7.1.2 Projeto de Lei de Uso e Ocupação do Solo

PROJETO DE LEI
USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

SUMÁRIO

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

CAPÍTULO II
DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

SEÇÃO I
DA CLASSIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DE USOS

SEÇÃO II
DA SUBDIVISÃO DOS USOS

SEÇÃO III
DA OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

CAPÍTULO III
DO ZONEAMENTO

CAPÍTULO IV
DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES

CAPÍTULO V
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

ANEXO I
CARACTERÍSTICAS DE USO DO SOLO URBANO NO DISTRITO SEDE DE IVAIPORÃ

ANEXO II
ÍNDICES DE OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO NO DISTRITO SEDE DE IVAIPORÃ

ANEXO III
TABELA DE RECUOS OBRIGATÓRIOS

ANEXO IV
ÁREAS PARA ESTACIONAMENTO

FIGURA 1 – ELUCIDATIVA DA ALTURA DOS EDIFÍCIOS

MAPA Nº 75 – USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO DO DISTRITO SEDE

MAPA Nº 78 – USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO DO DISTRITO DE JACUTINGA

MAPA Nº 81 - USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO DO DISTRITO DE ALTO PORÃ

MAPA Nº 84 – USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO DO DISTRITO DE SANTA BÁRBARA

PROJETO DE LEI N° 20/2008

SUMULA: DISPÕE SOBRE O USO E OCUPAÇÃO DO SOLO NO MUNICÍPIO DE IVAIPORÃ, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A CÂMARA MUNICIPAL DE IVAIPORÃ, ESTADO DO PARANÁ, APROVOU E EU, PREFEITO MUNICIPAL, SANCIONO A SEGUINTE:

L E I :

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1° Essa Lei, complementar ao Plano Diretor Municipal, regula o uso e a ocupação do solo urbano no município de Ivaiporã tendo como objetivos:

I. estabelecer critérios de ocupação e utilização do solo, tendo em vista o cumprimento da função social da cidade e da propriedade;
II. disciplinar a localização de atividades no território do Município, observados os padrões de segurança, higiene e bem-estar da população;
III. controlar densidades demográficas e de ocupação de solo urbano como medida para a gestão do bem público, da oferta de serviços públicos e da conservação do meio ambiente;
IV. compatibilizar usos e atividades diferenciadas tendo em vista a eficiência do sistema produtivo e a eficácia dos serviços e da infra-estrutura;
V. compatibilizar o uso e a ocupação do solo com o sistema viário.

Art. 2° Adotam-se as seguintes definições para os termos e expressões utilizados no texto desta Lei:

I. ALTURA DA EDIFICAÇÃO – É a distância medida entre o nível do piso do pavimento térreo até o teto do último pavimento.

II. ÁREA CONSTRUÍDA OU ÁREA DE CONSTRUÇÃO - Área total de todos os pavimentos de um edifício, incluídos os espaços ocupados pelas paredes.

III. ÁREA MÁXIMA DE CONSTRUÇÃO - É o limite de área de construção que pode ser edificada em um terreno urbano.

IV. ÁREA MÍNIMA DE TERRENO POR UNIDADE HABITACIONAL - Fração de área de terreno necessária a cada unidade

público.

XVIII. RECUO LATERAL - Menor distância da construção às divisas laterais do terreno.

IX. RECUO DE FUNDO - Menor distância da edificação às divisas de fundos do terreno.

XX. SUBSOLO – Área da edificação cuja altura de sua laje superior estiver, no máximo, a um metro e vinte centímetros acima da cota mínima do terreno, sendo esta, a menor cota do passeio público em relação ao terreno.

XXI. TAXA DE OCUPAÇÃO - Valor expresso em porcentagem e que define a porção da área do terreno que pode ser ocupada pela projeção, em planta, da totalidade das edificações sobre o terreno.

XXII. USO DO SOLO URBANO é o tipo de atividade desenvolvida no imóvel urbano.

XXIII USO DO SOLO RESIDENCIAL: resultado da utilização solo para fins de moradia de uma ou mais famílias.

XXIV. USO DO SOLO COMERCIAL: resultado da utilização do solo para desempenho de atividade econômica caracterizada por uma relação de compra, venda ou troca de mercadorias.

XXV. USO DO SOLO SERVIÇOS: resultado da utilização do solo para desempenho de atividade caracterizada pelo préstimo de mão-de-obra ou assistência de ordem técnica, intelectual ou espiritual;

XXVI. USO DO SOLO INDUSTRIAL – resultado da utilização do solo para desempenho de atividade econômica caracterizada pela transformação de matéria-prima em bens de consumo de qualquer natureza ou extração de matéria prima.

XXVII USO DO SOLO - PRESERVAÇÃO PERMANENTE – resultado da destinação do solo para fins de preservação permanente dos recursos hídricos, paisagem, estabilidade geológica e biodiversidade.

XXVIII . ZONAS - Cada uma das unidades territoriais que compõe o zoneamento e para as quais são definidos os usos e as normas para se edificar no terreno urbano.

Art. 3° As Áreas Urbanas do Distrito Sede, Distrito de Jacutinga, Distrito de Alto Porã e Distrito de Santa Bárbara ficam subdivididas em Zonas de Uso e Ocupação do Solo, consoante parâmetros definidos nessa Lei.

comércio de panos e confecções em geral;
comércio de material esportivo e vestuário;
comércio de artigos de beleza e cosméticos em geral;
comércio e serviços de filmes e fotografias;
comércio de artigos para cama, mesa e banho;
joalheiros, relojoarias e óticas;
magazines e armarinhos em geral;
comércio e reparos de utensílios domésticos, estofados e colchões;
comércio e reparos de eletrodomésticos;
comércio de discos, fitas e congêneres;
comércio e reparos de instrumentos musicais e artigos afins;
comércio de artigos para computadores;
venda de brinquedos em geral;
comércio de artigos e artefatos de borracha, couro e plásticos;
comércio de ferragens e ferramentas;
comércio de artigos para caça e pesca;
comércio de artigos para a construção civil, tintas e vernizes;
comércio e reparos de material elétrico e hidráulico;
antiquário; comércio de artigos para decoração;
comércio de artigos para festas;
comércio de alimento para animais;
venda de louças, porcelanas e cristais e congêneres;
venda de material de limpeza;
academia de ginástica, dança e luta
serviço funerário.
venda de especiarias em geral;
comércio e reparos de artigos para presentes;
comércio e reparos de materiais para escritório;
comércio de artigos para jardinagem;
vidraçaria e confecção de molduras;
bicicletarias;
supermercados, mercados e shopping;
venda de veículos automotores e acessórios;
posto de abastecimento de combustível; Lava-rápido;
comércio e reparos de artigos e componentes eletrônicos e som e imagem
comércio de armas e munições;
tabacarias;
lavanderias;
comércio de alimentos congelados, alimentos prontos e assados;
bar, lanchonete, pastelaria, adega, restaurante, cantina, buffet, churrascaria, choperia e sorveteria;
bilhar, sinuca e diversões eletrônicas;
casa de jogos em geral;
hotel, pensão e pousada;
laboratório de análises clínicas, consultórios e clínicas de profissionais liberais;
comércio e serviços de reprodução de documentos;
escritório técnico de profissional liberal;
escritório de representação e consultoria;

escritório de eletricistas e encanadores e congêneres;
agência de turismo e de publicidade;
agência de jornais rádio e televisão e congêneres;
agência de empregos;
corretoras e empresas de seguros;
despachantes;
imobiliárias;
estacionamentos de automóveis; auto-escola;
agência de vigilância;
administradora de bens, corretoras de câmbio e agência bancária;
confecção de chaves;
teatro, cinemas e museu;
clínicas de repouso, asilo.

c. **COMÉRCIO E SERVIÇO ESPECIAL TIPO A** – Caracteriza-se por comércio e serviços diversificados, potencialmente incômodos, nocivos ou perigosos, tais como:

danceterias, discotecas e congêneres;
saunas;
editora e gráfica;
oficina mecânica, funilaria e pintura em geral;
estofamentos em geral;
retífica e recapagem;
revendedores e serviços mecânicos autorizados;
depósito e venda de produto agrícola;
máquinas e implementos para a indústria;
oficinas de compressores;
oficinas de dedetização;
local de culto em geral.

d. **COMÉRCIO E SERVIÇO ESPECIAL DO TIPO B** – Caracteriza-se por comércio e serviços diversificados, potencialmente incômodos, nocivos ou perigosos, devendo para tanto se objeto de avaliação individual, tais como:
casa de detenção, institutos correcionais, delegacia de polícia;
estação de controle e depósito de gás;
estação e subestação reguladoras de energia elétrica;
estações de telecomunicações e torre de telecomunicação;
depósito e/ou usina de tratamento de resíduos;
cemitérios;
marmorarias;
boates;
comércio de sucatas;
aluguel e oficina de guindastes e gruas e congêneres;
comercialização de madeira Industrializada.

e. **COMÉRCIO E SERVIÇO ESPECIAL DO TIPO C** – Caracteriza-se por comércio atacadista e distribuidores em geral.

III. INDUSTRIAL:

a. INDÚSTRIA TIPO A: Caracteriza-se pela indústria não incômoda, não nociva e não perigosa.

b. INDÚSTRIA TIPO B: Caracteriza-se pela indústria potencialmente incômoda, nociva ou perigosa.

Art. 9º Unidades básicas de saúde, creches, ensino pré-escolar, escolas de 1° e 2° graus, escolas de línguas, escolas profissionalizantes, órgãos da administração pública municipal, estadual e federal, serão admitidos em qualquer Zona, mediante parecer favorável de ESTUDO PRÉVIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA, realizado pelo órgão competente de planejamento municipal, quando se tratar de atividade pública. Se privada, o E.I.V. será apresentado pelo proprietário ou interessado. Em ambos os casos deverão ser elaborados e assinados por profissional habilitado junto ao Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia.

Art. 10 Os usos do solo caracterizados como Comércio e Serviço Especial do Tipo C serão objeto de análise especial pelo órgão competente de planejamento municipal e só serão admitidos mediante parecer favorável do ESTUDO PRÉVIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA, sendo este submetido a Audiência Pública.

Art. 11 O Poder Executivo Municipal não concederá alvará de funcionamento para qualquer uso, em qualquer das Zonas instituídas por esta Lei, quando o ESTUDO PRÉVIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA for de conclusão desfavorável.

Art. 12. A permissão para localização de qualquer atividade considerada como incômoda, nociva ou perigosa dependerá de aprovação do projeto completo, com detalhes finais de todas as instalações destinadas a eliminação dos agentes que colocam em risco o sossego, a saúde e a vida das pessoas.

Art. 13. Os usos não relacionados deverão ser analisados pelo órgão competente de planejamento municipal e a decisão deverá sempre buscar pela semelhança ou similaridade com os usos previstos. E, em não sendo possível tal procedimento, o órgão público elaborará Projeto de Lei que, ouvido o Conselho do Plano Diretor Municipal, será encaminhado, pelo Poder Executivo Municipal, à Câmara Municipal, para aprovação.

III. ZCS 4 – Zona Comercial e de Serviços 4

Art. 17. A Área urbana do distrito de Alto Porã fica enquadrada como ZR 4: ZONA RESIDENCIAL 4.

Art. 18. A Área urbana do distrito de Santa Bárbara fica enquadrada como ZR 4: ZONA RESIDENCIAL 4.

Art. 19. Os Mapas de Uso e Ocupação do Solo das Áreas Urbanas do Distrito Sede, do Distrito de Jacutinga, Distrito de Alto Porã e do Distrito de Santa Bárbara, anexo a presente Lei, definem os limites das diferentes Zonas instituídas.

Art. 20. As Zonas Residenciais – ZR - destinam-se ao uso predominantemente residencial. Os outros usos nas zonas residenciais devem ser considerados como acessórios, de apoio ou complementação.

Art. 21. As Zonas Comerciais e de Serviços – ZCS - destinam-se ao uso predominantemente comercial e prestador de serviço.

Art. 22. As Zonas Industriais – ZI - destina-se predominantemente ao exercício das atividades industriais e de comércio e serviços incômodos, nocivos ou perigosos.

Art. 23. As Zonas de Preservação Permanente – ZPP - destinam-se ao uso preservação permanente do ambiente. Quaisquer obras nessas Zonas restringem-se a manutenção de edificações já existentes, quando for o caso, e correções em sistemas de escoamento de águas pluviais, de infra-estrutura, de saneamento básico, de combate à erosão e realização de equipamentos de suporte às atividades de recreação, desde que públicos e sem edificação.

CAPÍTULO IV
DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES

Art. 24. Em todo uso residencial multifamiliar, horizontal ou vertical, com quatro ou mais unidades de habitação será exigida uma Área de Recreação Equipada, a qual deverá obedecer aos seguintes requisitos mínimos:

I - área de 6,00 m² (seis metros quadrados) por unidade de moradia;

II - localização em área contínua, preferencialmente no térreo, devidamente isolada das vias de tráfego, locais de acesso e de estacionamento.

III - não ocupar a área destinada ao recuo de frente do terreno.

Art. 25. Só será licenciado o uso residencial multifamiliar, horizontal ou vertical, com três ou mais unidades de habitação no mesmo lote, quando esse

satisfizer cumulativamente as seguintes condições:

I. faça frente para a via pública regular, pavimentada, provida de calçadas, guias e sarjetas e rede de galerias de águas pluviais;
II. seja atendido por rede de energia elétrica e rede de água potável;
III. seja atendido por rede de coleta de esgotos sanitários.

Art. 26. Em todos os edifícios para uso residencial multifamiliar, comercial e prestador de serviços será obrigatória a construção de áreas de estacionamento para veículos em conformidade com o Anexo VI da presente Lei.

Art. 27. A aprovação de projetos, a concessão de alvará para construir, reformar ou ampliar edificações, bem como a concessão de alvarás de licença para funcionamento de estabelecimentos comerciais, industriais e prestadores de serviço somente poderão ocorrer em estreita observância às normas prescritas nessa Lei.

Parágrafo Único. Os alvarás de funcionamento para o exercício de atividades que contrariem as disposições contidas nessa Lei, serão respeitados enquanto vigirem.

Art. 28. Em terrenos situados na direção dos feixes de microondas dos sistemas de telecomunicações o gabarito da edificação será definido pela presente Lei e/ou exigido pela concessionária do serviço, prevalecendo o de menor altura.

Art. 29. Os recuos de frente, aplicam-se inclusive às construções em subsolo.

Art. 30. Os terrenos de esquina, para efeito de recuos frontais, serão considerados de duas ou mais frentes.

Art. 31. Em terrenos com frente para duas ou mais vias que se caracterizam por Zonas de Uso e Ocupação diferentes, prevalecem os critérios da Zona de menor coeficiente de aproveitamento, salvo os terrenos de esquinas.

Art. 32. Não serão computados na área máxima edificável, para efeito de coeficiente de aproveitamento, e em nenhuma hipótese poderão receber outra finalidade:

I. a Área de Recreação Equipada, conforme exigência desta Lei;
II. a Área de Estacionamento, quando localizadas sob pilotis e/ou subsolo.

Art. 33. No cálculo dos coeficientes de aproveitamento adotam-se duas casas decimais, sem arredondamentos. Para cálculo do número de pavimentos deve-se adotar apenas a parte inteira, desprezando-se os decimais.

Art. 34. A construção de conjunto de edificações para uso residencial, multifamiliar horizontal ou vertical, em lotes acima de 10.000 m^2 (dez mil

metros quadrados) é condicionada a:

I. apresentação, pelo proprietário, de E.I.V., nos termos da Lei do Plano Diretor Municipal, de parecer favorável;
II. aprovação do Conselho do Plano Diretor Municipal;
III. seja criada uma via pública pavimentada de, no mínimo, 15 (quinze) metros de largura contornando todo o perímetro do lote;
IV. que o empreendimento seja dotado de, no mínimo, rede de coleta de esgoto, de abastecimento de água e de energia elétrica;
V. para uso residencial multifamiliar horizontal a área mínima de terreno por unidade residencial será de 125 (cento e vinte e cinco) metros quadrados.

Parágrafo Único. Para a construção de empreendimento de que trata o artigo, sem prejuízo, no que couber, de todas as exigências estabelecidas nessa Lei, aplicam-se os índices de ocupação do solo, previstos no Anexo II, para a Zona Residencial I.

Art. 35. Nas Áreas Urbanas, para a aprovação de edificação ou conjunto de edificações com área construída superior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados), será obrigatório ESTUDO PRÉVIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA, apresentado pelo proprietário e/ou interessado, elaborado e assinado por profissional habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia. O E.I.V. deverá ser submetido e aprovado pelo Conselho do Plano Diretor Municipal, sem prejuízo das demais exigências desta Lei.

Art. 36. O potencial construtivo situado entre o coeficiente de aproveitamento básico e o coeficiente de aproveitamento máximo será adquirido junto ao Poder Executivo Municipal e/ou terceiros em acordo com o previsto na Lei do Plano Diretor Municipal.

Art. 37. Em nenhuma quadra ou conjunto residencial poder-se-á ultrapassar a densidade populacional líquida de 500 (quinhentos) habitantes por hectare.

§ 1º Para controlar a densidade líquida o número de habitantes será calculado através de unidades residenciais edificadas na quadra multiplicado por 3,3 (três vírgula três).

§ 2º Quando uma quadra atingir a proporção de 500 habitantes por hectare só poderá ser construída uma única unidade residencial em cada um dos lotes não edificados restantes e não se poderá aumentar o número de unidades residenciais nos lotes já edificados.

CAPÍTULO V
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 38. Sem prejuízo de outras penalidades, o Poder Executivo Municipal embargará e tomará as medidas judiciais cabíveis para a demolição das construções iniciadas em desacordo com esta Lei.

Art. 39. Somente após parecer favorável do Conselho do Plano Diretor Municipal, mediante projeto de Lei de iniciativa do Poder Executivo Municipal, as delimitações das Zonas e as alterações de uso e ocupação do solo urbano poderão ser revistas e atualizadas.

Art. 40. O ESTUDO PRÉVIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA será elaborado nos termos que requer a Lei do Plano Diretor Municipal.

Art. 41. O cumprimento da presente Lei não dispensa a licença ambiental a ser emitida pelo órgão federal e/ou estadual competente, para atividades consideradas efetivas ou potencialmente causadoras de significativa degradação do ambiente.

Art. 42. No prazo de 360 (trezentos e sessenta dias), contados na aprovação dessa Lei, o Poder Executivo Municipal deverá estabelecer, por Decreto, os recuos especiais obrigatórios das vias definidas na Lei do Sistema Viário Básico como sujeitas a alargamento.

Art. 43. Os casos omissos e as dúvidas de interpretação decorrentes da aplicação desta Lei serão apreciados pelo órgão competente de planejamento municipal, ouvido o Conselho do Plano Diretor Municipal.

Art. 44. Fazem parte integrante e complementar desta Lei os seguintes anexos:

I. Anexo I – Características de Uso do Solo Urbano no distrito sede de Ivaiporã;
II. Anexo II – Índices de Ocupação do Solo Urbano no distrito sede de Ivaiporã;
III. Anexo III - Características de Uso do Solo Urbano no distrito de Jacutinga;
IV. Anexo IV – Índices de Ocupação do Solo Urbano no distrito de Jacutinga;
V. Anexo V - Características de Uso do Solo Urbano no distrito de Alto Porã;
VI. Anexo VI - Índices de Ocupação do Solo Urbano no distrito de Alto Porã;
VII. Anexo VII - Características de Uso do Solo Urbano no distrito de Santa Bárbara;
VIII. Anexo VIII - Índices de Ocupação do Solo Urbano no distrito de Santa Bárbara;
IX. Anexo IX – Tabela de Recuos Obrigatórios;
X. Anexo X – Áreas para estacionamento;
XI. Figura I – Elucidativa da Altura dos Edifícios;
XII. Mapa nº 85 – Uso e Ocupação do Solo Urbano do Distrito Sede;
XIII. Mapa nº 86 – Uso e Ocupação do Solo Urbano – distrito de Jacutinga;

XIV. Mapa nº 87 – Uso e Ocupação do Solo Urbano – distrito de Alto Porã.
XV. Mapa nº 88 – Uso e Ocupação do Solo Urbano – distrito de Santa Bárbara.

Art. 45. Esta Lei entra em vigor 90 (noventa) dias da data de sua publicação, revogadas disposições em contrário, em especial a Lei Municipal nº 150/71, aprovada em 13 de setembro de 1971.

EDIFÍCIO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE IVAIPORÃ
aos 29 de março de 2007

CÉLIO PEREIRA

Prefeito Municipal

Anexo I – Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano
Características de Uso do Solo Urbano no Distrito Sede de Ivaiporã

Zonas	Uso Permitido	Especificidade de Uso	Uso Proibido
ZPP 1 - Preservação permanente. Cursos de Água e Nascentes	Matas, hortas, campos de futebol	• Preservação ambiental; • Tolerados: Estações de bombeamento de esgotos, estação de tratamento de água e esgotos, dissipadores de energia de rede de drenagem, pontes, desde que aprovados pelo Conselho do Plano Diretor Municipal e licenciados pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal.	Todos os demais

(1) moradia para guarda e vigilância.

Anexo II – Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano
Índices de Ocupação do Solo Urbano - Distrito Sede de Ivaiporã

Zonas	Terreno (m2)		Frente Mínima		Coeficiente de Aproveitamento			Gabarito de Altura Máxima da Edificação	Taxa de Ocupação Máxima		Área mínima de terreno por unidade residencial	Taxa de Permeabilidade Mínima	Densidades Liquidas Máximas
			meio de quadra	esquina									
	Mínimo	Máximo	metros	metros	Mínimo	Básico	Máximo	Pavimentos	%		m²	%	
ZR 1	250	10.000	10	14	0,1	1	1	02	70		200	10	100
ZR 2	500	1.000	20	24	0,1	1	1	02	70		500	20	100
ZR 3	360	10.000	10	14	0,1	0,5	0,5	02	50		360	20	100
ZCS 1	360	10.000	10	14	0,1	4	5	12	Térreo	Demais Pavimentos	200	---------	500
									80	60			
ZCS 2	360	10.000	10	14	0,1	1	1	04	80	60	180	---------	300
ZCS 3	360	10.000	12	16	0,1	1	1	02	80		180	10	300
ZI	1.000	24.000	25	29	0,05	1	1	02	70		---	20	---

Zonas	Especificidade
ZPP 1	Qualquer tipo de ocupação, limitada ao permitido por essa Lei, será definida pelo órgão municipal de planejamento, e aprovado pelo Conselho do Plano Diretor Municipal.

Anexo III– Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano
Características de Uso do Solo Urbano na Área Urbana do Distrito de Jacutinga

Zonas	Permitidos		Permissíveis	Tolerados	Proibidos
ZR 4	Residencial Unifamiliar		Comércio e Serviço Vicinal Comércio e Serviço Geral	Indústria tipo A Oficinas e locais de culto	Todos os demais
ZCS 4	Residencial Unifamiliar Comércio e Serviço Vicinal Comércio e Serviço Geral			Indústria tipo A Comércio e serviço especial do tipo A, B e C	Todos os demais
ZPP 1 - Preservação permanente. Cursos de Água e Nascentes		Matas, hortas, campos de futebol	• Preservação ambiental; • Tolerados: Estações de bombeamento de esgotos, estação de tratamento de água e esgotos, dissipadores de energia de rede de drenagem, pontes, desde que aprovados pelo Conselho do Plano Diretor Municipal e licenciados pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal.		Todos os demais

Anexo IV – Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano
Índices de Ocupação do Solo Urbano - Distrito de Jacutinga

Zonas	Terreno (m2)		Frente Mínima		Coeficiente de Aproveitamento			Gabarito de Altura Máxima da Edificação	Taxa de Ocupação Máxima	Área mínima de terreno por unidade residencial	Taxa de Permeabilidade Mínima	Densidades Liquidas Máximas
			meio de quadra	esquina								
	Mínimo	Máximo	metros	metros	Mínimo	Básico	Máximo	Pavimentos	%	m²	%	
ZR 4	250	10.000	10	14	0,1	1	1	02	70	250	10	100
ZCS 4	250	10.000	10	14	0,1	1	1	02	80	125	10	---

Anexo V– Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano
Características de Uso do Solo Urbano na Área Urbana do Distrito de Alto Porã

Zonas	Permitidos	Permissíveis	Tolerados	Proibidos
ZR 4	Residencial Unifamiliar	Comércio e Serviço Vicinal Comércio e Serviço Geral	Indústria tipo A Oficinas e locais de culto	Todos os demais

Anexo VI – Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano
Índices de Ocupação do Solo Urbano - Distrito de Alto Porã

Zonas	Terreno (m2)		Frente Mínima		Coeficiente de Aproveitamento			Gabarito de Altura Máxima da Edificação	Taxa de Ocupação Máxima	Área mínima de terreno por unidade residencial	Taxa de Permeabilidade Mínima	Densidades Liquidas Máximas
			meio de quadra	Esquina								
	Mínimo	Máximo	metros	metros	Mínimo	Básico	Máximo	Pavimentos	%	m²	%	
ZR 4	250	10.000	10	14	0,1	1	1	02	70	250	10	100

Anexo VII– Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano
Características de Uso do Solo Urbano na Área Urbana do Distrito de Santa Bárbara

Zonas	Permitidos	Permissíveis	Tolerados	Proibidos
ZR 4	Residencial Unifamiliar	Comércio e Serviço Vicinal Comércio e Serviço Geral	Indústria tipo A Oficinas e locais de culto	Todos os demais

Anexo VIII – Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano
Índices de Ocupação do Solo Urbano - Distrito de Santa Bárbara

Zonas	Terreno (m2)		Frente Mínima		Coeficiente de Aproveitamento			Gabarito de Altura Máxima da Edificação	Taxa de Ocupação Máxima	Área mínima de terreno por unidade residencial	Taxa de Permeabilidade Mínima	Densidades Liquidas Máximas
			meio de quadra	Esquina								
	Mínimo	Máximo	metros	metros	Mínimo	Básico	Máximo	Pavimentos	%	m²	%	
ZR 1	250	10.000	10	14	0,1	1	1	02	70	250	10	100

Anexo IX – Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano
Tabela de Recuos Obrigatórios

ZONAS	RECUOS MÍNIMOS (EM METROS)		
	FRENTE	LATERAL	FUNDOS
ZR 1	4,0	1,5 (1)	1,5 (1)
ZR 2	4,0	1,5 (1)	1,5 (1)
ZR 3	4,0	1,5 (1)	1,5 (1)
ZCS 1	4,0	1,5 (1) (2)	1,5 (1) (2)
ZCS 2	4,0	1,5 (1) (2)	1,5 (1) (2)
ZCS 3	4,0	1,5 (1)	1,5 (1)
ZI	4,0	2,0 (1) (3)	2,0 (1) (3)

(1) Em edificações de até 2 pavimentos, quando não houver aberturas para ventilação e iluminação voltadas para as divisas laterais e fundos do terreno, são dispensados os recuos laterais e fundos obrigatórios.

(2) Em edificações com mais de 2 pavimentos os recuos laterais e fundos, obrigatórios, serão dados pelo maior valor entre 2 metros e/ou altura do edifício dividido por 8, qual seja, seja H/8, onde "H" representa a altura do edifício em metros lineares.

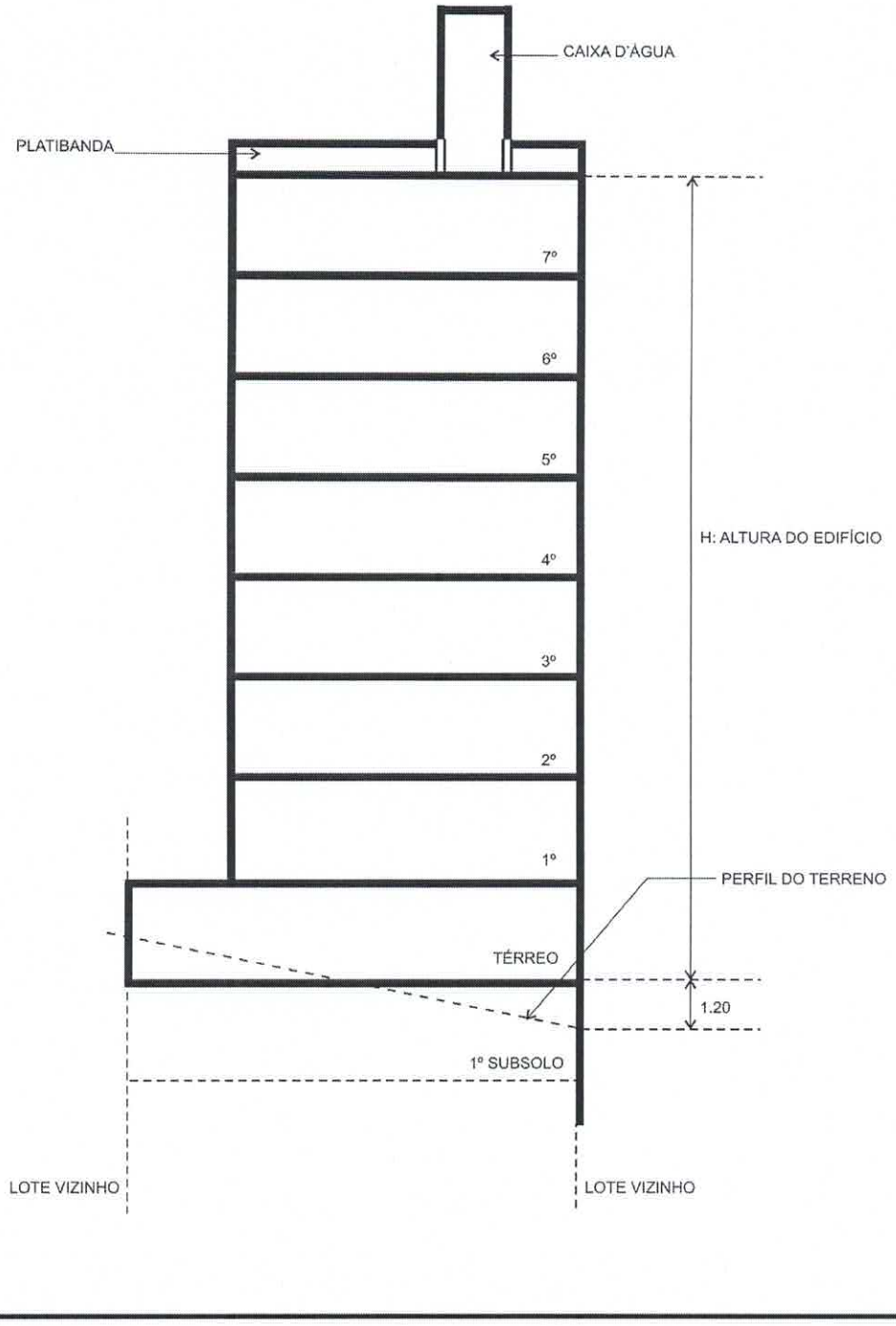
(3) Dependendo da atividade a ser exercida no terreno, havendo riscos de qualquer natureza para as edificações e populações vizinhas, o órgão municipal de planejamento, ouvido o Conselho do Plano Diretor Municipal, poderá exigir recuos adicionais.

- Nas vias sujeitas a alargamento, consoante Lei do Plano Diretor Municipal, o recuo obrigatório será aquele a ser definido pelo órgão municipal de planejamento do Poder Executivo Municipal .
- Entre duas construções no mesmo terreno, quando da existência de abertura destinada à iluminação e ventilação, deverá ser observado o dobro dos afastamentos laterais a que estiverem sujeitas as edificações, face às disposições previstas nessa lei.
- Em casos onde uma das construções se caracterizar como complementar ou de apoio à outra, como em edículas, depósitos e similares, o afastamento mínimo entre as construções será igual ao afastamento lateral a que estiverem sujeitos os edifícios, face as disposições desta Lei.
- Em caso de poços de iluminação e ventilação, a menor dimensão do poço será de 1,50 metros ou H/8, onde "H " representa a altura do edifício, prevalecendo a dimensão que for maior.

Anexo X – Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano
Áreas para Estacionamento

Tipologia do Estabelecimento	Área Mínima destinada para estacionamento	vagas	Observações
Edifício Residencial Multifamiliar.	25m^2	Por unidade residencial.	
Edifícios de múltiplos usos, comercial e/ou prestador de serviço.	25 m^2	Para cada 50 (cinqüenta) m^2 de construção que exceder 200 m^2 de área construída.	
Supermercados e similares.	25 m^2	para cada 25 m^2 de área de comercialização.	independentemente de áreas de estacionamento para serviços.
Estabelecimentos hospitalares até 50 leitos.	25 m^2	para cada 3 leitos.	independentemente de áreas de estacionamento para serviço.
Estabelecimentos hospitalares acima de 50 leitos.	25 m^2	para cada 6 leitos.	Independentemente de outras áreas reservadas para estacionamento de serviços gerais e administrativos.
Hotéis e pensões.	25 m^2	para cada 3 unidades de alojamento.	dispensado para edificações até 200 m^2
Edifícios reservados para cultos, teatros e cinemas.	25 m^2	para cada 75 m^2 de área construída que exceder 200 m^2 de área construída.	
Estabelecimento de ensino e congêneres.	25 m^2	para cada 75 m^2 de área construída.	
Empresa de transporte e de comércio atacadista.	25 m^2	para cada 150 m^2 de área construída.	independentemente das áreas reservadas para carga e descarga.
Oficina mecânica e funilaria.	25 m^2	para cada 40 m^2 de área construída que exceder 100 m^2 de área construída.	
Clubes recreativos, esportivos e associativos.	25 m^2	para cada 50 m^2 de área construída.	

FIGURA 1



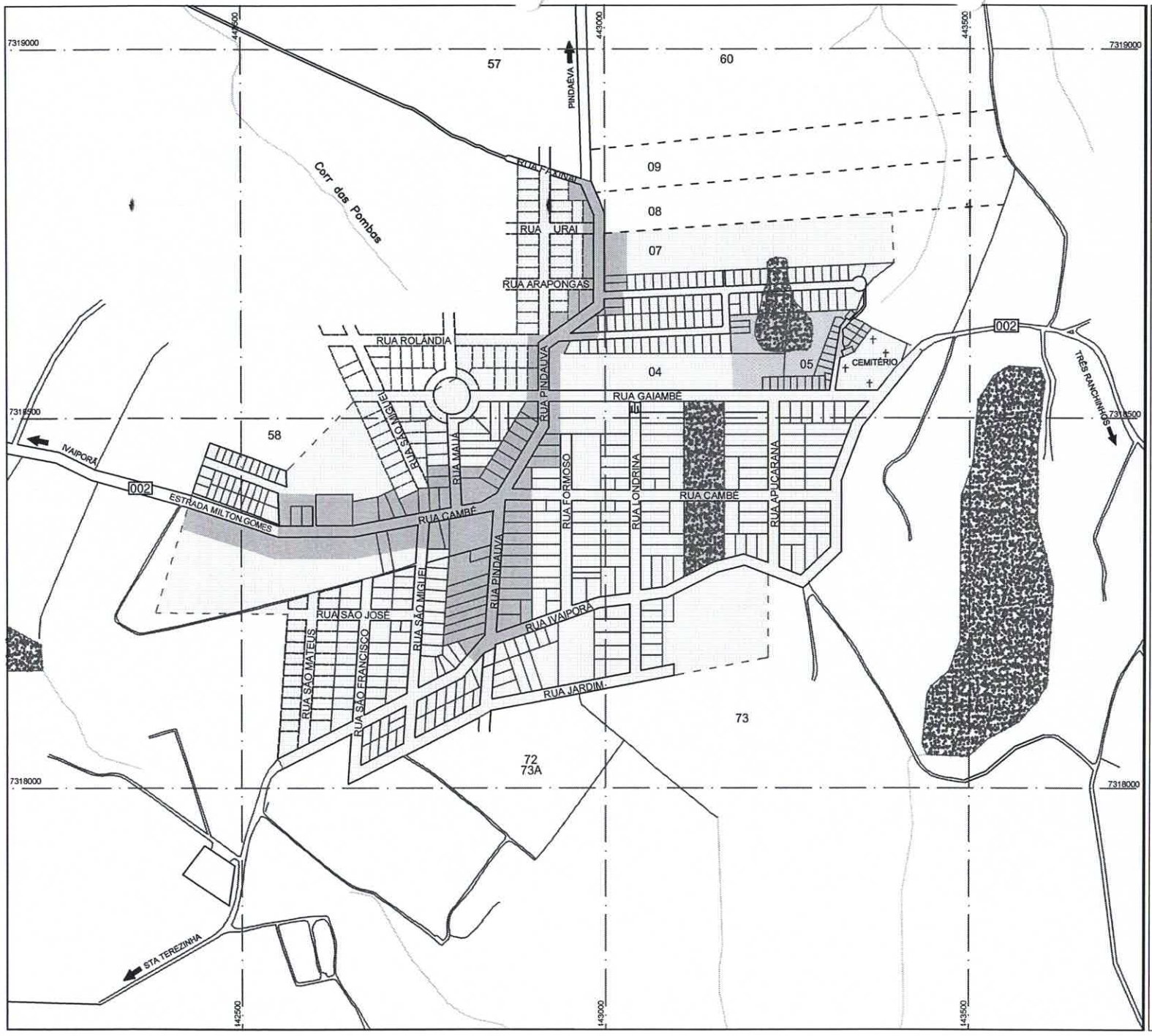
Elucidativa da Altura dos Edifícios

MAPA Nº 85 - USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO DO DISTRITO SEDE

MAPA Nº 86 - USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO – Distrito de Jacutinga

MAPA Nº87 - USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO – Distrito de Alto Porã

MAPA Nº 88- USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO – Distrito de Santa Bárbara



ZONEAMENTO

- ZR-4 - ZONA RESIDENCIAL 4
- ZCS-4 - ZONA COMERCIAL E SERVIÇOS 4
- ZPP-1 - ZONA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE 1 - DE CURSO DE ÁGUA E NASCENTES

- PERÍMETRO URBANO
- NÃO EXECUTADO
- CEMITÉRIO
- LAGO, REPRESA
- CURSO DE ÁGUA
- ÁREA SUJEITA ALAGAMENTO
- 002 RODOVIA MUNICIPAL

N, NW, NE, W, E, SW, SE

0 50 100 200

ESCALA 1:7.500

Município: **IVAIPORÃ**

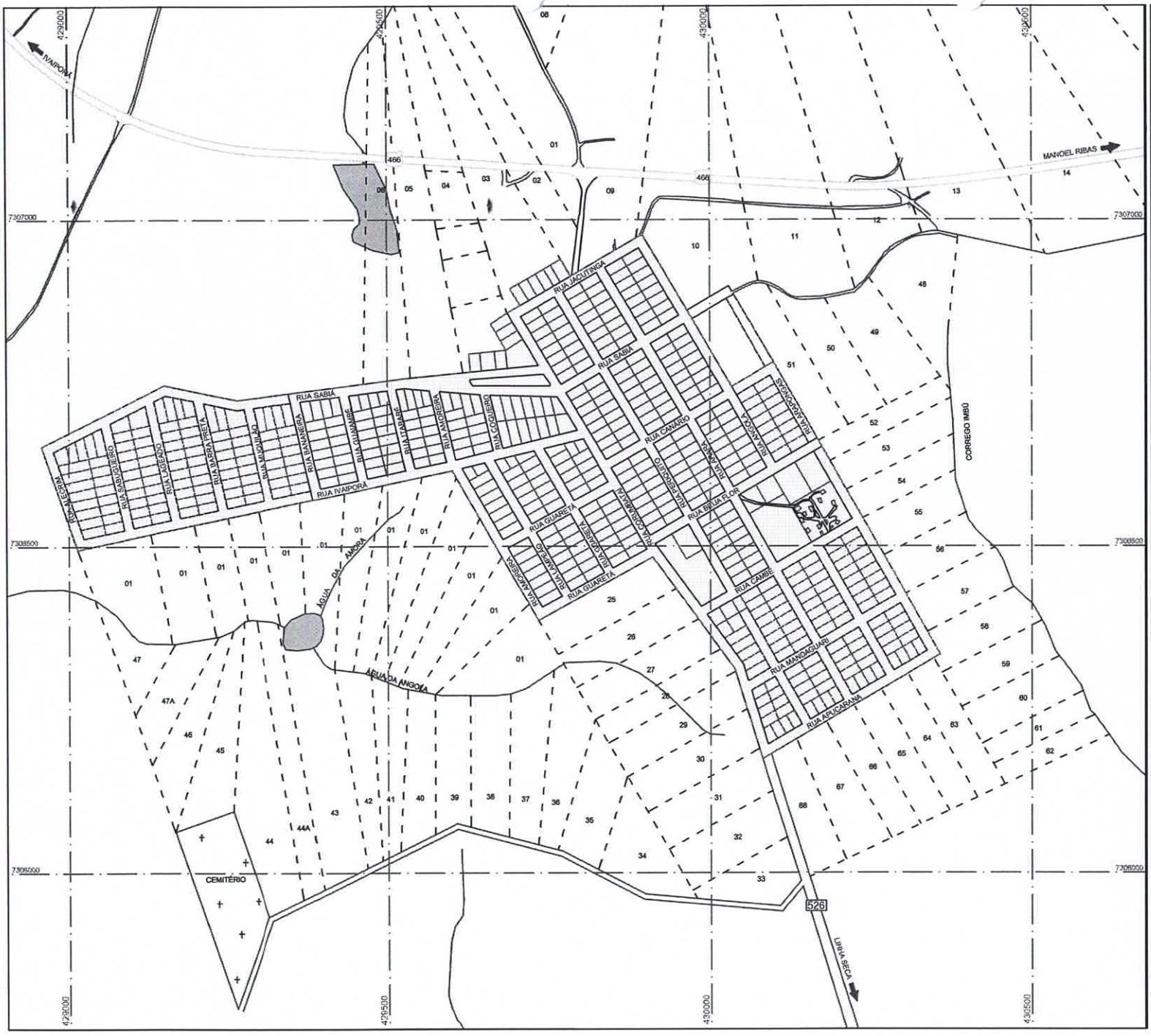
PLANO DIRETOR MUNICIPAL

Mapa: **ZONEAMENTO - JACUTINGA**

Prancha nº **86** Data: 10/2007

GENIUS LOCI ARQUITETURA E PLANEJAMENTO

Resp. Técnicos: JOSÉ LUIZ FARACO ARQUITETO CREA SP 72.622/D
NESTOR RAZENTE ARQUITETO CREA PR 6.172/D



ZONEAMENTO

ZR-4 - ZONA RESIDENCIAL 4

PERÍMETRO URBANO
NÃO EXECUTADO
CEMITÉRIO
LAGO, REPRESA
CURSO DE ÁGUA
RODOVIA FEDERAL
ESTRADA MUNICIPAL

N NE E SE SW W NW

0 50 100 200
ESCALA 1:8.500

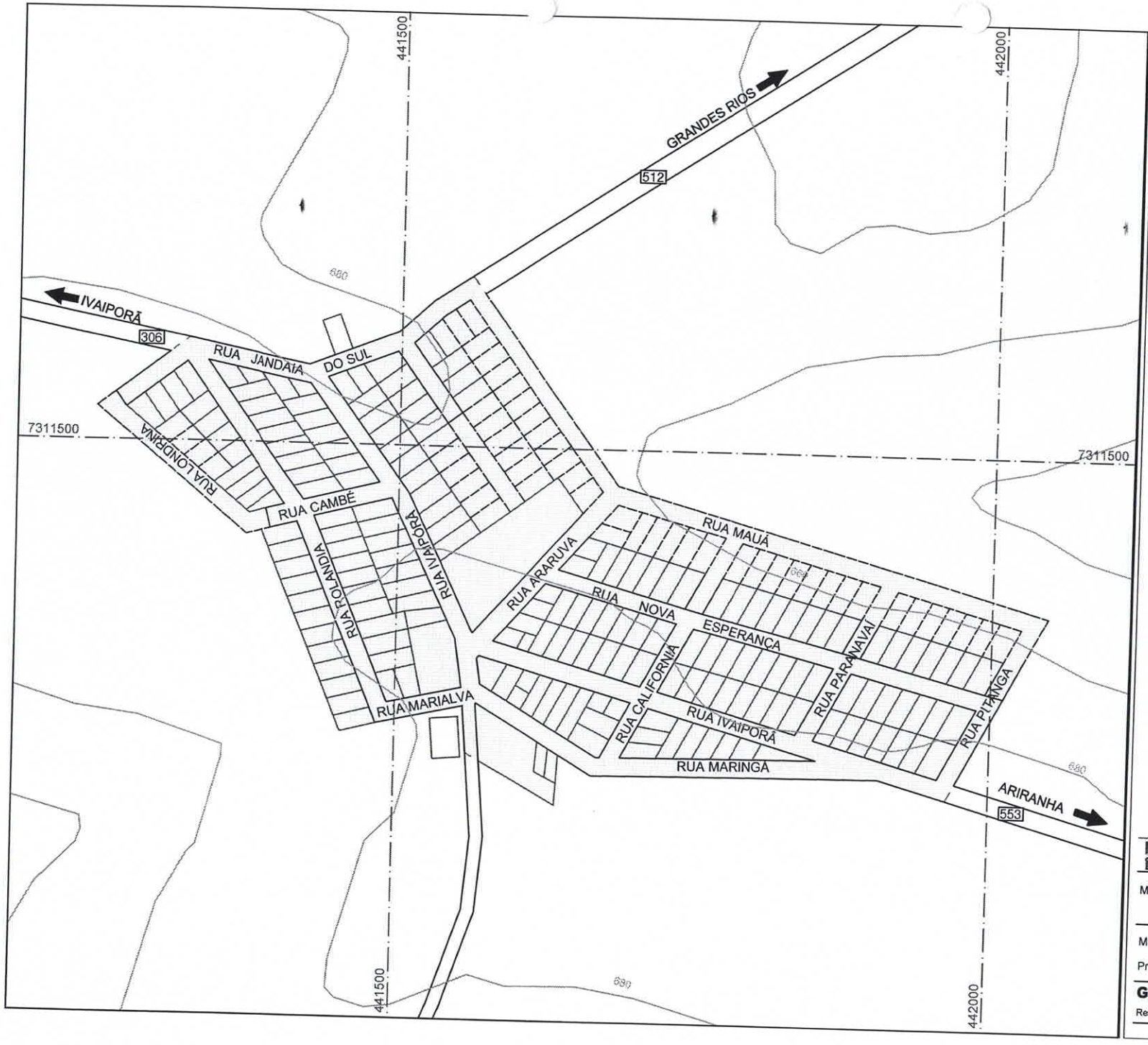
Município: **IVAIPORÃ**
PLANO DIRETOR MUNICIPAL

Mapa: **ZONEAMENTO - ALTO PORÃ**

Prancha nº **87** Data: 10/2007

GENIUS LOCI **ARQUITETURA E PLANEJAMENTO**

Resp. Técnicos: JOSÉ LUIZ FARACO ARQUITETO CREA SP 72.622/D
NESTOR RAZENTE ARQUITETO CREA PR 6.172/D



ZONEAMENTO

ZR-4 - ZONA RESIDENCIAL 4

PERÍMETRO URBANO

NÃO EXECUTADO

CEMITÉRIO

306 RODOVIA MUNICIPAL

N NW NE W E SW SE

0 25 50 100

ESCALA 1: 4.500

Município: **IVAIPORÃ**

PLANO DIRETOR MUNICIPAL

Mapa: **ZONEAMENTO - SANTA BÁRBARA**

Prancha nº **88**

Data: 10/2007

GENIUS LOCI **ARQUITETURA E PLANEJAMENTO**

Resp. Técnicos: JOSÉ LUIZ FARACO ARQUITETO CREA SP 72.622/D
NESTOR RAZENTE ARQUITETO CREA PR 6.172/D

COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO FINAL
COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTOS
COMISSÃO DE OBRAS, SERVIÇOS PÚBLICOS, AGROINDUSTRIA, COMÉRCIO E TURISMO

PROJETO DE LEI Nº. 20/2008 - Poder Executivo
Súmula: **Dispõe sobre o uso e ocupação do solo no Município de Ivaiporã e dá outras providências.**

P A R E C E R :

Os Membros das Comissões acima mencionadas tendo analisado em conjunto o referido Projeto de Lei, e estando o mesmo dentro das normas legais, resolvem emitir parecer opinando pela sua aprovação.

Plenário Vereador Pedro Goedert, aos dois dias do mês de abril do ano de dois mil e oito.

Edison José de Brito

Antonio Vila Real

Edivaldo Aparecido Montanheri

Geovane Pedroso

Antônio Alves

Lourdes José de Assunção Mancia

Luis Gustavo Chaves