



**PREFEITURA MUNICIPAL DE IPIRANGA**  
**Estado do Paraná**

**L EI Nº 2775 de 07 de outubro de 2021**

Súmula: Regulamenta o zoneamento, uso e ocupação do solo rural e urbano do município de Ipiranga e dá outras providências.

A Câmara Municipal de Ipiranga, Estado do Paraná, aprovou e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte,

**LEI:**

**Capítulo I**  
**Disposições preliminares**

Art. 1º - Destina-se a presente Lei a disciplinar o uso e a ocupação do solo urbano no Município de Ipiranga, de maneira a harmonizá-los com o suporte natural do sítio, à infraestrutura e equipamentos urbanos, proporcionando, à cidade uma relação de identidade entre o cidadão e o ambiente.

Art. 2º - É obrigatório o respeito às normas de uso e de ocupação expressas pela presente Lei, no que se refere às novas construções, reformas, novos loteamentos, desmembramentos e remembramentos, bem como na concessão de alvarás de localização de quaisquer atividades exercidas no Município de Ipiranga.

Art. 3º - O Poder Executivo fiscalizará o exercício do uso e da ocupação do solo urbano, baseando na presente Lei, complementando-a com as disposições do Código de Obras, do Código de Posturas, da Lei de Parcelamento do Solo Urbano, da Lei do Sistema Viário e da Lei Federal 10.257 (Estatuto da Cidade).

Art. 4º - Constitui parte integrante da presente Lei os Mapas de Uso e Ocupação de Solo, pranchas 01 e 02, Anexo I, referentes ao “zoneamento da SEDE”, e os Quadros 01, Anexo II, e 02, Anexo III, os quadros de definição de utilização (leve, médio e pesado, Anexo IV) e o Anexo X, prancha 03 com a representação dos polígonos do zoneamento, desta lei, respectivamente destinados a apresentar as características de ocupação e de uso do solo.

**Capítulo II**  
**Definições**

Art. 5º - Para os efeitos da presente Lei, solo urbano é a porção de território contida no perímetro urbano definidos pela Lei do Perímetro Urbano de Ipiranga, inclusive aquelas que vierem a ser estabelecidas posteriormente, nos termos do zoneamento de uso do solo Municipal.

Art. 6º - Para os efeitos da presente Lei, entende-se por uso a destinação dada a qualquer parcela do solo urbano, para atividades residenciais e não-residenciais de seus proprietários e moradores, sendo tais atividades consideradas adequadas ou vedadas, conforme se harmonizem.



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE IPIRANGA**

### **Estado do Paraná**

Art. 7º - Para os efeitos da presente Lei, ocupação do solo urbano é a forma como a edificação ocupa o lote, em função de parâmetros urbanísticos definidos no Art. 8º desta Lei.

Art. 8º - Os parâmetros urbanísticos que regem a ocupação do solo urbano são definidos como:

- a) Altura Máxima - A altura de uma edificação (h) é a medida (em metros) tomada verticalmente entre o menor nível do alinhamento em relação ao terreno e o plano horizontal correspondente à cobertura do último pavimento da edificação;
- b) Recuo - menor distância entre o limite extremo da área ocupada por uma edificação e a divisa que lhe estiver mais próxima, testada do imóvel; são estabelecidos na presente Lei recuos frontais (relativos à testada) e afastamentos;
- c) Taxa de ocupação - percentual resultante da divisão da área da projeção da edificação sobre o solo pela área total do lote;
- d) Taxa de Permeabilidade - percentual resultante de área permeável do terreno (sem revestimento ou construção);
- e) Coeficiente de aproveitamento - fração decimal resultante da divisão de todas as áreas construídas pela área total do lote;
- f) Afastamento – Limite de construção anteriores a divisa dos lotes lindeiros.

Parágrafo único – Complementarmente ao estabelecido no caput do presente artigo, aplicam-se ainda as seguintes definições referentes ao volume edilício:

- a) Subsolo – parte da construção cuja parte mais alta fique abaixo de um plano horizontal da rua situado no máximo 1,00m acima do ponto mais alto na linha de testada do lote;
- b) Base – parte da construção situada acima do subsolo, até um plano horizontal que lhe seja paralelo, a uma altura máxima de 2 pavimentos.;
- c) Torre – parte da construção situada acima da base. (Acima dos 2 pavimentos);

### **Capítulo III**

#### **Do zoneamento**

Art. 9º - Para fins de uso e ocupação do solo urbano, as áreas contidas no perímetro urbano do município de Ipiranga são formadas por:

- I. Zona de preservação ambiental (ZP);
- II. Zona Residencial 1 (R1);
- III. Zona Residencial 2 (R2);
- IV. Zona Residencial 3 (R3);
- V. Comercial e Serviços (CS);
- VI. Industrial (IND)
- VII. Zona Especial de Interesse Social (ZEIS);

Art. 10 - A zona de preservação ambiental (ZP), destinam-se a proteger o meio ambiente urbano, sendo as áreas de preservação dos rios, arroios e lagos urbanos, além de fundos de vales, conforme a legislação federal nº 12.651/2012.

Art. 11 A Zona Residencial 1 (ZR1) fica localizada na região central do perímetro urbano, apresenta declividade variada, destinando- se principalmente à moradia e comércio e serviços



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE IPIRANGA**

### **Estado do Paraná**

leves e outros estabelecidos no Quadro 02, apresenta uma taxa de ocupação moderada e um número máximo de 4 (quatro) pavimentos.

Art. 12 A Zona Residencial 2 (ZR2) fica localizado ao entorno da região central, possui terrenos maiores, com declividade variável, destinando-se principalmente à moradia, admitindo-se uso de atividades de leve impacto, como estabelecidos no Quadro 02, apresenta uma taxa de ocupação menor do que na ZR1, área visando o desenvolvimento habitacional com mais harmonia.

Art. 13 A Zona Residencial 3 (ZR3) fica localizado nas regiões afastadas da ZC, possui terrenos maiores, com declividade variável, destinando-se principalmente à moradia, admitindo-se uso de atividades de leve impacto, como estabelecidos no Quadro 02, apresenta uma taxa de ocupação igual a ZR2, área visando o desenvolvimento habitacional com mais harmonia.

Art. 14 A Zona Comercial (ZC) fica localizada na região central do perímetro urbano, destina-se a reunir as atividades comerciais, possuindo uma taxa de ocupação superior as ZR1, ZR2 e ZR3, com terrenos menores e sem recuos frontais para os empreendimentos leves, centro comercial.

Art. 15 A Zona Industrial (ZI), destina-se a reunir as atividades de Serviços e Industriais, conforme estabelecido nas tabelas do CNAE, estas áreas atraem tráfego de grande porte, com a possibilidade de emissão efluentes gasosos, sólidos ou líquidos ou ainda proporcionem ruídos.

Art. 16 - Quando da alteração do perímetro urbano, será obrigatória a definição do zoneamento de cada área adicionada.

Art. 17 - A zona Rural, toda área do território municipal, excluído o perímetro urbano, é destinado ao uso Agrícola, sendo permitido a utilização para indústrias e comércios, nas vias primárias e secundárias e ainda habitação unifamiliar, devendo seguir os parâmetros estabelecidos na legislação federal.

### **Capítulo IV**

#### **Das Zonas de Interesse Social**

Art. 18 A zona de interesse social (ZEIS), área destinada principalmente a locais aonde possuem problemas, tanto quanto a regularização fundiária como condições de habitação, podendo ser também locais de alta declividade, admitindo-se o uso residencial horizontal, sendo a maioria dos empreendimentos vedados, conforme definidos nas pranchas do Anexo I.

Art. 19 As definições e os parâmetros das ZEIS seguem conforme abaixo:

§ 1o – Os parâmetros definidos terão efeito apenas para regularização dos lotes contidos nas áreas determinadas como ZEIS, conforme prevê a legislação federal. 13.465/2017 e estatuto da cidade 10.257/2001

### **Capítulo V**



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE IPIRANGA**

### **Estado do Paraná**

#### **Dos índices de ocupação do solo urbano**

Art. 20 - A ocupação do solo urbano, nas diversas zonas, obedecerá aos limites constantes do no Quadro 01, inclusive as observações de esclarecimento.

#### **Capítulo VI**

##### **Da classificação de usos**

Art. 21 - Para os efeitos desta Lei, os usos são classificados em:

- a) Habitação unifamiliar (HUF): moradia para uma única família;
- b) Habitação coletiva horizontal (HCH): diversas moradias dispostas sobre o mesmo lote;
- c) Habitação coletiva vertical (HCV): diversas moradias dispostas sobre o mesmo lote verticalmente, no formato condomínio;
- d) Comércio, serviços e industrias leves (CSIL): atividade não-residencial de baixo impacto, como definidos na tabela de empreendimentos leves (Quadro 03, Anexo IV);
- e) Comercio e Serviços Médio (CSM): Atividade não residencial de médio impacto, conforme definidos na tabela de empreendimentos médio (Quadro 04, Anexo V);
- f) Comercio e Serviços Pesados (CSP): Atividade não residencial de alto impacto, conforme definidos na tabela de empreendimentos Pesados (Quadro 05, Anexo VI);
- g) Industrial e Serviços Médio (ISM): Atividades não residencial com caráter de manufatura, bem como serviços, de médio impacto, conforme definidos na tabela de atividades de médio (Quadro 06, Anexo VII);
- h) Indústria e serviços pesados (ISP): atividade não residencial com caráter de manufatura, bem como serviços, que não se enquadre nas limitações de alínea acima, conforme definidos na tabela de atividades pesadas (Quadro 07, Anexo VIII);
- i) Rural (ZRU): atividade rural, destinada a agricultura, pecuária, produção florestal, pesca e Aquicultura, conforme definidos na tabela de atividades rurais (Quadro 08, Anexo IX);
- j) Edificações públicas e comunitárias (EPC): atividade não residencial e não econômica, promovida pelo poder público ou por organizações da sociedade civil.

#### **Capítulo VII**

##### **Dos usos Adequados e Vedados**

Art. 22 - São considerados adequados ou vedados os usos nas diversas zonas conforme o Quadro 02, Anexo III, inclusive as observações de esclarecimento.

Art. 23 - A concessão de licença para atividades cujo uso esteja consignado no Quadro 02 como adequados para cada zona, deverá ser protocolado, junto ao Setor Técnico do Município, o requerimento e de alvará de localização.

Art. 24 - Dependerão de exame especial do Setor Técnico da Prefeitura Municipal e Conselho Municipal de Planejamento, os empreendimentos que estiverem fora das normativas no Quadro 02, através da apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança.

Art. 25 - A classificação dos parâmetros para identificação do item avaliado com base no Quadro 02, seguirão conforme estabelecidos nas Tabela do CNAE, Classificação Nacional das Atividades Econômicas (Quadros 03, 04 ,05, 06 e 07), anexo desta lei.



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE IPIRANGA**

### **Estado do Paraná**

#### **Capítulo VIII**

#### **Estudo de Impacto de Vizinhança**

Art. 26 - O Estudo de Impacto de Vizinhança é uma ferramenta que será acionada toda vez que não haja respaldo na legislação ou quando haja relevante dúvida na análise, sempre objetivando o bem estar da comunidade, e quando exigido, sua elaboração será de responsabilidade do empreendedor e será encaminhado ao Conselho Municipal de Planejamento, de Ipiranga, que o submeterá, se necessário, em prazo não superior a trinta dias, a uma Audiência Pública a ser conduzida conforme o Art. 28 da presente Lei.

Art. 27 - O Estudo de Impacto de Vizinhança será elaborado por profissionais das diversas áreas de conhecimento envolvidas, sendo composto, no mínimo, do seguinte:

- a) Descrição minuciosa do empreendimento pretendido;
- b) Localização do empreendimento, em relação ao zoneamento, sistema viário, redes de infraestrutura e serviços públicos, apresentando-se ainda a localização de todos os equipamentos públicos existentes ou projetados num raio de 1 km do local;
- c) Relação das atividades a serem desenvolvidas no empreendimento, com menção do número de empregos diretos e indiretos, sendo em ambos os casos obrigatória a demonstração dos números apresentados;
- d) Apreciação dos impactos sobre o meio ambiente, geração de tráfego, solicitação à infraestrutura de saneamento, energia e comunicações, bem como estimativa do impacto sobre os equipamentos públicos implantados ou a implantar;
- e) Proposta de medidas mitigatórias dos impactos, que poderão incluir suporte financeiro ou físico ao reforço da infraestrutura viária, de saneamento, do meio ambiente, de energia e comunicações, bem como sobre os equipamentos públicos a serem impactados;
- f) Proposta de medidas compensatórias à comunidade, relacionadas ao Meio Ambiente, redução de poluição sonora e outros fatores de impacto à comunidade;

Art. 28 - Caberá ao Conselho julgar o uso adequado, quanto todas as ações mitigatórias e compensatórias estiverem em equilíbrio com impacto do empreendimento e a comunidade. O alvará de funcionamento e/ou habite-se do empreendimento será emitido mediante vistoria das aplicações das ações mitigatórias e/ou compensatórias;

Art. 29 - A Audiência Pública para apreciação do Estudo de Impacto de Vizinhança:

- a) Será convocada pelo Conselho Municipal de Planejamento mediante edital publicado em jornal de ampla circulação local ou regional, complementado por chamamento através da imprensa falada;
- b) Será presidida pelo Conselho;
- c) Terá uma ata, com as formalidades legais, lavrada por um dos membros do Conselho Municipal de Planejamento previamente nomeado para tal função;
- d) Terá uma lista de presenças com assinatura, nome e identificação dos presentes;
- e) Contemplará a apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança, feita por um ou mais de seus autores, vedada a apresentação por terceiros.
- f) Permitirá a livre manifestação dos presentes;
- g) Encerrar-se-á com a votação, por voto secreto depositado em urna, sobre a concessão ou não da permissão solicitada, podendo votar todos os presentes que tiverem domicílio eleitoral no Município de Ipiranga, sendo o estudo e a concessão que pretende considerados aprovados se contarem com a maioria simples dos presentes à Audiência.



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE IPIRANGA**

### **Estado do Paraná**

Parágrafo único. Ocorrendo negativa da concessão, o assunto somente poderá ser apresentado novamente ao escrutínio de Audiência Pública depois de decorridos 180 dias da negativa.

#### **Capítulo IX**

##### **Dos alvarás de construção e localização**

Art. 30 - Somente serão concedidos alvarás de construção, reforma e ampliação e alvarás de localização a edificações e atividades que estiverem em acordo com a presente Lei.

§ 1o - Os alvarás de localização de atividade econômica serão sempre concedidos a título precário, podendo ser cassados a qualquer tempo, desde o uso seja considerado inconveniente por parte do Poder Público Municipal, sem que caiba qualquer direito a indenização.

§ 2o - A transferência de local de atividade já em funcionamento somente poderá ser autorizada se a nova localização estiver conforme o disposto na presente Lei.

#### **Capítulo X**

##### **Da construção acima da Taxa de Ocupação**

Art. 31 – Será possível a implantação de imóveis com taxa de ocupação superior a definido no Quadro 01, para as Zonas ZR1, ZR2 e ZR3, desde que providenciado sistema de cisterna para armazenagem das águas pluviais, e ainda respeitando os demais critérios de uso e ocupação, conforme definido na formula abaixo:

$V_{reuso} (L) = TO \times 25 \times A$ ,

sendo:

TO = Taxa de ocupação (%)

A = Área do terreno (m<sup>2</sup>)

§ 1o – Após realizado os estudos, o mesmo deverá ser aprovado pela Secretaria de Obras do Município.

#### **Capítulo XI**

##### **Das indústrias em zona rural**

Art. 32 – Em qualquer parte do território municipal, poderá ser autorizada a instalação de atividades de leve impacto (CSIL), respeitando em qualquer caso, as características que constam dos Quadros da Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano, e apresentação do Estudo de Impacto e Vizinhança, quando solicitado.

Art. 33 – Mediante exame especial do Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Territorial, poderá ser autorizada a instalação de outras atividades, desde que realizado o Estudo de Impacto e Vizinhança pelo proprietário do empreendimento, quando solicitado.

Art. 34 – As atividades de caráter de indústria pesada estipulado no Uso e Ocupação do Solo Urbano, somente serão autorizados, fora do perímetro urbano, ao longo das Estradas de categoria primária e as rodovias federais e estaduais, mediante Estudo de Impacto de Vizinhança e outros procedimentos legais.



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE IPIRANGA**

### **Estado do Paraná**

#### **Capítulo XII**

##### **Das moradias, comércio e serviços em zona rural**

Art. 35. As edificações para fins residenciais e para fins não-residenciais de leve impacto, obedecerão, na zona rural do Município, legislação federal, e ainda as tabelas constantes desta lei.

#### **Capítulo XIII**

##### **Da abertura do CNPJ**

Art. 36. De acordo com o Uso e Ocupação do Solo, em especial o Comercial e Serviços Leves, poderão ser realizadas a abertura de um ou mais empreendimentos em um mesmo endereço, desde que sigam todas as instruções estabelecidos nesta lei, Código de Obras e Parcelamento.

#### **Capítulo XIV**

##### **Do Conselho Municipal de Planejamento**

Art. 37. Fica criado o Conselho Municipal de Planejamento, órgão consultivo e deliberativo em matéria de gestão de políticas públicas territoriais, urbanas ou rurais.

Art. 38. O Conselho Municipal de Planejamento será paritário, composto por 14 membros titulares e seus suplentes, formado necessariamente por:

I. 06 (seis) representantes da Prefeitura do Município de Ipiranga, assim distribuídos:

- a) 02 (dois) representantes da Secretaria de planejamento ou obras do município;
- b) 04 (quatro) representantes do poder executivo municipal, das áreas relacionadas ao desenvolvimento urbano, ao sistema viário e transporte público, meio ambiente e à habitação;

II. 01 (um) representante do poder legislativo municipal;

III. 06 (seis) representantes da sociedade civil, assim distribuídos:

- a) 02 (dois) membros de Conselhos Municipais distintos, sendo estes representantes da Sociedade Civil no Conselho do qual fazem parte;
  - b) 02 (dois) representantes do setor comercial do município;
  - c) 01 (um) representante de entidades de Ensino;
  - d) 01 (um) membro de organizações da sociedade civil, não contempladas nas alíneas acima.
- Parágrafo único. As deliberações do Conselho Municipal de Planejamento serão feitas por dois terços dos presentes.



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE IPIRANGA**

### **Estado do Paraná**

Art. 39. Para a escolha dos representantes do Conselho Municipal de Planejamento deverão ser observadas as seguintes diretrizes:

- I. a renovação dos representantes do conselho se dará a cada 03 (três) anos;
- II. a renovação deverá se dar em pelo menos 50% (cinquenta por cento) dos componentes do conselho;
- III. cada conselheiro poderá ter no máximo 02 (dois) mandatos consecutivos;
- IV. os representantes do departamento de planejamento ou obras e demais representantes do Poder Executivo Municipal serão indicados pelo prefeito.
- V. Os demais segmentos, através de reuniões, irá elaborar documento, com a assinatura dos presentes, com a indicação de seu(s) representante(s) para o conselho municipal de planejamento.

Parágrafo único: entende-se por segmentos:

- I. câmara municipal;
- II. conselhos municipais;
- III. entidades de ensino superior;
- IV. organizações da sociedade civil.

Art. 40. Compete ao Conselho Municipal de Planejamento:

- I. acompanhar a implementação do Plano Diretor, analisando e deliberando sobre questões relativas a sua aplicação;
- II. propor e emitir pareceres sobre proposta de alteração de Plano Diretor;
- III. emitir parecer sobre projetos de lei de interesse da política territorial, antes de seu encaminhamento para o processo de aprovação pela Câmara Municipal;
- IV. gerir os recursos oriundos do Fundo de Desenvolvimento Urbano e Habitação;
- V. monitorar a concessão de Outorga Onerosa do Direito de Construir e a aplicação da transferência do direito de construir;
- VI. aprovar e acompanhar a implementação das Operações Urbanas Consorciadas;
- VII. acompanhar a implementação dos demais instrumentos de desenvolvimento municipal e de democratização da gestão;
- VIII. aprovar e acompanhar a implementação dos Planos Setoriais.
- IX. zelar pela integração das políticas setoriais e pelo funcionamento do SIG.
- X. deliberar sobre os casos omissos da legislação pertinente ao Zoneamento e Uso e Ocupação do Solo.
- XI. convocar, organizar e coordenar as conferências e Assembleias de Planejamento e Gestão Territorial;
- XII. convocar audiências públicas;
- XIII. aprovar os Estudos de Impacto de Vizinhança.
- XIV. promover a otimização dos investimentos públicos.

Art. 41. O Conselho Municipal de Planejamento poderá instituir câmaras técnicas e grupos de trabalho específicos.

Art. 42. O Poder Executivo Municipal garantirá suporte técnico e operacional exclusivo ao Conselho Municipal de Planejamento, necessário a seu plano funcionamento.

Parágrafo único. O Conselho Municipal de Planejamento definirá a estrutura do suporte técnico e operacional.

## **Capítulo XV**





## **PREFEITURA MUNICIPAL DE IPIRANGA** **Estado do Paraná**

### **Disposições transitórias**

Art. 43 - Fica proibida qualquer ampliação ou reforma em edificação que contrarie o estabelecido nesta Lei, exceto se for para adequá-la aos requisitos aqui estabelecidos.

Parágrafo único. As glebas e/ ou lotes que tiverem parcelas dentro de 02 (duas) ou mais zonas, poderão ter regime urbanístico regido por uma única, sendo está a zona que possua os parâmetros urbanísticos de uso e de ocupação do solo mais adequados à atividade do empreendimento em relação ao seu entorno, conforme avaliação do corpo técnico do Departamento de Obras.

Art. 44 – Para a renovação de alvará os usos não-residenciais de médio e alto impacto, que estejam em desacordo com as permissões estabelecidas pela presente Lei deverão ser apresentar o Estudo de Impacto de Vizinhança ou ser transferidos para local onde sejam permitidos, dentro do prazo de três anos, contados do início de vigência desta Lei, mediante o procedimento de transferência de alvará.

Art. 45 - Os casos omissos na presente Lei serão objeto de apreciação do Conselho Municipal de Planejamento, que emitirá em cada caso parecer, que se tornará normativo.

Art. 46 - Esta Lei entra em vigor 90 dias após sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito, em 07 de outubro de 2021.

**Douglas Davi Cruz**  
Prefeito Municipal