



MUNICÍPIO DE IVOTI
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

PROJETO DE LEI MUNICIPAL Nº 47, DE 27 DE SETEMBRO DE 2024

**“AUTORIZA A REGULAMENTAÇÃO
DA ALTERAÇÃO DE USO DE
ECONOMIAS PREDIAIS
RESIDENCIAIS PARA COMERCIAIS E
DEFINE CRITÉRIOS ESPECÍFICOS
PARA SUA OCUPAÇÃO.”**

MARTIN CESAR KALKMANN, Prefeito Municipal de Ivoti.
Faço saber que o Poder Legislativo aprovou e eu sanciono a seguinte

L E I :

Art. 1º Esta lei tem como objetivo regulamentar e definir critérios para a instalação e operação de Microempresas, Empresas de Pequeno Porte e Microempreendedor Individual, com atividades comerciais de baixo e/ou médio impacto, em imóveis residenciais regularizados, de modo a garantir o desenvolvimento econômico e a reciclagem do uso das edificações, preservando a segurança e o bem-estar da população, permitindo a alteração e regularização do uso da economia predial conforme segue.

Art. 2º Para fins desta lei, considera-se:

I - Microempresas, Empresas de Pequeno Porte e Microempreendedor Individual: são todas que atendem os critérios definidos na LC nº 123/2006;

II - Atividades comerciais de baixo e médio impacto: todas atividades definidas na Lei Municipal 3272/2019 e posteriores alterações, Decreto 61/2019 e seu anexo I e Portaria VISA 192/2022 e suas posteriores alterações, sendo contempladas as atividades com grau de risco I e II.

Art. 3º Os empreendimentos deverão respeitar o horário de funcionamento máximo permitido em conformidade com o Código de Posturas e o novo uso deverá estar de acordo com o zoneamento do imóvel.

Art. 4º O empreendimento poderá funcionar somente após a obtenção de todos licenciamentos aplicáveis a sua atividade e avaliada na consulta de viabilidade expedida no sistema JUCIS/RS, que será expedido pelo órgão competente após análise e aprovação do estudo de impacto de vizinhança, quando cabível, e dos demais requisitos exigidos nesta lei.

Art. 5º Para alteração de uso de imóveis, de residencial para comercial, os mesmos deverão atender as diretrizes mínimas conforme segue:

§ 1º As edificações destinadas ao comércio em geral deverão atender a legislação sanitária municipal, as Normas de Concessionárias de Serviços Públicos, as Normas de Segurança Contra Incêndio e do Corpo de Bombeiros.



MUNICÍPIO DE IVOTI
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

§ 2º A edificação deverá ter pé-direito mínimo de 2,60 metros na área principal, admitindo-se pé-direito mínimo de 2,40 em compartimentos de utilização transitória e de serviços.

§ 3º A edificação deverá ter área mínima útil de 20,00m² (vinte metros quadrados).

§ 4º Ter abertura de ventilação e iluminação.

§ 5º Ter sanitários separados para cada sexo, com no mínimo 1 (um) vaso, 1 (um) lavatório e 1 (um) mictório, quando masculino, e 1 (um) vaso e 1 (um) lavatório, quando feminino, para os primeiros 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados) de área útil e mais um conjunto masculino e um feminino para cada 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) adicionais.

§ 6º Para o cálculo do número de aparelhos sanitários não serão computados as áreas das salas que dispuserem de sanitários privativos.

§ 7º Quando a área útil do estabelecimento não ultrapassar 70,00m² (setenta metros quadrados) será admitida a existência de apenas 1 (um) gabinete sanitário, com, no mínimo 1(um) vaso e 1 (um) lavatório.

§ 8º Nos bares, cafés, confeitarias, lanchonetes e congêneres com área acima de 60,00m² (sessenta metros quadrados) e nos restaurantes, independente da área construída, serão necessários compartimentos sanitários públicos, distintos para cada sexo, obedecendo aos requisitos de, no mínimo, 1 (um) vaso sanitário e 1 (um) lavatório para cada 60,00 m² (sessenta metros quadrados) de área útil.

§ 9º Na quantidade de sanitários estabelecida por este artigo, deverão ser consideradas as exigências das normas para atendimento dos portadores de necessidades especiais.

§ 10. As edificações deverão observar os critérios de acessibilidade universal;

§ 11. Os ambientes para instalação de cozinhas, depósitos, despensas e sanitários deverão ser de material com propriedades termo acústicas adequadas, incombustível, não propagador de chamas, resistente ao fogo conforme normas e ou resolução técnica específica do Corpo de Bombeiros.

§ 12. As edificações em troca de uso de residencial para comercial ficam isentas de vagas de estacionamento.

§ 13. Edificações tombadas ou inventariadas em lista de patrimônio histórico municipal poderão ter seu uso comercial aprovado, desde que atendidas as diretrizes sanitárias vigentes na qual a atividade de uso respeite as condições de preservação do bem histórico e as demais diretrizes desta lei, devendo o projeto de troca de uso ser apreciado também pelo Conselho Municipal de Patrimônio de Ivoti.



MUNICÍPIO DE IVOTI
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Art. 6º O descumprimento das normas e exigências exigidas nesta lei poderá acarretar a aplicação de multas, suspensão ou cassação da Licença de Funcionamento.

Art. 7º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Ivoti,

MARTIN CESAR KALKMANN
Prefeito Municipal



MUNICÍPIO DE IVOTI
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

JUSTIFICATIVA

Encaminhamos o presente Projeto de Lei nº 47/2024, que **“autoriza a regulamentação da alteração de uso de economias prediais residenciais para comerciais e define critérios específicos para sua ocupação”**, diante do que segue:

Inicialmente, cumpre destacar que Ivoti vem crescendo exponencialmente em termos de turismo, atraindo cada dia mais visitantes que passam o dia ou mesmo alguns dias em nossa cidade, porém, os imóveis para uso comercial não crescem na mesma medida.

Nesse sentido, o presente Projeto de Lei visa permitir a regularização de imóveis de uso residencial para sua utilização como uso comercial, principalmente os já inventariados em lista de patrimônio histórico, de forma mais simplificada e acessível, visto que, especialmente para esses últimos, torna-se mais difícil a adequação dado o fato de serem tombados.

Ademais, esta adequação seguirá normas específicas abrangidas pela presente Lei e será de suma importância para o desenvolvimento econômico do setor, visto que os proprietários de imóveis hoje em desuso poderão dar nova finalidade aos mesmos, movimentando nossa economia como um todo.

Sem mais, encaminhamos o presente Projeto de Lei a este egrégia casa, visando parecer favorável ao mesmo.

Atenciosamente,

Martin Cesar Kalkmann
Prefeito Municipal