

Dispõe sobre o uso e a ocupação do solo do Município de Ibiam e dá outras providências.

JOARES TREVISOL, Prefeito Municipal de Ibiam, Estado de Santa Catarina, no uso de suas atribuições e na forma da Lei Orgânica do Município, faz saber a todos que a Câmara de Vereadores aprovou e ele sanciona e promulga a presente Lei:

**CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Seção I
Do Objeto**

Art. 1º O uso e ocupação do solo, para efeito de planejamento urbano do Município de Ibiam, será regida por esta Lei.

**Seção II
Dos Objetivos**

Art. 2º A presente Lei tem como objetivos:

I – estabelecer critérios de ocupação e utilização do solo urbano, tendo em vista a função social da cidade e da propriedade, em conformidade com a infraestrutura implantada ou projetada e a morfologia de todo o território municipal;

II – promover, através de um regime urbanístico adequado, a qualidade de vida, de valores estéticos, paisagísticos, naturais e culturais da região e do Município;

III – prever e controlar densidades demográficas, como medida para a gestão da cidade, dos bens públicos e da oferta de serviços públicos, compatibilizados com um crescimento ordenado;

IV – compatibilizar usos e atividades diferenciadas, complementares entre si, visando e promovendo o uso misto do solo.

**Seção III
Das Definições**

Art. 3º Para os efeitos desta Lei, serão adotadas as seguintes definições:

I - afastamento lateral mínimo: afastamento perpendicular da edificação em relação à divisa do lote;

II - afastamento de fundos: afastamento perpendicular da edificação em relação à divisa dos fundos do lote;

III - área de preservação permanente (APP): área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas;

IV - área de risco: área considerada imprópria ao assentamento humano por estar sujeita a riscos naturais ou decorrentes da ação antrópica;

V - coeficiente de aproveitamento: relação entre a soma das áreas construídas sobre um terreno e a área desse mesmo terreno;

VI - coeficiente de aproveitamento mínimo (CA mínimo): valor mínimo obrigatório de construção no terreno, que serve de referência para avaliar o cumprimento de função social da propriedade urbana;

VII - coeficiente de aproveitamento básico (CA básico): valor de referência que resulta do potencial construtivo gratuito inerente aos lotes e glebas urbanos;

VIII - coeficiente de aproveitamento máximo (CA máximo): valor de referência passível de ser atingido através da transferência do direito de construir ou da outorga onerosa do direito de construir;

IX - corredor: área ao longo de via estratégica, sobreposta às zonas em que se insere, com parâmetros de usos e ocupação diferenciados, aplicáveis aos lotes cuja testada principal esteja por ele abrangida, com objetivo de otimizar, promover e intensificar determinadas atividades do Município;

X – CNAE: Cadastro Nacional de Atividades Econômicas;

XI – divisa: linha limítrofe de um lote;

XII – edificação: construção limitada por piso, vedação e teto;

XIII - edifícios ou prédios: edificação destinada à habitação coletiva e/ou unidades comerciais, com mais de 02 (dois) pavimentos;

XIV - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV): documento que apresenta o conjunto dos estudos e informações técnicas relativas à identificação, avaliação, prevenção, mitigação e compensação dos impactos na vizinhança de uma edificação ou atividade;

XV - fachada ativa: forma de ocupação do pavimento térreo de uma edificação, no alinhamento do passeio público, que permite a comunicação e/ou a interação do interior da edificação com a calçada, segundo requisitos previstos nesta Lei;

XVI - fruição pública: área de passagem pública de uma via para outra, através de terrenos particulares situados em uma mesma quadra, promovendo a redução de deslocamentos bem como a sociabilidade e a qualificação urbana;

XVII - gabarito máximo: dimensão vertical máxima da edificação, expressa em pavimentos, contada a partir do pavimento térreo;

XVIII - gleba: terreno que não foi objeto de parcelamento urbano;

XIX - habitação multifamiliar: edificação destinada a servir de moradia para mais de uma família;

XX - habitação unifamiliar: edificação destinada a servir de moradia para uma só família;

XXI - lote mínimo: menor área permitida para o lote em cada zona;

XXII - logradouro público: área de terra de propriedade pública e de uso comum e/ou especial do povo, destinada às vias de circulação e aos espaços livres;

XXIII - medidas compensatórias: providências destinadas a compensar impactos irreversíveis que não podem ser evitados;

XXIV - medidas mitigadoras: providências destinadas a prevenir impactos adversos ou a reduzir aqueles que não podem ser evitados;

XXV - passeio: parte da calçada ou da pista de rolamento, neste último caso, separada por pintura ou elemento físico separador, livre de interferências, destinada à circulação exclusiva de pedestres e, excepcionalmente, de ciclistas;

XXVI - parede cega: face ou lado de uma edificação que não possui aberturas nem permeabilidade visual;

XXVII - pilotis: sistema construtivo em que o pavimento térreo é vazado, contendo apenas pilares, **hall** de entrada e o bloco de circulação vertical do prédio, podendo ser utilizado como garagem ou área de lazer;

XXVIII - recuo frontal: afastamento perpendicular da edificação em relação à testada do lote;

XXIX - Macrozona Rural: conjunto de áreas situadas fora do perímetro urbano, não destinadas a parcelamentos para fins urbanos, nas quais se objetiva promover o desenvolvimento das atividades agropecuárias, além do turismo rural;

XXX - Macrozona Urbana: conjunto de áreas urbanas delimitadas pela lei do perímetro urbano, nas quais se objetiva promover o desenvolvimento de atividades urbanas e o uso misto;

XXXI - testada: dimensão da largura do lote, definida pela distância entre suas divisas laterais, voltado para a via pública;

XXXII - taxa de ocupação: relação entre a área de projeção da edificação no solo e a área do lote, que fixa o limite máximo de construção projetada sobre o solo;

XXXIII - taxa de permeabilidade: relação entre a área permeável da edificação e a área do lote, que fixa o limite máximo de impermeabilidade do lote;

XXXIV - zona: setor do território do Município, delimitada por vias, logradouros públicos, topografia ou divisa de lotes, na qual são permitidos um ou mais tipos de usos;

XXXV - zoneamento: divisão do território do Município em zonas e setores com uso e ocupação do solo e adensamento diferenciados, visando dar a cada região a melhor utilização em função do sistema viário, da topografia e da infraestrutura existente.

CAPÍTULO II DA ESTRUTURAÇÃO ESPACIAL

Art. 4º O território do Município de Ibiã será dividido em Macrozonas e Zonas, tendo como referência as características locais, o ambiente natural e construído, conforme estabelecido pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável.

Art. 5º O Macrozoneamento é a divisão territorial do espaço feita com auxílio da inter-relação dos fatores naturais e antrópicos.

§ 1º As Macrozonas são extensões territoriais para as quais são fixados os princípios e objetivos fundamentais de uso e ocupação do solo, em concordância com as estratégias da política territorial, definindo uma visão de conjunto que integra todo o Município.

§ 2º As Macrozonas serão subdividas em Zonas e Corredores, unidades territoriais para as quais são definidos parâmetros de uso e ocupação do solo mais detalhados, conforme o uso que se pretende incentivar e o modo de ocupação que se busca estimular ou coibir.

Art. 6º De acordo com o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável, fica o território do Município de Ibiã dividido em duas Macrozonas, a saber:

I - Macrozona Rural; e

II - Macrozona Urbana.

Seção I

Da Macrozona Rural

Art. 7º A Macrozona Rural é o conjunto de áreas situadas fora do perímetro urbano, não destinadas a parcelamentos para fins urbanos, nas quais se objetiva promover o desenvolvimento das atividades agropecuárias, além do turismo rural.

Art. 8º Ressalvada a competência da União, para os fins desta Lei, a Macrozona Rural do Município de Ibiam dividir-se-á nas seguintes zonas, conforme Anexo da Lei do Plano Diretor:

I - Zona Rural de Desenvolvimento (ZRD);

II - Zona de Interesse de Expansão (ZIE).

§ 1º O Município poderá conceder benefícios e/ou incentivos para a implementação de empreendimentos turísticos, a fim de potencializar o turismo rural, ecológico e de vitivinicultura, viabilizando atividades que diversifiquem e fomentem a economia local.

§ 2º As atividades agropecuárias sustentáveis poderão receber apoio do Município através de benefícios e/ou incentivos para o incremento da produção.

Seção II Da Macrozona Urbana

Art. 9º A Macrozona Urbana é conjunto de áreas urbanas delimitadas pela lei do perímetro urbano, nas quais se objetiva promover o desenvolvimento de atividades urbanas e o uso misto, por possuir melhores condições de infraestrutura, serviços básicos de saúde, educação, lazer, cultura, acessibilidade e transporte, possibilitando maior adensamento populacional.

Art. 10. A Macrozona Urbana do Município de Ibiam fica subdividida da seguinte forma:

I – Zona Mista (ZM);

II – Zona Mista de Diversificada (ZMD);

III – Zona Preferencial Residencial (ZPR);

IV – Zona Especial de Interesse Social (ZEIS);

V – Zona de Requalificação Turística e Ambiental (ZRTA);

VI – Zona Industrial (ZI);

VII – Corredor de Comércio e Serviços (CCS).

Parágrafo único. O Município poderá conceder benefícios e/ou incentivos para a implementação de empreendimentos com soluções sustentáveis e empresas verdes, com o

objetivo de fomentar o desenvolvimento sustentável e a manutenção da imagem da cidade de Ibiam.

CAPÍTULO III DOS ZONEAMENTOS

Art. 11. As subdivisões das Macrozonas serão delimitadas pelos contornos dos perímetros urbano e rural, bem como por rios, vias, divisas de lotes, fundos de lotes, declividade e áreas de interesse ambiental, podendo, ainda, serem utilizados como ponto de referência os eixos viários com medidas específicas, no caso de glebas de grande extensão.

§ 1º As delimitações das zonas urbanas, das zonas rurais e do corredor estão nos cartogramas constantes dos Anexos I, II e III, parte integrante desta Lei.

§ 2º O Conselho da Cidade será responsável por promover a adequação da linha divisória dos zoneamentos sempre que ela não estiver coincidindo com fundos de lotes ou com as delimitações descritas no **caput**.

§ 3º Em casos de glebas atingidas por mais de uma zona, prevalecerá a zona de maior porcentagem sobre a área.

Art. 12. Os critérios para uso e ocupação do solo das zonas rurais e urbanas e corredor estão definidos na tabela de parâmetros urbanísticos, que consta no Anexo IX, parte integrante desta Lei.

Art. 13. As atividades estabelecidas como permitidas, permissíveis e proibidas para as zonas rurais e urbanas e corredor estarão definidas em regulamentação específica.

Seção I Da Zona Mista

Art. 14. A Zona Mista (ZM) compreende as áreas situadas na área central e áreas adjacentes, providos de maior infraestrutura urbana e declividade favorável para o uso e o parcelamento do solo, na qual se objetivará:

I - fomentar do uso misto do solo;

II - ampliar a infraestrutura e mobiliário urbano;

III - priorizar o adensamento ordenado do solo;

IV - integrar as novas vias com as vias urbanas existentes; e

V – incentivar a fachada ativa e a mobilidade ativa.

Art. 15. Na Zona Mista, poderá ser aplicado o instrumento de direito de preempção, que deverá ser regulamentado em legislação específica.

Art. 16. As edificações de uso misto receberão incentivos de acréscimo do coeficiente de aproveitamento básico, da taxa de ocupação máxima e do gabarito máximo, conforme tabela de parâmetros urbanísticos que consta no Anexo IX desta Lei.

Art. 17. As edificações que fizerem uso da fachada ativa receberão incentivos urbanísticos, conforme artigos 54 e 55 desta Lei.

Art. 18. Admite-se construir no afastamento de fundos, nas condições previstas no artigo 74 desta Lei.

Art. 19. Na Zona Mista, é permitido edificar com afastamento lateral zero, de acordo com o artigo 76 da presente Lei.

Seção II **Da Zona Mista Diversificada**

Art. 20. A Zona Mista Diversificada (ZMD) compreende áreas providas de fácil acesso e escoamento viário da Rodovia SC 135, com declividade favorável para parcelamento e uso do solo, na qual se objetivará:

I - fomentar a implantação de edificações de maior porte ou de atividades que, por suas características, possam aumentar o fluxo viário ou o nível de incomodidade ao uso residencial;

II - coibir e controlar o adensamento do solo; e

III - proibir a execução de residencial multifamiliar.

Art. 21. Admite-se construir no afastamento de fundos edificação isolada do imóvel, nas condições previstas no artigo 74 desta Lei.

Art. 22. Na Zona Mista Diversificada, é permitido edificar com afastamento lateral zero, conforme o artigo 76 desta Lei.

Seção III **Da Zona Preferencial Residencial**

Art. 23. A Zona Preferencial Residencial (ZPR) corresponde a áreas adjacentes à área rural, bem como aos terrenos com menor infraestrutura urbana e declividade favorável à ocupação e ao parcelamento do solo, na qual se buscará:

I – dar preferência ao uso residencial;

II - permitir a implantação de atividades comerciais e prestações de serviços com baixo nível de incomodidade ao residencial;

III - ampliar a infraestrutura e mobiliário urbano existente;

IV - controlar o adensamento do solo;

V - preservar a imagem da cidade; e

VI – incentivar a fachada ativa e a mobilidade ativa.

Art. 24. As edificações que fizerem uso da fachada ativa receberão incentivos urbanísticos, conforme artigos 54 e 55 desta Lei.

Art. 25. Admite-se construir no afastamento de fundos edificação isolada do imóvel, nas condições previstas no artigo 74 desta Lei.

Art. 26. Na Zona Preferencial Residencial, é permitido edificar com afastamento lateral zero, conforme o artigo 76 desta Lei.

Seção IV **Das Zonas Especial de Interesse social**

Art. 27. A Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) corresponde à área pública provida de infraestrutura urbana e com topografia favorável à ocupação do solo, na qual se buscará:

I – priorizar a produção de habitação de interesse social;

II – ampliar a oferta de equipamentos urbanos, beneficiando a população de baixa renda;

III – realocar famílias que estejam em assentamentos precários ou em área de risco; e

IV – incentivar a fachada ativa e a mobilidade ativa.

Art. 28. As edificações que fizerem o uso da fachada ativa, receberão incentivos urbanísticos, conforme artigos 54 e 55 desta Lei.

Art. 29. Admite-se construir no afastamento de fundos edificação isolada do imóvel, nas condições previstas no artigo 74 desta Lei.

Art. 30. Na Zona Especial de Interesse Social, é permitido edificar com afastamento lateral zero, conforme o artigo 76 desta Lei.

Seção V **Zona de Interesse de Expansão**

Art. 31. A Zona Interesse de Expansão (ZIE) compreende áreas rurais limítrofes ao perímetro urbano, que possuem declividade favorável à ocupação e ao parcelamento do solo, passíveis de serem inseridos no perímetro urbano do Município.

§ 1º A ZIE tem como função estabelecer uma zona de amortecimento entre o perímetro urbano com a área rural.

§ 2º A zona definida como ZIE, observada a sua característica, será a área prioritária para a futura e eventual expansão do perímetro urbano do Município.

§ 3º Para a expansão do perímetro urbano deverá ser considerado o adensamento populacional nas áreas urbanas já implantadas, de modo a evitar vazios urbanos e a subutilização da infraestrutura urbana existente.

§ 4º Os parâmetros urbanísticos da ZIE serão os mesmos estabelecidos para Zona Rural de Desenvolvimento (ZRD).

§ 5º Quando o perímetro urbano for expandido, de modo a abranger áreas inseridas na ZIE, estas irão obedecer a parâmetros urbanísticos próprios, estabelecidos no Anexo IX desta Lei.

Seção VI

Da Zona de Requalificação Turística e Ambiental

Art. 32. A Zona de Requalificação Turística e Ambiental (ZRTA) corresponde às áreas que margeiam o Rio Alçado e Rio Cerro Azul no perímetro urbano, caracterizadas por relevante área paisagística e natural, cuja requalificação é necessária para preservar a imagem da cidade, e na qual se objetivará:

I – requalificar as margens do Rio Alçado e Rio Cerro Azul;

II – incentivar a criação de áreas para lazer, em especial parques lineares; e

III – coibir a ocupação do solo para fins não destinados a lazer e turismo.

Art. 33. Na ZRTA poderá ser aplicado o instrumento de direito de preempção, que deverá ser regulamentado em legislação específica.

Art. 34. As áreas que compõem a ZRTA serão destinadas para o desenvolvimento de atividades ligadas ao turismo e ao lazer, sendo expressamente proibido produzir edificações com fins residenciais.

Seção VII

Da Zona Industrial

Art. 35. A Zona Industrial (ZI) corresponde às áreas localizadas nos perímetros urbanos isolados da sede, caracterizada pela baixa densidade ocupacional em relação à sede e com declividade favorável à ocupação, na qual se buscará:

I – prover o Município de áreas adequadas para instalação de indústria de maior porte;

II – incentivar a instalação de atividades com tecnologia sustentável;

III – prover infraestrutura para economia de escala; e

IV – coibir a ocupação do solo para fins residenciais.

Art. 36. A construção de residência em lotes destinados a uso industrial não altera essa finalidade, cabendo ao morador adaptar totalmente a edificação ao uso industrial.

Art. 37. O Município poderá oferecer incentivos para a instalação de indústrias de tecnologias sustentáveis, conforme previsto na Lei do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável.

Seção VIII Da Zona Rural de Desenvolvimento

Art. 38. A Zona Rural de Desenvolvimento (ZRD) corresponde às áreas localizadas no perímetro rural, caracterizadas pela baixa densidade ocupacional e nas quais o parcelamento do solo não se destina a fins urbanos, objetivando-se:

I – fomentar a implantação de atividades agrossilvipastoris;

II – fomentar o desenvolvimento do turismo rural;

III – preservar as áreas naturais e ambientais;

IV – evitar o adensamento ocupacional; e

V – possibilitar a implantação de atividades industriais.

Art. 39. O Município poderá oferecer incentivos para a implantação de atividades agrossilvipastoris, turismo rural e empreendimento com tecnologia sustentável, como previsto no Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável.

Seção IX Do Corredor de Comércio e Serviços

Art. 40. O Corredor de Comércio e Serviços (CCS) corresponde às áreas situadas ao longo da Avenida Vinte de Julho, considerada como influente eixo viário que se estende por todo o perímetro urbano da Sede e no qual se buscará:

I – incentivar o adensamento ocupacional;

II – incentivar o uso misto e a diversidade do solo;

III – implantar e requalificar a infraestrutura e o mobiliário urbano; e

IV – incentivar a fachada ativa e a mobilidade ativa.

§ 1º Os lotes atingidos pelo CCS serão aqueles em que a testada principal confrontar com a Avenida Vinte de Julho nos trechos inseridos no perímetro urbano da Sede.

§ 2º O CCS sobrepor-se-á à zona em que estiver inserido, prevalecendo os parâmetros urbanísticos do corredor para os lotes descritos no parágrafo anterior.

Art. 41. As edificações de uso misto receberão incentivos de acréscimo do coeficiente de aproveitamento básico, da taxa de ocupação máxima e do gabarito máximo, conforme tabela de parâmetros urbanísticos constante do Anexo IX desta Lei.

Art. 42. As edificações que fizerem uso da fachada ativa receberão incentivos urbanísticos, conforme artigos 54 e 55 desta Lei.

Art. 43. Admite-se construir no afastamento de fundos edificação isolada do imóvel, nas condições previstas no artigo 74 da presente Lei.

Art. 44. No CCS, é permitido edificar com afastamento lateral zero, conforme o artigo 76 desta Lei.

CAPÍTULO IV DAS ÁREAS COM RESTRIÇÕES OCUPACIONAIS

Art. 45. As áreas com restrições ocupacionais são aquelas em que se buscará preservar o meio ambiente natural e cultural, salvaguardar o equilíbrio ecológico e proteger a vida, estabelecendo-se condicionantes ao seu uso e ocupação.

§ 1º As áreas com restrições ocupacionais são:

I - áreas de preservação permanente (APP);

II - áreas com restrições hidrológicas; e

III - áreas com restrições de declividade.

Art. 46. As restrições ocupacionais de que trata este Capítulo prevalecerão e se sobreporão aos zoneamentos.

Art. 47. Na consulta prévia de viabilidade, prevista no Código de Edificações, as restrições contidas nos Anexos V a VIII desta Lei deverão ser informadas ao interessado, que necessariamente as observará no desenvolvimento de seu projeto.

Art. 48. O interessado poderá contestar quaisquer áreas demarcadas no cartograma de restrições, que consta nos Anexos V a VIII desta Lei, mediante requerimento acompanhado da seguinte documentação:

I - levantamento planialtimétrico da área contestada;

II - laudo técnico que ateste a inexistência da restrição ocupacional, assinado por profissional habilitado;

III - documento de responsabilidade técnica do profissional que assinou o laudo.

Seção I Das Áreas de Preservação Permanente

Art. 49. São consideradas Área de Preservação Permanente (APP) as áreas protegidas, cobertas ou não por vegetação nativa, cuja função ambiental é preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas.

§ 1º As APP's situadas nas faixas marginais dos cursos d'água, no entorno das nascentes e nas áreas com declividade igual ou superior a 100% estão indicadas no cartograma de restrições ocupacionais constante no Anexo V a VIII desta Lei.

§ 2º Para proteção dos recursos hídricos do Município, utilizar-se-ão os critérios definidos no Código Florestal, na legislação estadual e em lei municipal, quando for o caso, para delimitação das áreas de preservação permanente, de forma a garantir o perfeito escoamento das águas pluviais das bacias hidrográficas e a preservação de áreas verdes.

Seção II Das Áreas com Restrições Hidrológicas

Art. 50. Desde que sejam respeitadas as condições descritas neste artigo e que sejam adotadas medidas técnicas a fim de mitigar ou eliminar os impactos negativos, as áreas com restrições hidrológicas poderão ser utilizadas para os seguintes fins:

I – para a produção de edificações, desde que se utilize o sistema de pilotis no pavimento térreo, sem fechamento de paredes, para que não interfiram com o fluxo de passagem das águas;

II – como área de recreação, desde que não interfiram com o fluxo de passagem das águas;

III – para utilização do subsolo como estacionamento, desde que respeitada a taxa de permeabilidade aplicável ao local;

IV – para a execução de obras de utilidade pública, definidas no Código Florestal e em resolução do CONAMA.

Parágrafo único. Caberá ao órgão competente identificar e apontar as áreas com restrições hidrológicas, as quais poderão ser constantemente atualizadas, mediante estudo e comprovação.

Seção III **Das Áreas com Restrições de Declividade**

Art. 51. Quando a declividade em mais da metade do terreno for igual ou superior a 50% (cinquenta por cento), o coeficiente de aproveitamento básico será reduzido pela metade.

Parágrafo único. Excetua-se do previsto neste artigo os terrenos que receberem obras de contenção ou estabilização e, caso necessário, obras de drenagem.

Art. 52. Nos terrenos em que a declividade natural for igual ou superior a 100% (cem por cento), fica vedada a ocupação na área que apresenta esta declividade.

Art. 53. Com o objetivo de extinguir ou minimizar possíveis danos, o proprietário deverá apresentar projeto que garanta a adequação do terreno e de sua topografia, descrevendo as medidas mitigadoras ou compensatórias que serão executadas.

§ 1º Para movimentações de terra, observar-se-á o disposto no Código de Edificações do Município de Ibiam.

§ 2º Deverá ser anexado ao projeto o documento de responsabilidade técnica do profissional responsável pelo projeto.

CAPÍTULO V **DOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS**

Seção I **Da Fachada Ativa**

Art. 54. A fim de evitar a formação de planos fechados sem permeabilidade visual na interface entre as construções e o logradouro, de modo a dinamizar o passeio público, incentivar-se-á a utilização da fachada ativa, que observará os seguintes requisitos:

I - no mínimo 50% (cinquenta por cento) da fachada do pavimento térreo permeável visualmente, com portas, janelas e vitrines vedadas com material transparente, ou, ainda, sem vedação;

II – ter acesso direto ao logradouro a cada 10,00m (dez metros) de testada;

III – estar o terreno livre de muros, grades ou de qualquer vedação que impeça a integração com o passeio público;

IV – estar o recuo frontal, se existente, ocupado somente por elementos tais como:

a) mobiliário removível, paraciclos, floreiras, fontes, paisagismo;

b) central de lixo, central de gás, entradas de energia, entradas de água, acessos, segurança contra incêndio;

c) vagas de estacionamento exigidas pela legislação de acessibilidade e para atendimento médico de emergência.

Parágrafo único. A representação gráfica da fachada ativa está demonstrada no Anexo X, parte integrante desta Lei.

Art. 55. As edificações que façam uso de fachadas ativas poderão ter o parâmetro urbanístico da taxa de ocupação máxima acrescido em 5% (cinco pontos percentuais) ao inicialmente previsto para a zona, bem como o coeficiente de aproveitamento aumentado em 0,50 (cinco décimos) ao inicialmente previsto para a zona.

Seção II

Do Estudo de Impacto de Vizinhança

Art. 56. O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) será regido pela Lei do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável e pela presente lei e deverá ser apreciado pelo Conselho da Cidade.

§ 1º As atividades que demandam a realização de EIV são aquelas que podem causar impacto, alteração ou incômodos no ambiente, quer sejam construções públicas ou privadas, residenciais ou não.

§ 2º O EIV deverá ser realizado quando a atividade interessada estiver classificada como permissível, conforme tabela de classificação de usos, e nas seguintes situações:

I - no caso de obras de manutenção ou ampliação de edificação existente, quando estiver em desconformidade com as atividades permitidas na zona na qual está inserida;

II - quando a atividade for permitida com restrições, em conformidade com o parágrafo 3º do artigo 60 desta Lei.

§ 3º O conteúdo do EIV deverá observar as orientações contidas no Plano Diretor De Desenvolvimento Sustentável e no Estatuto da Cidade.

Art. 57. No que diz respeito a novas construções, o EIV será necessário nos seguintes casos:

I - em armazéns, depósitos, comércios varejistas e atacadistas, shopping centers, lojas de departamentos, supermercados e hipermercados, pavilhões de feiras e exposições com área construída computável igual ou superior a 2.000,00m² (dois mil metros quadrados);

II - serviços de diversões, boates, casas de festas e estabelecimentos com música ao vivo ou mecânica acima de 600,00m² (seiscentos metros quadrados);

III - estabelecimentos de ensino fundamental, médio, superior e técnico-profissionalizantes e cursos preparatórios com área construída computável superior a 1.000,00m² (mil metros quadrados);

IV - estabelecimento de saúde com área superior a 1.000,00m² (mil metros quadrados); e

V - terminal rodoviário.

Seção III Da Sustentabilidade

Art. 58. Os novos empreendimentos considerados de uso institucional deverão, além de atender às normativas relativas à inclusão e acessibilidade vigentes, fazer uso de mecanismos e tecnologias sustentáveis, devendo ter, no mínimo:

I – sistema de captação e reuso de água da chuva;

II – sistema de energia solar.

Art. 59. Os empreendimentos privados que fizerem uso de mais de um mecanismo de tecnologia sustentável, previstos em regulamentação específica, poderão ter o parâmetro urbanístico de gabarito acrescido em 1 (um) pavimento e o coeficiente de aproveitamento básico acrescido em 0,50 (cinco décimos) ao inicialmente previsto para a zona.

Parágrafo único. A solução sustentável deve ser apresentada quando da solicitação de aprovação do projeto, e deverá estar concluída para emissão de habite-se.

CAPÍTULO VI DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Seção I Da Classificação dos Usos

Art. 60. Para análise de viabilidade do uso do solo, deverá ser consultada a tabela de classificação dos usos, estabelecida por regulamentação específica, que obedecerá a Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE), divulgada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

§ 1º Os usos serão classificados quanto à sua atividade, natureza, porte e localização, nas seguintes categorias:

I - permitido (P): atividades que se enquadram nos padrões urbanísticos determinados para uma zona;

II - permitido com restrições (1, 2 ou 3): atividades que se enquadram nos padrões urbanísticos, porém com restrições de porte, conforme tabela de uso e ocupação;

III - permissível (PE): uso passível de ser admitido, sendo facultativa a solicitação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) por parte do Conselho da Cidade;

IV - proibido (campo em branco): atividades que, por seu uso, porte ou natureza, são nocivas, perigosas, incômodas e incompatíveis com as finalidades urbanísticas de determinada zona.

§ 2º As atividades permissíveis serão apreciadas pelo Conselho da Cidade, que poderá solicitar a apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e que poderá indicar parâmetros de ocupação mais restritivos que aqueles estabelecidos nesta Lei, em especial quanto à:

I - adequação à área onde será implantada a atividade;

II - ocorrência de conflitos quando da implantação da atividade, do ponto de vista de prejuízos à segurança, sossego e saúde dos habitantes vizinhos, ao meio ambiente e ao sistema viário.

§ 3º Quando se tratar de atividades permitidas com restrições, a metragem estipulada na tabela classificação de usos poderá ser excedida, mediante apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) ao Conselho da Cidade.

§ 4º Os campos em branco na tabela de classificação de usos corresponderão às atividades proibidas.

Art. 61. Na ausência de atividades na tabela de classificação de usos, o Conselho da Cidade deliberará a respeito.

Art. 62. As atividades que se encontram consolidadas e classificadas como proibidas por esta Lei poderão solicitar ampliação.

Parágrafo único. A solicitação de ampliação deve ser analisada pelo Conselho da Cidade, o qual fundamentará sua decisão com base no EIV e no interesse da sociedade quanto aos impactos causados.

Art. 63. A abertura de escritórios ou filiais para atividades administrativas será autorizada desde que essas atividades não sejam proibidas na zona, devendo o interessado apresentar, além de outras informações que a fiscalização achar necessárias, uma cópia do contrato social

e declaração, na qual informará a localização e a descrição fiel da atividade, atestando que o local será utilizado apenas para fins cadastrais.

Art. 64. Em todo o território do Município, em imóveis residenciais, serão permitidos escritórios, filiais, comércios eletrônicos (**e-commerce**) e endereço para fins de correspondência, seja por pessoa física ou jurídica.

Parágrafo único. Em imóveis residenciais multifamiliares serão permitidos os fins previstos no **caput** desde que obedecidas as seguintes condições em relação ao local:

I - não tenha atendimento ao público;

II - não ocorra carga e descarga, armazenamento ou manipulação de mercadorias, salvo em caso de localização na zona rural.

Seção II

Dos Parâmetros Urbanísticos

Art. 65. Para a ordenação territorial, cada zona apresentará diferentes parâmetros urbanísticos, conforme tabela constante do Anexo IX desta Lei, considerando-se a infraestrutura existente, as tendências de expansão urbana, a proteção ambiental e a preservação do patrimônio histórico.

Art. 66. Lote mínimo é a menor área permitida para cada zona, resultante da subdivisão de glebas, observada a lei federal de parcelamento do solo e as leis estaduais pertinentes.

Art. 67. Lote máximo é a maior área permitida para cada zona, resultante da subdivisão de glebas, observada a lei federal de parcelamento do solo e as leis estaduais pertinentes.

§ 1º O lote máximo é de 50.000m² (cinquenta mil metros quadrados) para todas as zonas.

§ 2º Poderão ser admitidos lotes com área superior à do lote máximo, mediante anuência do Conselho da Cidade, que deverá exigir EIV.

Art. 68. O lote deverá ter profundidade mínima de 16,00m (dezesesseis metros) em todas as zonas.

Art. 69. Taxa de ocupação máxima é a relação entre a área de projeção da edificação no solo e a área do lote, que fixa o limite máximo de construção projetada sobre o solo, expressada pela seguinte fórmula:

$$\text{Taxa de ocupação máxima} = \frac{\text{projeção da edificação} \times 100}{\text{área total do lote}}$$

Parágrafo único. No cálculo da taxa de ocupação máxima não serão computadas:

I - as áreas sem cobertura destinadas à recreação coletiva ou ao estacionamento de veículos;

II - os serviços de apoio de uso comum dos prédios, tais como: casa de máquinas, caixa de elevador e de bombas, escadarias, instalações centrais de gás, medidores de água, dutos de ventilação, cisterna, caixa d'água, áreas técnicas e depósito de lixo;

III - os beirais, pergolados, elementos decorativos ou outras saliências, desde que respeitado o Código de Edificações;

IV - varandas e terraços;

V – projeções de sacadas privativas em balanço;

VI - projeções de coberturas e alpendres, ambos em balanço, com 3,00m (três metros) de balanço no máximo e 30,00m² (trinta metros quadrados) de área, fechados em apenas uma lateral, independentemente de seu uso ou de sua base pavimentada.

Art. 70. Os coeficientes de aproveitamento são subdivididos em:

I - coeficiente de aproveitamento mínimo (CA mínimo);

II – coeficiente de aproveitamento básico (CA básico);

III - coeficiente de aproveitamento máximo (CA máximo).

§ 2º Para o cálculo do coeficiente de aproveitamento não serão computadas:

I - áreas sem cobertura destinadas à recreação coletiva ou ao estacionamento de veículos;

II - serviços de apoio de uso comum dos prédios, tais como: casa de máquinas, caixa de elevador e de bombas, escadarias, instalações centrais de gás, medidores de água, dutos de ventilação, cisterna, caixa d'água, áreas técnicas e depósito de lixo;

III - beirais, pergolados, elementos decorativos ou outras saliências, desde que respeitado o Código de Edificações;

IV - área de estacionamento, garagens, depósitos (**hobby box**), bicicletários e outros;

V – sobreloja, quando integrada ao pavimento térreo, desde que não ultrapasse 50% (cinquenta por cento) da área deste pavimento, não se computando, inclusive, no número de pavimentos da edificação;

VI – varandas e terraços;

VII - sacadas privativas em balanço;

VIII - ático ou andar de cobertura de uso comum, desde que a área coberta não ultrapasse 1/3 (um terço) da superfície do último pavimento da edificação;

IX - projeções de coberturas e alpendres, ambos em balanço, com no máximo 3,00m (três metros) de balanço e 30,00m² (trinta metros quadrados) de área, fechados em apenas uma lateral, independentemente de seu uso ou de sua base pavimentada.

Art. 71. Taxa de permeabilidade é a relação entre a área permeável da edificação e a área do lote, que fixa o limite máximo de impermeabilidade do lote.

§ 1º São consideradas áreas impermeáveis, além da edificação, as quadras esportivas, estacionamentos, acessos cobertos, piscinas e áreas pavimentadas sem percentual de absorção.

§ 2º Eventual permeabilidade nas áreas consideradas impermeáveis deverá ser comprovada através de laudo técnico.

§ 3º Para áreas pavimentadas com materiais que não necessitem de rejuntas ou com elementos como blocos de concreto ou piso drenante, considera-se a taxa de permeabilidade equivalente a 50% (cinquenta por cento) da sua metragem quadrada, salvo se apresentado laudo técnico comprovando permeabilidade superior.

§ 4º Quando utilizado piso drenante nas calçadas do interior do lote, a área quadrada drenante será considerada no cálculo da taxa de permeabilidade mínima, como consta no Anexo IX desta Lei.

Art. 72. O gabarito será calculado a partir do nível de acesso da edificação.

Parágrafo único. Considera-se subsolo:

I - o pavimento situado em nível inferior ao pavimento térreo ou ao terreno natural;

II - o pavimento situado parcialmente acima do nível do solo, desde que em altura não superior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) conforme croqui que consta no Anexo XI desta Lei.

Art. 73. O recuo frontal mínimo é medido a partir do alinhamento oficial.

§ 1º O recuo frontal deverá ser respeitado em todos os pavimentos da edificação, inclusive nos pavimentos no subsolo.

§ 2º Os lotes de esquina deverão respeitar o recuo frontal em ambas as frentes, inclusive nos pavimentos no subsolo.

Art. 74. Quando o zoneamento permitir, admitir-se-á edificar no afastamento de fundos, desde que atendidas as disposições do Código de Edificações e observado o seguinte:

I – ter a edificação somente um pavimento;

II – estar uma das laterais afastada 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), no mínimo;

III - as paredes sobre as divisas deverão ser cegas;

IV - sejam respeitadas as áreas mínimas de ventilação exigidas no Código de Edificações.

Art. 75. Todas as edificações, além do disposto nesta Lei, devem respeitar as disposições do Código de Edificações do Município de Ibiam e do Código Civil.

Art. 76. Quando o zoneamento permitir, admitir-se-á edificar com afastamento lateral zero da linha divisória de uma das laterais, desde que seja em parede cega.

CAPÍTULO VII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 77. O prazo máximo para regulamentação das disposições desta Lei será de 180 (cento e oitenta) dias, a contar do dia da sua publicação.

Art. 78. A execução e a utilização de edificação que, na data da entrada em vigor desta Lei, esteja com o pedido de alvará de construção já protocolado e com o projeto em fase de exame, não estarão sujeitas às exigências e condições desta Lei, desde que seja obedecido o prazo de validade do respectivo alvará de construção que, nesses casos, será improrrogável, desde que não tenha sido iniciado a obra.

Art. 79. Não serão aprovados projetos de construção em lotes irregulares.

Art. 80. O órgão responsável pelas rodovias estaduais e federais deve ser consultado para obras em lotes lindeiros.

Art. 81. Os casos omissos e a revisão periódica desta Lei serão examinados pelo órgão municipal competente, ouvido o Conselho da Cidade.

Art. 82. São partes integrantes e complementares desta Lei os seguintes anexos:

I - Anexo I: Cartograma de zoneamento municipal;

II - Anexo II: Cartograma de zoneamento I;

III - Anexo III: Cartograma de zoneamento II;

IV - Anexo IV: Cartograma de restrições ocupacionais municipal;

V - Anexo V: Cartograma de restrições ocupacionais urbano I;

VI - Anexo VI: Cartograma de restrições ocupacionais urbano II;

VII - Anexo VII: Cartograma de restrições ocupacionais com sobreposição de zoneamento I;

VIII - Anexo VIII: Cartograma de restrições ocupacionais com sobreposição de zoneamento II;

IX - Anexo IX: Tabela de parâmetros urbanísticos;

X - Anexo X: Representação gráfica de fachada ativa;

XI - Anexo XI: Representação gráfica de subsolo.

Art. 83. Este Código entrará em vigor 45 (quarenta e cinco) dias após a data de sua publicação.

Art. 84. Revoga-se a Lei nº 273, de 12 de novembro de 2004.

Ibiam, ___ de _____ de 2022

JOARES TREVISOL
Prefeito Municipal