



MINUTA DO ANTEPROJETO DE LEI COMPLEMENTAR QUE ALTERA A LEI DE ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

LEI COMPLEMENTAR Nº

SÚMULA: ALTERA A LEI MUNICIPAL Nº 3.341 DE 14 DE OUTUBRO DE 2024 - LEI DO ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DE IBIPORÃ.

ANEXO IV – MAPA DE ZONEAMENTO URBANO

Considerações Gerais

Como parte do processo de implementação e aperfeiçoamento da Lei de Uso e Ocupação do Solo Municipal, verificou-se a necessidade de a realização de ajustes para adequação de classificação de algumas áreas às características consolidadas (uso e ocupação existentes), aos projetos de parcelamento do solo aprovados, à hierarquia do sistema viário e às restrições ambientais incidentes sobre o território municipal. Da mesma forma, é necessário prever a possibilidade de delimitação do zoneamento conforme aprovação de novos empreendimentos de parcelamento do solo urbano e ocupação urbana.

Os ajustes previstos em áreas consolidadas contemplam:

- **Delimitação e adequação do zoneamento em loteamentos urbanos existentes**, considerando as divisas e distribuição dos lotes, a localização das áreas institucionais e a compatibilidade com o sistema viário;
- **Correção do zoneamento em lotes existentes definidos como áreas institucionais para Zona Mista 6**, quando identificada incompatibilidade entre a classificação atualmente estabelecida e a função, localização e características dessas áreas;
- **Delimitação e adequação das áreas ambientalmente protegidas**, incluindo **Reservas Legais (RL)**, **Zonas de Preservação Ambiental (ZPAs)** e **Áreas de Preservação Permanente (APPs)** ao longo de rios, córregos e nascentes.

As previsões de classificação em áreas não parceladas ou ocupadas contemplam:

- **Delimitação do zoneamento previsto em novos parcelamentos do solo urbano**, considerando as divisas e distribuição dos lotes, a localização das áreas institucionais e a compatibilidade com o sistema viário;



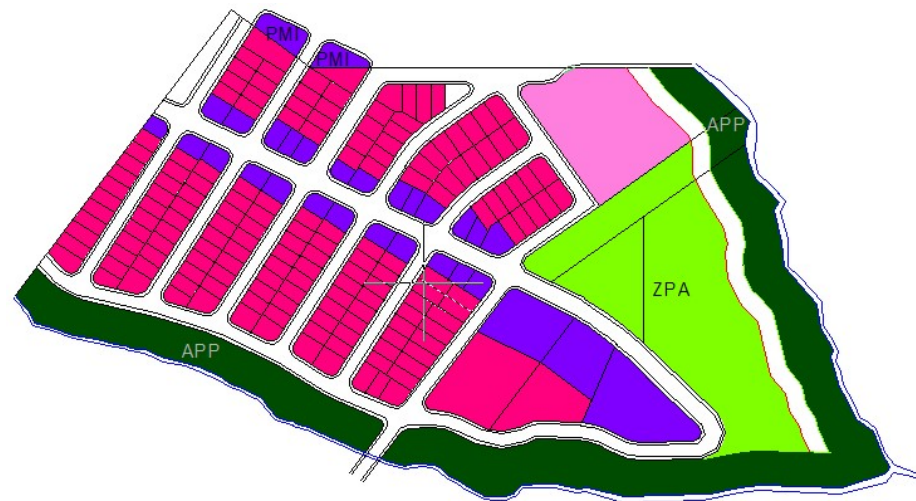
- **Delimitação de zoneamento compatível com vias principais tais como Zona Mista 6 e Zonas Comerciais, em novos parcelamentos do solo urbano**, especialmente nas áreas lindeiras às vias classificadas como **estruturais, arteriais ou coletoras**, conforme definição estabelecida pela Lei do Sistema Viário, de modo a compatibilizar o uso e a ocupação do solo com a função e a hierarquia viária;
- **Delimitação e adequação das áreas ambientalmente protegidas**, incluindo **Reservas Legais (RL), Zonas de Preservação Ambiental (ZPAs) e Áreas de Preservação Permanente (APPs)** ao longo de rios, córregos e nascentes, com base no levantamento cadastral a ser realizado para aprovação de parcelamentos do solo urbano e conforme definições e vistorias a serem realizadas pelo órgão ambiental competente.

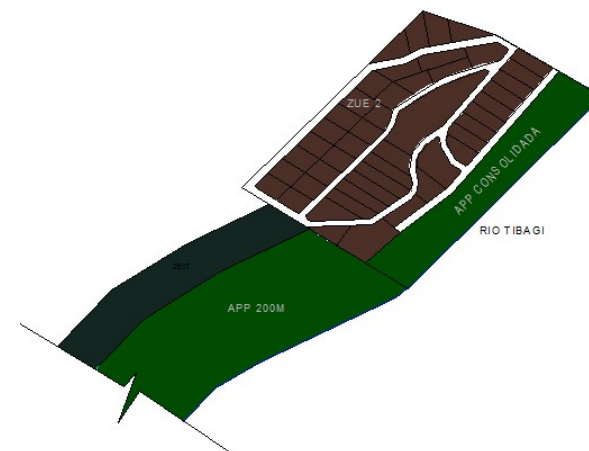
MAPAS VIGENTES E PROPOSTAS



Vigente: Residencial Frangão

Proposta: ZM6 em área institucional e continuidade da Avenida, correção para ZM4 em área não institucional





Vigente: Recanto do Pescador

Proposta: ZUE 2 somente na delimitação do bairro existente, APP em área consolidada (30m) e não consolidada (200m), ZEIT nas demais áreas



Vigente: Loteamento Industrial Chácara Alvorada, Recanto Parque Guará e indústria de tintas existente

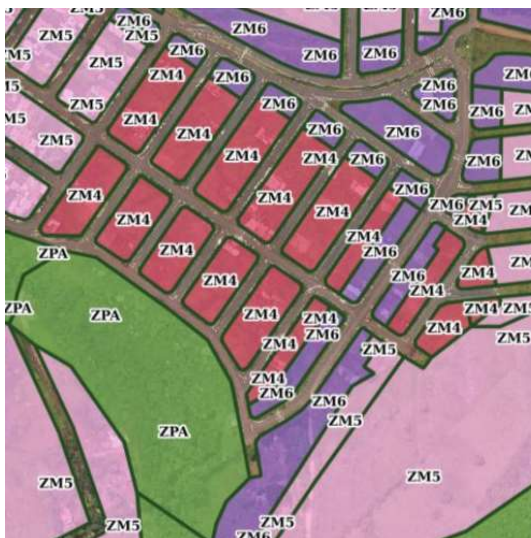
Proposta: correção da delimitação da ZPA conforme loteamentos aprovados, correção da delimitação da ZI3 somente na área da indústria existente, delimitação da ZC2 na Avenida Ronat Walter Sodré e delimitação da ZI2 nas demais áreas.



Vigente Residencial Tupy
Proposta: correção para ZM3

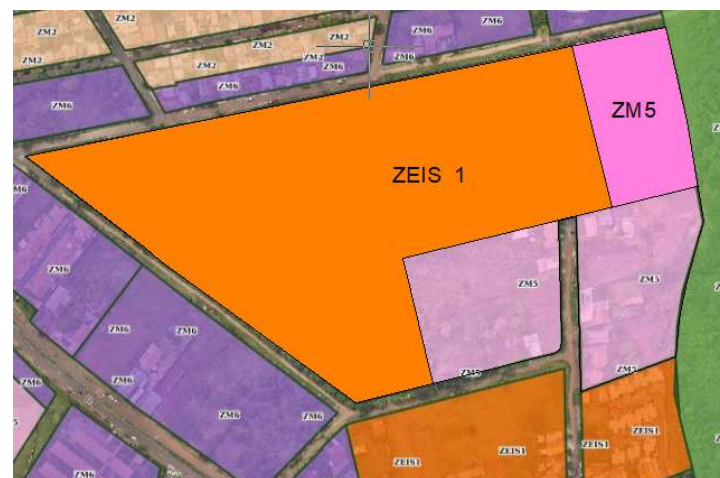


Vigente: Região do Barreirão
Proposta: redução de área de ZPA (mata nativa) conforme vistoria no local, ata de reunião e mapa assinado



Vigente: Residencial Campo Belo

Proposta: correção de lotes em ZM4, dentro do loteamento aprovado e delimitação de ZM6 em áreas institucionais.



Vigente Recanto Alvorada

Proposta: Manutenção da ZEIS 1 em loteamento aprovado destinado à Habitações de Interesse Social



Vigente Avenida Ronat Walter Sodré
Proposta: Correção de ZC2 para ZC1 (compatível com o uso existente)



Vigente BR 369 (2 lotes com zoneamentos distintos)
Proposta: Lotes unificados em um único zoneamento – ZC2



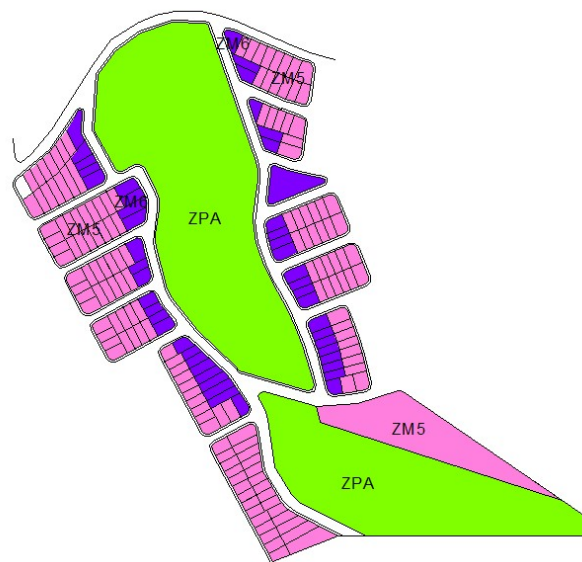
Vigente: Loteamento as margens do Lago Tucanos

Proposta: análise do loteamento (lei anterior vigente) – correção de ZM7 para ZM5 e demais lotes consolidados no entorno.



Vigente: Colégio Basilio de Lucca (área institucional)

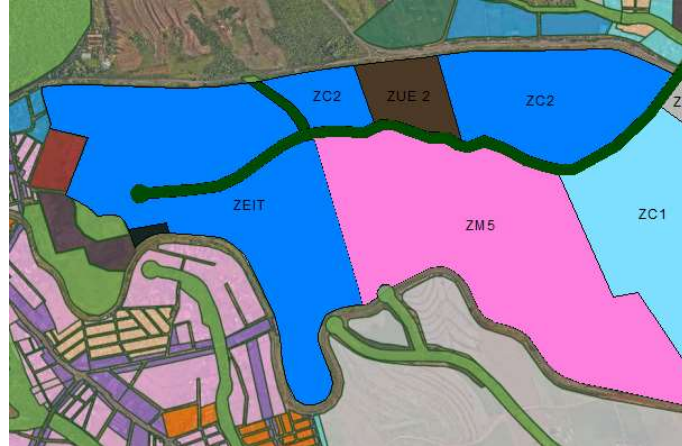
Proposta: correção de lote particular no entorno para ZM5



Vigente: Loteamento as margens do Lago do Beltrão
Proposta: Margens do lago em ZM6 (atividades compatíveis)
Restrição para máximo 4 pavimentos



Vigente: Beltrão Park Residence
Proposta: permuta de área de lote institucional, correção para ZM5



Vigente: BR 369 sentido Jataizinho

Proposta: Fazenda do Estado – ZEIT, parcelamento do solo déc. 60 – ZUE 2 (urbanização específica) e demais áreas adjacentes ZC2 (compatível)



Vigente: Loteamento ao lado do Jamil Sacca

Proposta: adequação ao parcelamento do solo com delimitação da ZPA, retirada da ZC2 (sistema viário) e definição de ZM6 para área institucional.



Vigente: Condomínio Horizontal Marajoara
Proposta: correção para ZUE 2 conforme loteamento aprovado.



Vigente: Z11 próximo à Vila Rural Taquara do Reino
Proposta: correção do perímetro (propriedade) e correção para ZC2 (compatível)



Vigente: Residencial Parque do Vale, Jardim Delta Ville, margens da Rua Amazonas e da Rua Juscelino Kubitschek
Proposta: correção de ZM5 e ZM6 para ZEIS 1 (loteamentos aprovados e áreas sem vias principais consolidadas), correção de áreas institucionais para ZM6, delimitação de ZPA em loteamentos aprovados e delimitação correta da divisa (da propriedade) entre ZEIS 1 (loteamento em andamento) e ZEIS 2 (área não parcelada)



Vigente: Jardim Casagrande
Proposta: área institucional - correção de ZM3 para ZM6



Vigente: Rua Alvorada

Proposta: delimitação da ZPA contornando área de mata existente, e retorno da ZEIS 1 (conforme legislação anterior) devido às características da região.

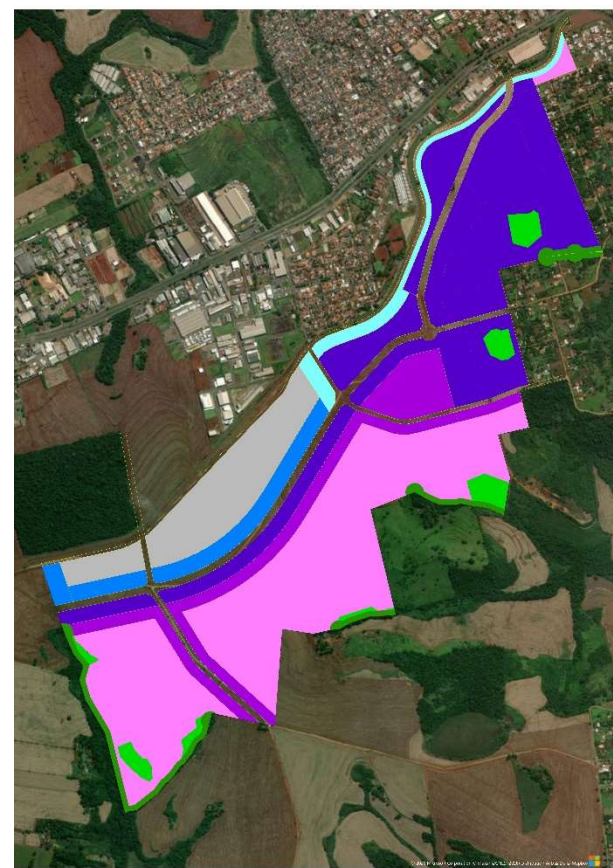


Vigente: ZM4, gleba próxima à Vila Romana

Proposta: Alteração de ZM4 para ZEIS 2 através de aprovação de Estudo de Impacto de Vizinhança



Vigente: Gleba próxima ao Residencial San Rafael – ZI2, ZC1, ZM6 e ZM5
Proposta: Redução de ZI2 e retirada de ZM6 (sistema viário)
ZM5 – Lotes 250m², testada de 12m



Vigente: Avenida Pioneiros
Proposta: Zoneamento de maior adensamento / maior gabarito de pavimentos ZM6 e ZM7
Eixo de desenvolvimento – interligação com Londrina, proximidade com área urbana consolidada.
E marginal de linha férrea ZC1