



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IBIPORÃ

Estado do Paraná

A CÂMARA MUNICIPAL DE IBIPORÃ, Estado do Paraná, aprovou e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte:

LEI N° 2172/2008

SÚMULA: Dispõe sobre o Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo da área urbana do Município e dá outras providências.

CAPÍTULO I

Das Disposições Preliminares

Art. 1º O Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo do Município de Ibiaporã, será regido por esta Lei.

Parágrafo único. Adotam-se as seguintes definições para os termos e expressões utilizados no texto desta Lei:

- I- **ÁREA CONSTRUÍDA OU ÁREA DE CONSTRUÇÃO** - Área total de todos os pavimentos de um edifício, incluídos os espaços ocupados pelas paredes;
- II- **ÁREA MÁXIMA DE CONSTRUÇÃO** - É o limite de área de construção que pode ser edificada em um lote urbano;
- III- **AMPLIAÇÃO OU ACRÉSCIMO** - É o aumento de área construída de uma edificação existente;
- IV- **ÁREA MÍNIMA DE TERRENO POR UNIDADE HABITACIONAL** - Fração de área de terreno relativa a cada unidade habitacional;
- V- **CREA** - Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia;
- VI- **COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO** - É o número pelo qual se deve multiplicar a área do lote para se obter a área máxima de construção permitida nesse lote;
- VII- **FRENTE MÍNIMA NORMAL** - É a dimensão mínima da frente de um lote que não se caracterize como esquina;
- VIII- **FRENTE MÍNIMA ESQUINA** - É a dimensão mínima das frentes de um lote, que possua duas ou mais frentes contínuas, voltadas para vias públicas;
- IX- **GABARITO** - É o número máximo de pavimentos que podem ser edificados.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IBIPORÃ

Estado do Paraná

- X- PAVIMENTOS – Cada um dos planos horizontais de um edifício.
- XI- RECUO FRONTAL – Menor distância da edificação ao passeio público;
- XII- RECUO LATERAL - Menor distância da construção às divisas laterais do lote;
- XIII- RECUO DE FUNDO - Menor distância da edificação às divisas de fundos do lote;
- XIV- TAXA DE OCUPAÇÃO - Valor expresso em porcentagem, e que define a porção da área do lote que pode ser ocupada pela projeção, em planta, da totalidade das edificações sobre o lote;
- XV- TAXA DE PERMEABILIDADE - Valor expresso em porcentagem, e que define a porção da área do lote que deve ficar livre, sem qualquer tipo de edificação ou revestimento;
- XVI- 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 lote urbano;
- XVII- ZONEAMENTO - É a divisão da área urbana em zonas de uso e ocupação do solo.

CAPÍTULO II

Do Uso do Solo Urbano

SEÇÃO I

Da Aprovação de Usos

Art. 2º Para efeito desta Lei, Uso do Solo Urbano é o tipo de atividade desenvolvida no imóvel urbano.

Art. 3º Os diferentes usos, nas zonas estabelecidas por esta Lei, ficam regulamentados em:

- I- Usos Permitidos;
- II- Usos Permissíveis;
- III- Usos Tolerados;
- IV- Usos Proibidos.

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

§ 2º Usos Permissíveis em zonas residenciais, comerciais e industriais são usos passíveis de serem admitidos nas zonas, a critério da Prefeitura Municipal e aprovados pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

§ 3º Usos Tolerados em zonas residenciais são usos passíveis de serem admitidos, a critério da Prefeitura Municipal, aprovados pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal e com anuência obrigatória de 75% (setenta e cinco por cento) de, no mínimo, 08 (oito) vizinhos lindeiros e imediatos ao imóvel em questão, sendo que, preferencialmente, a consulta a vizinhos deve obedecer aos seguintes critérios:

- a) quatro vizinhos laterais ao imóvel em questão (dois vizinhos de cada lado);
- b) dois vizinhos à frente do imóvel em questão;
- c) dois vizinhos de fundos do imóvel em questão;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IBIPORÃ

Estado do Paraná

d) a consulta será realizada aos vizinhos proprietários, não inquilinos e, preferencialmente, àqueles que usufruem de sua propriedade naquele local, e adotando-se o critério de verificar a adequação ao sistema viário e o horário de funcionamento;

e) em caso de vizinho com atividades no local, concorrente ao pretendido, esse não deverá ser considerado;

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

g) se qualquer um dos vizinhos, lindeiros ou imediatos, a ser consultado for condomínio, a anuência deverá ser dada em reunião de condomínio e será considerado apenas um vizinho;

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

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

j) O Executivo Municipal através de seu órgão competente, a seu critério, poderá ampliar o número de consultas, permanecendo a obrigatoriedade de 75% de anuência total de vizinhos consultados.

§ 4º Usos Tolerados em Zonas Comerciais e Industriais, são usos passíveis de serem admitidos nas zonas, mediante relatório circunstanciado, consoante ANEXO IV, elaborado pelo órgão competente de Planejamento do Executivo Municipal e assinado por profissional habilitado, de conclusão favorável, e com a aprovação obrigatória por maioria simples do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Art. 4º A seu critério, para os casos de usos permissíveis em zonas residenciais e permissíveis e tolerados em zonas comerciais e industriais, o Executivo Municipal, através do órgão competente de Planejamento, poderá adotar procedimentos de consulta a vizinhos, bem como a órgãos responsáveis por infra-estrutura urbana, meio ambiente, segurança, entidades civis e defesa civil, cujos pareceres deverão ser parte integrante do relatório circunstanciado do órgão competente de Planejamento do Executivo Municipal.

Art. 5º O ANEXO I, define para as diferentes zonas instituídas, os usos permitidos, permissíveis, tolerados e proibidos.

SEÇÃO II

Da Definição de Usos

Art. 6º Para efeitos desta Lei, ficam definidos os seguintes usos:

I- RESIDENCIAL - Edificação destinada a servir de moradia a uma ou mais famílias;

II- COMERCIAL - Atividade pela qual fica caracterizada uma relação de venda e compra ou troca de mercadorias;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IBIPORÃ

Estado do Paraná

III- SERVIÇOS - Atividade pela qual fica caracterizado o préstimo de mão-de-obra ou assistência de ordem técnica, intelectual ou espiritual;

IV- INDUSTRIAL - Atividade pela qual fica caracterizada a transformação de matéria-prima em bens de consumo de qualquer natureza ou extração de matéria prima.

SEÇÃO III

Da Classificação Hierárquica de Usos

Art. 7º Para efeito desta Lei, ficam os usos definidos no artigo anterior, classificados hierarquicamente, conforme segue:

I- RESIDENCIAL

a) UNIFAMILIAR: Edificação constituída de uma única unidade habitacional, destinada a abrigar uma só família, unidade autônoma e isolada;

b) MULTIFAMILIAR HORIZONTAL: Conjunto de unidades residenciais, com mais de uma unidade de moradia, não superpostas, geminadas ou isoladas e com acesso coletivo;

c) MULTIFAMILIAR VERTICAL: Edificação destinada a servir de moradia a mais de uma família, em unidades autônomas, superpostas, (prédios de apartamentos).

II- COMERCIAL E SERVIÇOS:

a) COMÉRCIO E SERVIÇO VICINAL: Caracteriza-se por comércio varejista e por serviços diversificados, de necessidades imediatas e cotidianas da população local, não incômodos, não nocivos e não perigosos ao uso residencial, sendo:

- Padarias/Panificadoras/Confeitarias;
- Farmácia/Drogarias/Perfumaria/Cosméticos;
- Açougue/Casa de Carnes;
- Mercearias/Empórios;
- Sacolões;
- Quitandas;
- Bazares;
- Floriculturas;
- Frutarias;
- Docerias;
- Banca de jornal e revistas;
- Institutos de beleza e barbearias;
- Alfaiatarias;
- Corte e Costura;
- Sapatarias;
- Bijuterias;

b) COMÉRCIO E SERVIÇO CENTRAL: Caracteriza-se por comércio varejista e por serviços diversificados, não incômodos, não nocivos e não perigosos, sendo comércio e serviços característicos de áreas centrais de cidades ou de Centros de Bairros destinados a atender a população em geral:

- Escritórios Técnicos de Profissionais Liberais;
- Consultórios Médicos, Odontológicos, Psicológicos, Protéticos, etc.;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IBIPORÃ

Estado do Paraná

- Ateliês;
- Livrarias;
- Papelarias;
- Materiais de Desenho e Pintura;
- Lojas de Artesanato;
- Vídeo Locadora;
- Sorveterias;
- Sucos e Refrescos;
- Butiques;
- Antiquários;
- Lojas de Decoração;
- Artigos de Beleza;
- Joalheiros;
- Relojoarias;
- Óticas;
- Louças, Porcelanas e Cristais;
- Fotos;
- Luminárias e Lustres;
- Copiadoras;
- Agência de Turismo;
- Despachantes;
- Agência de Publicidade;
- Especiarias;
- Vidraçarias;
- Molduras e espelhos;
- Magazines;
- Armarinhos em Geral;
- Discos e Fitas;
- Agência de eletrodomésticos;
- Bares;
- Lanchonetes;
- Pastelarias;
- Aperitivos;
- Adega;
- Casa Lotérica;
- Restaurantes;
- Cantinas;
- Utensílios Domésticos;
- Estofados e Colchões;
- Bicicletarias;
- Imobiliárias;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IBIAPORÃ

Estado do Paraná

- Supermercados;
- Mercados;
- Shopping;
- Materiais Esportivos;
- Roupas, Cama, Mesa e Banho;
- Assistência técnica de Eletrodomésticos;
- Malharias;
- Agência de Empregos;
- Corretoras;
- Empresa de Seguros;
- Buffets;
- Artigos de Jardinagem;
- Instrumentos e Materiais Médicos e Dentários;
- Instrumentos Musicais;
- Materiais para Escritórios;
- Cartórios e Tabeliões;
- Escritórios de Contabilidade;
- Estacionamentos;
- Agência de Vigilância;
- Diversões Eletrônicas;
- Auto Escola;
- Hotéis e Pensões;
- Administradoras de Bens;
- Casas de Plásticos;
- Casas de Espumas;
- Casas de Barbantes e Fitolhos;
- Casas de lã;
- Corretoras de Câmbio;
- Bilhares e Sinuca;
- Presentes;
- Consultoria;
- Artigo de Computadores;
- Choperias;
- Produtos Naturais;
- Artigos Importados;
- Alimentos Congelados;
- Alimentos Prontos e Assados;
- Artigos Religiosos;
- Lonas e Toldos;
- Casas de Ferragens e Ferramentas;
- Selarias;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IBIPORÃ

Estado do Paraná

- Caça e Pesca;
- Enfeites;
- Materiais de Acabamento de Construção Civil;
- Venda de Veículos e Acessórios;
- Vendas de Motocicletas e Acessórios;
- Componentes Eletrônicos;
- Lava Rápido;
- Armas e Munições;
- Tintas e Vernizes;
- Lavanderias;
- Charutaria e Tabacarias;
- Artigos Infantis;
- Brinquedos;
- Artigos para Festas;
- Alimentos para Animais;
- Artigos de Couro;
- Tapetes e Cortinas;
- Vestuário;
- Raízes e Plantas;
- Materiais Elétricos;
- Materiais Hidráulicos;
- Equipamentos de Som;
- Materiais de Limpeza;
- Churrascarias;
- Artefatos de Borracha;
- Chaveiros;
- Posto Policial.

c) **COMÉRCIO E SERVIÇO SETORIAL:** Caracteriza-se por comércio atacadista e serviços diversificados e são atividades incômodas, nocivas ou perigosas e exigem locais apropriados:

- Saunas;
- Editora;
- Gráficas;
- Auto Elétrica;
- Escapamento;
- Auto Alarme-Som;
- Auto-bancos, Capas e Estofamentos;
- Comércio Atacadista e Distribuidores;
- Depósito de Armazenagem de Produtos Agrícola;
- Oficinas Mecânicas;
- Lataria e Pintura de Veículos;
- Revendedores e Serviços Mecânicos Autorizados;



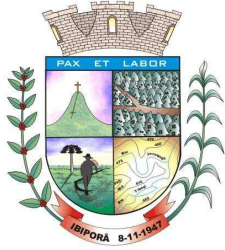
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IBIPORÃ

Estado do Paraná

- Máquinas e Implementos para a Indústria;
- Retíficas;
- Recapagens;
- Produtos de Fibra de Vidro e Lã de Vidro;
- Defensivos Agrícolas;
- Sucatas;
- Marcenarias;
- Madeira Industrializada;
- Depósito de Materiais de Construções;
- Oficinas de Compressores;
- Dedetização;
- Oficinas de Pintura em Geral;
- Soldagens;
- Guindastes, Gruas;
- Marmorarias;
- Retífica de Motores;
- Posto de Abastecimento de Combustíveis;
- Serralheria.

d) **COMÉRCIO E SERVIÇO ESPECIAL:** Caracteriza-se pela singularidade, e demandam análise caso a caso, sendo:

- Boates;
- Danceterias;
- Discotecas;
- Bailões;
- Casas de Espetáculos;
- Clubes Associativos;
- Quadras e Salões de Esporte;
- Teatro;
- Cinemas;
- Museus;
- Circos;
- Ambulatório;
- Hospitais;
- Maternidade;
- Sanatórios;
- Clínicas Médicas;
- Clínicas de Fisioterapia;
- Laboratório de análises Clínicas;
- Clínicas de Repouso;
- Eletroterapia;
- Asilo;
- Orfanatos;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IBIPORÃ

Estado do Paraná

- Conventos;
- Internatos;
- Igreja;
- Locais de Cultos;
- Templos;
- Faculdades;
- Universidades;
- Albergues;
- Centro de Reintegração Social;
- Delegacia de Ensino;
- Delegacia de Polícia;
- Serviço Funerário;
- Vara Distrital;
- Terminal de Ônibus Urbano;
- Auditório para Convenções, Congressos , Conferências e eventos;
- Espaços e Edificações para Exposição;
- Hipódromo;
- Parque de Diversões;
- Casa de Detenções;
- Institutos Correcionais;
- Juizados de Menores;
- Estúdios de Difusão por Rádio e TV;
- Aeroportos;
- Base de Treinamento Militar;
- Cemitérios;
- Central de Correios;
- Central de Polícia;
- Central Telefônica;
- Corpo de Bombeiro;
- Estação de Controle e Depósito de Gás;
- Estação de Controle de Depósito de Petróleo e Diversos;
- Estação de Controle, Pressão e Tratamento de Água;
- Estação e Subestação Reguladoras de Energia Elétrica;
- Estações de Telecomunicações;
- Jardim Botânico;
- Jardim Zoológico;
- Penitenciária;
- Quartéis;
- Reservatórios de Água;
- Torre de Telecomunicação;
- Usina de Incineração;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IBIPORÃ

Estado do Paraná

- Usina de Tratamento de Resíduos;
- Clubes Desportivos;
- Academias de Ginásticas, Danças, Lutas, etc.;

III- INDÚSTRIA:

a) INDÚSTRIA NÃO POLUITIVA: Caracteriza-se pela indústria, não nociva e não perigosa;

b) INDÚSTRIA POTENCIALMENTE POLUITIVA: Caracteriza-se pela indústria potencialmente nociva ou perigosa.

Art. 8º Os usos comerciais, serviços e industriais definidos no artigo 6º e classificados hierarquicamente no artigo 7º, ficam caracterizados por sua natureza em:

I- INCÔMODO: Os que possam produzir ruídos, trepidações ou conturbações no tráfego, e que venham a incomodar a vizinhança;

II- NOCIVOS: Os que possam poluir o solo, o ar e as águas; produzem gases, poeiras, odores e detritos, impliquem na manipulação de ingredientes, matéria-prima ou processos que tragam riscos a saúde;

III- PERIGOSOS: Os que possam dar origem a explosões, incêndios e ou colocar em risco pessoas ou propriedades circunvizinhas;

IV- INÓCUOS: Os que não se configuram em incômodos, nocivos ou perigosos.

Art. 9º Postos de Saúde, Creches, Ensino Pré-escolar, Escolas de ensino fundamental e médio, Escolas de línguas, Escolas Profissionalizantes, Órgãos da Administração Pública Municipal, Estadual e Federal, serão admitidos em qualquer zona, mediante relatório circunstanciado, de parecer favorável, consoante ANEXO IV, do órgão competente de Planejamento do Executivo Municipal.

Art. 10. Em nenhuma zona residencial serão admitidos usos incômodos, nocivos ou perigosos, salvo se relatório circunstanciado, constante do Anexo IV, elaborado pelo órgão competente de Planejamento do Executivo Municipal, se mostrar favorável e cumpridas as exigências de consultas a vizinhos, consoantes a esta Lei.

Art. 11. Em qualquer das zonas instituídas por esta Lei, o Executivo Municipal poderá não conceder alvará de localização e funcionamento de qualquer uso desde que relatório circunstanciado, constante no Anexo IV, elaborado pelo órgão competente de Planejamento do Executivo Municipal, assinado por profissional habilitado junto ao CREA, for de conclusão desfavorável.

Art. 12. Para subsidiar suas decisões, o Executivo Municipal poderá, quando julgar necessário, solicitar aos órgãos competentes do Estado do Paraná ou da União, que atestem sobre as características de natureza incômoda, nociva ou perigosa de uma determinada atividade.

Art. 13. A permissão para localização de qualquer atividade considerada como incômoda, nociva ou perigosa dependerá de aprovação do projeto completo, com detalhes finais das



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IBIPORÃ

Estado do Paraná

instalações para depuração e tratamento de resíduo, além das exigências específicas de cada caso.

Art. 14. Os usos não relacionados deverão ser analisados pelo órgão competente de Planejamento do Executivo Municipal e a decisão deverá sempre buscar pela semelhança ou similaridade com os usos previstos e, em não sendo possível tal procedimento, o órgão competente de Planejamento elaborará projeto de lei a ser encaminhado pelo Executivo Municipal à Câmara Municipal, para aprovação e incorporação a esta Lei.

CAPÍTULO III

Da Ocupação do Solo

Art. 15. Para efeito desta Lei, Ocupação do Solo Urbano é a maneira com que a edificação pode ocupar o lote urbano, em função dos índices urbanísticos incidentes sobre o mesmo.

Art. 16. São os seguintes índices urbanísticos instituídos por esta Lei:

- I- Tamanho Mínimo dos Lotes;
- II- Frentes Mínimas;
- III- Coeficiente de Aproveitamento;
- IV- Taxa de Ocupação;
- V- Recuos Frontais;
- VI- Recuos Laterais;
- VII- Recuos de Fundos;
- VIII- Taxa de Permeabilidade;
- IX- Gabarito de Altura;
- X- Área Mínima de Terreno por Unidade Residencial.

§ 1º Nas subdivisões dos lotes das várias zonas e setores, nos loteamentos aprovados até julho de 1989, será permitida área mínima não inferior a 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e testada mínima de 5 m (cinco metros), em lotes edificados, para efeito de regularização, que possam comprovar de fato a existência da subdivisão ocorrida até 31 de dezembro de 2002, e para os lotes remanescentes não edificados, prevalece a área e testada mínima da zona a que pertencer o lote.

§ 2º Os Anexos I, II e III, definem os parâmetros de cada índice urbanístico, para diferentes zonas instituídas.

CAPÍTULO IV

Do Zoneamento

Art. 17. A área urbana do Município, conforme o Mapa de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo, fica subdividida nas seguintes zonas:

- I- ZONAS RESIDENCIAIS;
- II- ZONAS COMERCIAIS E DE SERVIÇOS;
- III- ZONAS INDUSTRIAIS;
- IV- ZONAS DE PRESERVAÇÃO DE FUNDO DE VALE;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IBIPORÃ

Estado do Paraná

- V- ZONAS DE RESERVAS FLORESTAIS;
- VI- ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL;
- VII- ZONAS DE RISCOS;
- VIII- ZONAS DE EXPLORAÇÃO TURÍSTICA.

Art. 18. 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.

Parágrafo único. Nos loteamentos denominados Vila Esperança, Taquara do Reino, Jardim John Kennedy, Jardim Santa Paula, Residencial Terra Bonita, Jardim Residencial San Rafael, Vila Eliane, Vila Ribeiro, Jardim Pérola, Jardim Pinheiro, Residencial Vale Verde, mantidos a taxa de ocupação e o coeficiente de aproveitamento, permite-se a edificação de residência em série (geminadas) paralela ou transversal ao alinhamento predial, na proporção de 01 (uma) unidade construída para cada 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e testada mínima de 05 (cinco metros), e quando do pedido de HABITE-SE, e após a conclusão das casas, admite-se a subdivisão em lotes mínimos de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) com frete mínima de 05 (cinco metros).

Art. 19. As Zonas Comerciais e de Serviços - ZC: destinam-se ao exercício das atividades de comércio e serviço, devendo predominar o uso, especializado ou não, da atividade comercial e de serviços, sem excluir o uso residencial.

Art. 20. A Zona Industrial - ZI: destina-se predominantemente ao exercício das atividades industriais e de comércio e serviços incômodos, nocivos ou perigosos.

Art. 21. As Zonas de Preservação de Fundo de Vale - ZFV: destinam-se exclusivamente a preservação e proteção de mananciais, fundos de vales, nascentes, córregos, ribeirões e quaisquer obras nessas zonas, restringem-se a correções de escoamento de águas pluviais, saneamento, combate à erosão, infra-estrutura e equipamentos de suporte às atividades de lazer e recreação.

Parágrafo único. Os limites das zonas de preservação de Fundo de Vale são no mínimo 30 (trinta) metros para cada lado das margens do veio d'água.

Art. 22. As Zonas de Reservas Florestais - ZRF: destinam-se exclusivamente à preservação das matas existentes no perímetro urbano de acordo com o mapa Anexo de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano.

Art. 23. As Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS: são aquelas identificadas no Mapa de Zoneamento (Anexo I), reservadas para fins específicos e sujeitas às normas próprias, nas quais toda e qualquer obra deverá ser objeto de estudo por parte do poder Público Municipal e do Conselho de Desenvolvimento Municipal, sendo para fins habitacionais e destina-se criar novos núcleos habitacionais de interesse social.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IBIPORÃ

Estado do Paraná

Parágrafo único. Vila Rural é uma área de Urbanização Específica na forma determinada pela lei municipal n°. 1.702/01.

Art. 24. A Zona de Risco - ZRI: caracteriza-se pelas áreas que sofrem ou sofreram extração de minerais e os limites da zona de risco são aqueles estabelecidos no mapa de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

§ 1º Toda e qualquer iniciativa de proprietários na zona de risco, só serão aprovadas mediante apresentação pelo proprietário, de laudo técnico assinado por profissional habilitado que ateste a total segurança do empreendimento.

§ 2º Os índices de ocupação e as características de uso nas zonas de risco serão definidos pelo órgão competente de planejamento do executivo municipal que tomará como parâmetro os índices de ocupação e características de uso das zonas envoltórias à zona de risco em questão.

§ 3º Cessado as causas que deram origem à situação de risco a área passará a ser ZR2 quando apresentar declividade menor que 30% (trinta por cento) e ZR3 quando a declividade for superior a 30% (trinta por cento), ou lei especial definirá o uso da área, respeitadas as exigências do IAP e o enquadramento na lei municipal do parcelamento do solo.

Art. 25. A Zona de Exploração Turística - ZET: compreende uma faixa de 1.500 (um mil e quinhentos) metros em torno do Rio Tibagi, 1.000 (um mil) metros em torno do Ribeirão Jacutinga no trecho entre a PR 90 e o Rio Tibagi, com a finalidade de áreas para recreação, lazer e turismo, respeitada a área de preservação permanente APP.

CAPÍTULO V Das Áreas de Recreação

Art. 26. Em todo edifício ou conjunto residencial com quatro ou mais unidades será exigida uma área de recreação equipada, a qual deverá obedecer aos seguintes requisitos mínimos:

- I- quota de 6 m² (seis metros quadrados) por unidade de moradia;
- II- localização em área isolada, sobre os terraços ou no térreo, desde que protegidas de ruas, locais de acesso e estacionamentos.

CAPÍTULO VI Dos Alvarás

Art. 27. Os alvarás de localização e funcionamento, para o exercício de atividades que contrariem as disposições contidas nesta Lei, serão respeitados enquanto vigerem.

§ 1º Será proibida toda reforma e ampliação nas edificações cujas atividades contrariem as disposições desta Lei, ou demais Leis (Municipal, Estadual, Federal) pertinentes.

§ 2º Em edificações existentes, aprovadas e regulares, com recuos de frente inferiores aos exigidos por esta Lei, se em bom estado de conservação, poderão ser ampliadas no 1º e 2º pavimento, obedecendo ao mesmo recuo de sua aprovação, desde que atendidas as demais exigências desta Lei.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IBIPORÃ

Estado do Paraná

Art. 28. A concessão de alvará para construir edificações, somente poderá ocorrer com observância desta Lei.

Art. 29. Os alvarás de localização e funcionamento de estabelecimento comercial, de prestação de serviços ou industrial, somente serão concedidos quando observadas as normas estabelecidas nesta Lei, quanto ao uso do solo para cada zona.

Art. 30. Os alvarás de localização e funcionamento de estabelecimento, de prestação de serviço ou industrial, serão concedidos sempre a título precário.

Art. 31. A transferência ou mudança de atividade comercial, de prestação de serviço ou industrial, já em funcionamento, poderá ser autorizada somente se o novo ramo de atividade não contrariar as disposições desta Lei, ou demais Leis (Municipal, Estadual, Federal) pertinentes.

CAPÍTULO VII

Disposições Complementares

Art. 32. São facultativos os recuos laterais e de fundo até o segundo pavimento das edificações, desde que não existam aberturas para iluminação e ventilação e estas edificações não tenham altura superior a 08 (oito) metros em relação ao nível mais alto do terreno natural na área em que se situarem.

Parágrafo único. Nas edificações de madeira, independentemente da não existência de aberturas para iluminação e ventilação, os recuos laterais e de fundos são obrigatórios.

Art. 33. Em terrenos situados na direção dos feixes de microondas de telefonia; o gabarito fica subordinado às exigências técnicas.

Art. 34. O remembramento de lotes, somente será permitido em lotes que pertençam a mesma zona.

Parágrafo único. Poderá ocorrer o remembramento de lotes que se situam em zonas diferentes se o parecer técnico do órgão competente de planejamento do executivo municipal recomendar e o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano aprovar.

Art. 35. Para efeito de recuos frontais, os lotes de esquina, serão considerados de duas ou mais frentes.

Art. 36. Nas Zonas Comerciais e em edificações comerciais e de serviços, nos terrenos de esquina, será obrigatório o recuo mínimo de 4,00 metros em uma da testada do lote a critério da Prefeitura Municipal, servindo também para ampliação do 2º pavimento, com as exceções previstas nas notas 2 e 3 do Anexo II, desta Lei.

Parágrafo único. Os recuos de frente, referem-se também às construções em subsolo.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IBIPORÃ

Estado do Paraná

Art. 37. Ficam dispensados de recuo os casos previstos no Anexo II desta Lei e limitado o recuo a uma das testadas nos casos previstos no artigo anterior.

Parágrafo único. Em casos extremos, após análise da Assessoria de Planejamento, o projeto arquitetônico das construções em terrenos, cujas áreas sejam inferiores ao mínimo exigido para a zona a que pertence, e, comprovadamente, inviável sua edificação, considerando-se todos os índices de ocupação do Anexo II desta Lei, deverá ser encaminhado ao CDU para a competente autorização.

Art. 38. Entre duas construções no mesmo terreno deverá ser observado o dobro do afastamento lateral ou de fundo a que estiver sujeitas às edificações, face às disposições previstas nesta Lei.

Parágrafo único. Em caso onde uma da construção se caracterizar como complementar ou de apoio à outra, como em edícula, depósito e similares, o afastamento mínimo entre as construções será igual ao afastamento lateral ou de fundo a que estiverem sujeitos os edifícios, face às disposições desta Lei.

Art. 39. Em lotes com frente para duas vias que se caracterizam por zonas diferentes, prevalecem os critérios da zona de menor coeficiente de aproveitamento, salvo os lotes de esquinas.

Art. 40. Não serão computados na área máxima edificável, para efeito de coeficiente de aproveitamento, e em nenhuma hipótese receber outra finalidade:

- I- terraço de cobertura, desde que de uso comum dos condomínios;
- II- sacadas, desde que não vinculadas às dependências de serviço;
- III- área de escada de incêndio;
- IV- poço de elevadores, casas de máquinas de bombas, de transformadores e geradores, caixa d'água, centrais de ar condicionado, instalações de gás, depósito para armazenamento do lixo;
- V- área de recreação equipada conforme exigência desta Lei;
- VI- área de estacionamento, quando localizadas sob pilotis e/ou subsolo.

Parágrafo único. Para efeitos deste artigo fica definida como área de subsolo aquela cuja altura de sua laje superior estiver, no máximo, a 1,20 m (um metro e vinte centímetros) acima da cota mínima do terreno, sendo esta a menor cota do passeio público em relação ao terreno.

Art. 41. No cálculo dos coeficientes de aproveitamento adotam-se duas casas decimais, sem arredondamentos e para cálculo do número de pavimentos deve-se adotar apenas a parte inteira, desprezando-se os decimais.

Art. 42. Não serão computadas no cálculo da taxa de ocupação as áreas correspondentes a garagens e outras dependências de serviço quando a cobertura destas dependências se situarem até o nível médio do passeio da via pública, satisfeitas as seguintes condições:

- a) terem as paredes externas de subsolo das dependências a que se refere este artigo, altura inferior a 4 m (quatro metros), medidos em relação ao nível do terreno em qualquer ponto de suas divisas;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IBIPORÃ

Estado do Paraná

- b) não ocuparem as áreas correspondentes aos recuos de frente obrigatórios;
- c) ser a cobertura destas dependências na área fixada, constituída por terraço plano e destinado a recreio ou jardins.

Art. 43. Nas zonas ZR3 e ZR4, respeitadas as normas, é permitida a construção de habitação multifamiliar vertical de até 4 (quatro) pavimentos, desde que obedecidas as seguintes condições:

- I- área mínima do terreno de 5000 m² (cinco mil metros quadrados) e frente não inferior a 50 (cinquenta) metros;
- II- área destinada à recreação, de acordo com o previsto nesta Lei;
- III- o terreno deverá ser contornado por vias públicas em todo o seu perímetro;
- IV- as edificações deverão estar recuadas de todas as vias públicas circundantes, de distância mínima igual à altura da construção, medida pelo nível médio do passeio. Para cálculo da altura, não se considera o reservatório de água e a casa de máquinas.

CAPÍTULO VIII

Disposições Finais

Art. 44. Na área urbana do distrito sede, para a aprovação de edificação com área construída superior a 5000 m² (cinco mil metros quadrados), será obrigatório apresentar relatório circunstanciado, conforme ANEXO IV, elaborado pelo órgão competente de Planejamento do Executivo Municipal e aprovado pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, sem prejuízo das demais exigências desta Lei.

Parágrafo único. Excetuam-se das exigências do artigo as edificações residenciais, as edificações nas zonas industriais nos lotes voltados para a rodovia e contorno.

Art. 45. Os parâmetros para a definição da quantidade de vagas de estacionamento a ser exigida nas edificações, são os seguintes:

- I- edificação multifamiliar ou comercial horizontal e vertical: uma vaga para cada unidade residencial ou sala comercial ou de serviços;
- II- I Shoppings Centers, supermercados e similares: uma vaga para cada 25 m² de área destinada à comercialização, independente de vagas necessárias para carga e descarga;
- III- estabelecimentos hospitalares até 50 (cinquenta) leitos: uma vaga a cada 3 (três) leitos, independente de vagas de estacionamento para serviços;
- IV- estabelecimento de ensino e similares: uma vaga para cada 75 m² (setenta e cinco metros quadrados) de área construída;
- V- hotéis, hospedarias e similares: uma vaga a cada 3 (três) unidades de alojamento;
- VI- edifícios de cultos, teatro, cinema: uma vaga para cada 25 m² (vinte e cinco metros quadrados) de área que exceder a 200 m² (duzentos metros quadrados) de área construída;
- VII- clubes recreativos, associativos e similares: uma vaga para cada 25 m² (vinte e cinco metros quadrados) de área construída;
- VIII- oficinas mecânicas, funilarias e similares: uma vaga para cada 25 m² (vinte e cinco metros quadrados) de área construída;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IBIPORÃ

Estado do Paraná

IX- comércio atacadista, armazéns, transportadoras e similares: uma vaga para cada 100 m² (cem metros quadrados) de área construída independente de vagas de estacionamento para ônibus, carga e descarga;

X- outras atividades comerciais ou de serviços: uma vaga para cada 75 m² (setenta e cinco metros quadrados) que exceder a 200 m² (duzentos metros quadrados) de área construída;

XI- indústrias: uma vaga para cada 100 m² (cem metros quadrados) de área construída independente de vagas de estacionamento para ônibus, carga e descarga.

Art. 46. Sem prejuízo de outras penalidades, a Prefeitura embargará e tomará as medidas judiciais cabíveis para a demolição das construções iniciadas em desacordo com esta Lei.

Art. 47. Qualquer edificação em condomínio só será aprovada com apresentação de cópia do registro do condomínio e do modelo de contrato de vendas devidamente registrado no Cartório de Títulos e Documentos, e esses documentos serão arquivados juntamente com o projeto e serão confrontados na ocasião do visto de conclusão da obra.

Art. 48. Só serão permitidas edificações com mais de 02 (dois) pavimentos nos lotes que satisfaçam as seguintes condições:

I- façam frente para a via pública regular, pavimentada, provida de calçadas, guias e sarjetas e rede de galerias de águas pluviais;

II- sejam ligadas a rede de energia elétrica e rede de água potável por conta do empreendedor;

III- sejam atendidas pela rede coletora de esgotos sanitários ou outro sistema aceito pelo órgão competente de saneamento.

Art. 49. As obras ou edificações de iniciativa do Poder Público, cuja localização dependa essencialmente da proximidade de fatores ligados ao meio ambiente, à densidade demográfica, de aproveitamento da infra-estrutura urbana, entre outros, poderão situar-se nas mais diversas zonas de uso, a critério do órgão competente da Prefeitura, observada as medidas de segurança, resguardo e sossego da população da circunvizinhança e adequação ao sistema viário existente e não geração de conflito de tráfego e incômodo.

Art. 50. As áreas arruadas da Taquara do Reino, Jardim John Kennedy e Cidade Balneário Tibagi, constituem-se Perímetro Urbano do Município e para efeito desta Lei será considerada como Zona Residencial 2 (ZR2) a Cidade Balneária Tibagi e como Zona Comercial 3 (ZC3) as áreas arruadas da Taquara do Reino e do Jardim John Kennedy.

Parágrafo único. As áreas de terras denominadas de Fazenda Itaúna e de Fazenda Esmeralda e a área de terras medindo 12,10 hectares, constituída pelo lote n° 15 (quinze) situado na gleba 2, da Fazenda Três Bocas ou Barras, e a área de terras medindo 344.950 m² (trezentos e quarenta e quatro mil, novecentos e cinquenta metros quadrados), constituída pelo lote C-1, da subdivisão do Lote C, que por sua vez foi anteriormente resultante da subdivisão dos lotes n°. 05, 10, 47 e 51-A e parte do lote n°. 10, das Glebas Engenho de Ferro, para efeito desta Lei, serão consideradas como ZR3 e a faixa de 1500 m (mil e quinhentos metros) em



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IBIPORÃ

Estado do Paraná

torno do Rio Tibagi e 1000 m (mil metros) em torno do Ribeirão Jacutinga para efeito desta Lei, serão consideradas como ZET (Zona de Exploração Turística), com a finalidade específica de parcelamento do solo, exceto quando o zoneamento for industrial, quando prevalecerá o industrial.

Art. 51. São partes integrantes desta Lei os ANEXOS I, II, III e IV e o Mapa de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo.

Art. 52. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário em especial a Lei nº. 1.577/99 com suas alterações.

Ibiporã, 11 de junho de 2008

ALBERTO BACCARIM
Prefeito do Município



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IBIPORÃ

Estado do Paraná

Anexo I - Características de Uso

Zonas	Permitidos	Permissíveis	Tolerados	Proibidos
ZR2	Residencial Unifamiliar e Multifamiliar Horizontal	Comércio e Serviço Vicinal Comércio e Serviço Central	Comércio e Serviço Setorial Comércio e Serviço Especial Indústria não Poluitiva	Todos os demais
ZR3	Residencial Unifamiliar e Multifamiliar Horizontal, Lazer, Esporte e Recreação	Comércio e Serviço Vicinal	Comércio e Serviço Central Comércio e Serviço Especial	Todos os demais
ZR4	Residencial Unifamiliar e Multifamiliar Horizontal, Lazer, Esporte e Recreação	Comércio e Serviço Vicinal	Comércio e Serviço de Central Comércio e Serviço Especial	Todos os demais
ZR5	Residencial Unifamiliar e Multifamiliar Horizontal, Lazer, Esporte e Recreação			
ZEIS	Residencial Unifamiliar e Multifamiliar Horizontal	Residencial	Residencial	Todos os demais
ZR1/ ZC1	Residencial Unifamiliar, Multifamiliar Horizontal e Vertical Comércio e Serviço Vicinal Comércio e Serviço Central	Comércio e Serviço Setorial Comércio e Serviço Especial Indústria não Poluitiva		Todos os demais
ZC2	Residencial Unifamiliar, Multifamiliar Horizontal e Vertical Comércio e Serviço Vicinal	Comércio e Serviço Central Comércio e Serviço Setorial Comércio e Serviço Especial Indústria não Poluitiva		Todos os demais
ZC3	Residencial Unifamiliar, Multifamiliar Horizontal e Vertical Comércio e Serviço Vicinal, Central, Setorial.	Comércio e Serviço Especial Indústria não Poluitiva.	Indústria potencialmente incômoda, nociva ou perigosa	



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IBIPORÃ

Estado do Paraná

ZI	Comércio e Serviço Vicinal, Central, Setorial e Especial. Indústria não Poluitiva	Residencial Unifamiliar, Multifamiliar Horizontal e Vertical (2)	Indústria Potencialmente incômoda, nociva ou perigosa	
ZET	Residencial Unifamiliar e Multifamiliar Horizontal, Lazer, Esporte e Recreação			Todos os demais

Notas:

1 - Nas Zonas residenciais a instalação de bar só será permitida com o parecer favorável do Conselho de Desenvolvimento Municipal e a aprovação dos vizinhos na forma prevista no §3º do artigo 3º.

2 – (VETADO)

3 - A instalação e o funcionamento do comércio de defensivos agrícolas dependerão de parecer do IAP.

4 - A instalação e o funcionamento de lava-jatos dependerão de parecer da SAMAE e Secretaria Municipal de Meio Ambiente.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IBIPORÃ

Estado do Paraná

Anexo II - Índices de Ocupação

Zonas	Lote Mínimo	Testada Mínima		Coeficiente de Aproveitamento	Taxa de Ocupação		Taxa de Permeabilidade %	Recuo Frontal		Área mínima de terreno por Unidade residencial	Gabarito de Altura
	Área Mínima	Normal	Esquina		até o 2º pavimento	acima do 2º pavimento		comércio indústria	residência		
	m ²	m	m		%	%		m	m		
ZR2	250	12	15	1	65	-	15	4	4	125	02
ZR3	2500	25	25	0,5	20	20	20	5	5	1200	02
ZR4	5000	50	50	0,2	20	20	60	5	5	2500	02
ZR5	20.000	50	50	0,2	20	20	60	5	5	10.000	02
ZEIS	250	10	13	1	65	-	15	4	4	125	02
ZR1/ ZC1	300	10	14	4	85(1)	65	15	4	4	10	12
ZC2	Índice da zona de maior coeficiente de aproveitamento				85(1)	65	15	4	4	100	02
ZC3	300	12	15	1	85 (1)	65	15	4	4	150	02
ZI	1000	20	20	1	80	80	20	7	7	225	-
ZET	2000	20	20	0,2	20	20	60	5	5	1000	02



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IBIPORÃ

Estado do Paraná

Notas:

1 - Em caso de edificações residenciais a taxa de ocupação é de 65% desde o pavimento térreo, e em caso de construções de dois pavimentos, sendo o 1º comercial e o 2º residencial, a taxa de ocupação do 2º pavimento pode ser 85%, e em caso de edificação de uso misto a taxa de ocupação poder ser, também, de 85%.

2 - Fica dispensado do recuo frontal e lateral a via as edificações para fins comerciais e de serviços, até o 2º pavimento, na Avenida Paraná desde seu início até a Rua Mário de Menezes, Avenida Santos Dumont desde seu início até a Avenida Luiz Ferrari e Avenida Souza Naves desde seu início até a Avenida dos Estudantes e Avenida Mário de Menezes em toda sua extensão, inclusive nos lotes originados de subdivisão nas esquinas destes trechos e os lotes que se encontram nos eixos comerciais conforme delimitado no mapa de zoneamento integrante desta Lei.

3 – Na Av. 19 de Dezembro, Av. Souza Naves entre a Av. dos Estudantes e BR-369, Av. Londrina (Jardim San Rafael), Av. Ibrahim Prudente, Rua Primavera (Jardim Éden) e Rua João Barreto o recuo previsto no artigo 36 não é opcional, devendo sempre ser respeitado para efeito de recuo a face para estas avenidas ou ruas.

4 - Na ZR2 quando o loteamento for de iniciativa do Poder Público e tiver as mesmas características do da ZEIS serão permitidas as mesmas metragens desta.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IBIPORÃ

Estado do Paraná

Anexo III - Recuos Obrigatórios

Número de Pavimentos Da Edificação	Recuos Laterais metro linear (ml)	Recuos de Fundos metro linear (ml)
Até 2 pavimentos	1,5	1,5
Até 8 pavimentos	2,5	5,0
Até 12 pavimentos	3,0	5,0

Notas:

1 - Os recuos laterais e de fundos são quando da existência de aberturas (art.32), exceto nos lotes de esquina que obedecerá ao definido no art. 35 e a nota 2 do Anexo II.

2 - Na zona industrial os recuos laterais serão de, no mínimo, 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) de cada lado independentemente da existência de aberturas.

3 - Na zona industrial os recuos de fundo serão de, no mínimo, 2 m (dois metros) independentemente da existência de aberturas.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IBIPORÃ

Estado do Paraná

Anexo IV - Relatório Circunstanciado

O relatório circunstanciado deverá conter, no mínimo; informações, análise e conclusões, sobre:

01	Localização e descrição do Imóvel;
02	Descrição do projeto e uso pretendido, e/ou da edificação e uso pretendido, e/ou do lote e uso pretendido;
03	Horário de funcionamento;
04	Tipo e característica detalhada da atividade pretendida, sendo no mínimo: a. Produtos que produz ou comercializa; b. serviços que presta; c. equipamentos que utiliza.
05	Adequação a legislação municipal pertinente;
06	Adequação a legislação estadual pertinente;
07	Adequação a legislação federal pertinente;
08	Grau de compatibilidade com as características de usos predominantes na vizinhança;
09	Grau de complementaridade com as características de usos predominantes na vizinhança;
10	Adequação ao sistema viário existente;
11	Gera ou não conflito de tráfego;
12	Gera ou não a necessidade de investimentos públicos em serviços e/ou equipamentos urbanos;
13	Mostra-se adequado e compatível com a infra-estrutura implantada;
14	Apresenta ou não, adequado às características de incômodo, nocivo ou perigoso;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IBIPORÃ

Estado do Paraná

15	Apresenta ou não, adequado às características do terreno;
16	Gera ou não custos de manutenção para o poder público;
17	Descrição das vantagens e desvantagens: diretas e indiretas, a médio e a longo prazo, do ponto de vista:
	a. Urbanístico; b. Econômico; c. Social; d. Ambiental.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IBIPORÃ

Estado do Paraná

Mapa de zoneamento Urbano

