



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.

Art. 1º Esta Lei disciplina o Uso e Ocupação do Solo Urbano do Município de Ibiporã, tendo sido elaborada nos termos da:

IX - Lei do Saneamento Básico (Lei Federal nº 11.455, de 5 de janeiro de 2007) e Lei nº 14.026/2020 (Novo Marco Legal do Saneamento).

~~XIII – Agenda 2030.~~ (É uma agenda internacional da ONU, não uma norma jurídica brasileira).

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

XXII - PAVIMENTO: cada um dos planos horizontais de um edifício, destinados à utilização efetiva, situados no mesmo nível ou com uma diferença de nível não superior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros); ~~até um pé direito máximo de 5,60m (cinco metros e sessenta centímetros);~~

XXXI - SUBSOLO: pavimento cuja altura da laje superior esteja, no máximo, a 1,25m (um metro e vinte e cinco centímetros) acima da cota mínima média do alinhamento predial, ~~sendo essa a menor cota da calçada em relação ao lote, para terrenos inclinados, considera-se a média aritmética das cotas de meio fio das divisas;~~

Art. 6º Os diferentes usos, nas zonas estabelecidas por esta Lei, ficam regulamentados em:

§1º Usos Permitidos são os usos, ~~a priori~~, adequados à zona.

§2º Usos Passíveis de Autorização são usos passíveis de serem admitidos em todos os zoneamentos mediante análise a ser realizada pelo órgão competente de Planejamento do Executivo Municipal ~~e aprovada pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano~~, onde será definida se haverá necessidade da apresentação de Relatório Circunstanciado de Impactos Ambientais e/ou Urbanísticos, Estudo de Impacto de Vizinhaça (EIV), além de consultas a órgãos públicos responsáveis por infraestrutura urbana, meio ambiente, segurança, entidades civis, defesa civil, ~~com anuência Obrigatória~~ dos vizinhos de, no mínimo, 75% ~~(setenta e cinco por cento) de 08 (oito)~~ 06 vizinhos lindeiros e imediatos ao imóvel em questão, sendo que, a consulta aos vizinhos deve obedecer aos seguintes critérios:

~~e) em caso de vizinho cuja atividade no local possa ser concorrente ao pretendido, poderá não ser considerado, a critério da avaliação pelo órgão competente;~~

~~f) não deverão ser considerados vizinhos que apresentem graus de parentesco com o proprietário requerente;~~

e) se qualquer um dos vizinhos a serem consultados, lindeiros ou imediatos, for condomínio, a anuência deverá ser dada em assembleia ~~reunião de condomínio~~, e será considerado



~~apenas um vizinho; podendo ser considerada quantidade maior que 1 anuência a depender da área de abrangência do condomínio;~~

f) ~~é considerada válida a anuência de proprietário de imóvel não edificado;~~

~~h) se os imóveis, lindeiros e/ou imediatos, estiverem sem edificações ou em casos que não possam ser considerados, deverá ser obtida a anuência do vizinho mais próximo, perfazendo o total de consultas exigidos;~~

g) o número de anuências de vizinhos poderá ser reduzido ou ampliado, utilizando, a depender da atividade, raios de abrangência quanto a ruídos, odores, tráfego da via de acesso, emissão de detritos, radiação, campo elétrico de alta voltagem e estoque de material inflamável.

h) salvo em situações plenamente justificáveis do ponto de vista do interesse público, e/ou em situações em que os procedimentos retrocitados se mostrarem impraticáveis, a consulta poderá ser cancelada. ~~e/ou o número de consultas poderá ser reduzido a critério do órgão competente de Planejamento do Executivo Municipal;~~

~~j) o Executivo Municipal, a critério de seu órgão competente, poderá ampliar o número de consultas, permanecendo a obrigatoriedade de no mínimo 75% de anuência total de vizinhos consultados.~~

Art. 9º Para efeito desta Lei, ficam os usos definidos no artigo anterior, classificados hierarquicamente, conforme segue:

I - RESIDENCIAL:

~~b) H2 — HABITAÇÃO MULTIFAMILIAR HORIZONTAL: conjunto de edificações residenciais, geminadas ou isoladas, não superpostas, com mais de uma unidade habitacional e acesso coletivo;~~

b) H2 – HABITAÇÃO MULTIFAMILIAR HORIZONTAL: edificações que abrigam mais do que uma unidade habitacional, geminadas ou isoladas, em regime de condomínio ou não, térreas ou com mais pavimentos, com unidades habitacionais não sobrepostas e com áreas de uso comum;

~~e) H3 — HABITAÇÃO MULTIFAMILIAR VERTICAL: edificação com unidades habitacionais autônomas, superpostas, destinada abrigar mais de uma família (edifícios de apartamentos), e com áreas de uso comum e acesso coletivo;~~

c) H3 – HABITAÇÃO MULTIFAMILIAR VERTICAL: edificações que abrigam mais do que uma unidade habitacional, geminadas ou isoladas, em bloco único ou com mais blocos, em regime de condomínio ou não, com dois ou mais pavimentos, com unidades habitacionais sobrepostas, com áreas de uso comum e acesso coletivo.

~~d) H4 — HABITAÇÃO EM SÉRIE: conjunto de edificações residenciais autônomas situadas em um mesmo lote, em regime de condomínio ou não, ou subdivido após o habite-se;~~

d) H4 – HABITAÇÃO EM SÉRIE: edificações residenciais autônomas, com acesso direto ao logradouro público, situadas em um mesmo lote, que poderão ser posteriormente subdivididas após o Habite-se.

~~e) H5 — HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL: edificação destinada à implantação de Programas Habitacionais por Entidades Promotoras, empresas sobre controle acionário do Poder Público, cooperativas habitacionais ou entidades consideradas de interesse social nos termos da legislação federal;~~



f) ~~H6~~— **H5 - HABITAÇÃO TRANSITÓRIA:** edificação com unidades habitacionais destinadas ao uso transitório, onde se recebem hóspedes mediante remuneração como apart-hotel, pensão, hotel, motel, pousada, albergues ~~hostel~~ e atividades similares.

~~§4º Nas Zonas Residenciais e Zonas Mistas, que tenham sua constituição de pelo menos 80% residencial, a instalação de bares só será permitida com parecer favorável do Conselho de Desenvolvimento Municipal e consulta a vizinhos, conforme Art. 6º desta Lei.~~

§4º A instalação e funcionamento de bares e templos religiosos, mesmo considerados usos permitidos, dependerão da apresentação obrigatória de anuência de vizinhos.

§6º A instalação e o funcionamento de comércio e indústrias de defensivos agrícolas ou agrotóxicos dependerão de parecer do Instituto Água e Terra - IAT e da Secretaria Municipal de Meio Ambiente.

§ 6º A instalação e o funcionamento de estabelecimentos destinados ao comércio, armazenamento, distribuição, fabricação, formulação ou manipulação de agrotóxicos, seus componentes e afins somente serão admitidos nas zonas previstas no Anexo I desta Lei, conforme a categoria de uso, observados a natureza, o porte e o grau de risco da atividade, sem prejuízo do registro, licenciamento e demais autorizações exigidas pelos órgãos competentes, cujas manifestações técnicas se limitarão à verificação das exigências ambientais, sanitárias, de segurança e de defesa agropecuária, não substituindo o enquadramento urbanístico estabelecido nesta Lei.

§7º. A implantação de torre de telecomunicação somente poderá ocorrer mediante aprovação prévia da atividade e do zoneamento urbano, por meio de Consulta de Viabilidade, bem como a autorização expressa para sua edificação, em conformidade com a legislação municipal, normas ambientais e técnicas aplicáveis.

~~§7º Os usos estabelecidos nas alíneas "b", "c" e "d" do inciso III do caput deste artigo deverão, independente da área construída, apresentar o Estudo de Impacto de Vizinhança conforme a legislação municipal específica.~~

Art. 13. Dentro de uma faixa de 1.000 metros a partir das margens do Rio Tibagi, todos os empreendimentos, com exceção de chácaras ou residências isoladas, devem submeter um Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e seu respectivo relatório (RIMA) correspondente junto a uma análise da cota máxima de inundação do Rio Tibagi na área de aprovação do empreendimento.
Parágrafo único. Os empreendimentos contidos na faixa descrita no caput deste artigo deverão seguir as exigências do Plano de Recursos Hídricos da Bacia do Rio Tibagi.

Art. 14. O Executivo Municipal ~~poderá~~ não concederá alvará de localização e funcionamento para qualquer uso em quaisquer zonas instituídas por esta Lei, caso a análise do EIV ou Relatório Circunstanciado de Impacto Ambiental e Urbanístico, ~~assinado por profissional habilitado junto ao CREA ou CAU,~~ for de conclusão desfavorável.

Art. 22. Não serão computados na área máxima edificável, para efeito de coeficiente de aproveitamento, e em nenhuma hipótese receber outra finalidade:

~~III—sacadas cobertas com projeção em balanço até 1,20m;~~

V - poço de elevadores, casas de máquinas de bombas, de transformadores e geradores, caixa d'água, centrais de ar-condicionado, instalações de gás, depósito para armazenamento do lixo, piscinas e lagoas de tratamento;



Parágrafo único. Para efeitos deste artigo fica definida como área de subsolo aquela cuja altura de sua laje superior estiver, no máximo, **à 1,25 m (um metro e vinte e cinco centímetros)** acima da cota média do meio fio.

Art. 24. Não serão computadas no cálculo da taxa de ocupação as áreas correspondentes a:

~~I – garagens e outras dependências de serviço quando a cobertura destas dependências se situarem até o nível médio do passeio da via pública, e tiverem as paredes externas de subsolo das dependências, altura inferior a 4,00m (quatro metros), medidos em relação ao nível do terreno em qualquer ponto de suas divisas.~~

I – subsolo;

II - casas de máquinas de bombas, de transformadores e geradores, caixa d'água, centrais de ar-condicionado, instalações de gás, depósito para armazenamento do lixo, piscinas e lagoas de tratamento;

Art. 25. Taxa de Permeabilidade corresponde à área permeável e descoberta do lote, em relação a sua área total, que deve ser dotada de área gramada ou vegetação, sem qualquer tipo de edificação ou revestimento, exceto revestimento drenante, para contribuir para o equilíbrio climático e propiciar alívio para o sistema público de drenagem urbana.

§4º São considerados materiais totalmente permeáveis a vegetação (incluindo grama), pedrisco solto, brita e concregrama.

§5º São considerados materiais semipermeáveis:

a) na proporção de 75% (setenta e cinco por cento), asfalto poroso, concreto poroso ou outro com comprovação do percentual de permeabilidade por laudo técnico de profissional habilitado (assentado sobre colchão de areia ou pó de pedra); e

c) na proporção de 15% (quinze por cento) a plataforma elevada de madeira com juntas abertas voltadas a áreas permeáveis.

Parágrafo Único. A utilização de pavimento permeável não dispensa a manutenção periódica necessária à preservação de sua capacidade de infiltração, devendo ser asseguradas condições adequadas de limpeza e conservação durante sua vida útil.

~~Art. 26. Entende-se como Gabarito de Altura a distância medida em metros entre o desnível médio do meio fio e o pé direito do último pavimento útil de uma edificação.~~

Art. 26. Entende-se como gabarito de pavimentos o número máximo de pavimentos permitido para uma edificação em determinada zona no Município.

§1º. a base da edificação corresponde ao pavimento térreo e ao primeiro pavimento que, por estarem diretamente conectados a via pública, acomodam acessos, lojas, portaria ou estacionamento;

§2º. a torre da edificação corresponde aos pavimentos situados acima da base edificação, ou seja, a partir do segundo pavimento.

§3º. considera-se pé-direito máximo de 5,60m para os pavimentos localizados na base da edificação.

§5º. considera-se pé-direito máximo de 3,60m para os pavimentos localizados na torre da edificação;



§6º. o pavimento térreo corresponde ao primeiro plano horizontal cujo piso está compreendido até a cota de 1,25m, em relação ao nível médio do meio-fio;

§7º. o subsolo corresponde ao pavimento cuja altura da laje superior esteja, no máximo, a 1,25m acima do nível médio do meio-fio.

§8º. reservatórios de água, barriletes e casas de máquinas não serão computadas como pavimentos.

~~§1º Entende-se como pavimento térreo o pavimento que apresenta piso compreendido a, no máximo, 1,20m (um metro e vinte centímetros), acima ou abaixo da cota mínima de alinhamento predial, adota-se como cota, a média do meio-fio;~~

~~§2º Entende-se como subsolo o pavimento cuja laje superior esteja, no máximo, a 1,20m (um metro e vinte centímetros) acima da cota mínima de alinhamento predial, sendo essa a menor cota da calçada em relação ao lote.~~

~~§3º Para cálculo do gabarito de Altura não serão computados reservatórios d'água e casas de máquinas.~~

Art. 27. Em lotes situados na direção dos feixes de micro-ondas de telefonia, ~~o Gabarito de Altura~~ a altura máxima das edificações ficará subordinada às exigências técnicas.

Art. 28. Nos lotes que fazem margem com o Lago Dom Pedro Zilli, classificados em Zona Mista 6 – ZM6, e nos lotes compreendidos no raio de 200 m (duzentos metros), medido a partir da Igreja Matriz de Ibiporã, classificados em Zona Mista 7 – ZM7, será admitida a implantação de edificações com gabarito máximo de 4 (quatro) pavimentos, observadas as demais disposições desta Lei.

~~Da Área Mínima de Lote Por Unidade Residencial~~

~~Art. 28. A Área Mínima de Lote por Unidade Residencial corresponde à fração ideal da área do lote para habitações multifamiliares horizontais ou habitações em série e cota parte para edificações no que se refere às habitações multifamiliares verticais.~~

Da Área Mínima Do Lote Por Unidade

Art. 28. A área mínima de lote por unidade corresponde à área mínima de terreno atribuída a cada unidade residencial, comercial, de prestação de serviço ou industrial, utilizada para fins de dimensionamento e controle da densidade de ocupação, nos usos e zoneamentos permitidos nesta lei.

§ 1º Para as habitações em série, a área mínima de lote por unidade residencial permitida corresponde à área final de cada lote, resultante da subdivisão, após o habite das edificações.

§ 2º Para as edificações multifamiliares e edificações em condomínio horizontal ou vertical, a área mínima de lote por unidade corresponderá à cota-parte ideal do terreno atribuída a cada unidade autônoma, resultante da divisão da área total do terreno pelo número de unidades, sem prejuízo das disposições da legislação civil e condominial aplicável.

Das Zonas de Preservação Ambiental – APP e ZPA

Art. 40. As ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE – APPs, correspondem às áreas protegidas, cobertas ou não por vegetação nativa, destinadas a preservar os recursos hídricos, a estabilidade geológica, a biodiversidade, o fluxo de fauna e flora, a proteção do solo.



Parágrafo único. Nas áreas não parceladas e não ocupadas ao longo das Áreas de Preservação Permanente ao longo de cursos de água, deverá ser exigida faixa paisagística de 20,00m (vinte metros), para implantação de áreas verdes, equipamentos de lazer ou parques lineares.

Art. 41. As ZONAS DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL – ZPAs, destinam-se exclusivamente à preservação, ~~restauração e proteção de mananciais, fundos de vales, praças, nascentes, córregos, ribeirões~~ e dos fragmentos de vegetação nativa existentes nos perímetros urbanos, onde quaisquer obras se restringem a correções de escoamento de águas pluviais, saneamento, combate à erosão, infraestrutura e equipamentos de suporte às atividades de lazer e recreação.

Art. 41. Fica autorizada a implantação de praças e equipamentos de lazer incluindo construções públicas de apoio como: sanitários, vestiários, bicicletários e similares na Zona de Preservação Ambiental - **ZPA**.

Parágrafo único. As construções e pavimentações mencionadas no caput deste artigo deverão possuir anuência da ~~SAAMA~~. **Secretaria Municipal de Meio Ambiente**.

Art. 42. Para realização de projetos de alto impacto ambiental como a construção de lagos e barragens na ZPA **e APP**, esta deverá ser avaliada cuidadosamente em conformidade com as regulamentações ambientais relativas à matéria e demais anuências **da Secretaria Municipal de Meio Ambiente. SAAMA**.

Art. 45. ZUE2 – destinam-se **aos** terrenos localizados **no perímetro urbano** ~~nos perímetros da Sede, Recanto Jacutinga, Chácara Sol Nascente, Vila Rural da Taquara do Reino, Recanto do Dourado, Recanto do Pescador e Vila Pimenta, para fins de~~ **voltados à** regularização fundiária e/ou de infraestrutura **urbana**.

Parágrafo único. Os parâmetros necessários para a execução de projetos de regularização fundiária na ZUE2, serão **são** definidos por Decreto Municipal, ~~e serão analisados atendendo as especificidades técnicas do local a ser regularizado. Os projetos ZUE2, e outros que virão, deverão ser definidos por Lei Municipal.~~

Das Zonas de Expansão Urbana

~~Art. 46. – A Zona de Expansão Urbana (ZEU) prevê ocupação ou implementação de equipamentos e empreendimentos considerados especiais e necessários à estrutura urbana.~~

~~§ 1º Às Áreas de Expansão Urbana aplicam-se os parâmetros próprios previstos nas legislações federal, estadual e municipal pertinentes, em especial as leis de parcelamento do solo para fins urbanos, uso e ocupação do solo e do sistema viário, assim como as demais leis específicas vinculadas ao Plano Diretor Municipal.~~

~~§ 2º A lei municipal pode considerar urbanas as áreas urbanizáveis, ou de expansão urbana, constantes de loteamentos aprovados pelos órgãos competentes, destinados à habitação, à indústria ou ao comércio, mesmo que localizados fora das zonas definidas nos termos do parágrafo anterior.~~

Art. 46. - A Zona de Expansão Urbana – ZEU corresponde à área destinada ao crescimento futuro e planejado da ocupação urbana.

§ 1º A delimitação da Zona de Expansão Urbana deve priorizar a continuidade e a integração da ocupação existente, evitando a formação de vazios urbanos, a dispersão da urbanização e a ocupação de áreas ambientalmente frágeis ou sujeitas a riscos.



§ 3º A inclusão de áreas de expansão urbana no perímetro urbano deverá observar planejamento e implantação prévia ou programada da infraestrutura e dos serviços públicos necessários, considerando:

- I. contiguidade com a área urbana existente;
- II. capacidade de extensão da infraestrutura de água, esgoto, energia elétrica e drenagem;
- III. acesso e integração ao sistema viário;
- IV. proximidade de equipamentos públicos;
- V. ausência de áreas de risco;
- VI. respeito às APPs e demais áreas ambientalmente protegidas;
- VII. capacidade de transporte e mobilidade;
- VIII. existência de demanda efetiva por novas áreas urbanizadas;
- IX. aproveitamento de vazios urbanos antes da abertura de novas frentes de expansão;
- X. compatibilidade com as diretrizes ambientais e de desenvolvimento sustentável.

Art. xx. Os imóveis localizados em bairros classificados, predominantemente, como Zonas Especiais de Interesse Social 1- ZEIS 1, Zona Mista 02, Zona Mista 03 e Zona Mista 04, mas que possuam zoneamento distinto destes, poderão utilizar as condições de subdivisão do lote da zona predominante do bairro, após a construção de residências geminadas e a emissão do Habite-se, conforme as dimensões estabelecidas no Anexo II desta lei.

Art. 54. Recuos são a menor distância entre a face externa da edificação e as divisas do lote, considerando:

~~§3º Lotes de esquinas, em loteamentos implantados anteriormente à publicação desta lei e localizados em zonas comerciais, poderão ter o recuo suprimido em uma das faces nos dois primeiros pavimentos, sendo térreo mais um.~~

§3º. edificações destinadas ao comércio e à prestação de serviços, localizadas em lotes de esquina situados em bairros consolidados, nas Zonas Comerciais (ZC) e Zonas Mistas (ZM), poderão ser implantadas junto a um dos alinhamentos prediais, desde que sejam atendidos os demais índices urbanísticos aplicáveis e não haja previsão de alargamento da via pública adjacente.

4º. edificações regulares construídas no alinhamento predial poderão ser reformadas ou ampliadas no pavimento térreo e no primeiro pavimento acima dele.

Art. 56. Para edificações com altura superior a 8,00m (oito metros) em relação à cota mais alta do lote, deverá ser respeitado o recuo lateral ou de fundos, mínimos obrigatórios, adotando-se a fórmula:

$$H \\ = \text{---} + 1,20 \text{ metros} \\ 15$$

~~Art. 58. Em terrenos situados na direção dos feixes de micro-ondas de telefonia, o gabarito fica subordinado às exigências técnicas. (repetido com o Art 27)~~

~~Art. 63. Nas áreas urbanas, para a aprovação de edificação com área construída superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados), será obrigatório apresentar EIV, submetido à análise pelo órgão competente de Planejamento do Executivo Municipal e aprovação pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal, sem prejuízo às demais exigências desta Lei.~~