e Cordeiros.

#### Seção XXXVII

##### Sobrezoneamento dos Distritos Rurais

**Art. 110.** O Sobrezoneamento dos Distritos Rurais são áreas que se sobrepõem ao zoneamento estabelecido pela presente lei, com a finalidade de evitar a dispersão das áreas urbanas, manter áreas verdes, preservar áreas ambientalmente sensíveis, protegendo a agricultura familiar.

**Art. 111.** O Sobrezoneamento dos Distritos Rurais é compreendido pelas seguintes áreas:

- I - Sobrezoneamento do Distrito Rural Brilhante Ambiental Cascata Daniela;
- II - Sobrezoneamento do Distrito Rural Brilhante Ambiental;
- III - Sobrezoneamento do Distrito Rural Brilhante Burigo;
- IV - Sobrezoneamento do Distrito Rural Brilhante central: área onde estão localizados os serviços de escola, igreja e comércio local, com maior concentração de ocupações e mais antiga com características urbanas;
- V - Sobrezoneamento do Distrito Rural Brilhante Nicoletti;
- VI - Sobrezoneamento do Distrito Rural Brilhante Serafin Gamba;
- VII - Sobrezoneamento do Distrito Rural Campeche Luiz Toledo;
- VIII - Sobrezoneamento do Distrito Rural Campeche Virgílio Cadore;
- IX - Sobrezoneamento do Distrito Rural Campeche Germano Fritzem - núcleo secundário;
- X - Sobrezoneamento do Distrito Rural Paciência Camboja;
- XI - Sobrezoneamento do Distrito Rural Paciência Central.
- XII - Sobrezoneamento do Distrito Rural Paciência Augusto Dallago;
- XIII - Sobrezoneamento do Distrito Rural Paciência Cunhaco;
- XIV - Sobrezoneamento do Distrito Rural Paciência Sardo;
- XV - Sobrezoneamento do Distrito Rural Baía Central;
- XVI - Sobrezoneamento do Distrito Rural Km/12 (Quilômetro doze);
- XVII - Sobrezoneamento do Distrito Rural Arraial dos Cunha;
- XVIII - Sobrezoneamento do Distrito Rural Limoeiro;
- XIX - Sobrezoneamento do Distrito Rural Mineral;
- XX - Sobrezoneamento do Distrito Rural São Roque.

§ 1º Nos Sobrezoneamentos dos Distritos Rurais os parâmetros urbanos não devem extrapolar a poligonal delimitada, devendo respeitar os limites do zoneamento correspondente, cabendo ao Município de Itajaí detalhar a legislação urbanística após a aprovação do Estudo Técnico Socioambiental – ETSA.

§ 2º Os condomínios horizontais e os condomínios de lotes edifícios terão seus parâmetros construtivos definidos em lei específica.

#### Seção XXXVIII

##### Dos Parques Municipais

**Art. 112.** Os Parques Municipais estão incluídos no zoneamento urbano do Município, como forma de destacar as suas funções vitais, abrangendo a fauna, a flora e a preservação ambiental de um modo geral, inclusive quanto aos aspectos paisagísticos, garantindo o equilíbrio no desenvolvimento entre as áreas ocupadas com vias, logradouros ou construções, e as áreas de proteção da natureza.



# MUNICÍPIO DE ITAJAÍ

## PROCURADORIA-GERAL

### Procuradoria Legislativa



§ 1º O Mapa do Zoneamento, anexo 01, parte integrante desta Lei, abrange os Parques Lineares do Rio Itajaí-Mirim e da Lagoa do Cassino, as Unidades de Conservação do Município de Itajaí, que contemplam tanto os Parques Naturais, como as Áreas de Proteção Ambiental decretadas pelo Município de Itajaí.

§ 2º Integram, no município de Itajaí, de acordo com o Sistema Nacional de Unidades de Conservação as seguintes Unidades:

I - Unidades de Conservação de Proteção Integral:

- a) Parque Natural Municipal do Atalaia;
- b) Parque Natural Municipal da Ilha das Capivaras;
- c) Parque Natural Municipal de Cordeiros;
- d) Parque Natural Municipal da Ressacada;
- e) Parque Natural Municipal do Canto do Morcego.

II - Unidades de Conservação de Uso Sustentável:

- a) Área de Proteção Ambiental do Brilhante;
- b) Área de Proteção Ambiental do Saco da Fazenda.

§ 3º A faixa de restingas existente entre a Avenida José Medeiros Vieira e praia, na Praia Brava Norte e a morraria existente acima da cota 20 entre a Praia Brava Norte e Cabeçudas, na poligonal demarcada pela Rodovia Osvaldo Reis, a Avenida Luci Canziani e o divisor de águas da Ponta das Cabeçudas, com exceção das ressalvas da presente Lei, deverão configurar um grande complexo urbano/ambiental, que interliga os Parques do Cassino, do Canto do Morcego e do Farol.

§ 4º Os lotes localizados na poligonal mencionada no §3º, na Praia Brava Norte abaixo da cota 20, são passíveis de serem edificadas nos termos dos Anexos 2 e 4 da presente Lei.

§ 5º Os lotes localizados na poligonal mencionada no §3º, na Praia Brava Norte acima da cota 20, deverão ser formalmente preservados nos projetos a serem aprovados pelo Município nas incorporações imobiliárias e nos e contratos condominiais, sendo vedada a abertura de novas vias públicas ou particulares.

§ 6º As vias existentes na poligonal referida no §3º, que proporcionam acessos a áreas comprovadamente desmatadas antes do ano de 2020, e desde que não sejam motivo de ações judiciais por danos ambientais por parte do Município, poderão ser urbanizadas nos parâmetros indicados para as ZPA's.

§ 7º Excepcionalmente, na poligonal referida no §3º, são admitidos empreendimentos turísticos acima da cota 20, desde que a taxa de intervenção, envolvendo acessos e construções nos lotes sejam de até 20% (vinte por cento), preservando-se pelo menos 80% da mata vegetada, devendo as áreas conservadas contar com compromissos específicos de preservação por parte dos proprietários dos lotes.

§ 8º Os valores decorrentes das outorgas onerosas aplicadas sobre as áreas construídas acima da linha "TOPO 1", constante no Anexo 4, Corte Esquemático Praia Brava Norte, são acrescidos de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores definidos para o zoneamento em questão e serão inteiramente aplicados em obras de cercamentos e construção de equipamentos públicos a serem construídos na poligonal estabelecida no §3º deste artigo.

§ 9º As unidades de conservação nominadas no §2º, que ainda não foram criadas através de lei própria, deverão ser formalmente instituídas no prazo de 360 (trezentos e sessenta dias).

#### **CAPÍTULO IV**

#### **DO USO DO SOLO**

**Art. 113.** Em cada zona, a depender das consequências ambientais e os eventuais conflitos de vizinhança, os usos de solo podem ser julgados como permitidos, permissíveis, tolerados e proibidos conforme a seguinte classificação:

I - permitidos: usos já existentes ou não, adequados aos parâmetros das zonas a que pertencem e ao bem estar da população em geral;



# MUNICÍPIO DE ITAJAÍ

## PROCURADORIA-GERAL

### Procuradoria Legislativa



II - tolerados: usos já existentes, que não se enquadram nas categorias e subcategorias permitidas à zona a que pertencem, aceitando-se a sua permanência desde que aprovado o Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV;

III - permissíveis: compreendem as atividades cujo grau de adequação à zona a que pertence dependerá de análise ou regulamentação específica para cada caso, mediante análise do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV se exigidos em lei e eventual execução de medidas preventivas, mitigadoras ou compensatórias preconizadas no EIV, quando couber;

IV - proibidos: compreendem as atividades que por sua categoria, porte ou natureza, são julgados incompatíveis com as finalidades urbanísticas da zona correspondente a partir da análise do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV se exigidos em lei.

§ 1º As atividades permissíveis serão avaliadas pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação, que pode solicitar parecer de setores afins com cada projeto, a partir da análise do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, quando for o caso, poderá permitir ou não a implantação da atividade, cabendo recurso da decisão deliberativa para o Conselho da Cidade.

§ 2º A permissão para a localização de qualquer atividade de natureza perigosa, incômoda ou nociva dependerá de licença ambiental expedida pelo órgão competente.

§ 3º Para os efeitos de aplicação dos critérios estabelecidos neste artigo, serão consideradas como de uso proibido, em cada zona ou setor de uso, todas as atividades que ali estão e não estejam relacionadas como de uso permitido, tolerado ou permissível.

#### **Art. 114.** Ficam vedadas:

I - a construção de edificações para atividades que sejam consideradas como de uso proibido na zona ou setor onde se pretenda sua implantação;

II - a realização de quaisquer obras de ampliação ou reforma de edificação existente, sem a devida aprovação prévia, destinada a atividades consideradas como de uso proibido na zona ou setor onde se situam.

§ 1º Não se incluem nas vedações previstas no art. 114 as obras necessárias à segurança e higiene das edificações ou as destinadas às atividades de lazer e recreação.

§ 2º A critério do Conselho da Cidade poderão ser liberados alvarás para reformas e ampliação de edificações onde funcionem atividades comunitárias, comerciais, de serviços ou industriais já licenciadas, não enquadradas nas vedações previstas no art. 114, desde que fique comprovado que as referidas atividades sejam compatíveis com o direito de vizinhança.

**Art. 115.** A critério do Conselho da Cidade e com base no Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV se exigidos em lei, a transferência ou modificação de alvará de estabelecimento comercial, de serviço ou industrial, já em funcionamento, em zona ou setor onde a atividade seja considerada como de uso proibido, poderá ser autorizada, desde que:

I - haja apenas modificação da razão social da empresa;

II - o novo ramo de atividade não contrarie expressamente as disposições desta lei e demais regulamentos;

III - não ofenda os direitos de vizinhança, as disposições expressas desta lei e outras ditadas pelo interesse da coletividade.

## **CAPÍTULO V**

### **Seção I**

#### **Da Classificação do Uso de Solo Pelas Suas Categorias**

**Art. 116.** Os usos do solo, segundo suas categorias, classificam-se em:

I - habitação:

a) Habitação Unifamiliar (H1): Edificação destinada exclusivamente ao uso residencial, com apenas uma unidade de



# MUNICÍPIO DE ITAJAÍ

## PROCURADORIA-GERAL

### Procuradoria Legislativa



habitação por lote;

b) Habitação Multifamiliar (H2): Edificação usada para moradia em unidades residenciais autônomas, correspondendo a mais de uma unidade residencial por lote, agrupadas vertical ou horizontalmente.

II - comunitário (CO): espaço, estabelecimento ou instalação destinada aos usos administrativos, à educação, lazer, esporte, cultura, saúde, assistência social, associações comunitárias e locais de reuniões e cultos,

III - comercial e de serviço (CS): atividade caracterizada pelas relações de trocas estabelecendo-se a circulação de pessoas e de mercadorias, ou atividades caracterizadas pelo empréstimo de mão de obra e assistência de ordem intelectual ou espiritual:

a) Comércio e Serviços Vicinais (CS1) - atividades de pequeno porte, disseminadas no interior das zonas, de utilização imediata e cotidiana, como um prolongamento da habitação, com área de construção de até 200m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados).

b) Comércio e Serviços de Bairro (CS2) - atividades de médio porte destinadas a atender à população em geral, com área de construção de até 750m<sup>2</sup> (setecentos e cinquenta metros quadrados).

c) Comércio e Serviços Setoriais (CS3) - atividades gerais de grande porte destinados a atender à população em geral, com área de construção superior a 1.000m<sup>2</sup> (mil metros quadrados).

IV - indústrias: atividade pela qual resulta a produção de bens, pela extração ou transformação de insumos:

a) indústrias de baixo impacto (I1) - atividades industriais ou afins, compatíveis com o uso residencial, que não geram fluxos intensos nem resíduos causadores de riscos ou incômodos, e não causem transtornos ao entorno, com área construída inferior a 150m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados).

b) indústrias de médio impacto (I2) - atividades industriais compatíveis ao entorno, não geradoras de intenso fluxo de pessoas e veículos, com resíduos compatíveis e área construída inferior a 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados).

c) indústrias de alto impacto (I3) - atividades incompatíveis com zonas residenciais, que precisam estar em áreas específicas.

a. indústrias incômodas e perigosas (I4) - cuja nocividade é um perigo iminente à população ou um incômodo permanente à mesma que só podem estar em áreas próprias e mediante condições específicas. .

V - agropecuário (CSA): atividade de uso de solo, voltada à produção agrícola ou criação de animais, visando às necessidades do próprio produtor ou com vistas ao mercado consumidor.

VI - extrativista (CSMV): atividade de extração mineral e vegetal.

VII - comércio, serviços e usos específicos - CSE: atividades peculiares, cuja adequação à vizinhança deve ser analisada pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação com base no EIV (Estudo de Impacto de Vizinhança) se exigidos em lei, que pode indicar a necessidade de consulta a outros órgãos do Município e a realização de estudos específicos durante o processo de análise, eventualmente exigindo-se adequações ou medidas de mitigação ou compensação:

a) atividades ligadas à saúde, educação e à assistência social: centros de saúde, dispensário, hospitais gerais, hospitais especializados, sanatórios, asilos, orfanatos, albergues e centros sociais, abreuografia, ambulatório, centro de reabilitação, clínicas de repouso, hospital veterinário, institutos psicotécnicos, pronto-socorro, laboratório de transformação de insumos para biotecnologia, faculdade, universidade, ensino médio, ensino fundamental, ensino pré-escolar, creches e ensino técnico-profissional.

b) atividades de lazer e cultura: teatros, parques de diversões, circos, museus, pinacotecas, observatório, campos desportivos, sociedades culturais, recreativas e similares, clubes, salão de festas, bailes, "buffet", biblioteca, espaços e edificações para exposições.

c) atividades de compras e lazer comunitário: "shopping center", autocine, boliche, diversões eletrônicas, "drive - in", casas noturnas, auditório para convenções, congressos e conferências.

d) atividades de comunicação: instalação de antenas de rádio, telefonia e TV.

e) serviços de hotelaria: motéis, hotéis, habitações e espaços de locações do tipo Airbnb, essas últimas com parecer favorável do Conselho de Turismo ou equivalente.



# MUNICÍPIO DE ITAJAÍ

## PROCURADORIA-GERAL

### Procuradoria Legislativa



- f) usos para preservação e controle urbanístico: horto-botânico, praças, parques, ornamentos e lazer.  
g) atividades religiosas: igreja, locais de reunião e culto.

**Art. 117.** Em qualquer zona ou setor será admitido o uso do mesmo lote ou edificação por mais de uma categoria, desde que permitida, tolerada ou permissível a partir da análise do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV se exigidos em lei, e sejam atendidas, em cada caso, as exigências cabíveis ou estabelecidas nesta lei.

#### Seção II

##### Da Classificação dos Estabelecimentos Quanto ao Porte e Natureza

**Art. 118.** As atividades urbanas constantes das categorias de uso comercial, de serviços e industrial, para efeito de aplicação desta lei classificam-se:

I - quanto ao porte em:

- a) pequeno porte;
- b) médio porte;
- c) grande porte.

II - quanto à natureza em:

- a) baixo risco;
- b) médio risco;
- c) alto risco.

Parágrafo único. A classificação das categorias mencionadas neste artigo será regulamentada pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação através de Instrução Normativa que passará a ter eficácia após consultado o Conselho da Cidade.

**Art. 119.** São considerados como empreendimentos de impacto, aqueles que por sua categoria, porte ou natureza, previstos na presente lei ou analisado o Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, possam causar impacto ou alteração no ambiente natural ou construído, sobrecarga na capacidade de atendimento de infraestrutura básica, e que exijam licenciamento especial por parte dos órgãos competentes do Município, desde que não seja possível a minimização dos efeitos colaterais, conforme previsão específica contida na presente lei.

#### Seção III

##### Dos Corredores de Comércio e Serviços

**Art. 120.** Os corredores de comércio e serviços são compreendidos pelas áreas ao longo das principais vias da cidade, com objetivo de otimizar as atividades humanas de serviços, trocas ou convívios no espaço urbano do município.

Parágrafo único. Os Corredores de Comércio e Serviços, desde que situados em qualquer das ZMC's, serão regulamentados pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação – SEDUH, através de Instrução Normativa que passará a ter eficácia depois de consultado o Conselho da Cidade.

### CAPÍTULO VI

#### DOS PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

##### Seção I

##### Da Taxa de Ocupação dos Lotes



# MUNICÍPIO DE ITAJAÍ

## PROCURADORIA-GERAL

### Procuradoria Legislativa



**Art. 121.** Por taxa de ocupação dos lotes entende-se o quociente expresso em porcentagem, entre a área ocupada pela projeção vertical de todas as partes edificadas de todos os pavimentos e a área do lote em que estão localizadas.

§ 1º Não serão computadas no cálculo da taxa de ocupação do lote, sejam no embasamento ou na torre, as projeções das seguintes áreas e dependências:

I - beiral, até 1,20m (um metro e vinte centímetros);

II - pérgulas descobertas;

III - marquise até 1,20m (um metro e vinte centímetros);

IV - para sóis, brises;

V - até 1,20m (um metro e vinte centímetros) de balanço das sacadas, balcões e varandas envidraçadas ou não, desde que nas fachadas voltadas para vias públicas;

VI - Elementos decorativos independentes da estrutura da edificação, inclusive floreiras, limitados a 1,20m (um metro e vinte centímetros) de projeção;

VII - guaritas, centrais de gás, lixeira e subestação para concessionária elétrica.

§ 2º As taxas de ocupação do subsolo são iguais às do embasamento.

§ 3º Respeitados os recuos mínimos, taxa de ocupação e altura máxima estabelecidos, e esgotado o índice de aproveitamento total com outorga, admite-se um acréscimo de até 10% (dez por cento) na taxa de ocupação de cada pavimento da torre, cuja área construída não será computável no índice, devendo a outorga onerosa decorrente deste acréscimo ser cobrada em dobro independentemente de a área ser ou não computável.

## Seção II

### Do Coeficiente de Aproveitamento dos Lotes

**Art. 122.** Coeficiente de aproveitamento do lote é o número pelo qual se deve multiplicar a área do lote para se obter a área máxima de construção nesse lote.

§1º Não serão computadas, no cálculo do coeficiente de aproveitamento do lote, as seguintes áreas das edificações:

I - parque infantil, jardins e outros equipamentos de lazer em espaço aberto, implantados no nível natural do terreno ou nos terraços de edificação;

II - terraços descobertos mesmo que utilizados como área privativa;

III - caixas d'água, casas de máquinas, de bombas e demais áreas técnicas necessárias ao funcionamento da edificação, levantadas no plano da cobertura do ático, heliponto e áreas de concentração;

IV - a área de pavimento térreo, quando este for deixado inteiramente livre e ajardinado, sendo ocupado apenas pelos acessos verticais;

V - a área de comércio e serviços conectadas com as calçadas;

VI - as galerias comerciais cobertas, de largura não inferior a 3,00m (três metros), e ligando dois ou mais logradouros públicos terão a área de isenção multiplicada por dois;

VII - as áreas de estacionamento compreendendo as vagas, boxes e áreas de circulação destinadas aos veículos e pedestres, em edificações multifamiliares e comerciais, inclusive em pavimentos de subsolo;

VIII - dutos destinados à iluminação e ventilação natural, de exaustão das churrasqueiras, elevadores e de sistemas preventivos contra incêndio, sendo que os dutos terão suas áreas computadas em apenas 1 (um) pavimento da edificação (térreo);

IX - central de gás, central elétrica (de transformadores) e central de ar condicionado, cisternas e casas de bombas;

X - o hall de entrada e as circulações das áreas de recreação e lazer tais como, salão de festas, salão de jogos, churrasqueiras, piscinas e similares, desde que de uso comum do condomínio;

XI - o ático, com projeção da área coberta de até 50% (cinquenta por cento) da laje da cobertura do último pavimento, recuada pelo menos três metros da fachada frontal, sendo permitidos todos os usos.

XII - o sótão, em habitação unifamiliar, desde que esteja totalmente contido no volume do telhado e caracterizado



# MUNICÍPIO DE ITAJAÍ

## PROCURADORIA-GERAL

### Procuradoria Legislativa



como aproveitamento deste espaço, admitindo-se janelas nas empenas e nos planos dos telhados, mansardas e águas furtadas;

XIII - salas comerciais térreas, com ou sem mezanino (com até 80% de ocupação em relação à projeção da sala térrea), com frente para logradouro público nos empreendimentos multifamiliares e comerciais;

XIV - até 1,20 m (um metro e vinte centímetros) de balanço em sacadas, balcões e varandas envidraçadas ou não, e desde que nas fachadas voltadas para vias públicas;

XVI - áreas de apoio ao condomínio, tais como hall, sala de administração, lavanderia e congêneres, desde que localizados no embasamento.

§ 2º O uso da fachada ativa no térreo confere, ainda, acréscimo de 0,5 no coeficiente de aproveitamento total do lote, sendo consideradas fachadas ativas lotes cujas edificações apresentem fachada térrea comercial de no mínimo, 50% (cinquenta por cento) da testada para a via pública.

### Seção III

#### Da Altura Máxima das Edificações

**Art. 123.** A altura das edificações, dependendo das zonas e das vias em que estiverem localizadas, não poderá ultrapassar a altura máxima definida nas tabelas dos anexos desta Lei, salvo nas áreas e mediante as condições expressamente previstas nesta lei complementar.

§ 1º A altura é medida a partir do nível do pavimento térreo, até o ponto mais elevado da edificação (cumeeira ou nível superior da platibanda), não sendo computadas as casas de máquinas, instalações de condicionamento de ar, chaminés e demais instalações implantadas na cobertura e no ático.

§ 2º Para que o último pavimento seja considerado ático, ele deverá ter um recuo frontal em relação ao pavimento imediatamente inferior de no mínimo 3m (três metros), exceção aos poços de elevadores casas de máquinas e áreas de circulação vertical.

§ 3º Nos terrenos planos, o pavimento térreo será o que estiver no máximo a 1,20m (um metro e vinte centímetros) acima da menor cota medida sobre o nível do meio fio, salvo o disposto nos § 4º, § 5º e § 6º do presente artigo.

§ 4º O nível do térreo pode chegar a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) em relação ao nível do meio fio, em havendo a fachada ativa e esta conte com área frontal de calçadas no nível do térreo, com no mínimo 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de largura, devendo o passeio no nível do meio fio ter dimensões de pelo menos 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

§ 5º Áreas que comprovadamente, pelos registros históricos, sofram com inundações ou cheias, em cota de até 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), poderão ter o nível do térreo a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de altura desde que respeitadas as regras de acessibilidade.

§ 6º Em caso da cota de inundação ultrapassar 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), mediante apresentação de projeto, poderá o Conselho da Cidade autorizar que o nível do térreo seja superior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) até o limite da implantação livre de inundações, desde que respeitadas as regras de acessibilidade.

§ 7º As permissões previstas nos §§5º e 6º deste artigo, não computarão para fins de cálculo da altura máxima da edificação, respeitado o cone de sombreamento estabelecido nesta lei.

§ 8º Os terrenos com testada em aclave serão escalonados em seções planas e contínuas de 15m (quinze metros) no sentido da inclinação para efeito do cálculo da altura máxima das edificações, sendo que quando as inclinações permitirem dois níveis térreos em testadas menores do que 30 metros, a referência poderá ser dada a partir de um nível intermediário. Quando os desníveis na testada foram superiores a 1,5 metros, o nível do térreo poderá ser medido a 0,3m do nível mais alto do meio fio correspondente. Na ZBN 2, a partir da José Medeiros Vieira, o piso térreo pode subir até 2,20m do nível do meio fio, desde que haja edificação comercial aberta ao público na ZBN1 frontal.

§ 9º O pé direito e quantidade de pavimentos ficará a critério do projetista, desde que respeitada a altura máxima da edificação.



# MUNICÍPIO DE ITAJAÍ

## PROCURADORIA-GERAL

### Procuradoria Legislativa



§ 10. Deverá ser respeitado o pé-direito mínimo de 2,20m (dois metros e vinte centímetros) entre o piso e elementos estruturais nos pavimentos destinados as garagens.

§11. Os pavimentos de subsolo não serão utilizados para computo da altura da edificação.

§ 12. Para fins de definição dos recuos laterais e fundos, cada pavimento terá no máximo 3,60 m (três metros e sessenta centímetros) de altura.

§ 13. Nas testadas em aclave, as áreas construídas abaixo do térreo devem ser consideradas como subsolo, sendo admissíveis as fachadas ativas.

**Art. 124.** A altura do embasamento será medida a partir do nível do piso térreo até o nível da cobertura do último piso do embasamento de acordo com o Anexo 3 desta lei.

Parágrafo único. Os equipamentos como, caixa d'água, casa de máquinas, muros de divisas e similares, quando localizados acima da altura máxima definida para o embasamento por esta lei, deverão respeitar os recuos e afastamentos exigidos para a parte da edificação definida como torre de acordo com a legislação municipal.

**Art. 125.** Nas zonas ZBS I, II, III, IV, V e VI, ZBN 1 e ZBN 2 e ZBP, onde o sombreamento da praia é fator determinante para definição das alturas, a altura máxima da edificação deverá respeitar, além das alturas constantes no Anexo 2, o cone de sombreamento estabelecido nesta Lei.

§ 1º Para verificação do atendimento do cone de sombreamento, deverá ser apresentado estudo realizado por técnico legalmente habilitado, com expedição de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART ou RRT) demonstrando que a edificação se adéqua as limitações estabelecidas no Anexo 4 desta Lei, garantindo que não haja sombreamento na faixa de areia da praia antes das 16 horas no dia 21 de junho (solstício de inverno).

§ 2º A altura máxima das edificações nas zonas mencionadas no caput deste artigo deve respeitar o cone de sombreamento, inclusive suas áreas técnicas, como reservatórios ou elementos decorativos.

§ 3º Poderão extrapolar o cone de sombreamento as chaminés das churrasqueiras, desde que não ultrapassem as dimensões de 0,40m x 0,60m (quarenta centímetros por sessenta centímetros) por unidade habitacional.

#### Seção IV

#### Dos Recuos Frontal, Lateral e de Fundos do Embasamento

**Art. 126.** Deverão sempre ser observados os recuos mínimos frontal, lateral e de fundos, estabelecidos para cada tipo de edificação e para cada zona, constantes na tabela do Anexo 2 desta lei complementar.

**Art. 127.** Os recuos do embasamento serão definidos pela distância da projeção ortogonal da edificação a cada uma das divisas do lote existente ou projetado, e quando da via pública, medidos a partir do meio fio existente ou projetado.

§ 1º Quando o lote for de esquina ou de duas ou mais frentes, o recuo frontal do embasamento deverá respeitar o estabelecido para cada via.

§ 2º Os recuos mínimos frontais de becos e servidões e ruas sem saída serão definidos pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação, após análise.

§ 3º Os recuos frontais em ruas com projetos de alargamento, implantação de corredores de ônibus, ciclovias, e passeios e aberturas de novos arruamentos, obedecerão a estes projetos desde que aprovados pelo Conselho da Cidade.

§ 4º Quando forem exigidos recuos destinados ao alargamento de vias existentes para aumento do espaço público, os índices construtivos serão calculados pela metragem original do terreno, englobando as áreas cedidas, inclusive os recuos frontais e as taxas de ocupação originais, respeitados os recuos laterais, os recuos de fundos e as calçadas mínimas da via, que não se alteram, ou serão computados de acordo com a área remanescente do lote.

§ 5º A utilização dos benefícios estabelecidos na primeira parte do § 4º do art. 127, ficará condicionada a renúncia



# MUNICÍPIO DE ITAJAÍ

## PROCURADORIA-GERAL

### Procuradoria Legislativa



formal por parte dos beneficiários do direito de indenização.

§ 6º Acima do térreo, os embasamentos poderão avançar 1,20m sobre o recuo frontal, desde que em balanço.

§ 7º Nas construções multifamiliares acima de dois pavimentos, mais sótão ou ático, os muros, ou qualquer outro componente construído, tais como abrigos de gás ou lixeiras, não poderão estar adiante dos limites previstos para o recuo frontal dos embasamentos, mantendo-se livres as calçadas para o uso comunitário.

§ 8º Em edificações com até dois pavimentos (mais sótão ou ático) o muro frontal poderá ser edificado no alinhamento predial desde que respeitada a largura do passeio estabelecida pela consulta prévia.

#### Seção V

##### Dos Recuos Frontal, Lateral e de Fundos das Torres

**Art. 128.** Deverão sempre ser observados os recuos mínimos frontal, lateral e de fundos, estabelecidos para cada zona e para cada tipo ou componente de edificação, constantes na tabela do Anexo 2 desta lei complementar.

**Art. 129.** Os recuos frontal, lateral e de fundos serão definidos pela distância da projeção ortogonal da edificação a cada uma das divisas do lote, medindo-se os recuos a partir dos alinhamentos existentes ou projetados.

§ 1º Quando o lote for de esquina, de duas ou mais frentes, o recuo frontal das torres deverá respeitar o estabelecido para cada via, devendo o município indicar a via estruturante do setor em que o lote estiver situado, concentrando nela os recuos frontais exigidos, sendo admissível que os demais sejam equivalentes aos recuos laterais previstos.

§ 2º Admite-se que os recuos laterais e de fundos sejam escalonados de acordo com a altura da edificação, conforme estabelecido na Tabela do Anexo 2 desta Lei.

§ 3º Os recuos mínimos frontais de becos e servidões e ruas sem saída serão definidos pela SEDUH - Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação, após análise.

§ 4º No caso de existir mais de uma edificação em um mesmo lote, deverá ser observado, entre elas, um distanciamento igual à soma dos recuos de cada edificação, constantes na tabela do Anexo 2 desta Lei, com exceção das edificações unifamiliares.

§ 5º Os recuos frontais em ruas com projetos de alargamento, implantação de corredores de ônibus, ciclovias, e passeios e aberturas de novos arruamentos, obedecerão a estes projetos desde que aprovados pelo Conselho da Cidade.

§ 6º Poderão avançar sobre o recuo frontal das torres as estruturas das sacadas, sejam elas envidraçadas ou não, em até 1.20m (um metro e vinte centímetros).

§ 7º Os recuos da torre nunca poderão ser menores dos que os estabelecidos para o embasamento definido na seção anterior.

§ 8º Quando forem exigidos recuos destinados ao alargamento de vias existentes para aumento do espaço público, os índices construtivos serão calculados pela metragem original do terreno, englobando as áreas cedidas, inclusive os recuos frontais e as taxas de ocupação originais, respeitados os recuos laterais, os recuos de fundos e as calçadas mínimas da via, que não se alteram, ou serão computados de acordo com a área remanescente do lote.

§ 9º A utilização dos benefícios estabelecidos na primeira parte do § 8º do art. 129, ficará condicionada a renúncia formal por parte dos beneficiários do direito de indenização.

**Art. 130.** Em terrenos poligonais com formato irregular comprovado através de levantamento topográfico, realizado por profissional habilitado, será permitido o uso da média ponderada nos afastamentos laterais e fundos.

Parágrafo único. O menor afastamento apurado no cálculo da média ponderada não poderá ser inferior do que 80% (oitenta por cento) do afastamento exigido por lei complementar.

#### Seção VI



# MUNICÍPIO DE ITAJAÍ

## PROCURADORIA-GERAL

### Procuradoria Legislativa



#### Das Vagas de Garagem

**Art. 131.** Em empreendimentos residenciais, cada unidade habitacional deverá conter uma vaga de garagem por unidade, podendo ser privativa ou rotativa, salvo o disposto nos §1º, §2º, §3º, §4º e §5º do presente artigo.

§ 1º Unidades residenciais com até 50m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados) em empreendimentos com até 16 (dezesseis) unidades habitacionais, deverão ter ao menos 60% (sessenta por cento) destas unidades com vagas de estacionamento, sejam elas privativas ou rotativas.

§ 2º Unidades residenciais com até 50m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados), em empreendimentos com mais de 16 (dezesseis) unidades habitacionais, deverão ter ao menos,70% (setenta por cento) destas unidades com vagas de estacionamento, sejam elas privativas ou rotativas.

§ 3º Unidades residenciais com até 50m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados), localizadas a oeste da Avenida Marcos Konder, em empreendimentos com até 16 (dezesseis) unidades habitacionais, serão isentas da exigência de vagas privativas de estacionamento, devendo ter ao menos 40% (quarenta por cento) de vagas rotativas de estacionamento.

§ 4º Edificações existentes ou a construir localizadas no Sobrezoneamento do Centro histórico serão isentas da exigência de vagas de estacionamento.

§ 5º Empreendimentos voltados para as faixas de renda que se enquadrem nos programas habitacionais deverão ter ao menos 70% (setenta por cento) das unidades com vagas de estacionamento privativas, desde que aprovado pelo Conselho da Cidade.

**Art. 132.** Em empreendimentos comerciais, a cada 80m<sup>2</sup> (oitenta metros quadrados) de área computável corresponderá, pelo menos, uma vaga de garagem.

**Art. 133.** Em empreendimentos multifamiliares e/ou comerciais, não será exigido vaga de estacionamento para as salas comerciais térreas com frente para logradouro público.

#### Seção VII

##### Da Taxa de Permeabilidade

**Art. 134.** Taxa de permeabilidade é a relação entre a área permeável, que permite a infiltração da água no solo, livre de qualquer edificação ou pavimentação não drenante e a área do lote.

§ 1º Fica autorizada a utilização de permeabilização induzida, desde que regulamentada pelos órgãos competentes, como a SEDUH e o órgão ambiental municipal.

§ 2º Na ausência de regulamentação poderá o profissional responsável pelo projeto apresentar estudo técnico com base nas normas técnicas pertinentes.

#### Seção VIII

##### Da Sobreposição de Zoneamento

**Art. 135.** Nos casos de sobreposição de zoneamento, deverão ser obedecidas as seguintes regras:

I - nos lotes situados em mais de uma zona poderão ser utilizados os parâmetros menos restritivos desde que a área deste zoneamento corresponda a pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do total da área, com exceção das regras estabelecidas nos inciso II, III e IV deste artigo;

II - os lotes situados em mais de uma zona nas ZBS1, ZBS2, ZBS3, ZBS4, ZBS5 e ZBS6 deverão ter seus coeficientes de aproveitamento calculados através da média ponderada entre a área de ocupação do lote e a respectiva zona, devendo os demais parâmetros respeitar um mesmo zoneamento, desde que não extrapolado o cone de sombreamento;



# MUNICÍPIO DE ITAJAÍ

## PROCURADORIA-GERAL

### Procuradoria Legislativa



III - os lotes situados em mais de uma zona nas ZBN1, ZBN2 e ZBP deverão respeitar os parâmetros de cada uma das mencionadas zonas, não podendo utilizar a média ponderada e tão pouco os parâmetros menos restritivos;

IV - Quando os lotes estão situados em mais de uma zona, sendo uma delas ZPA, deverão ser respeitados os parâmetros em cada uma das mencionadas zonas, sendo admissível a transferência dos índices construtivos da ZPA para a parte do terreno de zoneamento menos restritivo da propriedade.

#### **CAPÍTULO VII**

#### **DOS PROJETOS ESPECIAIS**

**Art. 136.** Projetos Especiais são os que se referem aos usos definidos como vitais e estratégicos para o desenvolvimento urbano do Município e os padrões de qualidade de vida dos munícipes, ou ainda, que promovam, de forma justificada, forte requalificação urbana, inclusão sócio espacial e dinamização econômica.

Parágrafo único. Os projetos destinados à construções de uso institucional, as obras públicas ou particulares de cunho educacional, cultural, de lazer, saúde, segurança, turismo e desenvolvimento tecnológico, além, dos projetos de restauro de bens tombados, inclusive seus anexos e as reciclagens ou atualizações de bens acautelados, ou situados em áreas de entorno, os conjuntos habitacionais de interesse social e todos os usos industriais ligados à cadeia produtiva do porto, da pesca, das atividades náuticas e marítimas de um modo geral, inclusive estocagem de cargas, são passíveis de enquadramento na categoria de Projetos Especiais desde que aprovados pelo Conselho da Cidade.

**Art. 137.** São passíveis de enquadramento como Projetos Especiais, sob a denominação de Projetos de Urbanização Especial, as propostas de ocupação de glebas maiores do que 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados), que poderão propor padrões urbanísticos próprios, especialmente altura e taxas de ocupações no solo, desde que se atenham ao Coeficiente de Aproveitamento Total já estabelecidos nas zonas correspondentes.

Parágrafo único. Não são computados na área total da gleba descrita neste artigo, áreas localizadas em ZPA.

**Art. 138.** Os Projetos Especiais deverão ser acompanhados de justificativas específicas, tornando as propostas passíveis de serem analisadas nas instâncias cabíveis do Município.

**Art. 139.** Os parâmetros urbanos como os afastamentos frontais, taxas de ocupação e altura poderão ser flexibilizados até o limite de 20% (vinte por cento), excetuando-se o coeficiente de aproveitamento que será o estabelecido para cada lote no zoneamento correspondente.

**Art. 140.** Fica vedada a utilização de imóvel edificado através de Projeto Especial para atividade diversa daquela aprovada pela Municipalidade, podendo ensejar nas penalidades de interdição e demolição após regular procedimento administrativo, respeitado a ampla defesa e o contraditório.

**Art. 141.** Estão impedidos de se beneficiarem com Projetos Especiais o proprietário do imóvel e/ou o empreendedor que estiverem em débito com os tributos municipais.

#### **CAPÍTULO VIII**

#### **DOS INSTRUMENTOS**

##### **Seção I**

##### **Dos instrumentos de Política Urbana**



# MUNICÍPIO DE ITAJAÍ

## PROCURADORIA-GERAL

### Procuradoria Legislativa



**Art. 142.** Para promoção, planejamento, controle e gestão do desenvolvimento territorial, serão adotados, pelo Município de Itajaí, dentre outros, os seguintes instrumentos de política urbana:

I - instrumentos de planejamento urbano:

- a. legislação urbanística;
- b. zonas especiais, imóveis especiais, projetos especiais e usos especiais;
- c. planos de desenvolvimento econômico e social;
- d. planos, programas e projetos setoriais;
- e. programas e projetos especiais de arquitetura ou urbanização;
- f. instituição de unidades de conservação;
- g. zoneamento ambiental;
- a. zoneamento do patrimônio cultural;
- b. plano de regularização das zonas especiais de interesse social ou projetos voltados para áreas ou populações de interesse social;
- c. política do meio-ambiente e do equilíbrio ecológico da cidade de Itajaí;
- d. planos micro-regionais.

II - instrumentos jurídico-urbanísticos:

- a. parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- b. IPTU progressivo no tempo;
- c. desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;
- d. outorga onerosa do direito de construir;
- e. transferência do direito de construir;
- f. operação urbana consorciada;
- g. consórcio imobiliário;
- h. direito de preempção;
- i. direito de superfície;
- j. estudo de impacto de vizinhança;
- k. estudo de impacto ambiental;
- l. licenciamento ambiental;
- m. tombamento;
- n. desapropriação;
- o. PREZEIS - Programa de Regularização das Zonas Especiais de Interesse Social, REURB e demais programas afins.

III - instrumentos de regularização fundiária:

- a. instituição de zonas especiais de interesse social;
- b. concessão de direito real de uso;
- c. concessão de uso especial para fins de moradia;
- d. assistência técnica gratuita, prestada pelo Município, para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos;
- e. usucapião especial de imóvel urbano.
- f. REURB

IV - instrumentos tributários e financeiros:

- a. imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana - IPTU;
- b. contribuição de melhoria;
- c. incentivos e benefícios fiscais.

V - instrumentos jurídico-administrativos:

- a. servidão administrativa e limitações administrativas;
- b. concessão, permissão ou autorização de uso de bens públicos municipais;
- c. contratos de concessão dos serviços públicos urbanos;



# MUNICÍPIO DE ITAJAÍ

## PROCURADORIA-GERAL

### Procuradoria Legislativa



- d. contratos de gestão com concessionária pública municipal de serviços urbanos;
- e. convênios e acordos técnicos, operacionais e de cooperação institucional.

VI - instrumentos de democratização da gestão urbana:

- a. Conselho da Cidade;
- b. Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano;
- c. Sistema de Informações Municipais - SIM;
- d. Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano.

## Seção II

### Dos Instrumentos Jurídico Urbanísticos

#### Subseção I

##### Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios

**Art. 143.** São passíveis de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, nos termos do art. 182 da Constituição Federal, dos artigos 5º e 6º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade e do art. 105 da Lei Orgânica do Município de Itajaí, os imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados, localizados no interior do perímetro urbano.

Parágrafo único. Fica facultado aos proprietários de que trata este artigo propor ao Executivo o estabelecimento de consórcio imobiliário, conforme disposições do art. 46 do Estatuto da Cidade, como forma de viabilização financeira do imóvel.

**Art. 144.** Não estão sujeitos ao parcelamento, utilização e edificação compulsória os imóveis com área de até 300m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados) cujos proprietários não possuam outro imóvel no Município.

Parágrafo único. Consideram-se:

I - imóveis não edificados os lotes e glebas cujo coeficiente de utilização seja igual a zero;

II - imóveis não utilizados os lotes ou glebas edificados cuja área construída esteja desocupada há mais de cinco anos;

III - imóveis subutilizados: os lotes ou glebas edificados, declarados como tal pelo município, com aval do Conselho da Cidade, em mau estado de conservação, situados fora de áreas de preservação ambiental e quando os coeficientes de utilização forem menores do que 10% (dez por cento) da área do lote.

#### Subseção II

##### Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo

**Art. 145.** Em caso de descumprimento das condições e dos prazos previstos para o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios mencionados na Subseção I desta Seção, e das etapas previstas nesta lei o Município poderá proceder, mediante justificativa e aprovação do Conselho da Cidade, à aplicação do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) progressivo no tempo, mediante majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos.

§ 1º O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano será fixado em 10% (dez por cento) e não excederá a duas vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de 15% (quinze por cento).

§ 2º Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja atendida em cinco anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação.

§ 3º É vedada a concessão de isenções ou de anistia relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

§ 4º Os percentuais definidos correspondem a índices acima da correção da inflação, ou seja, são somados aos índices oficiais de inflação praticados pelo município;



# MUNICÍPIO DE ITAJAÍ

## PROCURADORIA-GERAL

### Procuradoria Legislativa



#### Subseção III

#### Desapropriação com Pagamento Mediante Títulos da Dívida Pública

**Art. 146.** Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja atendida no prazo de 5 anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima até que se cumpra a referida obrigação, podendo promover a desapropriação do imóvel com pagamento em títulos da dívida pública na forma prevista no art. 182, § 4º, inciso III, da Constituição Federal de 1988, em conformidade com o art. 8º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade.

**Art. 147.** O Município, mediante prévia autorização do Senado Federal, emitirá títulos da dívida pública, com prazo de resgate de acordo com a legislação vigente para pagamento do preço da desapropriação.

§ 1º O pagamento será efetuado em até dez anos mediante parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurado o valor real da indenização e os juros legais.

§ 2º O valor real da indenização:

I - refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza após prévia notificação;

II - não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§ 3º O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de 5(cinco) anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

**Art. 148.** Os imóveis desapropriados serão utilizados para a construção de habitações populares ou equipamentos urbanos, podendo ser alienados a particulares, mediante prévia licitação.

§ 1º Ficam mantidas para o adquirente de imóvel as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização, previstas nesta lei, admitindo-se os enquadramentos na categoria de Projetos Especiais.

§ 2º No caso de alienação, os recursos obtidos devem ser destinados a construção de habitações populares ou equipamentos urbanos.

**Art. 149.** O Município poderá promover o aproveitamento do imóvel, direta ou indiretamente, mediante concessão urbanística ou outra forma de contratação.

#### Subseção IV

#### Consórcio Imobiliário

**Art. 150.** O Consórcio Imobiliário poderá ser utilizado para cumprimento da função social da propriedade, de forma a viabilizar a execução de planos de urbanização, de regularização fundiária ou de reforma, conservação ou construção de edificação por meio da qual o proprietário transfere ao Poder Público Municipal seu imóvel e, após a realização das obras, recebe, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

**Art. 151.** O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras, considerando:

I - o valor da base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, descontado o montante incorporado em função das obras realizadas, direta ou indiretamente, pelo Poder Público, na área onde ele se localiza;

II - exclusão do seu cálculo expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

**Art. 152.** O Poder Público municipal poderá aplicar o instrumento do consórcio imobiliário além das situações previstas



# MUNICÍPIO DE ITAJAÍ

## PROCURADORIA-GERAL

### Procuradoria Legislativa



no artigo 46 do Estatuto da Cidade, para viabilizar empreendimentos habitacionais de interesse social (HIS), além da destinação de usos ou a realização de outras intervenções urbanísticas destacadas, sobretudo as previstas neste Plano Diretor.

**Art. 153.** Os consórcios imobiliários deverão ser formalizados por termo de responsabilidade e participação, pactuados entre o proprietário urbano e a Municipalidade, visando à garantia da execução das obras do empreendimento, bem como das obras de uso público.

#### Subseção V

#### Outorga Onerosa do Direito de Construir

**Art. 154.** Fica instituído o instrumento jurídico da outorga onerosa do direito de construir no Município de Itajaí, conforme preceitua o Estatuto da Cidade, que regula o uso do solo, segundo o qual um empreendedor pode construir a totalidade dos coeficientes previstos em Lei, desde que adquira este direito junto ao Município.

Parágrafo único. A utilização da Outorga Onerosa do Direito de Construir, não autorizará a construção acima dos parâmetros previstos na Tabela do Anexo 2 desta Lei.

**Art. 155.** São objetivos básicos da outorga onerosa do direito de construir:

I - a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;

II - a geração de recursos para o atendimento da demanda de equipamentos, áreas livres, espaços construídos, ampliação da malha viária e de serviços provocada por adensamentos urbanos;

III - a geração de recursos para o incremento de políticas habitacionais, de preservação ambiental, cultural e prevenção de cheias.

**Art. 156.** Os recursos da aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir passarão para o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano de Itajaí ou serão investidos diretamente em projetos aprovados pelos órgãos competentes e pelo Conselho da Cidade, aplicando-se prioritariamente pelo menos 30% (trinta por cento) do valor nos bairros em que são executadas as construções.

**Art. 157.** As áreas que poderão utilizar e o coeficiente de aproveitamento máximo a ser utilizado para efeito de Outorga Onerosa do Direito de Construir serão aquelas definidas na Tabela do Anexo 2 desta Lei.

§ 1º Nos casos previstos no item "5\*" do Anexo 2, da Planilha de Uso e Ocupação do Solo, e em todos os demais onde a altura máxima de 105m (cento e cinco metros) seja ultrapassada, as outorgas correspondentes aos excedentes criados em área construída serão pagas ao Município em dobro.

§ 2º Deverão ser aplicados o percentual de pelo menos 5% (cinco por cento) do valor total arrecadado pelo instrumento da outorga onerosa na criação, ampliação, estruturação e adequação de unidades de conservação, ou proteção de outras áreas de interesse ambiental.

§ 3º Os recursos destinados à criação, ampliação, estruturação e adequação de unidades de conservação, ou proteção de outras áreas de interesse ambiental não utilizados, aferidos em balanço anual ao final de cada exercício, serão automaticamente transferidos para o exercício seguinte, permanecendo disponíveis pelo prazo máximo de dois anos.

**Art. 158.** A contrapartida financeira para a Outorga Onerosa do Direito de Construir - Cf, será calculada da seguinte forma:

a) Cf = Contrapartida Financeira;

b) Fc = Fator de contribuição em % (estabelecido na Tabela do Anexo 2 desta Lei);



# MUNICÍPIO DE ITAJAÍ

## PROCURADORIA-GERAL

### Procuradoria Legislativa



c) CUB - Custo médio residencial, comercial, galpão e residencial popular de Santa Catarina, vigente na data de crédito ao Fundo de Desenvolvimento - valor em reais;

d) Ac - Adicional Construtivo - em m<sup>2</sup>;

e) Fórmula:  $Cf = (Fc \times CUB) \times Ac$ .

§ 1º A Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação - SEDUH com a finalidade de equilibrar o desenvolvimento urbano em todas as regiões do Município, poderá criar um redutor para o Fator de Contribuição para os bairros com menor valorização imobiliária, desde que aprovada a proposta pelo Conselho da Cidade.

§ 2º Em caso de relevante interesse público o Município poderá aceitar o pagamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir mediante dação em pagamento de bens móveis ou imóveis, depois de regular processo administrativo e desde que aprovado pelo Conselho da Cidade.

**Art. 159.** Nas hipóteses de utilização de potencial construtivo decorrente de outorga onerosa do direito de construir, a expedição do "habite-se" dependerá de comprovação da quitação da contrapartida financeira exigida para fins da respectiva outorga.

§ 1º A quitação referida no caput poderá se dar da seguinte forma:

I - 25% (vinte e cinco por cento) do valor total da outorga onerosa deverá ser pago no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da aprovação do projeto arquitetônico;

II - o saldo devedor poderá ser pago em até 24 (vinte e quatro) parcelas iguais e sucessivas, devendo a parcela mínima ser equivalente a pelo menos 06 (seis) CUB's (Custo Unitário Básico) Residencial Médio de Santa Catarina atualizado quando do momento da solicitação da emissão do boleto do Requerente;

III - o saldo devedor consolidado será atualizado com base na variação do Índice de Preços ao Consumidor - IPCA registrado pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatísticas), acrescidas de juros de 1% (um por cento) ao mês sobre o saldo devedor, computando-se como mês completo qualquer fração dele, devendo ainda, em caso de atraso incidir multa de 0,33% (zero vírgula trinta e três por cento) ao dia, com limite de 10% (dez por cento), mais 1% (um por cento) ao mês.

§ 2º O alvará de construção somente será expedido após a quitação de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor total da outorga onerosa.

§ 3º A inadimplência superior a 60 (sessenta) dias, após notificação regular do contribuinte, suspenderá o alvará de construção.

#### Subseção VI

#### Direito de Preempção

**Art. 160.** O Poder Público Municipal poderá exercer o direito de preempção para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, conforme o disposto nos artigos 25, 26 e 27 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade.

Parágrafo único. O direito de preempção será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

I - regularização fundiária;

II - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

III - constituição de reserva fundiária;

IV - ordenamento e direcionamento da expansão urbana;

V - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

VI - criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;

VII - criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;

VIII - proteção de áreas de interesse do patrimônio cultural;



# MUNICÍPIO DE ITAJAÍ

## PROCURADORIA-GERAL

### Procuradoria Legislativa



IX - instalação de escolas, unidades de saúde ou de segurança, de qualquer tipo.

§ 1º O direito de preempção deverá incidir, preferencialmente, nos terrenos desocupados ou nos imóveis subutilizados para fins de regularização urbanística e fundiária preferencialmente nas zonas de interesse social e nas áreas destinadas a de preservação ambiental.

§ 2º Os imóveis colocados à venda em áreas em que o Município tenha formalizado pelos meios legais o direito de exercer preempção deverá ser necessariamente oferecido a municipalidade, que terá preferência para aquisição nas condições e prazos estabelecidos na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

#### Subseção VII

#### Transferência do Direito de Construir

**Art. 161.** O Poder Executivo Municipal poderá emitir, em favor do proprietário de imóvel urbano, privado ou público, certificado de autorização para exercer em outro local, passível de receber o potencial construtivo, ou alienar, total ou parcialmente, o potencial construtivo não utilizado no próprio lote, levando-se em consideração o valor de mercado da área em que será gerado e da área para a qual será transferido.

§ 1º A transferência do direito de construir referida no caput deste artigo é condicionada à aprovação do Conselho da Cidade.

§ 2º Os imóveis onde serão utilizados o potencial construtivo previsto no caput deste artigo, deverão estar livres de débitos municipais.

§ 3º São objetivos da transferência do direito de construir previstos no caput deste artigo:

I - preservação, quando o imóvel for considerado de interesse do patrimônio cultural, ambiental e natural, ou tiver seu potencial construtivo diminuído em razão da proximidade com edificação ou conjunto urbano preservado;

II - servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social;

III - implantação ou melhoramento de sistemas viários, equipamentos urbanos e comunitários, inclusive centros culturais, bibliotecas, museus, praças, parques urbanos e áreas verdes em geral.

§ 4º O município regulamentará por Instrução Normativa a equivalência (das áreas a serem transferidas, zelando pela equivalência,) dos valores de transferência de índices, sendo que os casos omissos serão submetidos ao Conselho da Cidade.

**Art. 162.** A transferência do direito de construir poderá ser autorizada ao proprietário dos seguintes imóveis:

I - tombados e os que sofrem limitações de entorno, formalmente comprovado pelo órgão municipal competente, caso em que a fração ou totalidade do lote que sofrer restrições poderá gerar potencial construtivo, acrescido de 20% (vinte por cento) do seu coeficiente básico;

II - para a criação ou ampliação de áreas verdes ou unidades de conservação tecnicamente solicitadas pelo órgão ambiental municipal ou Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação - SEDUH, podendo incidir sobre áreas isoladas ou remanescentes florestais existentes em lotes edificáveis e que importe preservar quando da aprovação de projetos de construção, acrescido de 20% (vinte por cento) do seu coeficiente básico;

III - que seja considerado necessário para fins de implantação de equipamentos urbanos e comunitários, em especial conjuntos habitacionais para população de baixa renda e construção de obras contra inundações;

IV - lindeiros a vias públicas objeto de alargamento e/ou implantação de projetos viários e de transportes.

§ 1º Nas hipóteses dos incisos I e II, a transferência do direito de construir será vinculada à obrigação do proprietário de preservar e conservar em boas condições o imóvel quanto às suas características ambientais ou do patrimônio cultural.

§ 2º A faculdade prevista no caput deste artigo também poderá ser concedida ao proprietário que doar o seu imóvel ao Município, desde que esse seja:



# MUNICÍPIO DE ITAJAÍ

## PROCURADORIA-GERAL

### Procuradoria Legislativa



I - destinado a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social;

II - destinado à implantação ou melhoramento de sistemas viários, de equipamentos urbanos e comunitários, inclusive praças, parques e áreas verdes ou unidades de conservação, ou bibliotecas, museus ou centros culturais.

**Art. 163.** São considerados imóveis receptores da transferência do direito de construir todos aqueles localizados nos zoneamentos ZMC e os demais, com coeficiente de aproveitamento básico acima de 4,5 e sobre os quais não incidam restrições específicas, tais como cones de sombras e de proteção aeroviária, respeitando-se a altura máxima das edificações prevista na Tabela do anexo 2 desta Lei.

Parágrafo único. Os imóveis que recepcionarão os índices transferidos de lotes onde se situam bens tombados, nos termos do inciso I do artigo 162, poderão ter tratamento diferenciado em relação aos seus parâmetros urbanísticos, tais como, altura, recuos prediais e volume.

#### Subseção VIII

#### Operações Urbanas Consorciadas

**Art. 164.** Considera-se operação urbana consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público Municipal, envolvendo moradores, proprietários, investidores e usuários em geral, com o objetivo de alcançar transformações urbanísticas estruturais em uma determinada área, visando melhorias sociais, a preservação e valorização ambiental e do patrimônio cultural, ampliação dos espaços públicos, criação de áreas verdes, instalação de equipamentos de cultura, lazer, atividades econômicas, melhorando a infraestrutura, e o sistema viário num determinado perímetro, contínuo ou descontínuo.

Parágrafo único. As operações urbanas consorciadas referidas no caput deste artigo são condicionadas à Lei própria e à aprovação do Conselho da Cidade, podendo alterar os padrões urbanísticos por tempo determinado ou indeterminado.

**Art. 165.** As operações urbanas consorciadas têm como objetivo a implementação de um projeto urbano que deve atender pelo menos 03 (três) das seguintes finalidades:

I - implantação de equipamentos estratégicos para o desenvolvimento urbano;



II - otimização de áreas envolvidas em intervenções urbanísticas de porte e reciclagem de áreas consideradas subutilizadas;

III - implantação de programas de habitação de interesse social;

IV - ampliação e melhoria do sistema estrutural de transporte público coletivo;

V - implantação de espaços públicos;

VI - valorização e conservação do patrimônio ambiental e cultural;

VII - melhoria e ampliação da infraestrutura e do sistema viário;

VIII - requalificação, reabilitação e/ou transformação de áreas com características singulares;

IX - incentivo da dinâmica econômica, especialmente os serviços listados como estratégicos, como inovação em tecnologia, turismo, as áreas de armazenagem, os comércios ou serviços de porte;

X - criação ou ampliação de unidades de conservação ou de complexos culturais ou esportivos;

XI - proteção de outras áreas de interesse ambiental.

**Art. 166.** As operações urbanas consorciadas serão criadas por Lei, contendo, no mínimo, as seguintes diretrizes e informações:



# MUNICÍPIO DE ITAJAÍ

## PROCURADORIA-GERAL

### Procuradoria Legislativa



- I - delimitação da área;
- II - finalidades e justificativas da operação;
- III - programa básico de ocupação e intervenções previstas, inclusive equação econômica;
- IV - programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;
- V - estudo prévio de impacto de vizinhança;
- VI - contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função dos benefícios recebidos;
- VII - forma de controle da operação, obrigatoriamente aprovada pelo Conselho da Cidade;
- VIII - solução habitacional dentro de seu perímetro ou em vizinhança próxima, caso seja necessária a remoção de moradores de assentamentos subnormais;
- IX - garantia de preservação dos imóveis e espaços urbanos de especial valor cultural e ambiental, protegidos por tombamento, zoneamento ou lei;
- X - conta ou fundo específico que deverá receber os recursos de contrapartidas financeiras decorrentes dos benefícios urbanísticos concedidos.

§ 1º Os recursos obtidos pelo Poder Público Municipal na forma do inciso VI do caput serão aplicados exclusivamente no programa de intervenção, definido na lei de criação da própria operação urbana consorciada.

§ 2º Depois de concluída a operação se houver saldo da contrapartida financeira estabelecida na forma do inciso VI do caput, deverá ser transferido para o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano de Itajaí.

**Art. 167.** A outorga onerosa do direito de construir para áreas compreendidas no interior dos perímetros das operações urbanas consorciadas deverá observar os critérios e limites definidos na lei municipal específica, que criar e regulamentar a respectiva operação urbana consorciada.

**Art. 168.** A lei municipal específica que criar e regulamentar a operação urbana consorciada estabelecerá os critérios e limites para a utilização do potencial construtivo adicional por ela definido.

#### **Subseção IX**

#### **Direito de Superfície**

**Art. 169.** O direito de superfície poderá ser exercido em todo o território municipal, nos termos dos artigos 21, 22, 23 e 24 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, Estatuto da Cidade e das demais disposições Código Civil Brasileiro.

§ 1º O Poder Público poderá exercer o direito de superfície em áreas particulares onde haja carência de equipamentos públicos e comunitários.

§ 2º O Poder Público poderá utilizar o direito de superfície em caráter transitório para a remoção temporária de usuários, proprietários ou não, durante o período necessário para as obras de urbanização.

**Art. 170.** O Poder Público poderá conceder onerosamente o direito de superfície do solo, subsolo ou espaço aéreo nas áreas públicas integrantes de seu patrimônio para fins de exploração por parte de concessionárias de serviços públicos.

Parágrafo único. Atendendo o interesse público, o ressarcimento ao município pode se dar na forma de serviços prestados ou atribuições previstas no contrato de concessão.

**Art. 171.** O proprietário de terreno poderá conceder ao Município, por meio de sua Administração Direta e Indireta, o direito de superfície, nos termos da legislação em vigor, objetivando a implementação de diretrizes constantes desta Lei.



# MUNICÍPIO DE ITAJAÍ

## PROCURADORIA-GERAL

### Procuradoria Legislativa



#### Subseção X

#### Estudo de Impacto de Vizinhança

**Art. 172.** O Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV é o documento que apresenta estudos e informações técnicas relativas à identificação, avaliação e prevenção dos impactos urbanísticos ou construtivos de significativa repercussão ou interferência na vizinhança quando da implantação, instalação ou ampliação de um empreendimento, de forma a permitir a avaliação das diferenças entre as condições existentes e, as que existirão com a implantação ou ampliação do mesmo.

Parágrafo único. O Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, estará regulamentado em lei própria, que trará suas hipóteses de cabimento.

#### Seção III

#### Dos Instrumentos de Regularização Fundiária

#### Subseção I

#### ZEIS - Zonas Especiais de Interesse Social

**Art. 173.** A Lei Municipal, com fulcro neste Plano Diretor, na Política Nacional de Interesse Social e no Programa de Regularização Fundiária Sustentável estabelecerá os critérios para delimitação das Zonas Especiais de Interesse Social e do conteúdo mínimo dos Planos Urbanísticos.

§ 1º Deverá ser elaborado um Plano Urbanístico básico, próprio para cada área caracterizada como ZEIS.

§ 2º O processo de elaboração do Plano Urbanístico deverá ser participativo, com participação efetiva das comunidades direta ou indiretamente atingidas.

**Art. 174.** A instituição de novas Zonas Especiais de Interesse Social dentro do Município de Itajaí, além das previstas no Plano Diretor, será permitida, apenas, nos casos de cumprimento dos objetivos dispostos nesta Lei e desde que obedecidos os critérios estabelecidos em lei municipal específica.

**Art. 175.** Para fins desta Lei, consideram-se instrumentos de regularização fundiária aqueles destinados a legalizar ocupações populacionais legalmente irregulares, ou construir novas áreas de moradia para famílias de baixa renda.

**Art. 176.** Os projetos de construções de loteamentos, condomínios ou moradias de interesse social, que se enquadrem nos requisitos da legislação federal e municipal, poderão ser analisados como Projetos Especiais.

Parágrafo único. Para os fins de atendimento das demandas ligadas a regularização fundiária o Município deverá implementar todas as opções legais, como o REURB e equivalentes.

#### Subseção II

#### Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia

**Art. 177.** Terá direito à Concessão de Uso Especial para fins de Moradia todo cidadão que não possuir imóvel em seu nome nem em nome de seus familiares diretos, mantiver posse, até 30 de junho de 2001, para sua moradia ou de sua família, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, imóvel público situado em área urbana de até 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), conforme definido em lei.

#### Subseção III



# MUNICÍPIO DE ITAJAÍ

## PROCURADORIA-GERAL

### Procuradoria Legislativa



#### Concessão de Direito Real de Uso

**Art. 178.** A Concessão do Direito Real de Uso será aplicada em programas e projetos habitacionais de interesse social, desenvolvidos por órgãos ou entidades da Administração Pública com atuação específica nessa área, que constituirão título de aceitação obrigatória em garantia de contrato de financiamentos habitacionais.

**Art. 179.** A Concessão do Direito Real de Uso rege-se pela legislação que lhe é própria.

#### Seção IV

##### Dos Instrumentos Tributários e Financeiros

**Art. 180.** Os instrumentos tributários e financeiros devem ser utilizados como meios complementares aos instrumentos jurídicos e urbanísticos na promoção do desenvolvimento urbano e do ordenamento territorial, balizada sua aplicação pelas seguintes diretrizes:

I - reduzir os tributos como mecanismo compensatório para a limitação do uso e ocupação do solo nas seguintes áreas:

- preservação dos patrimônios ambiental e cultural;
- de estímulo à implantação de atividades econômicas;
- em que haja interesse em ampliar, conservar, e/ou implantar praças, áreas verdes, arborização de valor florístico ou paisagístico, ou os passeios, por meio de sua continuidade com os afastamentos frontais e o sistema viário, por meio da previsão de recuos de alinhamento.

II - prover a cobrança de contribuição de melhoria, com definição da abrangência, dos parâmetros e dos valores determinados em lei específica, nas áreas de investimento público que motivem a valorização de imóveis.

III - em todos os casos em que houver desapropriação judicial de área acima de 1000m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) necessária à ampliação viária, e que com a realização da obra pública ocorra a valorização da área remanescente do imóvel afetado, o Município deverá buscar compensação da mais valia, em conformidade com a legislação federal que rege as desapropriações.

#### TÍTULO V

#### DA GESTÃO DEMOCRÁTICA

##### CAPÍTULO I

##### DOS OBJETIVOS

**Art. 181.** A gestão urbana consiste no processo democrático, participativo e transparente de negociação, decisão, corresponsabilização, ação e controle social, envolvendo os Poderes Executivo, Legislativo e a sociedade civil, em conformidade com as determinações do Plano Diretor e dos demais instrumentos de política urbana e de planejamento e gestão municipal.

**Art. 182.** No processo de gestão participativa, caberá ao poder público municipal:

- induzir e mobilizar a ação cooperativa e integrada dos diversos agentes econômicos e sociais atuantes na cidade;
- implantar e manter um Sistema de Informações Georeferenciadas voltadas para apoiar o planejamento e a Gestão de Riscos, com informações geoambientais, urbanística, socioeconômica e intervenções físicas.

##### CAPÍTULO II

##### DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO



# MUNICÍPIO DE ITAJAÍ

## PROCURADORIA-GERAL

### Procuradoria Legislativa



**Art. 183.** O planejamento e a gestão democrática e participativa do desenvolvimento urbano de Itajaí deve ser efetivado a partir da articulação da seguinte estrutura de gestão:

- I - Conselho da Cidade;
- II - Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação;
- III - Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano de Itajaí.;
- IV - Sistema de Informações Municipais - SIM.

Parágrafo único. O sistema de gestão democrática deverá manter a articulação e interação com entidades e setores da administração pública, a depender da natureza dos projetos, com as áreas de Meio Ambiente, Cultura, Desenvolvimento Social, Turismo e Eventos, Desenvolvimento Econômico, Promoção da Cidadania, Obras e Agricultura e Expansão Urbana.

#### **Seção I**

##### **Do Conselho da Cidade**

**Art. 184.** O Conselho da Cidade é o órgão colegiado que reúne representantes do poder público e da sociedade civil, sendo permanente e de caráter consultivo, podendo assumir as decisões deliberativas previstas em lei, ou por delegação do Executivo, com as seguintes atribuições:

- I - analisar, debater, deliberar e participar dos processos de elaboração e revisão do Plano Diretor de Itajaí e todas as demais regulações urbanísticas;
- II - analisar e deliberar sobre as propostas de detalhamento, regulamentação, leis e demais instrumentos de implementação do Plano Diretor de Itajaí e da política urbana em geral;
- III - acompanhar e avaliar a montagem e execução das operações urbanas, a aplicação dos instrumentos urbanísticos, os consórcios públicos e privados, os planos e projetos de intervenção urbana, em qualificações urbanas, habitabilidade e infraestrutura;
- IV - analisar, em grau de recurso e de forma deliberativa, a aprovação dos Projetos Especiais;
- V - analisar e deliberar acerca de empreendimentos imobiliários de grande porte, com base no EIV;
- VI - acompanhar os resultados do monitoramento da evolução urbana e avaliar os efeitos do Plano Diretor de Itajaí e da política urbana;
- VII - propor ajustes e mudanças nas estratégias e prioridades do Plano Diretor de Itajaí, apresentar projetos e programas da política urbana, segundo os resultados do controle, avaliação e acompanhamento;
- VII - acompanhar a elaboração, implementação e monitoramento dos planos setoriais, zelando pela integração das políticas de solo urbano/controle urbano, trânsito, meio ambiente, patrimônio cultural, transporte e acessibilidade urbana, saneamento ambiental e habitação;
- IX - convocar e participar da organização e coordenação das conferências e assembléias territoriais;
- X - fiscalizar e emitir parecer sobre a aplicação dos recursos advindos dos instrumentos de política urbana e do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano;
- XI - aprovar o seu Regimento Interno e propor, sempre que necessário, a sua alteração.
- XII - analisar e deliberar em grau de recurso em caso de divergência de interpretação na análise dos projetos quanto a legislação urbanística.
- XIII - Analisar e deliberar em grau de recurso nas situações estabelecidas no §1º do Art. 14 desta lei.
- XIV - Definir as situações previstas nos artigos 114 e 115 desta da lei.
- XV - Demais competências estabelecidas na presente lei.

§ 1º No exercício de suas atribuições, o Conselho da Cidade poderá solicitar informações aos órgãos do Município e convocar, quando necessário, autoridades administrativas da municipalidade para prestar informações e esclarecimentos nas sessões de controle, acompanhamento e avaliação da gestão do Plano Diretor de Itajaí.

§ 2º Poderá o Conselho da Cidade, após deliberação da maioria absoluta dos seus membros, desde que fundamentada



# MUNICÍPIO DE ITAJAÍ

## PROCURADORIA-GERAL

### Procuradoria Legislativa



tecnicamente, propor revisões parciais do Plano Diretor.

**Art. 185.** O Conselho da Cidade será composto de acordo com as seguintes proporções:

- I - no máximo 40% (quarenta por cento) do poder público;
- II - um representante do Fórum Permanente da Agenda 21 Local de Itajaí;
- III - sociedade civil, representando a diversidade de atores que a compreende e a presença de minorias;
- IV - o Conselho da cidade deverá contar com 30 membros titulares e seus respectivos suplentes.

§ 1º Os conselheiros representantes das Secretarias, Fundações e Autarquias Municipais, bem como dos demais órgãos com assento no conselho deverão ser indicados pelas respectivas entidades, no prazo de 30 (trinta) dias contados da solicitação, para nomeação pelo Chefe do Poder Executivo e posse no Conselho.

§ 2º A designação dos membros do Conselho compreenderá a dos respectivos suplentes.

§ 3º Os membros do Conselho e os respectivos suplentes da sociedade civil exercerão mandato de 2 (dois) anos, admitindo-se a recondução por períodos iguais e sucessivos, o que deverá ocorrer mediante audiência pública, no caso dos representantes das entidades civis.

§ 4º A escolha dos representantes da sociedade civil deverá ser precedida de processo seletivo público, isonômico, aberto e transparente.

§ 5º A função de membro do Conselho é considerada de interesse público relevante e não será remunerada.

## Seção II

### Do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FMDU

**Art. 186.** O Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FMDU, a ser gerido e supervisionado pelo Conselho da Cidade, é constituído pelas seguintes receitas:

- I - recursos provenientes da aplicação dos instrumentos urbanísticos, a saber:
  - a. concessão do Direito Real de Uso de áreas públicas, exceto nas Zonas Especiais de Interesse Social -ZEIS;
  - b. outorga onerosa;
  - c. concessão do direito de superfície.
- II - recursos próprios do Município;
- III - transferências intergovernamentais;
- IV - transferências de instituições privadas;
- V - transferências do exterior;
- VI - transferências de pessoa física;
- VII - rendas provenientes da aplicação financeira dos seus recursos próprios;
- VIII - doações;
- IX - Termos de ajustes de conduta;
- X - outras receitas que lhe sejam destinadas por lei.

§ 1º Os recursos do FMDU terão sua execução orçamentária operacionalizada pela SEDUH, e serão aplicados de acordo com as resoluções expedidas pelo Conselho da Cidade e com as diretrizes previstas no Plano Diretor.

§ 2º Os recursos do FMDU deverão ser aplicados no planejamento, execução e fiscalização de programas de implantação de equipamentos urbanos e comunitários, destinado ao desenvolvimento local, além de outras destinações previstas nesta Lei.

## Seção III

### Do Sistema de Informações Municipais - SIM

**Art. 187.** O Município manterá atualizado, permanentemente, o Sistema de Informações Municipais - SIM, contendo



# MUNICÍPIO DE ITAJAÍ

## PROCURADORIA-GERAL

### Procuradoria Legislativa



os dados sociais, culturais, econômicos, financeiros, patrimoniais, administrativos, físico-territoriais, inclusive cartográficos, ambientais, imobiliários e outros de relevante interesse, progressivamente georeferenciados em meio digital.

**Art. 188.** O SIM deve atender aos princípios da simplificação, economicidade, eficácia, clareza, precisão e segurança, evitando-se a duplicação de meios e instrumentos para fins idênticos.

**Art. 189.** São objetivos do SIM:

- I - fornecer informações para o planejamento, monitoramento, implementação e avaliação das políticas urbanas, subsidiando a tomada de decisões na gestão do Plano Diretor e do desenvolvimento urbano de Itajaí;
- II - assegurar a ampla e permanente divulgação dos dados do sistema na página eletrônica do Município de Itajaí, bem como seu acesso aos munícipes, por todos os meios possíveis;
- III - implementar a articulação com outros sistemas de informação e bases de dados municipais, estaduais, nacionais e internacionais, existentes em órgãos públicos e em entidades privadas.

**Parágrafo único.** Para o efetivo atendimento o Poder Público Municipal deve conferir ampla publicidade a todos os documentos e informações produzidos nos processos de análises e aprovações de projetos, de elaboração, revisão e aperfeiçoamento do Plano Diretor, de planos, programas e projetos setoriais, regionais, locais e específicos ligados ao desenvolvimento urbano, inclusive atas e decisões do Conselho da Cidade, bem como no controle e fiscalização de sua implementação, a fim de assegurar o conhecimento dos respectivos conteúdos à população, devendo ainda disponibilizá-los a qualquer munícipe que os requisitar por petição simples, ressalvadas as situações em que o sigilo seja imprescindível à segurança da sociedade e do Estado.

**Art. 190.** O Sistema de Informações Municipais deve englobar dados referentes aos seguintes tópicos:

I - unidades territoriais básicas:

- a) bairros, microrregiões, regiões políticas administrativas;
- b) zonas decorrentes do zoneamento estabelecido na presente lei, em especial Zonas Especiais de Interesse Social;
- c) áreas de interesse social cadastradas (cadastro de áreas de baixa renda);
- d) unidades de desenvolvimento humano;
- e) zona de patrimônio cultural;
- f) unidades de conservação, áreas de preservação permanente e demais áreas de interesse ambiental;
- g) dados sobre a geologia, geografia, fauna e flora das diversas regiões da cidade e de todos os seus ecossistemas.

II - redes de infraestrutura:

- a) saneamento ambiental (abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem das águas pluviais e limpeza urbana);
- b) transportes e mobilidade (sistema viário e de transportes, redes de comunicação e energia);
- c) decisões técnicas e administrativas das entidades municipais ligadas ao planejamento urbano, inclusive Conselho da Cidade.

III - Arquivo dos documentos e das informações relativas ao Plano Diretor, inclusive atas das oficinas, reuniões e assembleias, e especialmente as premissas práticas ou conceituais, as justificativas e detalhamentos das proposições que nortearam a elaboração do Plano Diretor.

### CAPÍTULO III

#### DOS INSTRUMENTOS DE DEMOCRATIZAÇÃO



# MUNICÍPIO DE ITAJAÍ

## PROCURADORIA-GERAL

### Procuradoria Legislativa



**Art. 191.** Fica assegurada a participação popular em todas as fases do processo de formulação, implementação, gestão, fiscalização e controle social da política urbana, através dos seguintes órgãos e instrumentos:

I - Conferência Municipal da Política Urbana;

II - Audiências públicas;

III - Iniciativa popular de projetos de lei, de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

IV - Fórum Permanente da Agenda 21 - local, bem como suas instâncias participativas de discussão;

V - Fóruns ou audiências que envolvam questões do desenvolvimento urbano e dos problemas da cidade, de um modo geral;

VI - Conselho da Cidade.

#### Seção I

##### Da Conferência Municipal da Política Urbana

**Art. 192.** A Conferência Municipal de Política Urbana será realizada ordinariamente a cada dois anos, podendo participar qualquer cidadão.

Parágrafo único. Compete à Conferência Municipal de Política Urbana avaliar a implementação do Plano Diretor, discutir e deliberar sobre questões de política urbana, dentre as quais:

I - apreciar as diretrizes da política urbana do Município;

II - debater os relatórios anuais de gestão da política urbana, apresentando críticas e sugestões;

III - sugerir ao Poder Executivo planos e ações, adequações nas ações estratégicas destinadas a implementação dos objetivos, diretrizes, planos, programas e projetos;

IV - sugerir propostas de alteração do Plano Diretor, a serem consideradas no momento de sua modificação ou revisão.

#### Seção II

##### Das Assembleias Territoriais de Política Urbana

**Art. 193.** Sempre que necessário serão realizadas Assembleias Territoriais de Política Urbana organizadas por setores da cidade, com o objetivo de ouvir e discutir com a população local, as questões urbanas relacionadas àquela territorialidade, tendo como referência o Plano Diretor.

Parágrafo único. Para efeitos desta lei, entende-se por setores da cidade, os bairros, como definidos no mapa de zoneamento e, os setores urbanos, selecionados por posição geográfica, ou afinidades relacionadas aos temas das Assembleias.

#### Seção III

##### Do Fórum Permanente da Agenda 21 - Local

**Art. 194.** O Fórum permanente da Agenda 21 - local, será uma instância consultiva, com a função de promover articulação e integração das políticas públicas, devendo para tanto, fazer uso de seus instrumentos e estratégias estabelecidas em regimento interno e projetos em desenvolvimento, para atingir ao objetivo.

### CAPÍTULO IV

#### DA REVISÃO DO PLANO DIRETOR

**Art. 195.** O Plano Diretor de Itajaí será permanentemente monitorado, e revisado pelo menos a cada 10 (dez) anos ou



# MUNICÍPIO DE ITAJAÍ

## PROCURADORIA-GERAL

### Procuradoria Legislativa



sempre que mudanças significativas na evolução urbana o recomendarem.

§ 1º O processo de revisão deverá ser convocado pelo Poder Executivo Municipal.

§ 2º A revisão será coordenada tecnicamente pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação - SEDUH, ou órgão equivalente que a substituir, a quem caberá presidir o processo e constituir comissão especial para revisão do Plano Diretor.

§ 3º A Comissão Especial articulará junto aos demais órgãos do Município de Itajaí a participação das diversas áreas técnicas setoriais para produção de estudos e propostas para revisão do Plano Diretor de Itajaí, de forma a garantir o cumprimento de uma pauta de debates, capacitações, escutas sobre todas as temáticas que compõem o conjunto do Plano Diretor, como processo democrático obrigatório de construção de proposições, em consonância com as normas estabelecidas pelo Estatuto da Cidade e Constituição Federal.

§ 4º O processo de revisão do Plano Diretor de Itajaí compreenderá a execução de atividades técnicas voltadas para a produção de estudos, diagnósticos e formulação de propostas e atividades estruturadas para a sua discussão com a sociedade.

§ 5º Considera-se que as demandas atuais das cidades recomendam a execução de planos setoriais ou alterações parciais que possam qualificar a correção e eficiência do planejamento urbano seguindo o princípio do urbanismo aferido e otimizado de forma permanente.

**Art. 196.** A proposta de revisão do Plano Diretor de Itajaí será submetida à discussão em uma Conferência Municipal convocada especialmente para esse fim, com ampla participação dos segmentos governamentais e da sociedade civil.

§ 1º Para a realização da Conferência Municipal será instituída Comissão Organizadora, que deve contar com membros da sociedade civil.

§ 2º O documento resultado das deliberações desta conferência poderá ser sistematizado na forma de projeto de lei destinado ao encaminhamento para apreciação e deliberação da Câmara Municipal de Vereadores.

## TÍTULO VI

### DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

**Art. 197.** As consultas de viabilidade já expedidas com base na legislação anterior terão validade de 90 (noventa) dias a contar da data da sua expedição, para realizar-se o protocolo do projeto utilizando-se os parâmetros construtivos constantes desta consulta de viabilidade.

§ 1º Os projetos em análise ou já aprovados cujas obras não estejam iniciadas, na data de publicação desta lei, terão o prazo de 12 (doze) meses a partir da aprovação do projeto ou da emissão do alvará de construção, para início da execução das obras, sendo que após esse prazo, caso não tenha iniciado as obras, o alvará de construção emitido perderá sua validade, devendo ser reaprovaado o projeto com base no novo plano diretor.

§ 2º Os projetos poderão ser substituídos a qualquer tempo, antes da emissão do habite-se com base na lei em que foram aprovados.

§ 3º Os projetos já aprovados, que se adaptarem integralmente quanto aos parâmetros urbanísticos da presente Lei, poderão ser substituídos, a qualquer tempo, antes da emissão do habite-se.

§ 4º Fica proibido o uso concomitante da lei vigente e da lei anterior, devendo ser respeitados os prazos supracitados.

**Art. 198.** Os alvarás de localização de usos e atividades urbanas serão concedidos sempre a título precário e em caráter temporário, quando necessário, podendo ser cassados caso a atividade licenciada demonstre comprovadamente ser incômoda, perigosa ou nociva à vizinhança ou ao sistema viário.

§ 1º As renovações serão concedidas desde que a atividade não tenha demonstrado qualquer um dos inconvenientes apontados no "caput" deste artigo.



# MUNICÍPIO DE ITAJAÍ

## PROCURADORIA-GERAL

### Procuradoria Legislativa



§ 2º A manifestação expressa da vizinhança, contra a permanência da atividade no local licenciado, comprovando ser incômoda perigosa ou nociva, poderá constituir-se em motivo para a instauração do processo de revisão do alvará e das medidas corretivas, mitigadoras e compensatórias previstas, através de vistoria administrativa.

§ 3º As licenças para edificações temporárias deverão ter a sua tramitação junto ao município simplificada, podendo ter seus parâmetros urbanos flexibilizados a critério da SEDUH.

**Art. 199.** Ficam recepcionadas as leis relativas a legislação urbanística em curso na data da promulgação desta lei e mantidas as disposições das leis específicas que as instituíram, em especial:

- I – Lei Municipal n. 1.787, de 21 de maio de 1980;
- II – Lei Municipal n. 5.133, de 19 de junho de 2008;
- III – Lei Municipal n. 5.756, de 07 de junho de 2011;
- IV – Lei Municipal n. 6.808, de 06 de novembro de 2017;
- V – Lei Municipal n. 6.810, de 06 de novembro de 2017;
- VI – Lei Municipal Complementar n. 414, de 08 de dezembro de 2022.

**Art. 200.** Enquanto o Conselho da Cidade, previsto nos arts. 184 e 185 desta Lei Complementar não estiver devidamente regulamentado e nomeado, com plenas condições de funcionamento, o Conselho Municipal de Gestão e Desenvolvimento Territorial permanecerá em atividade, conservando suas atuais atribuições.

**Art. 201.** Ficam revogadas as disposições em contrário e em especial:

- I - Lei Municipal Complementar n. 94, de 22 de dezembro de 2006;
- II - Lei Municipal n. 5.001, de 07 de dezembro de 2007;
- III - Lei nº 5384 de 16 de outubro de 2009;
- IV - Lei nº 5859, 20 de setembro de 2011;
- V - Lei Municipal Complementar n. 215, de 31 de dezembro de 2012;
- VI - Lei complementar nº 214, de 31 de dezembro de 2012;
- VII - Lei complementar nº 320, de 14 de dezembro de 2017.

**Art. 202.** Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura de Itajaí, 05 de junho de 2023.

**VOLNEI JOSÉ MORASTONI**  
Prefeito Municipal

**GASPAR LAUS**  
Procurador-Geral do Município



# MUNICÍPIO DE ITAJAÍ

## PROCURADORIA-GERAL

### Procuradoria Legislativa



#### MENSAGEM Nº 046/2023

Exmo. Sr.  
Ver. MARCELO WERNER  
Presidente da Câmara de Vereadores de Itajaí

Senhor Presidente,

O presente Projeto de Lei Complementar que ora se apresenta a apreciação desta nobre Casa Legislativa tem como objetivo INSTITUIR O PLANO DIRETOR DE GESTÃO E DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL DE ITAJAÍ.

O processo foi inteiramente embasado nas exigências legais, inclusive e muito especialmente, no que se refere à participação comunitária, objetivo permanente, cumprido desde o início do processo, iniciado pela realização de oficinas abertas à população em todos os bairros da cidade, sempre de acordo com os procedimentos previstos, tais como editais prévios e farta divulgação, contando com chamamento público, inclusive através de carros de som. As presenças de membros das comunidades foram sempre expressivas e como coroamento dessa fase inicial do processo, se empreendeu uma grande audiência pública, e que também contou com presença expressiva, cumprindo os quesitos legais.

Foi a partir dessa base e dos pressupostos colhidos junto à população que foi eleito o Colégio de Delegados da Atualização do Plano Diretor, cujos trabalhos se iniciaram no ano de 2018.

Após a realização de quase meia centena de reuniões formais, além de numerosas consultas e reuniões com segmentos específicos, sempre destinadas a aprofundar questões e buscar entendimentos comuns, se apresentam os resultados, na forma dos documentos em anexo, juntando-se também documentos que permitem extrair o aprofundamento dos assuntos tratados e o nível dos numerosos debates e deliberações procedidos em quatro anos de trabalhos comunitários participativos.

Como detalhe, vale mencionar que, observando as atas aprovadas, se constata que em nenhuma das reuniões do Colégio dos Delegados a maioria dos presentes representava o Executivo Municipal. Ao contrário, a maioria foi sempre formada pelas entidades, com o peso das suas representatividades sociais.

O feixe de documentos foi aprovado pela unanimidade dos delegados, sendo que apenas em alguns poucos tópicos, as votações foram relativamente parelhas. Na imensa maioria dos assuntos, as votações se deram por maiorias expressivas, alcançando-se a unanimidade, inclusive em pontos polêmicos. Isso em uma instância (o Colégio de Delegados) que se caracteriza pela representatividade dos componentes e diversidade dos setores representados, reunindo setores da administração pública, de entidades representativas de setores empresariais, sindicatos, representações de bairros, organizações sociais, etc., vez que são membros do Colégio de Delegados instituições como a Câmara de Vereadores, OAB, CAU, CREA, UNIVALI, AMFRI, INIS, Porto de Itajaí, Secretaria de Urbanismo e Habitação, dentre várias outras.

Concomitantemente à entrega do Projeto de Lei da Atualização do Plano Diretor de Itajaí, o Executivo renova seu compromisso com os Nobres Vereadores de colocar-se a disposição para reuniões, a começar por uma reunião que possa contar com a participação dos Delegados da atualização do Plano.



# MUNICÍPIO DE ITAJAÍ

## PROCURADORIA-GERAL

### Procuradoria Legislativa



Sobre a participação comunitária, é ponto pacífico que as audiências públicas sobre um assunto complexo e amplo como os Planos Diretores, são consultivas. Não teria cabimento pretender colocar em votação os parágrafos da lei, os parâmetros das tabelas, como as taxas de ocupações, alturas e recuos para os diferentes zoneamentos, ou os detalhes dos anexos e regras gerais propostas. Não se conhecem iniciativas dessa natureza, pois se exporia todo o processo ao questionamento das representatividades efetivas das reuniões públicas, capacitação dos presentes, etc.

Na tradição brasileira, essas definições que exigem aprofundamentos na temática do planejamento urbano - de caráter eminentemente técnico - são debatidas, amadurecidas e finalmente votadas pelas representações sociais, como formalmente estabelecido e praticado através do Colégio de Delegados. De forma correlata com o que ocorrerá, claro que em outro nível de representatividade, com os representantes do povo - os Vereadores.

Entretanto, para garantir, ainda que por exaustão, a participação comunitária no processo, o Poder Executivo sugere que ao receber o presente Projeto de Lei Complementar, a Casa Legislativa convoque uma nova rodada de consultas à população, visando instrumentalizar os Edis sobre a percepção popular da proposta enviada. Em nosso entendimento, essa estratégia valoriza o processo como um todo, já que os Vereadores terão a oportunidade de vislumbrar méritos e defeitos, ponderar sobre críticas, elogios e sugestões variadas, resultando na possibilidade real de propor correções e suprir eventuais lacunas.

Aprofundando a proposta participativa, sugere-se que essa audiência possa ser desdobrada em duas, sendo a segunda focada nos temas mais pertinentes, como meio ambiente, equilíbrio social, centros de cidades e de bairros, conexões e mobilidade urbana, etc.

Fechando a proposta, se sugere a realização ainda, de uma terceira audiência pública, essa após a análise do Projeto de Lei Complementar, devendo anteceder as votações e eventuais emendas a serem apresentadas.

É desnecessário dizer que a realização das reuniões e audiências propostas, em especial as duas primeiras sugeridas, contarão com a colaboração dos técnicos que atuaram na elaboração da proposta, que devem se incumbir de apresentar a proposta, justificar as proposições e apresentar argumentos pertinentes.

Paralelamente à tramitação no Poder Legislativo, a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação idealiza propor uma Conferência da Cidade, reunindo realizações e experiências correlatas ao processo de atualização do Plano Diretor de Itajaí, enriquecendo ainda mais os debates sobre assunto de tamanha relevância.

Dessa forma, em síntese, o Poder Executivo envia ao Poder Legislativo uma proposta completa do Projeto de Lei que institui a Atualização do Plano Diretor de Itajaí, ao mesmo tempo em que se coloca à disposição para expor esta proposta ao plenário da Câmara de Vereadores e às Comissões pelas quais o projeto deverá tramitar

Dessa maneira, confiante na coerência e oportunidade das decisões longamente debatidas, amadurecidas e deliberadas pelo Colégio de Delegados para atualização do Plano Diretor, o Poder Executivo, ao remeter sua proposta de Projeto de Lei para o Poder Legislativo, o faz com a sugestão de aprofundamento da participação comunitária, aprofundando ainda mais a transparência e participação social, agora que uma proposta conclusiva é encaminhada pelo Poder Executivo ao Poder Legislativo para a fase final de deliberações, momento em que as sugestões e restrições da sociedade civil poderão ser avaliadas com profundidade e em caráter deliberativo.

Certos de que V. Exa e Ilustres Pares aprovarão a proposição encaminhada, antecipadamente agradecemos e



# MUNICÍPIO DE ITAJAÍ

## PROCURADORIA-GERAL

### Procuradoria Legislativa



aproveitamos o ensejo para renovar votos de admiração e apreço.

Atenciosamente,

**VOLNEI JOSÉ MORASTONI**  
Prefeito Municipal

**GASPAR LAUS**  
Procurador-Geral do Município