



**LEI MUNICIPAL Nº 679, DE 21 DE NOVEMBRO DE 2022.**

**“DISPÕE SOBRE O USO E A OCUPAÇÃO DO SOLO DO MUNICÍPIO DE IBIAM E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”**

**JOARES TREVISOL**, Prefeito Municipal de Ibiã - Estado de Santa Catarina, no uso das atribuições que lhe confere a Lei Orgânica do Município: Faço saber a todos que a Câmara de Vereadores aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

**CAPÍTULO I  
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Seção I  
Do Objeto**

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

**Seção II  
Dos Objetivos**

**Art. 2º** A presente Lei tem como objetivos:

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

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

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

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

**Seção III**





### **Das Definições**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

X - CNAE: Cadastro Nacional de Atividades Econômicas;

XI - divisa: linha limítrofe de um lote;

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

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





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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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





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

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

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

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

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

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

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

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

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

## CAPÍTULO II DA ESTRUTURAÇÃO ESPACIAL

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

**Art. 5º** O Macrozoneamento é a divisão territorial do espaço feita com auxílio





da inter-relação dos fatores naturais e antrópicos.

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

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

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

I - Macrozona Rural; e

II - Macrozona Urbana.

### **Seção I Da Macrozona Rural**

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

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

I - Zona Rural de Desenvolvimento (ZRD);

II - Zona de Interesse de Expansão (ZIE).

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

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





## **Seção II** **Da Macrozona Urbana**

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

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

I – Zona Mista (ZM);

II – Zona Mista de Diversificada (ZMD);

III – Zona Preferencial Residencial (ZPR);

IV – Zona Especial de Interesse Social (ZEIS);

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

VI – Zona Industrial (ZI);

VII – Corredor de Comércio e Serviços (CCS).

Parágrafo único. O Município poderá conceder benefícios e/ou incentivos para a implementação de empreendimentos com soluções sustentáveis e empresas verdes, com o objetivo de fomentar o desenvolvimento sustentável e a manutenção da imagem da cidade de Ibiã.

## **CAPÍTULO III** **DOS ZONEAMENTOS**

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

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





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

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

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

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

### **Seção I Da Zona Mista**

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

I - fomentar do uso misto do solo;

II - ampliar a infraestrutura e mobiliário urbano;

III - priorizar o adensamento ordenado do solo;

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

V – incentivar a fachada ativa e a mobilidade ativa.

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

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

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





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

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

## **Seção II** **Da Zona Mista Diversificada**

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

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

II - coibir e controlar o adensamento do solo; e

III - proibir a execução de residencial multifamiliar.

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

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

## **Seção III** **Da Zona Preferencial Residencial**

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

I – dar preferência ao uso residencial;

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

III - ampliar a infraestrutura e mobiliário urbano existente;







IV - controlar o adensamento do solo;

V - preservar a imagem da cidade; e

VI – incentivar a fachada ativa e a mobilidade ativa.

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

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

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

#### **Seção IV**

#### **Das Zonas Especial de Interesse social**

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

I – priorizar a produção de habitação de interesse social;

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

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

IV – incentivar a fachada ativa e a mobilidade ativa.

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

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

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

#### **Seção V**

#### **Zona de Interesse de Expansão**





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

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

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

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

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

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

## **Seção VI**

### **Da Zona de Requalificação Turística e Ambiental**

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

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

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

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

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

**Art. 34.** As áreas que compõem a ZRTA serão destinadas para o desenvolvimento de atividades ligadas ao turismo e ao lazer, sendo





expressamente proibido produzir edificações com fins residenciais.

### **Seção VII Da Zona Industrial**

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

- I – prover o Município de áreas adequadas para instalação de indústria de maior porte;
- II – incentivar a instalação de atividades com tecnologia sustentável;
- III – prover infraestrutura para economia de escala; e
- IV – coibir a ocupação do solo para fins residenciais.

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

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

### **Seção VIII Da Zona Rural de Desenvolvimento**

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

- I – fomentar a implantação de atividades agrossilvipastoris;
- II – fomentar o desenvolvimento do turismo rural;
- III – preservar as áreas naturais e ambientais;
- IV – evitar o adensamento ocupacional; e





V – possibilitar a implantação de atividades industriais.

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

### **Seção IX** **Do Corredor de Comércio e Serviços**

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

I – incentivar o adensamento ocupacional;

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

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

IV – incentivar a fachada ativa e a mobilidade ativa.

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

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

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

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

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

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





CAPÍTULO IV  
DAS ÁREAS COM RESTRIÇÕES OCUPACIONAIS

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

§ 1º As áreas com restrições ocupacionais são:

I - áreas de preservação permanente (APP);

II - áreas com restrições hidrológicas; e

III - áreas com restrições de declividade.

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

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

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

I - levantamento planialtimétrico da área contestada;

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

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

**Seção I**  
**Das Áreas de Preservação Permanente**

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





assegurar o bem-estar das populações humanas.

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

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

## **Seção II** **Das Áreas com Restrições Hidrológicas**

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

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

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

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

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

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

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

**Art. 51.** Quando a declividade em mais da metade do terreno for igual ou





superior a 50% (cinquenta por cento), o coeficiente de aproveitamento básico será reduzido pela metade.

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

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

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

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

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

## CAPÍTULO V DOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

### Seção I Da Fachada Ativa

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

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

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

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

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





- a) mobiliário removível, paraciclos, floreiras, fontes, paisagismo;
- b) central de lixo, central de gás, entradas de energia, entradas de água, acessos, segurança contra incêndio;
- c) vagas de estacionamento exigidas pela legislação de acessibilidade e para atendimento médico de emergência.

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

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

## **Seção II** **Do Estudo de Impacto de Vizinhança**

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

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

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

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

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

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

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







I - em armazéns, depósitos, comércios varejistas e atacadistas, shopping centers, lojas de departamentos, supermercados e hipermercados, pavilhões de feiras e exposições com área construída computável igual ou superior a 2.000,00m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados);

II - serviços de diversões, boates, casas de festas e estabelecimentos com música ao vivo ou mecânica acima de 600,00m<sup>2</sup> (seiscentos metros quadrados);

III - estabelecimentos de ensino fundamental, médio, superior e técnico-profissionalizantes e cursos preparatórios com área construída computável superior a 1.000,00m<sup>2</sup> (mil metros quadrados);

IV - estabelecimento de saúde com área superior a 1.000,00m<sup>2</sup> (mil metros quadrados); e

V - terminal rodoviário.

### **Seção III Da Sustentabilidade**

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

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

II – sistema de energia solar.

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

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

### **CAPÍTULO VI DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**





## **Seção I Da Classificação dos Usos**

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

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

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

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

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

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

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

I - adequação à área onde será implantada a atividade;

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

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

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





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

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

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

**Art. 63.** A abertura de escritórios ou filiais para atividades administrativas será autorizada desde que essas atividades não sejam proibidas na zona, devendo o interessado apresentar, além de outras informações que a fiscalização achar necessárias, uma cópia do contrato social e declaração, na qual informará a localização e a descrição fiel da atividade, atestando que o local será utilizado apenas para fins cadastrais.

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

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

I - não tenha atendimento ao público;

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

## **Seção II**

### **Dos Parâmetros Urbanísticos**

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

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

**Art. 67.** Lote máximo é a maior área permitida para cada zona, resultante da





subdivisão de glebas, observada a lei federal de parcelamento do solo e as leis estaduais pertinentes.

§ 1º O lote máximo é de 50.000m<sup>2</sup> (cinquenta mil metros quadrados) para todas as zonas.

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

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

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

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

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

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

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

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

IV - varandas e terraços;

V – projeções de sacadas privativas em balanço;

VI - projeções de coberturas e alpendres, ambos em balanço, com 3,00m (três metros) de balanço no máximo e 30,00m<sup>2</sup> (trinta metros quadrados) de área, fechados em apenas uma lateral, independentemente de seu uso ou de sua base pavimentada.

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

I - coeficiente de aproveitamento mínimo (CA mínimo);





II – coeficiente de aproveitamento básico (CA básico);

III - coeficiente de aproveitamento máximo (CA máximo).

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

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

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

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

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

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

VI – varandas e terraços;

VII - sacadas privativas em balanço;

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

IX - projeções de coberturas e alpendres, ambos em balanço, com no máximo 3,00m (três metros) de balanço e 30,00m<sup>2</sup> (trinta metros quadrados) de área, fechados em apenas uma lateral, independentemente de seu uso ou de sua base pavimentada.

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

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

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





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

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

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

Parágrafo único. Considera-se subsolo:

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

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

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

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

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

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

I – ter a edificação somente um pavimento;

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

III - as paredes sobre as divisas deverão ser cegas;

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

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





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

## CAPÍTULO VII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

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

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

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

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

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

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

I - Anexo I: Cartograma de zoneamento municipal;

II - Anexo II: Cartograma de zoneamento I;

III - Anexo III: Cartograma de zoneamento II;

IV - Anexo IV: Cartograma de restrições ocupacionais municipal;

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

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

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





Estado de Santa Catarina

## MUNICÍPIO DE IBIAM

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

IX - Anexo IX: Tabela de parâmetros urbanísticos;

X - Anexo X: Representação gráfica de fachada ativa;

XI - Anexo XI: Representação gráfica de subsolo.

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

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

CENTRO ADMINISTRATIVO DE IBIAM - SC, 21 DE NOVEMBRO DE 2022.

**JOARES TREVISOL**  
PREFEITO MUNICIPAL

Publicação e Registro: *Publicado no Diário Oficial dos Municípios – DOM no dia \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_, Edição nº. \_\_\_\_\_ conforme art. 20 da Lei Orgânica Municipal, Lei Municipal nº 490/2012 e Decreto Municipal nº 2321/2012.*

ALCINDO PEROSA  
Secretário da Adm. e da Fazenda

