

Dispõe sobre o uso e ocupação do solo do município de Ibiã e dá outras providências.

JOARES TREVISO, 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 eu sanciono e promulgo a presente Lei:

TÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

CAPÍTULO I
DOS OBJETIVOS E DEFINIÇÕES

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

**Seção I
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 estético paisagísticos, naturais e culturais da região e do município;

III – prever e controlar densidades demográficas e do uso e ocupação do solo, 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 II

Das Definições

Art. 3º Para os efeitos desta lei são adotadas as seguintes definições:

I - afastamento lateral mínimo: é considerado o afastamento perpendicular da edificação em relação a divisa do lote;

II - afastamento de fundos: é considerado o afastamento perpendicular da edificação em relação a divisa dos fundos do lote;

III - Áreas de Preservação Permanente (APP): é uma 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: são áreas consideradas impróprias ao assentamento humano por estarem sujeitas a riscos naturais ou decorrentes da ação antrópica;

V – coeficiente de aproveitamento: é calculado para expressar a área máxima da construção permitida; 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. Valor de referência para avaliar o cumprimento de função social da propriedade urbana;

VII - coeficiente de aproveitamento básico (CA básico): valor máximo atingido de construção no terreno sem valor de referência que define a área máxima a ser edificada proporcionalmente à superfície do terreno;

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: compreende áreas ao longo de via estratégica, com objetivo de otimizar, promover e intensificar determinadas atividades do município. São sobrepostos às zonas que se inserem e influentes nos lotes em que sua testada principal estiver na área de abrangência, e possuem parâmetros de usos e ocupação diferenciado.

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 a 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: corresponde a majorar o pavimento térreo da edificação com a não vedação ou vedação que proporcione permeabilização visual, de maneira que permita a comunicação e/ou interação da edificação direta com a calçada.

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

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

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

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

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

XVII - lote mínimo: é a menor área permitida para cada zona, resultante da subdivisão de glebas;

XVIII - 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;

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

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

XXI - 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.

XXII – parede cega: face ou lado de uma edificação que não possui aberturas e permeabilidade visual.

XXIII - 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;

XXIV - recuo frontal: é considerado o afastamento perpendicular da edificação em relação a testada do lote;

XXV - macrozona rural: áreas situadas fora do perímetro urbano, não destinadas a parcelamentos para fins urbanos. Com o objetivo de promover o desenvolvimento agrícola e o suprimento alimentar além de fomentar o desenvolvimento do turismo rural.

XXVI - macrozona urbana: áreas urbanas delimitadas pela lei do perímetro urbano. Com o objetivo de promover o desenvolvimento das atividades urbanas e o uso misto;

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

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

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

XXX - zona: área em que predominam um ou mais usos, sendo delimitada por vias, logradouros públicos, topografia ou divisa de lotes.

XXXI - zoneamento: é a divisão do território do município visando dar a cada região melhor utilização em função do sistema viário, da topografia e da infraestrutura existente, através da criação de zonas e setores de uso e ocupação do solo e adensamentos diferenciados.

CAPÍTULO II ESTRUTURAÇÃO ESPACIAL

Art. 4º A estruturação espacial do município de Ibiam, conforme estabelecido pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável, constitui-se na divisão do território em macrozonas e zonas, tendo como referência as características locais, o ambiente natural e construído.

§ 1º As macrozonas são extensões territoriais que fixam 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 zonas são subdivisões das macrozonas em unidades territoriais que servem como referencial mais detalhado para a definição dos parâmetros de uso e ocupação do solo, definindo as áreas de interesse de uso onde pretende incentivar, coibir ou qualificar a ocupação.

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

Art. 6º O Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável estabeleceu duas macrozonas para o município de Ibiam, sendo elas:

I - macrozona rural;

II - macrozona urbana.

Seção I Da Macrozona Rural

Art. 7º A macrozona rural é composta por áreas situadas fora do perímetro urbano, não destinadas a parcelamentos para fins urbanos. O objetivo desta macrozona é promover o desenvolvimento agrícola e o suprimento alimentar além de fomentar o desenvolvimento do turismo rural.

Art. 8º A macrozona rural do município de Ibiam, ressalvada a competência da União, possui, conforme anexo I, as seguintes zonas:

I - ZRD - Zona Rural de Desenvolvimento.

II – ZIE – Zona de Interesse de Expansão.

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

§ 2º As atividades agropecuárias sustentáveis, nas zonas rurais poderão receber apoio do município através de benefícios e/ou incentivos para o desenvolvimento da produção agrícola.

Seção II Da Macrozona Urbana

Art. 9º A macrozona urbana é aquela que apresenta condições para um maior adensamento populacional no município, por possuir melhores condições de infraestrutura, serviços básicos de saúde, educação, lazer, cultura, acessibilidade e transporte.

Art. 10. A macrozona urbana do Município de Ibiam, fica subdividida, nas seguintes zonas e corredor:

I – ZM - Zona Mista;

II – ZMD - Zona Mista de Diversificada;

III – ZPR - Zona Preferencial Residencial;

IV – ZEIS - Zona Especial de Interesse Social;

V – ZRTA - Zona de Requalificação Turística e Ambiental;

VI – ZI - Zona Industrial;

VII – CCS – Corredor de Comércio e Serviços;

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 Ibiã.

CAPÍTULO III DOS ZONEAMENTOS

Art. 11. As zonas e corredor são delimitadas por limites dos perímetros urbano e rural, rios, vias, divisas de lotes, fundos de lotes, declividade e áreas de interesse ambiental, podendo, ainda, serem utilizados como ponto de partida os eixos viários com medidas específicas, no caso de glebas de grande extensão.

§ 1º As delimitações das zonas urbanas e zonas rurais e corredor estão nos cartogramas 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 em que não estiver coincidindo com fundos de lotes e/ou 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 de uso e ocupação do solo das zonas rurais e urbanas e corredor estão definidos na tabela de parâmetros urbanísticos, anexo IX, parte integrante desta lei.

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

Seção I Da Zona Mista

Art. 14. A Zona Mista – ZM, compreende os terrenos situados na área central e áreas adjacentes, providos de maior infraestrutura urbana e declividade favorável para o uso e o parcelamento do solo. Tem como objetivo:

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. Nesta zona está previsto o instrumento de direito de preempção, que deverá ser regulamentado em legislação específica.

Art. 16. As edificações que fizerem utilização de uso misto receberão incentivos de acréscimo do coeficiente de aproveitamento básico, taxa de ocupação máxima e gabarito máximo, conforme tabela de parâmetros urbanísticos anexo IX.

Art. 17. As edificações que fizerem o uso da fachada ativa, receberão incentivos urbanísticos, conforme o capítulo I, título III.

Art. 18. Admite-se construir no afastamento de fundos, nas condições previstas no artigo 75.

Art. 19. Nesta zona, poderá ser edificado com afastamento lateral zero, conforme artigo 77.

Seção II **Da Zona Mista Diversificada**

Art. 20. A Zona Mista Diversificada - ZMD, compreende os terrenos providos de fácil acesso e escoamento viário da SC 135, com declividade favorável para parcelamento e uso do solo. Tem como objetivo:

I - fomentar a implantação de edificações de maior porte e de atividades que contenham fluxo viário e/ou incômodo ao 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 75.

Art. 22. Nesta zona, poderá ser edificado com afastamento lateral zero, conforme artigo 77.

Seção III **Da Zona Preferencial Residencial**

Art. 23. A Zona Preferencial Residencial – ZPR, corresponde os terrenos adjacentes a área rural bem como os terrenos providos de menor infraestrutura urbana, com declividade favorável a ocupação e parcelamento do solo. Tem como objetivo:

I – destinar o uso preferencial 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 o uso da fachada ativa, receberão incentivos urbanísticos, conforme o capítulo I, título III.

Art. 25. Admite-se construir no afastamento de fundos edificação isolada do imóvel, nas condições previstas no artigo 75.

Art. 26. Nesta zona, poderá ser edificado com afastamento lateral zero, conforme artigo 77.

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

Art. 27. A Zona Especial de Interesse Social – ZEIS, corresponde área pública provida de infraestrutura urbana e com topografia favorável a ocupação do solo. Tem como objetivo:

I – destinar prioritariamente a produção de habitação de interesse social;

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

III – realocação de famílias em assentamentos precários e/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 o capítulo I, título III.

Art. 29. Admite-se construir no afastamento de fundos edificação isolada do imóvel, nas condições previstas no artigo 75.

Art. 30. Nesta zona, poderá ser edificado com afastamento lateral zero, conforme artigo 77.

Seção V **Zona de Interesse de Expansão**

Art. 31. A Zona Interesse de Expansão - ZIE, compreende os terrenos rurais limítrofes ao perímetro urbano, que possuem declividade favorável a ocupação e o parcelamento do solo, passíveis de crescimento e a expansão do perímetro urbano de Ibiam.

§ 1º A ZIE tem como objetivo estabelecer a amortização 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.

§ 3º Para a expansão do perímetro urbano deverá ser observado o adensamento das áreas urbanas existentes de modo a evitar vazios urbanos e a subutilização da infraestrutura urbana existente.

§ 4º Os parâmetros urbanísticos da ZIE serão os estabelecidos pela Zona Rural de Desenvolvimento – ZRD.

§ 5º Quando ocorrer a expansão do perímetro urbano nas áreas delimitadas pela ZIE, estes irão possuir parâmetros urbanísticos próprios, estabelecidos no anexo IX.

Seção VI

Da Zona de Requalificação Turística e Ambiental

Art. 32. A Zona de Requalificação Turística e Ambiental – ZRTA, corresponde aos terrenos que margeiam o Rio Alçado e Rio Cerro Azul no perímetro urbano, caracterizadas por relevante área paisagística e natural, cuja requalificação é necessária para a preservação da imagem da cidade. Esta zona tem por objetivo:

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. Nesta zona está previsto o instrumento de direito de preempção, que deverá ser regulamentado em legislação específica.

Art. 34. As áreas que compõem esta zona ficarão designadas para o desenvolvimento de atividades ligadas ao turismo e ao lazer, sendo expressamente proibido edificações com fins residenciais.

Seção VII

Da Zona Industrial

Art. 35. A Zona Industrial – ZI, corresponde aos terrenos localizados nos perímetros urbanos isolados da sede, caracterizados por baixa densidade ocupacional em relação a sede, e com declividade favorável a ocupação. Esta zona tem por objetivo:

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 industriais não altera o seu uso que é preferencialmente industrial, cabendo ao morador da residência, total adaptação ao uso industrial preferencial.

Art. 37. O município poderá oferecer incentivos para a instalação de indústrias de tecnologia sustentáveis, prevista na Lei do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável.

Seção VIII Da Zona Rural de Desenvolvimento

Art. 38. A Zona Rural de Desenvolvimento - ZRD, corresponde aos terrenos localizados no perímetro rural, caracterizada por baixa densidade ocupacional, no qual o parcelamento do solo não se destina aos fins urbanos. Esta zona tem como objetivo:

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, prevista no Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável.

CAPÍTULO IV DOS CORREDORES

Seção Única Do Corredor de Comércio e Serviços

Art. 40. O Corredor de Comércio e Serviços – CCS, corresponde aos terrenos com a testada principal para a Av. Vinte de Julho, sendo caracterizada como influente eixo viário que contempla toda a extensão do perímetro urbano da Sede. Tem como Objetivo:

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 pelos CCS, serão aqueles em que a testada principal estiver inserida na Av. Vinte de Julho no trecho localizado no perímetro urbano da Sede.

§ 2º O CCS terá a função de sobreposição a zona em que estiver inserido, prevalecendo os parâmetros urbanísticos do corredor para os lotes descritos no parágrafo anterior.

Art. 41. As edificações que fizerem utilização de uso misto receberão incentivos de acréscimo do coeficiente de aproveitamento básico, taxa de ocupação máxima e gabarito máximo, conforme tabela de parâmetros urbanísticos anexo IX.

Art. 42. As edificações que fizerem o uso da fachada ativa, receberão incentivos urbanísticos, conforme o capítulo I, título III.

Art. 43. Admite-se construir no afastamento de fundos edificação isolada do imóvel, nas condições previstas no artigo 75.

Art. 44. Nesta zona, poderá ser edificado com afastamento lateral zero, conforme artigo 77.

TÍTULO II DAS ÁREAS DE RESTRIÇÕES OCUPACIONAIS

Art. 45. As áreas com restrições ocupacionais são aquelas que tem o objetivo de preservação cultural e natural, à salvaguarda do equilíbrio ecológico e a proteção à vida.

§ 1º As áreas que apresentam condicionantes em seu uso, são compreendidas:

I - áreas de preservação permanente (APP) Florestal;

II - áreas de restrições hidrológicas; e

III - áreas com restrições de declividade.

Art. 46. As restrições ocupacionais de que trata este título prevalecem e se sobrepõe aos zoneamentos.

Art. 47. Deverá ser observado e fornecido ao empreendedor na consulta prévia, prevista no código de edificações, as restrições contidas nos anexos V a VIII desta lei.

Parágrafo único. As áreas delimitadas poderão ser contestadas pelo empreendedor, devendo ser observado as exigências deste título.

Art. 48. A contestação de quaisquer áreas demarcadas no cartograma de restrições deverá conter:

- I - requerimento de contestação;
- II - levantamento planialtimétrico da área contestada;
- III - documento de responsabilidade técnica por profissional habilitado; e
- IV - laudo técnico.

Seção I **Áreas de Preservação Permanente**

Art. 49. Compreende como Área de Preservação Permanente 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 áreas de preservação permanente 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 constantes no anexo V a VIII;

§ 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.

Art. 50. Nas áreas definidas no anexo V a VIII desta lei, fica vedada a ocupação.

Parágrafo único. Excetua-se as atividades permitidas e permissíveis na ZRTA.

Seção II **Das Áreas de Restrição Hidrológica**

Art. 51. Nas áreas de restrição hidrológicas deverão ser adotadas medidas técnicas a fim de mitigar e/ou eliminar os impactos negativos, podendo ser utilizado para os seguintes fins desde que respeitem os requisitos:

I - edificações - devem prever pilotis no térreo, sem fechamento de paredes para que não interfiram com o fluxo de passagem das águas;

II - área de recreação - desde que não interfiram com o fluxo de passagem das águas;

III - subsolo para estacionamento - respeitando a taxa de permeabilidade em que estão inseridos;

IV - execução de obras de utilidade pública definidas na resolução CONAMA.

Parágrafo único. Caberá ao órgão competente a identificação e apontamento das áreas descritas acima, podendo a qualquer momento serem identificadas, mediante estudo e comprovação.

Seção III **Áreas com Restrições de Declividade**

Art. 52. Quando a declividade do terreno for igual ou superior a 50% (cinquenta por cento) em mais da metade do terreno, será reduzido pela metade o coeficiente de aproveitamento básico.

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

Art. 53. Nos casos em que a declividade natural do terreno for igual ou superior a 100% (cem por cento) fica vedada a ocupação na área que apresenta esta declividade.

Art. 54. Com o objetivo de extinguir ou minimizar os possíveis danos, o proprietário deverá apresentar projeto que garanta a adequação do terreno e sua topografia, contendo medidas mitigadoras ou compensatórias a serem executadas.

§ 1º Para movimentações de terra, observar o disposto no código de edificações do município de Ibiam.

§ 2º Deverá ser anexo ao projeto, o documento de responsabilidade técnica do profissional responsável.

TÍTULO III INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

CAPÍTULO I

FACHADA ATIVA

Art. 55. 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, considera-se fachada ativa quando observado os seguintes requisitos:

I - no mínimo 50% (cinquenta por cento) da fachada do pavimento térreo for permeável visualmente (vedação transparente, ou a não vedação), constituída por portas, janelas e vitrines;

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

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

IV – na existência de recuo frontal, poderá ser ocupado somente por mobiliário removíveis, paraciclos, central de lixo, central de gás, entradas de energia, entradas de água, floreiras, fontes, acessos, paisagismo, segurança contra incêndio e vagas de estacionamento exigidas pela legislação de acessibilidade e atendimento médico de emergência.

Parágrafo único. A representação gráfica da fachada ativa, está disposto no anexo X, desta lei.

Art. 56. As edificações que façam uso de fachadas ativas poderão ter o parâmetro urbanístico da taxa de ocupação máxima acrescido em 5 pontos percentuais ao inicial previsto para a zona e o coeficiente de aproveitamento acrescido em 0,50 ao inicial previsto para a zona.

CAPÍTULO II SUSTENTABILIDADE

Art. 57. Os novos empreendimentos considerados de uso institucional além de atender todas as normativas de inclusão e acessibilidade vigentes, deverão fazer uso de mecanismos e tecnologias sustentáveis, devendo ter no mínimo:

I – captação e reuso de água da chuva;

II – utilização de energia solar.

Art. 58. Os empreendimentos privados que fizerem uso de mais de um mecanismo de tecnologias sustentáveis, 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 ao inicial previsto para a zona.

Parágrafo único. A solução sustentável deve ser apresentada na aprovação do projeto, no qual deve ser concluída para emissão de habite-se.

TÍTULO IV
DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 59. Para análise de viabilidade do uso do solo, deverá ser consultado a tabela de classificação dos usos, estabelecido por regulamentação específica, que obedece a classificação do IBGE através do CNAE.

§ 1º Os usos são relacionados quanto à sua atividade, natureza, porte e localização, e definidos em:

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 nas zonas, sendo facultativo 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 do zoneamento ao qual o lote é classificado.

§ 2º As atividades permissíveis serão apreciadas pelo conselho da cidade, que deverá 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 a:

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 Atividades permitidas com restrições, poderão exceder a metragem estipulada na tabela classificação de usos, que deverão apresentar Estudo de Impacto De Vizinhança – EIV à análise do conselho da cidade.

§ 4º Os campos em branco na tabela de classificação de usos, correspondem as atividades proibidas.

Art. 60. Escritórios para Atividades Administrativas e ou filiais - não exercendo a atividade proibidas da zona que se insere, será autorizado com apresentação de cópia do contrato social e de declaração contendo:

I - localização;

II - descrição atividade (descrição fiel que comprove que o local será utilizado apenas para fins cadastrais e demais informações que a fiscalização achar necessárias).

Art. 61. Em imóveis residenciais, serão permitidos escritórios, filiais, comércios eletrônicos (e-commerce), e endereços para fins de correspondências, em todo o território do município, podendo o mesmo ser exercido na condição de 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.

Art. 62. Na ausência de atividades na tabela de classificação de usos, caberá deliberação pelo conselho da cidade.

Art. 63. As atividades que se encontram consolidadas e classificadas como proibidas a partir desta lei, poderão solicitar ampliação.

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

CAPÍTULO I DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art. 64. O Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV será regido pela lei do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável e a presente lei, e deverá ser apreciado pelo conselho da cidade.

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

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

I - no caso de manutenção ou ampliação de imóveis existentes, que estiverem em desconformidade com as atividades permitida da zona na qual está inserido;

II - quando a atividade for permitida com restrições, em conformidade com o parágrafo 3º do artigo 55 desta lei.

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

Art. 65. O EIV será necessário no que diz respeito a novas construções, nos seguintes casos:

I - em armazéns, depósitos, comércio varejista 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.

CAPÍTULO II DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Art. 66. Para a ordenação territorial, cada zona apresentará diferentes parâmetros urbanísticos, conforme tabela constante do anexo IX, considerando-se a infraestrutura existente, as tendências de expansão urbana, a proteção ambiental e a preservação do patrimônio histórico.

Art. 67. Lote mínimo é a menor área permitida para cada zona, resultante da subdivisão de glebas, observado a lei de parcelamento do solo e as leis estaduais.

Art. 68. Lote máximo é a maior área permitida para cada zona, resultante da subdivisão de glebas, observado a lei de parcelamento do solo e as leis estaduais.

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

§ 2º poderá ser admitido lotes com metragem quadrada superior com anuência do conselho da cidade no qual deverá exigir EIV.

Art. 69. Profundidade mínima do lote: será de 16m (dezesesseis metros) para todas as zonas.

Art. 70. Taxa de ocupação máxima é a relação entre a projeção horizontal máxima de construção permitida e a área do lote sobre o qual ascendem as construções, expressa em porcentagem.

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

Parágrafo único. Para fins de verificação de taxa de ocupação máxima não serão computadas:

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

II - os serviços de apoio de uso comum dos prédios 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 de 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 no máximo 3,00m (três metros) de balanço e 30,00m² (trinta metros quadrados) de área, limitados em seu fechamento em apenas uma lateral, independentemente de seu uso ou de sua base pavimentada.

Art. 71. 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 - as áreas sem cobertura destinadas à recreação coletiva ou estacionamento de veículos;

II - os serviços de apoio de uso comum dos prédios 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 - 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 sendo computado 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, limitados em seu fechamento em apenas uma lateral, independentemente de seu uso ou de sua base pavimentada.

Art. 72. Taxa de permeabilidade é o percentual mínimo do lote que deverá ser mantido permeável, visando à absorção da água da chuva.

§ 1º São consideradas áreas impermeáveis, além da edificação, as quadras esportivas, estacionamentos acessos cobertos, piscinas e áreas com pavimentação sem percentual de absorção. Havendo características de permeabilidade, deverá ser comprovado através de laudo técnico.

§ 2º As 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, exceto se apresentar laudo técnico comprovando permeabilidade superior.

§ 3º Quando utilizado piso drenante nas calçadas do interior do lote, a área quadrada drenante será considerada no cálculo da taxa de permeabilidade mínima, constantes no anexo IX.

Art. 73. Para o cálculo de gabarito, será considerado 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, anexo XI.

Art. 74. O recuo frontal mínimo é medido a partir do alinhamento oficial.

§ 1º O recuo frontal deverá ser respeitado para os pavimentos da edificação, inclusive os subsolos.

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

Art. 75. Quando no zoneamento for permitido, será admitido ser edificado no afastamento de fundos.

Parágrafo único. Deverá atender as disposições do código de edificações, observando ainda:

I – ter no máximo um pavimento;

II – ter afastamento em uma das laterais de no mínimo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

III - as paredes sobre as divisas deverão ser cegas;

IV - sejam respeitadas as áreas mínimas de ventilação exigidas no código de edificações.

Art. 76. 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. 77. Quando o zoneamento for permitido, será admitido ser edificado com afastamento lateral zero da linha divisória de uma das laterais, desde que seja em parede cega.

TÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 78. O Prazo máximo para regulamentação das disposições complementares de que trata esta lei, será de 180 (cento e oitenta) dias a contar do dia da publicação desta lei.

Art. 79. 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 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. 80. Não serão aprovados projetos de construção em lotes irregulares.

Art. 81. O órgão responsável pelas rodovias estaduais e federais, deve ser consultado para obras em lotes lindeiros.

Art. 82. Os casos omissos e a revisão periódica serão examinados pelo órgão municipal competente, ouvido o conselho da cidade.

Art. 83. São partes integrantes e complementares desta lei os seguintes anexos:

Anexo I - cartograma de zoneamento municipal;

Anexo II - cartograma de zoneamento I;

Anexo III – cartograma de zoneamento II;

Anexo IV – cartograma de restrições ocupacionais municipal;

Anexo V – cartograma de restrições ocupacionais urbano I;

Anexo VI – cartograma de restrições ocupacionais urbano II;

Anexo VII - cartograma de restrições ocupacionais com sobreposição de zoneamento I;

Anexo VIII - cartograma de restrições ocupacionais com sobreposição de zoneamento II;

Anexo IX - tabela de parâmetros urbanísticos;

Anexo X - representação gráfica de fachada ativa;

Anexo XI - representação gráfica de subsolo.

Art. 84. Este Código entrará em vigor 45 (quarenta e cinco) dias após a data de sua publicação.

JOARES TREVISOL
Prefeito Municipal