

# MINUTA DE PROJETO DE LEI DO PLANO DIRETOR SUSTENTÁVEL DO MUNICÍPIO DE IBIRÁ

## Sumário

TÍTULO I – DOS PRINCÍPIOS, OBJETIVOS E ESTRATÉGIAS DO PLANO DIRETOR...	6
CAPÍTULO I – DOS PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS .....	6
CAPÍTULO II – DOS OBJETIVOS GERAIS DO PLANO DIRETOR .....	8
CAPÍTULO III – DAS DIRETRIZES E AÇÕES ESTRATÉGIAS DE SUSTENTABILIDADE MUNICIPAL.....	8
Seção I – Das Diretrizes e Estratégias de Bem Estar, Desenvolvimento Humano, Redução de Desigualdades, Segurança e Seguridade de Pessoas e Famílias .....	8
Seção II – Das Diretrizes e Estratégias de Proteção, Recuperação e Equilíbrio Ecológico .....	10
Seção III – Das Diretrizes e Estratégias de Geração de Renda e Desenvolvimento Econômico .....	13
Seção IV – Das Diretrizes e Estratégias de Cidades Sustentáveis, Inclusivas e Resilientes .....	15
TÍTULO II - DO MODELO ESPACIAL DE ORDENAMENTO TERRITORIAL .....	18
CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS .....	18
CAPÍTULO II - DO MACROZONEAMENTO .....	19
Seção I – Da Macrozona da Sede .....	19
Seção II – Da Macrozona de Chácaras .....	20
Seção III – Da Macrozona das Termas de Ibirá .....	20
Seção IV – Da Macrozona da Vila Ventura .....	20
Seção V – Da Macrozona Rural .....	21
CAPÍTULO III – DAS ZONAS CULTURAIS E AMBIENTAIS E PARAMETROS DE OCUPAÇÃO .....	21
Seção I – Das Zonas Culturais e Ambientais da Macrozona da Sede .....	22
Seção II – Das Zonas Culturais e Ambientais da Macrozona de Chácaras .....	25
Seção III – Das Zonas Culturais e Ambientais da Macrozona das Termas de Ibirá .....	25
Seção IV – Das Zonas Culturais e Ambientais da Macrozona da Vila Ventura .....	27
Seção V – Das Zonas Culturais e Ambientais da Macrozona Rural .....	28
Seção VI – Da Transformação das Zonas .....	29
CAPÍTULO IV - DAS ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE.....	30
Seção I – Das Áreas Especiais de Proteção Ambiental – AEPA.....	30
Seção II – Áreas Especiais de Promoção Turística - AEPTur.....	33
Seção III – Áreas Especiais de Interesse de Desenvolvimento Econômico e de Geração de Renda - AEDUG .....	35
Seção IV - Áreas Especiais de Interesse Urbanístico - AEIU .....	36
Seção V – Áreas Especiais de Interesse de Patrimônio Histórico E Cultural - AEPHC..	37
CAPÍTULO V – DO MODELO ESPACIAL DE MOBILIDADE URBANA.....	37
Seção I – Sistema Viário .....	38
Seção II – Sistema Cicloviação .....	39
Seção III – Transporte Coletivo .....	39
Seção IV – Espaço do pedestre e acessibilidade universal.....	39

Seção V – Das Rotas Acessíveis e Acessibilidade da Pessoa com Deficiência Física ....	41
Seção VI – Segurança no Trânsito .....	42
Seção IV – Consumo e energia sustentável na mobilidade urbana .....	42
<b>CAPÍTULO VI – DOS INSTRUMENTOS .....</b>	<b>43</b>
Seção I – Do Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios.....	44
Seção II - Do IPTU Progressivo no Tempo e da Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública ou Mediante Disponibilidade Orçamentária e Viabilidade Financeira .....	46
Seção III - Do Consórcio Imobiliário .....	47
Seção IV – Do Direito de Superfície .....	48
Seção V – Do Direito de Preempção .....	49
Seção VI - Do Abandono.....	51
Seção VII – Da Contribuição de Melhoria .....	52
Seção VII - Da Outorga Onerosa do Direito de Construir .....	52
Seção IX - Das Operações Urbanas.....	55
Seção X - Da Transferência do Direito de Construir.....	57
Seção XI - Da Cota de Contribuição ao Desenvolvimento e Qualificação Urbana .....	60
Seção XII - Do Estudo de Impacto de Vizinhança.....	61
Seção XIII – Da Regularização Fundiária.....	65
<b>TÍTULO III - DO SISTEMA MUNICIPAL DE GESTÃO DO PLANO DIRETOR E PLANEJAMENTO MUNICIPAL .....</b>	<b>67</b>
<b>CAPÍTULO I – DA COMPOSIÇÃO E DOS OBJETIVOS .....</b>	<b>67</b>
Seção II - Do Conselho de Desenvolvimento Municipal .....	67
Seção III - Do Fundo de Desenvolvimento Municipal.....	69
Seção IV – Do Observatório de Sustentabilidade Municipal de Ibirá.....	70
<b>CAPÍTULO II - DO PROCESSO DE MONITORAMENTO E REVISÃO ESTRATÉGICA DO PLANO DIRETOR.....</b>	<b>71</b>
<b>TÍTULO IV - DO USO, OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO .....</b>	<b>72</b>
<b>CAPÍTULO I – DO USO DO SOLO URBANO .....</b>	<b>72</b>
<b>CAPÍTULO II – DA OCUPAÇÃO DO SOLO.....</b>	<b>72</b>
<b>CAPÍTULO III - DO PARCELAMENTO DO SOLO.....</b>	<b>73</b>
Seção I - Do Processo de Aprovação de Loteamento e Desmembramento.....	80
Seção II - Do Processo de Aprovação de Fracionamento e Desdobro .....	86
Seção III - Da Aprovação e Concessão de Uso de Áreas Públicas para a Constituição de Loteamentos de Acesso Controlado e dos Condomínios de Lotes.....	87
<b>TÍTULO V– DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS .....</b>	<b>89</b>

## **QUADROS**

Quadro 1 Localização do PEUC nas Macrozonas e Zonas de Ibirá.....	44
Quadro 2 Localização do Consórcio Imobiliário nas Macrozonas e Zonas de Ibirá.....	48
Quadro 3 Localização do Direito de Preempção nas Áreas Especiais de Ibirá.....	49
Quadro 4 Localização da OODC nas Macrozonas e Zonas de Ibirá.....	53
Quadro 5 Localização da possibilidade de transferência de potencial construtivo até o coeficiente de aproveitamento básico nas Áreas Especiais de Ibirá.....	58



## **MAPAS**

I - MAPA 1 Mapa de territorialização das diretrizes e estratégias da política de Bem-Estar, Desenvolvimento Humano, Redução de Desigualdades, Segurança e Seguridade de Pessoas e Famílias;

II - MAPA 2 Mapa de territorialização das diretrizes e estratégias da política de Proteção, Recuperação e Equilíbrio Ecológico;

III - MAPA 3 Mapa de territorialização das diretrizes e estratégias da política de Geração de Renda e Desenvolvimento Econômico;

IV - MAPA 4 Mapa de territorialização das diretrizes e estratégias da política de Cidades Sustentáveis, Inclusivas e Resilientes;

V - MAPA 5 Mapa de Macrozoneamento do Município de Ibirá;

VI - MAPA 6 Mapa de Zoneamento da Macrozona da Sede do Município de Ibirá;

VII - MAPA 7 Mapa de Zoneamento da Macrozona das Termas de Ibirá;

VIII - MAPA 8 Mapa de Zoneamento da Macrozona Vila Ventura

IX - MAPA 9 Mapa de Zoneamento da Macrozona Rural;

X - MAPA 10 Mapa de Áreas Especiais de Interesse Ambiental;

XI - MAPA 11 Mapa de Áreas Especiais de Interesse Turístico;

XII - MAPA 12 Mapa de Áreas Especiais de Desenvolvimento Econômico e Geração de Renda;

XIII - MAPA 13 Mapa de Áreas Especiais de Interesse Urbanístico;

XIV - MAPA 14 Mapa de Áreas Especiais de Patrimônio Histórico e Cultural da Sede;

XV - MAPA 15 Mapa de Áreas Especiais de Patrimônio Histórico e Cultural das Termas;

XVI - MAPA 16 Mapa de diretrizes de Mobilidade Urbana do Município de Ibirá;

XVII - MAPA 17 Mapa de diretrizes de Mobilidade Urbana da Sede;

XVIII - MAPA 18 Mapa de diretrizes de Mobilidade Urbana das Termas;

XIX - MAPA 19 Mapa de diretrizes cicloviárias da Sede;

XX - MAPA 20 Mapa de diretrizes cicloviárias das Termas;

XX I - MAPA 21 Mapa de Sugestão de Percurso de Transporte Coletivo;

XXII - MAPA 22 Mapa de localização do PEUC no Município de Ibirá;

XXIII - MAPA 23 Mapa de localização do Consórcio Imobiliário no Município de Ibirá;

XIV - MAPA 24 Mapa de localização do Direito de Preempção no Município de Ibirá;

XXV - MAPA 25 Mapa de localização da OODC no Município de Ibirá;

XXVI - MAPA 26 Mapa de localização da OUC no Município de Ibirá;

XXVII - MAPA 27 Mapa da área prioritária para Operação Urbana;

XXVIII – MAPA 29 Mapa de Mobilidade Urbana – Rotas Acessíveis – Sede de Ibirá

XXIX – MAPA 30 Mapa de Mobilidade Urbana – Rotas Acessíveis – Termas de Ibirá

## **ANEXOS**

ANEXO 1 – Ocupação do Solo

a - Tabela 1 Parâmetros Urbanísticos de ocupação do solo para a Estância Turística Termas de Ibirá;

ANEXO 2 – Uso do Solo:

a - Tabela 2 Classificação de Serviços segundo as Categorias de Uso;

b - Tabela 3 Classificação de Atividades Comerciais segundo as Categorias de Uso;

c - Tabela 4 Classificação de Atividades Industriais segundo o enquadramento das Categorias de Uso;

ANEXO 3 – Perfis das vias públicas;

ANEXO 4 – Perfis do sistema cicloviário;  
ANEXO 5 – Perfil do zoneamento da calçada.

## Minuta de Projeto de Lei do Plano Diretor Sustentável do Município de IBIRÁ

Institui o Plano Diretor Sustentável, a Lei de Uso e Ocupação do Solo e a Lei de Parcelamento do Solo do Município de Ibirá e dá outras providências.

**Art. 1** - Em atendimento às disposições do Artigo 182 da Constituição Federal, do Capítulo III da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade - fica aprovado, nos termos desta Lei, o Plano Diretor Sustentável do Município de Ibirá, devendo o mesmo ser observado pelos agentes públicos e privados do Município de Ibirá.

**Art. 2** - O Plano Diretor, abrangendo a totalidade do território, é o instrumento básico da política urbana do Município e integra o sistema de planejamento municipal, devendo o plano plurianual, a lei de diretrizes orçamentárias e a lei do orçamento municipal orientar-se pelos princípios fundamentais, objetivos gerais e ações estratégicas nele contidas.

### **TÍTULO I – DOS PRINCÍPIOS, OBJETIVOS E ESTRATÉGIAS DO PLANO DIRETOR**

#### **CAPÍTULO I – DOS PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS**

**Art. 3** - São princípios da Política Urbana:

- I - Função social da cidade e da propriedade;
- II – Sustentabilidade da cidade;
- III - Gestão democrática.

**§1º** - A função social do Município de Ibirá será cumprida quando atender as diretrizes da política urbana estabelecidas na Lei Federal nº 10.257, de 10 de Julho de 2001 – Estatuto da Cidade e deste Plano Diretor entre elas cabe ressaltar:

- I - A promoção da justiça social, mediante ações que visem a erradicação da pobreza e da exclusão social, da redução das desigualdades sociais e da segregação sócio espacial;
- II - O direito à cidade, entendido como o direito a terra urbana, à moradia digna, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;
- III - O respeito, a proteção e preservação da cultura e da memória social;

IV - O acesso ao lazer e a preservação e conservação do meio ambiente, assegurando a recuperação e proteção dos ecossistemas e recursos ambientais existentes e garantindo a todos os habitantes um meio ambiente ecologicamente equilibrado.

§2º - A propriedade urbana cumpre sua função social quando, respeitadas as funções sociais da cidade definidas anteriormente, e:

I – for utilizada em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental;

II - atender às exigências fundamentais deste Plano Diretor;

III - assegurar o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas;

IV - assegurar o respeito ao interesse coletivo quanto aos limites, parâmetros de uso, ocupação e parcelamento do solo, estabelecidos nesta lei e na legislação dela decorrente.

§3º - A propriedade rural cumpre sua função social da Propriedade Rural quando, simultaneamente ao direito de propriedade, a propriedade é utilizada de forma racional e adequada, conservando seus recursos naturais, favorecendo o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores e observando as disposições que regulam as relações de trabalho.

§4º A sustentabilidade da cidade ocorre quando:

I - quando as ações do Poder Público e dos agentes privados ligadas ao desenvolvimento urbano considerarem sempre os aspectos sociais, culturais, ambientais e econômicos e seus impactos, promovendo o desenvolvimento local socialmente justo, ambientalmente equilibrado e economicamente viável, visando garantir a qualidade de vida para as presentes e futuras gerações;

II – atender as diretrizes e orientações deste Plano Diretor;

III - quando as ações do Poder Público e dos agentes privados resultarem no alcance das metas preconizadas para os Objetivos do Desenvolvimento Sustentável, determinados pela Agenda 2030 da Organização das Nações Unidas.

§5º A gestão da cidade será democrática, quando garantida a participação de representantes dos diferentes segmentos da população, diretamente ou por intermédio de associações representativas, nos processos de planejamento e gestão da cidade, de realização de investimentos públicos e na elaboração, implementação e avaliação de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano.

## **CAPÍTULO II – DOS OBJETIVOS GERAIS DO PLANO DIRETOR**

**Art. 4** - São objetivos gerais da política urbana do Município de Ibirá:

I - Propor o ordenamento territorial municipal a fim de evitar conflitos e promover a qualidade de vida da população, o equilíbrio ambiental e o desenvolvimento econômico inclusivo e sustentável de Ibirá;

II - Qualificar as áreas urbanas com infraestrutura, equipamentos públicos, áreas verdes e paisagem urbana compatíveis com a demanda da população e a vocação de Estância Turística;

III - Promover o turismo, envolvendo a abrangência de atividades possíveis para o Município, qualificando e aprimorando os espaços, a infraestrutura e os serviços deste setor; aproveitando de forma ampla as potencialidades locais, sobretudo aquelas que identificam Ibirá como lugar de saúde, qualidade de vida e bem-estar das pessoas; ~~beleza das pessoas;~~

IV- Conservar o patrimônio histórico e ambiental natural, principalmente no que se diz respeito à água mineral rara com presença de vanádio;

V- Ampliar as oportunidades de geração de emprego e renda municipal.

## **CAPÍTULO III – DAS DIRETRIZES E AÇÕES ESTRATÉGIAS DE SUSTENTABILIDADE MUNICIPAL**

**Art. 5** – As diretrizes e estratégias de ações de sustentabilidade municipal são organizadas nas seguintes dimensões:

I – Bem Estar, Desenvolvimento Humano, Redução de Desigualdades, Segurança e Seguridade de Pessoas e Famílias;

II - Proteção, Recuperação e Equilíbrio Ecológico;

III - Geração de Renda e Desenvolvimento Econômico; e,

IV - Cidades Sustentáveis, Inclusivas e Resilientes.

### **Seção I – Das Diretrizes e Estratégias de Bem-Estar, Desenvolvimento Humano, Redução de Desigualdades, Segurança e Seguridade de Pessoas e Famílias**

**Art. 6** – As diretrizes e estratégias da política de Bem-Estar, Desenvolvimento Humano, Redução de Desigualdades, Segurança e Seguridade de Pessoas e Famílias são divididas nos seguintes setores e estão territorializadas no MAPA 1:

I – Apoio e promoção da pessoa;



- II – Redução das desigualdades sociais;
- III – Fortalecimento do capital social;
- IV – Continuidade dos serviços públicos de âmbito social.

**Art. 7** – As diretrizes e estratégias para o apoio e promoção da pessoa são:

- I – Apoio e promoção de pessoas em situação de vulnerabilidade social, com elaboração de cadastro social único e desenvolvimento de processos de governança, com ações no município como todo, mas principalmente no Bairro São Benedito;
- II - Apoio e promoção do idoso, com ações no município como todo, mas principalmente nas Termas de Ibirá;
- III - Apoio e promoção da criança, com ações no município como todo, mas principalmente no Bairro São Benedito;
- IV- Apoio e promoção do adolescente, com ações no município como todo, mas principalmente no Bairro São Benedito;
- V – Desenvolvimento de ações preventivas, corretivas e educativas para gravidez na adolescência e uso de substâncias psicoativas.

**Art. 8** – As diretrizes e estratégias para a redução das desigualdades sociais são:

- I – Oferecimento de projetos continuados no contraturno escolar para crianças e adolescentes no município como todo, mas principalmente no Bairro São Benedito;
- II - Capacitação continuada de jovens e adultos;
- III - Viabilização de cursos técnicos profissionalizantes e de educação superior na modalidade presencial e a distância;
- IV – Viabilização de trabalho temporário para a população vulnerável;

**Art. 9** – As diretrizes e estratégias para o fortalecimento do capital social são:

- I – Apoio e fortalecimento do capital social municipal;
- II- Apoio e promoção da prática do voluntariado a projetos sociais voltados ao município como todo, mas principalmente no Bairro São Benedito.

**Art. 10** – As diretrizes e estratégias para a continuidade dos serviços públicos de âmbito social são:

- I – Desenvolvimento de ações de segurança preventiva nos espaços públicos, escolares e turísticos – na cidade como um todo;
- II - Implantação de Sede Própria para a Secretaria de Assistência e Promoção Social;
- III - Conservação do Centro de Convivência do Idoso em Termas de Ibirá;
- IV - Expansão da Unidade de Saúde do Bairro São Benedito;

V- Ampliação da Escola Municipal Vereador José Lopes de Souza.

**Art. 11** – São instrumentos da política de Bem-estar, Desenvolvimento Humano, Redução de Desigualdades, Segurança e Seguridade de Pessoas e Famílias:

- I – Programas e projetos sociais;
- II – Cursos de capacitação de curta e média duração;
- III – Direito de Preempção;
- IV – Desapropriação por utilidade pública;
- V – Estudo de Impacto de Vizinhança;
- VI – Cadastro único social;
- VII – Cadastro de voluntariado;
- VIII – Incentivos e isenções fiscais.

**Art. 12** – São ações institucionais da política de Bem-estar, Desenvolvimento Humano, Redução de Desigualdades, Segurança e Seguridade de Pessoas e Famílias:

- I – Parcerias com organizações sociais e iniciativa privada;
- II – Parcerias com instituições educacionais de nível técnico e superior;
- III – Parcerias e cooperação regional entre cidades;
- III – Planos setoriais específicos, para saúde, educação e social entre outros.

## **Seção II – Das Diretrizes e Estratégias de Proteção, Recuperação e Equilíbrio Ecológico**

**Art. 13** – As diretrizes e estratégias da política de Proteção, Recuperação e Equilíbrio Ecológico são divididas nos seguintes setores e estão territorializadas no MAPA 2:

- I - Proteção e conservação da água mineral rara;
- II - Conservação do manancial de abastecimento de água;
- III - Vegetação e áreas verdes;
- IV – Conservação do solo.

**Art. 14** – As diretrizes e estratégias para a proteção e conservação da água mineral rara são:

- I – Estabelecimento da Área de Proteção da Estância Turística de Ibirá, Distrito de Termas de Ibirá, de acordo com o Relatório de Avaliação Hidrogeológica do Distrito Termas de Ibirá, SP” elaborado pelo Instituto Geológico, da Coordenadoria de Informações Técnicas, Documentação e Pesquisa Ambiental da Secretaria do Meio Ambiente do Estado de São Paulo (Processo S.M.A. 30.348/95);

II - Restringir a implantação de atividades poluidoras ou com potencial poluidor nas Termas de Ibirá;

III - Fiscalização e controle da extração de água subterrânea, nas Termas de Ibirá;

IV - Restrição da instalação de empreendimentos residenciais de alta densidade urbana nas Termas de Ibirá;

V – Monitoramento da qualidade da água mineral de Ibirá e sua vulnerabilidade de produção;

VI - Implantação de um Centro de pesquisa avançada de água mineral e tratamento de saúde, nas Termas de Ibirá, mediante viabilidade e disponibilidade financeira, por meio de parcerias público privadas e/ou convenio com outros entes federados;

VII - Proteção da área de contribuição da microbacia hidrográfica a montante da Estância Mineral de Termas de Ibirá e verificação da possibilidade de formação de APAs (Áreas de Proteção Ambiental) enquanto participante do Sistema Nacional de Unidades de Conservação.

**Art. 15** – As diretrizes e estratégias para a conservação do manancial de abastecimento de água são:

I – Proteção da área de contribuição da microbacia hidrográfica do Córrego Bengala, a montante da captação de água potável;

II- Verificação da possibilidade de formação de APAs (Áreas de Proteção Ambiental) na Microbacia Hidrográfica do Córrego das Bicas e na Microbacia Hidrográfica do Córrego da Bengala, inserido o Município enquanto participante do Sistema Nacional de Unidades de Conservação.

**Art. 16** – As diretrizes e estratégias para a vegetação e áreas verdes são:

I- Recuperação Ambiental das Áreas de Preservação Permanente municipais;

II - Proteção da Mata Atlântica remanescente;

III – Proteção dos remanescentes florestais municipais;

V - Qualificação e melhoramentos no Parque do Balneário;

VI - Formação do Parque Ecológico do Córrego da Olaria;

VII - Formação do Parque Ecológico do Córrego da Mococa;

VIII – Formação do Parque Ecológico da Entrada.

**Art. 17** – As diretrizes e estratégias para a conservação do solo são:

I - Manejo adequado do solo para as atividades agropecuárias;

II - Manejo adequado do solo na implantação de novos loteamentos e na instalação de empreendimentos de porte;

III – Recuperação das áreas urbanas e rurais em processos erosivos.

**Art. 18** – São instrumentos da política de Proteção, Recuperação e Equilíbrio Ecológico:

- I – Macrozoneamento municipal e ambiental;
- II – Zoneamento municipal e ambiental;
- III – Áreas especiais de interesse ambiental;
- IV – Aprovação e fiscalização de projetos;
- V – Programas e projetos;
- VI – Cadastro de remanescentes florestais;
- VII – Cadastro da Mata Atlântica Remanescente;
- VIII – Cadastro da arborização e das áreas verdes urbanas;
- IX – Cadastro de áreas urbanas e rurais em processo erosivo;
- X – Unidades de Conservação conforme o Sistema Nacional de Unidades de Conservação – SNUC, Lei Federal nº 9.985/2000;
- XI - Plano de Manejo da área de contribuição da microbacia hidrográfica a montante da Estância Turística de Ibirá;
- XII - Plano de Manejo área de contribuição da microbacia hidrográfica do Córrego Bengala, a montante da captação de água potável;
- XIII – Parque urbano;
- XIV – Direito de Preempção;
- XV – Desapropriação por utilidade pública;
- XVI – Transferência de potencial construtivo;
- XVII – Estudo de Impacto de Vizinhança;
- XVIII – Isenções e incentivos fiscais.

**Art. 19** – São ações institucionais da política de Proteção, Recuperação e Equilíbrio Ecológico:

- I – Parcerias com instituições de pesquisa;
- II - Fortalecimento da Estrutura de Gestão Ambiental Municipal;
- III - Elaboração de Código Ambiental Municipal;
- IV – Parcerias público privadas;
- V – Cooperação regional e interfederativa.

### **Seção III – Das Diretrizes e Estratégias de Geração de Renda e Desenvolvimento Econômico**

**Art. 20** – As diretrizes e estratégias da política de Geração de Renda e Desenvolvimento Econômico são divididas nos seguintes setores e estão territorializadas no MAPA 3:

- I - Indústria criativa do turismo, cultura e lazer;
- II - Comércio e serviço;
- III – Indústria e arranjos produtivos locais;
- IV – Artesanato, pequeno agricultor e economia solidária;
- V - Energia e consumo sustentável.

**Art. 21** – As diretrizes e estratégias para a indústria criativa do turismo, cultura e lazer são:

- I – Aproveitamento da situação logística do Município para divulgação da cidade e captação de investimentos;
- II - Ampliação da divulgação da cidade como rota turística e de lazer na região;
- III - Aproveitamento da passagem de pessoas pelo Município, em especial pelas Termas de Ibirá, para promover oportunidades de geração de emprego e renda;
- IV - Identificação e promoção da identidade da cidade de Ibirá;
- V - Divulgação de Ibirá enquanto Estância Turística com recursos hidrominerais e divulgar também intensivamente todas suas atividades;
- VI - Qualificação das áreas de interesse turístico com infraestrutura adequada;
- VII - Restrição da passagem de caminhões de carga pelas Termas de Ibirá;
- VIII - Divulgação regional e nacional do turismo em Termas de Ibirá;
- IX - Fortalecimento, incentivo e divulgação dos eventos culturais municipais, como por exemplo: quermesses, carnaval, festa das nações, etc.;
- X - Elaboração de Agenda Cultural anual para o município de Ibirá;
- XI - Incentivo e viabilização de chácaras de lazer no território municipal entre a Sede e as Termas de Ibirá e nas Termas de Ibirá;
- XII – Estabelecimento de incentivos fiscais para as atividades de apoio turístico, como por exemplo: gastronomia, estadia, lazer, entre outros;
- XIII – Estudar a viabilidade da implantação de um Museu de Paleontologia em Vila Ventura;
- XIV – Implantação e monitoramento de trilhas ecológicas nas Termas de Ibirá;
- XV - Implantação e monitoramento de ciclovias ecológicas nas Termas de Ibirá e na Vila Ventura;
- XVI – Implantação e monitoramento de circuito de motocross na Vila Ventura.

**Art. 22** – As diretrizes e estratégias para o comércio e os serviços são:

- I - Promoção da diversidade das atividades econômicas municipais;
- II - Promoção do comércio e serviço local, como por exemplo, aproveitando os períodos de maior movimento do turismo no Município;
- III – Incentivo e viabilização da abertura de espaços de comércio e serviço próximo aos locais de maior movimento turístico;
- IV - Incentivo e viabilização para o turista a conhecer e utilizar o comércio do Município;
- V - Estudo da possibilidade da abertura do comércio em horários que atendam a atividade turística, sobretudo em finais de semana e feriados.

**Art. 23** – As diretrizes e estratégias para a indústria e os arranjos produtivos locais são:

- I - Implantação de Distrito Industrial para pequenas e médias empresas não poluentes e que o efluente industrial não seja expressivo e que seja passível de tratamento com eficácia na sede;
- II – Promoção de cursos de capacitação profissional conforme demanda da indústria e comércio local;
- III - Implantação de Distrito Industrial para pequenas e médias empresas não poluentes no Bairro São Benedito;
- IV - Implantação de Distrito Industrial para médias e grandes empresas não poluentes na Vila Ventura;
- V - Construção de Shopping Atacadista de produtos locais, próximo à entrada da sede e da Rodovia Washington Luiz, mediante viabilidade e disponibilidade financeira e/ou convênios com outros entes federativos;
- VI – Desenvolvimento de incentivos para a implantação da indústria limpa;
- VII - Estabelecimento de incentivos fiscais para empresas vinculadas a saúde e beleza que se instalem no Município.

**Art. 24** – As diretrizes e estratégias para o Artesanato, pequeno agricultor e economia solidária são:

- I - Desenvolvimento de Feiras Livres para o pequeno produtor rural e artesanal na sede, Vila Ventura e Termas de Ibirá;
- II - Recuperação da escola na Vila Ventura e adequação do edifício para projetos voltados ao pequeno agricultor;
- III - Incentivo a implantação e permanência de hortas urbanas;
- IV - Incentivo e viabilização da agricultura familiar nas Termas de Ibirá, Vila Ventura e Vila Nova;
- V - Incentivo à agricultura orgânica sustentável, principalmente nas Termas de Ibirá.

**Art. 25** – As diretrizes e estratégias para a energia e consumo sustentável são:

- I – Implantação de programa de eficiência energética nos próprios municipais;
- II – Implantação de programa de aproveitamento integral de alimentos;
- III - Priorização da aquisição de insumos locais nas compras públicas;
- IV - Incorporação de práticas de redução de consumo na educação ambiental em escolas municipais;
- V – Realização de projeto piloto de compostagem;
- VI- Viabilização da produção e distribuição de fontes de energia alternativa para o município de Ibirá.

**Art. 26** – São instrumentos da política de Geração de Renda e Desenvolvimento Econômico:

- I – Programas e projetos;
- II – Eventos regionais e nacionais;
- III – Direito de Preempção;
- IV – Desapropriação por utilidade pública;
- V– Transferência de potencial construtivo;
- VI – Estudo de Impacto de Vizinhança;
- VII – Isenções e incentivos fiscais.

**Art. 27** – São ações institucionais da política de Geração de Renda e Desenvolvimento Econômico:

- I – Parcerias regionais entre cidades;
- II – Participação de rede de cidades;
- III – Promoção de eventos regionais e nacionais;
- IV – Parceiras com instituições de ensino;
- V - Fortalecer a Associação Comercial de Ibirá.

#### **Seção IV – Das Diretrizes e Estratégias de Cidades Sustentáveis, Inclusivas e Resilientes**

**Art. 28** – As diretrizes e estratégias da política de Cidades Sustentáveis, Inclusivas e Resilientes são divididas nos seguintes setores e estão territorializadas no MAPA 4:

- I – Modelo espacial e ordenamento territorial;
- II - Habitação e regularidade fundiária;
- III - Infraestrutura sustentável;
- IV - Mobilidade urbana;
- V – Patrimônio, paisagem e imagem da cidade.

**Art. 29** – As diretrizes e estratégias para o modelo espacial e ordenamento territorial são:

- I – Promoção, sempre que possível, da proximidade do comércio e serviço cotidiano com as áreas residenciais;
- II - Restrição do desdobro de terrenos nas Termas;
- III - Fomento da fusão de lotes nas Termas;
- IV – Restrição de novos loteamentos nas Termas antes da ocupação dos lotes existentes.

**Art. 30** – As diretrizes e estratégias para a habitação e regularidade fundiária são:

- I - Regularização Fundiária do Distrito Termas de Ibirá;
- II – Condicionamento do usucapião do imóvel nas Termas ao levantamento cadastral e do projeto de regularização fundiária deste Distrito;
- III - Atualização do cadastro dos proprietários dos lotes nos Termas de Ibirá;
- IV - Reassentamento das famílias que residem em edificações com estruturas comprometidas e que estão em lotes frente aos cruzamentos das vias públicas com o Córrego do Olaria;
- V - Implantação de moradias populares no bairro São Benedito.

**Art. 31**– As diretrizes e estratégias para infraestrutura sustentável são:

- I - Incentivo a alta taxa de permeabilidade dos lotes das Termas e baixa taxa de ocupação, a fim de promover maior infiltração das águas pluviais no lençol freático;
- II - Implantação de novo aterro sanitário no Município, conforme estudos técnicos precedentes e que não esteja localizado no Distrito Termas de Ibirá;
- III - Recuperação do aterro sanitário municipal;
- IV - Implantação de nova Estação de Tratamento de Esgoto no Distrito Termas de Ibirá e desativação da lagoa de estabilização de esgoto existente, assim como recuperação ambiental da área;
- V - Identificação do uso de fossas sépticas na Sede do Município e sempre que possível, desativá-las;
- VI - Implantar infraestrutura urbana nas Termas que permitam a desativação das fossas sépticas existentes;
- VII - Finalizar a implantação da infraestrutura das Termas, responsabilizando os loteadores quando de direito e resgatando o valor alocado em melhorias urbanas;
- VIII - Implantar medidas mitigadoras de poluição por águas pluviais no trecho urbano da Rodovia Vicinal Antônio Bernardo de Souza e na Avenida Doutor Hugo Beolchi Júnior.

**Art. 32** – As diretrizes e estratégias para mobilidade urbana são:

- I- Priorizar o transporte não motorizado;



- II - Implantar medidas de segurança de trânsito no trecho urbano da Rodovia Vicinal Antônio Bernardo de Souza e na Avenida Doutor Hugo Beolchi Júnior;
- III - Construção de Anel de Contorno ao Distrito de Termas de Ibirá;
- IV - Ampliação da rede cicloviária municipal priorizando o deslocamento para os principais pontos geradores de emprego e os pontos turísticos;
- V – Desenvolvimento de programa de acessibilidade de calçadas e espaços públicos, priorizando as ações para as Termas de Ibirá;
- VI - Regulamentação e fiscalização da execução de calçadas;
- VII - Implantar sistema de transporte público para deslocamento intraurbano e interligando pontos de atração turística;
- VIII– Desenvolvimento de programa de segurança no trânsito;
- IX - Implantação de mecanismos de segurança e de alerta nas travessias em nível da Rodovia Roberto Mário Perosa com a Vila Ventura e com a Vila Nova
- X – Envidar esforços junto aos órgãos pertinentes na busca da duplicação da Rodovia Roberto Mário Perosa da entrada da Vila Ventura até a entrada do bairro São Benedito;
- XI - Envidar esforços junto aos órgãos pertinentes na busca da construção de passagens em desnível na transposição da Rodovia Roberto Mário Perosa com acesso ao centro, ao bairro São Benedito, à Vila Ventura e à Vila Nova;
- XII - Restrição da passagem de grandes caminhões em estradas de acesso às atividades turísticas e obrigação de compartilhamento da responsabilidade de manutenção das vias pelos estabelecimentos produtores e consumidores dos produtos escoados.

**Art. 33** – As diretrizes e estratégias para o patrimônio, paisagem e imagem da cidade são:

- I – Desenvolvimento de projeto urbano e paisagístico para o Distrito Termas de Ibirá;
- II – Desenvolvimento de projeto urbano e paisagístico para a área do entorno da Fonte Jorrante;
- III – Desenvolvimento de projeto de paisagismo nas entradas e rodovias de acesso a cidade, Distrito de Termas de Ibirá e Vila Ventura, assim como dos acessos às atividades turísticas rurais;
- IV- Qualificação e implantação de infraestrutura turística na serrinha da Vila Ventura;
- V- Envidar esforços, dentro dos limites legais pertinentes, para restauro, recuperação e uso do Grande Hotel e da Praça Joaquim Lemos;
- VI - Catalogação, normatização e proteção do patrimônio histórico, ambiental, arquitetônico e cultural da cidade;
- VII - Intensificação da iluminação pública nas praças da cidade como um todo e nas Termas de Ibirá, em especial;
- VIII - Regulamentação da instalação de elementos publicitários nas fachadas dos edifícios;
- IX – Estabelecimento de incentivos fiscais para a conservação do patrimônio histórico, ambiental, arquitetônico e cultural municipal.

**Art. 34** – São instrumentos da política de Cidades Sustentáveis, Inclusivas e Resilientes:

- I – Cadastro imobiliário predial e territorial;
- II – Programas e Projetos;
- III – Todos os instrumentos previstos no Capítulo VI desta Lei.

**Art. 35** – São ações institucionais da política de Cidades Sustentáveis, Inclusivas e Resilientes:

- I – Fortalecimento da Estrutura da Secretaria Municipal de Obras Públicas, Serviços e Habitação;
- II - Criação e fortalecimento do Conselho de Desenvolvimento Municipal (COMDEM);
- III - Criação do Fundo de Desenvolvimento Municipal;
- IV - Elaboração do Código de Posturas Municipal;
- V - Implantação do Conselho de Patrimônio Histórico Ambiental Municipal.

## **TÍTULO II - DO MODELO ESPACIAL DE ORDENAMENTO TERRITORIAL**

### **CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 36** - São objetivos do ordenamento territorial do Município de Ibirá:

- I - Atender à função social da cidade e da propriedade, com a subordinação do uso e ocupação e parcelamento do solo ao interesse coletivo;
- II – Cumprir os objetivos e as diretrizes estratégicas deste Plano Diretor;
- III – Observar a Agenda 2030 e os Objetivos do Desenvolvimento Sustentável estabelecido pela Organização das Nações Unidas;
- IV - Incentivar, qualificar ou coibir a ocupação do espaço urbano, compatibilizando-a com a capacidade de infraestrutura, do sistema viário e com a proteção ao meio ambiente;
- V – Planejar a produção de novos parcelamentos do solo e empreendimentos de maior porte no município;
- VI - Proteger o meio ambiente e respeitar os recursos naturais, o patrimônio cultural e natural - em especial a água rara com presença de vanádio, como condicionamento da ocupação do espaço urbano.

**Art. 37** – O modelo espacial do ordenamento territorial se organiza em:

- I – Macrozoneamento municipal;

II – Zoneamento cultural e ambiental;

III – Áreas de especial interesse.

## **CAPÍTULO II - DO MACROZONEAMENTO**

**Art. 38** - O macrozoneamento reconhece as diferentes formas de ocupação municipal e projeta sua expansão e integração no território, conforme suas características sociais, ambientais, culturais e econômicas, estabelecendo assim diretrizes gerais.

**Art. 39** - Ficam estabelecidas as seguintes macrozonas, cuja localização consta no Mapa 5 desta lei:

I - Macrozona da Sede;

II - Macrozona de Chácaras;

III - Macrozona das Termas de Ibirá;

IV - Macrozona da Vila Ventura;

V - Macrozona Rural.

### **Seção I – Da Macrozona da Sede**

**Art. 40** – A macrozona da sede tem a ocupação urbana consolidada e em consolidação, é a sede urbana municipal, oferece infraestrutura e tem grande concentração de equipamentos urbanos, serviços e comércio.

**Art. 41** – São objetivos da macrozona da sede:

I - Adensar e reduzir os vazios urbanos;

II - Qualificar com infraestrutura e equipamentos urbanos e comunitários;

III - Reconhecer e proteger o patrimônio histórico e ambiental;

IV - Promover o desenvolvimento turístico e ambiental;

V - Melhorar a mobilidade urbana;

VI - Ampliar as oportunidades de geração de emprego e renda nos setores de comércio, serviço e indústria;

VII - Proporcionar habitação de interesse social.

## **Seção II – Da Macrozona de Chácaras**

**Art. 42** - A macrozona de chácaras se localiza no espaço de transição da sede municipal e do Distrito Termas de Ibirá, tem ocupação rarefeita e já possui vocação para chácaras de lazer.

**Art. 43** - São objetivos da macrozona de chácaras:

I - Loteamentos de chacara de baixa densidade urbana;

II - Caracterização da área para lazer e turismo;

III - Manter a qualidade ambiental e paisagística principalmente na Avenida Mário Carvalho Silva.

## **Seção III – Da Macrozona das Termas de Ibirá**

**Art. 44** – A macrozona das Termas de Ibirá é constituída pelo distrito urbano existente, possui forte vocação de turismo e lazer, abriga a produção e o balneário da água rara com presença de vanádio, possui ocupação urbana diferente daquela cadastrada institucionalmente, se caracteriza por sua baixa densidade e intensa presença de pessoas da terceira idade.

**Art. 45** – São objetivos da macrozona das Termas de Ibirá:

I - Proteger os recursos naturais, principalmente a água mineral rara com presença de vanádio;

II - Promover o desenvolvimento turístico e ambiental;

III - Regularização fundiária dos loteamentos existentes, com infraestrutura e medidas mitigadoras suficientes para reduzir o impacto ambiental gerado pela ocupação urbana;

IV - Conservar a baixa densidade urbana;

V - Ocupar os lotes vazios com atividades residenciais ou de baixo impacto ambiental;

VI - Qualificar com infraestrutura e equipamentos urbanos e comunitários;

VII - Reconhecer e proteger o patrimônio histórico e ambiental;

VIII - Melhorar a mobilidade urbana;

IX - Ampliar as oportunidades de geração de emprego e renda nos setores de comércio, serviço e produtos manufatureiros.

## **Seção IV – Da Macrozona da Vila Ventura**

**Art. 46** - A macrozona da Vila Ventura tem como característica a ocupação urbana consolidada, com baixa densidade populacional e abandono de edificações, difícil condições de acessibilidade, baixa infraestrutura e forte capital social da população local.

**Art. 47** - São objetivos da macrozona da Vila Ventura:

- I – Promover e recuperar a vitalidade urbana local;
- II - Qualificar com infraestrutura e equipamentos urbanos e comunitários;
- III - Reconhecer e proteger o patrimônio histórico e ambiental;
- IV - Promover o desenvolvimento turístico e ambiental;
- V - Ampliar as oportunidades de geração de emprego e renda nos setores de comércio, serviço, artesanato e indústria.

### **Seção V – Da Macrozona Rural**

**Art. 48** – A macrozona rural é toda área municipal não inserida no perímetro urbano do município.

**Art. 49** - São objetivos da macrozona rural:

- I - Reconhecer e proteger o patrimônio ambiental;
- II - Promover o desenvolvimento turístico e ambiental;
- III - Ampliar as oportunidades de geração de emprego e renda na agropecuária.

### **CAPITULO III – DAS ZONAS CULTURAIS E AMBIENTAIS E PARAMETROS DE OCUPAÇÃO**

**Art. 50** – As zonas culturais e ambientais são subdivisões do macrozoneamento municipal, com características e vocações diferenciadas, e que recebem normas destinadas a regular o uso, a ocupação e o parcelamento do solo, tendo como objetivos:

- I - Fazer cumprir as funções sociais da cidade e da propriedade urbana e rural, tendo em vista o estado da urbanização, das condições da infraestrutura urbana e do sistema viário;
- II - Atribuir objetivos específicos de uso e ocupação do solo conforme característica social, vocação econômica, equilíbrio ambiental e capacidade de carga;
- III - Fixar as regras fundamentais de ordenamento do território, definindo as áreas adensáveis e não adensáveis, controlando e direcionando o parcelamento do solo, de acordo com a capacidade de infraestrutura, gestão da cidade e interesse coletivo;
- IV – Promover a cidade compacta por meio da contenção da expansão da área urbana que acarrete degradação ambiental e exclusão sócio territorial;

V – Promover sempre que possível a diversidade de uso no território, porém evitar a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;

VI – Minimizar os custos de implantação, manutenção e otimização da infraestrutura e serviços públicos essenciais.

### **Seção I – Das Zonas Culturais e Ambientais da Macrozona da Sede**

**Art. 51** - As zonas culturais e ambientais na macrozona da sede estão localizadas no Mapa 6 e são classificadas e em:

I - Zona Central Mista;

II - Zona Residencial Mista;

III - Zona Predominantemente Residencial;

IV - Zona Estritamente Residencial;

V - Zona Industrial da Sede;

VI - Zona Industrial de Baixo Impacto;

VII - Corredor de Comércio e Serviço da Sede;

VIII - Zona Especial de Interesse Social 1;

IX - Zona Especial de Interesse Social 2.

**Art. 52** - A Zona Central Mista é uma zona urbana com infraestrutura consolidada, concentração de equipamentos comunitários, localização das edificações de patrimônio histórico e de grande parte das atividades estruturantes da cidade, assim como possui possibilidade de adensamento.

**Art. 53** – São diretrizes da Zona Central Mista:

I - Adensar e reduzir os vazios urbanos;

II - Qualificar com infraestrutura e equipamentos urbanos e comunitários;

III - Reconhecer e proteger o patrimônio histórico e ambiental;

IV - Promover o desenvolvimento turístico e ambiental;

V - Melhorar a mobilidade urbana;

VI - Ampliar as oportunidades de geração de emprego e renda nos setores de comércio, serviço e turismo.

**Art. 54** - A Zona Residencial Mista é uma zona urbana consolidada e em expansão, com infraestrutura e serviços públicos suficientes para atual conjuntura e que necessitam de planejamento para atender novos bairros, concentração de população de menor renda que demanda novos postos de trabalho e atividades cotidianas próximas as suas residências.

**Art. 55** – São diretrizes da Zona Residencial Mista:

- I - Qualificar com infraestrutura e equipamentos urbanos e comunitários;
- II - Reconhecer e proteger o patrimônio histórico e ambiental;
- III - Promover o desenvolvimento turístico e ambiental;
- IV - Melhorar a mobilidade urbana;
- V - Ampliar as oportunidades de geração de emprego e renda nos setores de comércio, serviço e indústria;
- VI - Proporcionar habitação de interesse social.

**Art. 56** - A Zona Predominantemente Residencial é uma zona urbana consolidada e em expansão, de baixa densidade e desejo de seus moradores por uso predominantemente residencial.

**Art. 57** – São diretrizes da Zona Predominantemente Residencial:

- I - Qualificar com infraestrutura e equipamentos urbanos e comunitários;
- II - Reconhecer e proteger o patrimônio histórico e ambiental;
- III - Promover o desenvolvimento turístico e ambiental;
- IV - Melhorar a mobilidade urbana.

**Art. 58** - A Zona Estritamente Residencial é uma zona urbana consolidada, de baixa densidade e aprovada no ato do parcelamento do solo em Cartório como estritamente residencial.

**Art. 59** – São diretrizes da Zona Estritamente Residencial:

- I - Qualificar com infraestrutura e equipamentos urbanos e comunitários;
- II - Reconhecer e proteger o patrimônio histórico e ambiental;
- III - Promover o desenvolvimento turístico e ambiental;
- IV - Melhorar a mobilidade urbana.

**Art. 60** - A Zona Industrial da Sede é a zona industrial existente e proposta de expansão, que tem por finalidade abrigar atividades e programas de geração de emprego e renda.

**Art. 61** – São diretrizes da Zona Industrial da Sede:

- I - Promover atividades que gerem emprego e renda;
- II - Promover o desenvolvimento econômico sustentável e inclusivo;

III - Incentivar o empreendedorismo;

IV - Captar investimentos públicos e privados que gerem desenvolvimento econômico para o município.

**Art. 62** - A Zona Industrial de Baixo Impacto é uma zona próxima ao principal acesso da Rodovia Roberto Mário Perosa à sede, próxima à microbacia hidrográfica do manancial de abastecimento de água formado pelo Córrego da Bengala, e, com edificações residenciais e industriais implantadas.

**Art. 63** – São diretrizes da Zona Industrial de Baixo Impacto:

I - Promover a paisagem urbana de acesso ao Município e a valorização turística da Sede;

II - Promover a atividade industrial de baixo impacto ambiental;

III - Proteger o manancial de abastecimento de água.

**Art. 64** - O Corredor de Comércio e Serviço da Sede é a zona lindeira às vias de fluxo viário importantes na sede e que possuem vocação para comércio e serviço.

**Art. 65** – São diretrizes do Corredor de Comércio e Serviço da Sede:

I - Aproximar as atividades de comércio e serviço do uso residencial;

II - Aproximar as atividades cotidianas das residências a fim de reduzir a necessidade de deslocamentos urbanos;

III - Aproveitar a vocação do comércio e serviço em vias de maior fluxo.

**Art. 66** - A Zona Especial de Interesse Social 1 é uma zona urbana consolidada, de vulnerabilidade social, ocupada por população de baixa renda e que necessita de regularização fundiária da propriedade.

**Parágrafo Único** – As ZEIS.1 serão delimitadas a partir de levantamentos físicos, sociais e econômicos enquadrados nos termos da Reurb de Interesse Social (Reurb-S), Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

**Art. 67** – São diretrizes da Zona Especial de Interesse Social 1:

I - Garantir o direito à moradia da população em estado de vulnerabilidade social;

II - Efetuar a regularização fundiária e edilícia;

III - Qualificar com a infraestrutura básica e equipamentos comunitários.

**Art. 68** – Outros territórios urbanos podem ser classificados como Zona Especial de Interesse Social 1, desde que se procedam suas respectivas caracterizações sócio territorial de ocupação



de população de baixa renda, por meio de levantamentos sociais e territoriais feitos em campo.

**Art. 69** - A Zona Especial de Interesse Social 2 é uma zona destinada a novos projetos de habitação de interesse social e de moradia popular e terá sua aprovação sujeita ao cumprimento dos requisitos estabelecidos neste Plano Diretor ou lei específica.

**Art. 70** – São diretrizes da Zona Especial de Interesse Social:

- I - Garantir o direito à moradia da população que possui dificuldade em se inserir no mercado habitacional;
- II - Promover e incentivar parcerias públicas privadas;
- III - Qualificar com a infraestrutura básica e equipamentos comunitários;
- IV - Garantir a mobilidade urbana e o acesso à cidade consolidada.

**Art. 71** – Os territórios urbanos que podem ser classificados como Zona Especial de Interesse Social 2 devem possuir caracterização do loteamento e ou do empreendimento como de interesse social ou moradia popular destinado à população de baixa renda.

## **Seção II – Das Zonas Culturais e Ambientais da Macrozona de Chácaras**

**Art. 72** – A macrozona de chácaras não é subdividida em zonas culturais e ambientais.

## **Seção III – Das Zonas Culturais e Ambientais da Macrozona das Termas de Ibirá**

**Art. 73** - As zonas culturais e ambientais na macrozona das Termas de Ibirá estão localizadas no Mapa 7 e são classificadas em:

- I - Zona Urbana das Termas de Ibirá;
- II - Zona do Parque e de Desenvolvimento Turístico;
- III - Zona de Desenvolvimento Sustentável;
- IV - Corredor de Comércio e Serviço das Termas.

**Art. 74** - A Zona Urbana das Termas de Ibirá é uma zona distrital institucionalizada enquanto Estância Turística, com relevante importância para atividade turística e econômica municipal; abriga população predominante de terceira idade, caracterizada pela baixa ocupação dos lotes, carente em infraestrutura urbana e necessita de regularização fundiária.

**Art. 75** – São diretrizes da Zona Urbana das Termas de Ibirá:

- I - Proteger os recursos naturais, principalmente a água mineral rara com presença de vanádio;
- II - Promover o desenvolvimento turístico e ambiental;
- III - Regularização fundiária dos loteamentos existentes, com infraestrutura e medidas mitigadoras suficientes para reduzir o impacto ambiental gerado pela ocupação urbana;
- IV - Promover baixa densidade urbana;
- V - Ocupar os lotes vazios com atividades residenciais ou de baixo impacto ambiental;
- VI - Qualificar com infraestrutura em equipamentos urbanos e comunitários;
- VII - Reconhecer e proteger o patrimônio histórico e ambiental;
- VIII - Melhorar a mobilidade urbana;
- IX - Promover a acessibilidade universal, sobretudo para o público de terceira idade;
- X - Ampliar as oportunidades de geração de emprego e renda nos setores de comércio, serviço e produtos manufatureiros.

**Art. 76** - A Zona do Parque e de Desenvolvimento Turístico é uma zona de lazer e saúde compreendida principalmente pelo Parque do Balneário, no Termas de Ibirá Campestre Clube e Empresa de Águas Ibirá.

**Art. 77** – São diretrizes da Zona do Parque e de Desenvolvimento Turístico:

- I - Proteger os recursos naturais, principalmente a água mineral rara com presença de vanádio;
- II - Promover o desenvolvimento turístico e ambiental;
- III - Reconhecer e proteger o patrimônio histórico e ambiental;
- IV - Ampliar as oportunidades de geração de emprego e renda nos setores de comércio, serviço e produtos manufatureiros.

**Art. 78** - A Zona de Desenvolvimento Sustentável é a zona no entorno do Parque do Balneário, próxima a Fonte Jorrante, constituída principalmente por chácaras e parcialmente ocupada por edificações isoladas, com loteamento não inteiramente implantado.

**Art. 79** – São diretrizes da Zona de Desenvolvimento Sustentável:

- I - Proteger os recursos naturais, principalmente a água mineral rara com presença de vanádio;
- II - Promover o desenvolvimento turístico e ambiental;
- III - Reconhecer e proteger o patrimônio histórico e ambiental;
- IV - Ampliar as oportunidades de geração de emprego e renda nos setores de comércio, serviço e produtos manufatureiros;
- V - Promover a agricultura orgânica sustentável;

VI - Regularização fundiária dos lotes existentes com incentivo a fusão fundiária em lotes maiores;

VII - Consolidação e qualificação do Parque do Balneário.

**Art. 80** – O Corredor de Comércio e Serviço das Termas é constituído por zonas lindeiras a vias de fluxo viário importante nas Termas e que possuem vocação para comércio e serviço.

**Art. 81** – São diretrizes do Corredor de Comércio e Serviço das Termas:

I - Aproximar as atividades de comércio e serviço do uso residencial;

II - Aproximar as atividades cotidianas das residências a fim de reduzir a necessidade de deslocamentos urbanos;

III - Promover o turismo local;

IV - Aproveitar a vocação do comércio e serviço em vias de maior fluxo.

#### **Seção IV – Das Zonas Culturais e Ambientais da Macrozona da Vila Ventura**

**Art. 82** - As zonas culturais e ambientais na macrozona da Vila Ventura estão localizadas no Mapa 8 e são classificadas em:

I - Zona Urbana da Vila Ventura;

II - Zona Industrial da Vila Ventura.

**Art. 83** - A Zona Urbana da Vila Ventura é o núcleo urbano tradicional da Vila Ventura, constituído principalmente por residências, pequenos comércios, igreja e praça.

**Art. 84** – São diretrizes da Zona Urbana da Vila Ventura:

I - Promover e recuperar a vitalidade urbana local;

II - Qualificar com infraestrutura e equipamentos urbanos e comunitários;

III - Reconhecer e proteger o patrimônio histórico e ambiental;

IV - Promover o desenvolvimento turístico e ambiental;

V - Ampliar as oportunidades de geração de emprego e renda nos setores de comércio, serviço, artesanato e indústria.

**Art. 85** - A Zona Industrial da Vila Ventura é uma zona a ser formada próxima a Subestação de Energia Elétrica, destinada a indústria que necessite de maiores espaços para sua instalação e que não tragam impacto ambiental sobretudo para o sistema hídrico do Município.

**Art. 86** – São diretrizes da Zona Industrial da Vila Ventura:

I - Promover e incentivar o desenvolvimento industrial municipal;

II - Promover a geração de emprego e renda;

III - Promover o desenvolvimento econômico inclusivo e sustentável de Ibirá.

### **Seção V – Das Zonas Culturais e Ambientais da Macrozona Rural**

**Art. 87** - As zonas culturais e ambientais na macrozona rural estão localizadas no Mapa 9 e são classificadas em:

I - Zona de Proteção de Mananciais;

II - Zona de Proteção da Estância Turística de Ibirá;

III - Zona de Produção Agropecuária.

**Art. 88** - A Zona de Proteção de Mananciais é uma zona compreendida pela Microbacia Hidrográfica do Córrego Bengala até a captação superficial de água de abastecimento para o Município e área de proteção do entorno imediato.

**Art. 89** – São diretrizes da Zona de Proteção de Mananciais:

I - Proteger a qualidade e quantidade de água do manancial de abastecimento de água municipal;

II - Não adensar o solo;

III - Não permitir atividades poluidoras ou potencialmente poluidoras sem que sejam feitas as medidas mitigatórias devidas;

IV - Reflorestar e conservar a mata ciliar das Áreas de Preservação Permanente com vegetação nativa;

V - Conservar as áreas de mata remanescentes.

**Art. 90** - A Zona de Proteção da Estância Turística de Ibirá é uma zona compreendida pela Microbacia Hidrográfica do Córrego das Bicas até a formação do lago que compõe o Parque do Balneário.

**Art. 91** – São diretrizes da Zona de Proteção da Estância Turística de Ibirá:

I - Proteção da qualidade e quantidade das águas da Represa e cursos d'água do Parque do Balneário;

II - Promoção da paisagem para turismo e lazer;

III - Não adensar o solo;

IV - Não permitir atividades poluidoras ou potencialmente poluidoras;

V - Reflorestar e conservar a mata ciliar das Áreas de Preservação Permanente com vegetação nativa;

VI - Conservar as áreas de mata remanescentes.

**Art. 92** - A Zona de Produção Agropecuária é a zona de atividade rural municipal intensiva.

**Art. 93** – São diretrizes da Zona de Produção Agropecuária:

I - Reconhecer e proteger o patrimônio ambiental;

II - Promover o desenvolvimento turístico e ambiental;

III - Ampliar as oportunidades de geração de emprego e renda na agropecuária.

### **Seção VI – Da Transformação das Zonas**

**Art. 94** – A Zona de Chácaras pode ser alterada para Zona Predominantemente Residencial caso haja continuidade da malha urbana consolidada.

**Art. 95** – A Zona Industrial da Sede pode ser transformada em Zona Residencial Mista desde que o loteamento preveja as diretrizes e parâmetros urbanísticos estabelecidos para esta última zona e respeite os requisitos determinados para as Áreas de Especial Interesse, sobretudo os requisitos de natureza ambiental.

**Art. 96** – A Zona Residencial Mista pode ser transformada em Zona Industrial desde que o loteamento preveja as diretrizes e parâmetros urbanísticos estabelecidos para esta última zona e respeite os requisitos determinados para as Áreas de Especial Interesse, sobretudo os requisitos de natureza ambiental.

**Art. 97** – A Zona de Chácaras pode ser alterada para Zona Urbana das Termas de Ibirá caso haja continuidade da malha urbana consolidada e respeite os requisitos determinados para as Áreas de Especial Interesse, sobretudo os requisitos de natureza ambiental.

**Art. 98** – Caso haja a expansão do perímetro urbano, o novo território incorporado deve ser classificado em uma das Macrozonas e Zonas Culturais e Ambientais estabelecidas neste plano conforme características e diretrizes estabelecidas nesta Lei.

#### **CAPÍTULO IV - DAS ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE**

**Art. 99** – As áreas especiais são áreas que necessitam de políticas, programas e projetos do poder público, direcionados de acordo com a finalidade da definição dessas áreas definidas nesta lei.

**Parágrafo Único** – As delimitações das Áreas de Especial Interesse poderão ter sua configuração alterada em caso de necessidade de ajustes recomendados pelo dimensionamento definitivo de projetos de arquitetura, urbanismo e engenharia relativos à obra a qual se destina, sendo as áreas demarcadas nos mapas apenas indicativas de sua localização.

**Art. 100** - As áreas especiais são divididas em 5 (cinco) categorias:

I – Áreas Especiais de Proteção Ambiental – AEPA;

II – Áreas Especiais de Promoção Turística - AEPTur;

III – Áreas Especiais de Interesse de Desenvolvimento Econômico e de Geração de Renda - AEDUG;

IV – Áreas Especiais de Interesse Urbanístico - AEIU;

V – Áreas Especiais de Interesse de Patrimônio Histórico e Cultural - AEPHC.

#### **Seção I – Das Áreas Especiais de Proteção Ambiental – AEPA**

**Art. 101** - As Áreas Especiais de Proteção Ambiental – AEPA são áreas que necessitam de proteção, cadastramento e intervenção do poder público com projetos, programas, conservação, preservação e recuperação ambiental e estão localizadas no Mapa 10.

**Art. 102** - A AEPA 1 é a Área de Proteção da Estância Turística sugerida no “Relatório de Avaliação Hidrogeológica do Distrito Termas de Ibirá, SP” - elaborado pelo Instituto Geológico, da Coordenadoria de Informações Técnicas, Documentação e Pesquisa Ambiental da Secretaria do Meio Ambiente do Estado de São Paulo (Processo S.M.A. 30.348/95); possui como centro o poço Mestre do Balneário, se estende até o raio de 4.000 metros e possui como diretrizes:

I - Restringir o parcelamento do solo para fins urbanos;

II - Não subdividir lotes a fim de evitar o incremento da densidade urbana;

III - Restringir a exploração da água subterrânea;

IV - Ser prioridade na implantação da infraestrutura de saneamento básico.

**Art. 103** - A AEPA 2 são as Áreas de Preservação Permanente, instituídas pelo Código Florestal Federal e possuem como diretrizes:

I - Restringir o parcelamento do solo para fins urbanos;

II - Restringir a ocupação e impermeabilização do solo;

III - Reflorestar com mata nativa;

IV - Promover a permeabilidade do solo.

**Art. 104** – A AEPA 3 é o Parque Ecológico do Córrego da Olaria, a ser formado na Sede do Município no fundo de vale ao longo do Córrego Olaria, dentro do Perímetro Urbano, sendo formada pela APP (Área de Preservação Permanente) prevista no Código Florestal Federal mais as áreas públicas (verde, sistema de lazer e institucional) doadas no processo de parcelamento do solo; formando uma faixa de parque que a distância mínima do córrego seja de 50 metros e que possui como diretrizes:

I - Restringir a ocupação e impermeabilização do solo;

II - Desenvolver projeto urbano e de paisagem;

III - Reflorestar com mata nativa;

IV - Promover a permeabilidade;

V - Reassentar as famílias com residência dentro do perímetro do parque e que estão em situação de risco;

VI – Implantar infraestrutura e equipamentos de esporte, turismo, cultura e lazer.

§ 1º Não farão parte da formação do Parque Ecológico do Córrego da Olaria as áreas edificadas já consolidadas e que não estejam em situação de risco ambiental e/ou social; assim como são exceção lotes urbanos já parcelados que respeitarão as dimensões federais de Áreas de Preservação Permanente.

§ 2º Mesmo que não haja o parcelamento do solo, deve ser previsto para as glebas rurais na sua transformação para área urbana uma faixa de acréscimo à APP como sistema de lazer para formação do Parque.

**Art. 105** – A AEPA 4 é o Parque Ecológico do Córrego da Mococa – que é um parque de fundo de vale a ser formado na Sede do Município, ao longo do Córrego da Mococa, dentro do Perímetro Urbano, sendo formada pela APP (Área de Preservação Permanente) prevista no Código Florestal Federal mais as áreas públicas (verde, sistema de lazer e institucional) doadas no processo de parcelamento do solo; e que possui como diretrizes:

I - Restringir a ocupação e impermeabilização do solo;

II - Desenvolver projeto urbano e de paisagem;

III - Reflorestar com mata nativa;

IV - Promover a permeabilidade do solo;

V - Implantar infraestrutura e equipamentos de esporte, turismo, cultura e lazer.

§ 1º Não farão parte da formação do Parque Ecológico do Córrego da Mococa as áreas edificadas já consolidadas e que não estejam em situação de risco ambiental e/ou social; assim como são exceção lotes urbanos já parcelados que respeitarão as dimensões federais de Áreas de Preservação Permanente.

§ 2º Mesmo que não haja o parcelamento do solo, deve ser previsto para as glebas rurais na sua transformação para área urbana uma faixa de acréscimo à APP como sistema de lazer para formação do Parque.

**Art. 106** – A AEPA 5 é o Parque Ecológico da Entrada – que é um parque urbano na área da entrada e principal acesso da Rodovia Roberto Mário Perosa à Sede, com interesse paisagístico e turístico; e que possui como diretriz desenvolver projeto urbano e de paisagem.

**Art. 107** – A AEPA 6 é o Parque Ecológico do Balneário – que é o parque municipal existente e sua possível expansão, com grande potencial de turismo e lazer; e que possui como diretrizes:

I - Desenvolver projeto urbano e paisagístico;

II - Reflorestar com mata nativa;

III - Promover a permeabilidade;

IV - Equipar com infraestrutura turística, de esporte, cultura e lazer.

**Art. 108** – A AEPA 7 é a área de proteção de Mata Atlântica Remanescente – que é a área de Mata Atlântica cadastrada no Atlas Mata Atlântica, pela Fundação SOS Mata Atlântica e outras áreas levantadas com esta vegetação remanescente; e que possui como diretriz sua proteção e promoção.

**Art. 109** – A AEPA 8 é a área de proteção do Aterro Sanitário num raio de 500 metros a partir de seu perímetro e possui como diretrizes:

I - Restringir o parcelamento do solo para fins urbanos;

II - Não ocupar com fins residenciais.

**Art. 110** – A AEPA 9 é a Área de proteção sanitária da ETE (Estação de Tratamento de Esgoto) da Sede num raio de 500 metros a partir de seu perímetro e possui como diretrizes:

I - Restringir o parcelamento do solo para fins urbanos;

II - Não ocupar com fins residenciais.



**Art. 111** – A AEPA 10 é a área de proteção sanitária da ETE Termas de Ibirá num raio de 500 metros a partir de seu perímetro e possui como diretrizes:

I - Restringir o parcelamento do solo para fins urbanos;

II - Não ocupar com fins residenciais.

**Art. 112** – A AEPA 11 é a nova área da ETE Termas de Ibirá cuja localização deve ser efetuada a partir de estudos técnicos específicos e que deve estar afastada pelo menos 500 metros do perímetro urbano.

**Art. 113** – A AEPA 12 é a área de depósito de resíduos sólidos, com restrição de qualquer ocupação com fins urbanos até que seja descontaminada.

## **Seção II – Áreas Especiais de Promoção Turística - AEPTur**

**Art. 114** - As Áreas Especiais de Promoção Turística - AEPTur são áreas que necessitam de intervenção do poder público com promoção, projetos, programas, monitoramento e instalação de infraestrutura e estão localizadas no Mapa 11.

**Art. 115** – A AEPTur 1 é a área no entorno da Fonte Jorrante, onde há grande fluxo de pessoas, com consequente potencial turístico na geração de emprego e renda, e que possui como diretrizes:

I - Desenvolver projeto urbano e de paisagismo;

II - Promover atividades de geração de emprego e renda voltada a gastronomia, produção artesanal e turismo;

III - Promover segurança no trânsito.

**Art. 116** – A AEPTur 2 é a área do entorno do Parque do Balneário, que possui grande potencial de desenvolvimento turístico e que possui como diretrizes:

I - Desenvolver projeto urbano e de paisagismo;

II - Promover atividades de geração de emprego e renda voltada a gastronomia, produção artesanal e turismo;

III - Ocupar os lotes vazios;

IV - Promover segurança no trânsito.

**Art. 117** – A AEPTur 3 é a área de promoção turística das vias urbanas das Termas de Ibirá com maior movimento de veículos e pessoas: Av. Doutor Hugo Beolchi Junior, Av. Prefeito Rubens Aquino, Av. Ibirá, Praça Joaquim Lemos; e que possui como diretrizes:

I - Desenvolver projeto urbano e de paisagismo;

II - Promover atividades de geração de emprego e renda voltada a gastronomia, produção artesanal e turismo;

III - Promover segurança no trânsito.

**Art. 118** – A AEPTur 4 é a área de promoção turística de vias urbanas da Sede com maior movimento de veículos e pessoas: Av. Mário Carvalho Silva, R. Coronel Jonas Gonçalves Gonzaga, R. João Batista Fernandes, Praça Nove de Julho, Praça da Matriz; e que possui como diretrizes:

I - Desenvolver projeto urbano e de paisagismo;

II - Promover atividades de geração de emprego e renda voltada a gastronomia, produção artesanal e turismo;

III - Promover segurança no trânsito.

**Art. 119** – A AEPTur 5 é a área de proteção turística de vias urbanas da Vila Ventura: via de acesso e Praça Capitão Ventura; e que possui como diretrizes:

I - Desenvolver projeto urbano e de paisagismo;

II - Promover atividades de geração de emprego e renda voltada a gastronomia, produção artesanal e turismo;

III - Promover segurança no trânsito.

**Art. 120** – A AEPTur 6 são as rodovias de acesso à Sede, Termas de Ibirá e Vila Ventura: Rodovia Roberto Mário Perosa, Rodovia Angelo Mota, acesso da sede ao Distrito de Termas, Rodovia Vicinal Antonio Bernardo de Souza, Estrada Municipal de acesso à Vila Ventura; e que possui como diretrizes:

I - Desenvolver projeto de paisagismo;

II - Promover segurança no trânsito.

**Art. 121** – A AEPTur 7 é a Serrinha da Vila Ventura, com peculiar paisagem no Município e que possui como diretrizes:

I - Implantar mirante;

II - Implantar infraestrutura de turismo.

**Art. 122** – A AEPTur 8 é a Prainha da Vila Ventura, já utilizada para lazer da população e que possui como diretrizes:

I - Desenvolver projeto urbano e de paisagismo;

II - Implantar infraestrutura de turismo.

**Art. 123** – A AEPTur 9 é constituída pelas áreas rurais com atividades turísticas e vias de acesso a estes lugares, tendo como diretrizes:

- I - Desenvolver projeto de paisagismo;
- II - Promover segurança no trânsito.

**Art. 124** – A AEPTur 10 é a área urbana consolidada das Termas e que possui como diretrizes:

- I - Regularização fundiária;
- II - Desenvolver projeto urbano, paisagístico e de luminotécnica;
- III - Equipar com mobiliário urbano;
- IV - Promover acessibilidade universal, sobretudo para terceira idade;
- V - Estabelecer regras de posturas para calçadas, ambulantes e publicidade.

### **Seção III – Áreas Especiais de Interesse de Desenvolvimento Econômico e de Geração de Renda - AEDUG**

**Art. 125** - As Áreas Especiais de Interesse de Desenvolvimento Econômico e de Geração de Renda - AEDUG são áreas que necessitam de intervenção do poder público com promoção, projetos, programas e instalação de infraestrutura e estão localizadas no Mapa 12.

**Art. 126** – A AEDUG 1 é constituída pelas atuais áreas industriais do Município e possui como diretrizes:

- I - Incentivos fiscais;
- II - Formação de cooperativas;
- III - Apoio de capacitação e logística.

**Art. 127** – A AEDUG 2 são as áreas para futuros distritos industriais e que possuem como diretrizes:

- I - Apoio na aquisição da área de acordo com a capacidade de geração de emprego e renda;
- II - Incentivos fiscais;
- III - Formação de cooperativas;
- IV - Apoio de capacitação e logística.

**Art. 128** – A AEDUG 3 é o Corredor de Desenvolvimento Urbano, com forte apelo turístico e econômico como eixo estruturador e de ligação entre áreas urbanas, assim como possui como diretrizes:

- I - Projeto urbanístico e paisagístico;
- II - Incentivos fiscais e tributários.

**Art. 129** – A AEDUG 4 se constitui nas áreas de feira do produtor e de produtos artesanais e gastronômicos nas Termas de Ibirá, Sede e Vila Ventura que podem ser provisórias ou permanentes, a serem definidas juntamente com os gestores de turismo municipal e que possuem como diretrizes:

- I - Incentivos fiscais;
- II - Formação de cooperativas;
- III - Apoio de capacitação e logística.

#### **Seção IV - Áreas Especiais de Interesse Urbanístico - AEIU**

**Art. 130** - As Áreas Especiais de Interesse Urbanístico - AEIU são áreas que necessitam de intervenção do poder público com projetos, programas, aquisição, desapropriações e instalação de infraestrutura e estão localizadas no Mapa 13.

**Art. 131** – A AEIU.1 é a área destinada para a ampliação da Escola Municipal Vereador José Lopes de Souza, no Bairro São Benedito.

**Art. 132** – A AEIU.2 são as áreas do entorno da unidade de saúde do bairro São Benedito que podem estar sujeitas a aquisição para a ampliação desta unidade de saúde, caso haja a necessidade de sua expansão a partir da implantação de novos bairros nesta região.

**Art. 133** – A AEIU.3 é o anel de contorno previsto para desvio do tráfego pesado de caminhões do distrito Termas de Ibirá, cujas desapropriações, elaboração de projeto e execução da obra pode ocorrer em parceria com as Usinas, pedágio de Elisiário, governos do Estado e Federal, entre outros.

**Art. 134** – A AEIU.4 são as áreas necessárias para execução de passagens em desnível no acesso ao Centro, São Benedito, Vila Nova e Vila Ventura sobre a Rodovia Roberto Mário Perosa; para estas áreas as diretrizes são:

- I - Elaboração de projeto e captação de recursos;
- II - Duplicação da rodovia no trecho urbano;
- III - Previsão de passagem de pedestres e ciclistas na transposição viária;

IV - Priorização do acesso ao Centro e ao bairro São Benedito na execução da obra.

**Art. 135** – A AEIU.5 são as áreas necessárias para extensão do sistema viário e cicloviário, conforme o modelo espacial de mobilidade urbana desta Lei e que possuem como diretrizes:

I - Obrigação da obra com infraestrutura completa no processo de parcelamento do solo pelo interessado pelo empreendimento;

II - Possibilidade da ação da prefeitura quando necessidade da melhoria da mobilidade urbana.

### **Seção V – Áreas Especiais de Interesse de Patrimônio Histórico E Cultural - AEPHC**

**Art. 136** - As Áreas Especiais de Interesse de Patrimônio Histórico e Cultural - AEPHC são áreas que necessitam de proteção, cadastramento e intervenção do poder público com projetos, programas, conservação, preservação e recuperação das características originais dos lugares e edificações.

**Art. 137** – As AEPHC são localizadas nos Mapas 14 e 15, e possuem como diretrizes:

I - Incentivos fiscais a conservação dos edifícios e espaços;

II - Manter a identidade original de interesse histórico, arquitetônico e cultural, sem sua descaracterização;

III - Inventariar o patrimônio e restaurar as edificações mais significativas, com especial atenção ao Grande Hotel.

### **CAPÍTULO V – DO MODELO ESPACIAL DE MOBILIDADE URBANA**

**Art. 138** - São princípios da mobilidade urbana do Município de Ibirá:

I - acessibilidade universal;

II - desenvolvimento sustentável das cidades, nas dimensões socioeconômicas e ambientais;

III - equidade no acesso dos cidadãos ao transporte público coletivo;

IV - eficiência, eficácia e efetividade na prestação dos serviços de transporte urbano;

V - gestão democrática e controle social do planejamento e avaliação da Política Nacional de Mobilidade Urbana;

VI - segurança nos deslocamentos das pessoas;

VII - justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do uso dos diferentes modos e serviços;

VIII - equidade no uso do espaço público de circulação, vias e logradouros; e

IX - eficiência, eficácia e efetividade na circulação urbana.

**Art. 139** - São diretrizes da mobilidade urbana do Município de Ibirá:

- I - integração com a política de desenvolvimento urbano e respectivas políticas setoriais de habitação, saneamento básico, planejamento e gestão do uso do solo no âmbito dos entes federativos;
- II - prioridade dos modos de transportes não motorizados sobre os motorizados e dos serviços de transporte público coletivo sobre o transporte individual motorizado;
- III - integração entre os modos e serviços de transporte urbano;
- IV - mitigação dos custos ambientais, sociais e econômicos dos deslocamentos de pessoas e cargas na cidade;
- V - incentivo ao desenvolvimento científico-tecnológico e ao uso de energias renováveis e menos poluentes;
- VI - priorização de projetos de transporte público coletivo estruturadores do território e indutores do desenvolvimento urbano integrado;
- VII - garantia de sustentabilidade econômica das redes de transporte público coletivo de passageiros, de modo a preservar a continuidade, a universalidade e a modicidade tarifária do serviço.

**Art. 140** – A mobilidade urbana em Ibirá se organiza em:

- I - Sistema viário;
- II - Sistema cicloviário;
- III - Transporte coletivo;
- IV - Espaço do pedestre e acessibilidade universal;
- V - Segurança no trânsito;
- VI - Consumo e Energia Sustentável.

### **Seção I – Sistema Viário**

**Art. 141** – O sistema viário do Município de Ibirá deve seguir as diretrizes dos MAPAS 16, 17 e 18 e croquis dos perfis de vias do ANEXO 3.

**Art. 142** – As diretrizes do sistema viário do Município de Ibirá preveem os seguintes elementos:

- I – Rodovias: trecho existente e trecho a ser duplicado;
- II – Anel de Contorno Viário das Termas;
- III - Vias principais: existentes, a serem alargadas e projetadas;

- IV - Vias locais;
- V - Obras de arte;
- VI – rotatórias;
- VII - passagens em desnível previstas sobre a rodovia.

**Art. 143** – Os projetos de parcelamento do solo devem contemplar as diretrizes viárias dispostas nesta Lei.

**Art. 144** – As diretrizes viárias podem ser executadas por meio da parceria públicas privadas entre outros recursos e instrumentos previstos no Plano Diretor e normatização afim.

### **Seção II – Sistema Ciclovário**

**Art. 145** – O sistema ciclovário do Município de Ibirá deve seguir as diretrizes dos MAPAS 19 e 20 e croquis dos perfis de vias do ANEXO 4.

**Art. 146** – Os projetos de parcelamento do solo devem contemplar as diretrizes ciclovias dispostas nesta Lei.

**Art. 147** – As diretrizes ciclovias podem ser executadas por meio da parceria público privada entre outros recursos e instrumentos previsto no Plano Diretor e normatização afim.

### **Seção III – Transporte Coletivo**

**Art. 148** – Deve ser prevista a viabilidade de pelo menos um trecho de transporte coletivo municipal interligando: Distrito Termas de Ibirá, Sede, bairro São Benedito e a Vila Ventura; cuja sugestão de percurso se encontra no MAPA 21.

### **Seção IV – Espaço do pedestre e acessibilidade universal**

**Art. 149** – Os espaços públicos devem ser acessíveis para o pedestre, seguindo as normas de acessibilidade universal, contemplando assim pessoas de diferentes idades e condições físicas.

**Art. 150** – O espaço do pedestre deve contemplar os seguintes aspectos:

- I – Zoneamento da calçada;

- II – Acesso a garagem;
- III – Esquinas;
- IV – Pisos especiais de orientação ao pedestre;
- V – Rebaixamento das calçadas;
- VI – Arborização urbana;
- VII – Calçada verde;
- VIII – Material para o piso.

**Art. 151** – As calçadas com até 2 metros de largura serão divididas em 02 faixas diferenciadas por textura ou cor e as com mais de 2,00 metros, em 03 faixas, conforme croqui do ANEXO 5.

**Art. 152** – A primeira faixa da calçada é a faixa de serviço, deve ter largura mínima de 0,75m, é destinada à: colocação de árvores, rampas de acesso para veículos ou portadores de deficiências, poste de iluminação, sinalização de trânsito e mobiliário urbano como bancos, floreiras, telefones, caixa de correio e lixeiras.

**Art. 153** – A segunda faixa da calçada é a faixa livre, é destinada exclusivamente à circulação de pedestres, portanto deve estar livre de quaisquer desníveis, obstáculos físicos, temporários ou permanente ou vegetação, assim como deve seguir as seguintes características:

- I - possuir superfície regular, firme, contínua e antiderrapante sob qualquer condição;
- II - possuir largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros);
- III - ser contínua, sem qualquer emenda, reparo ou fissura.

**Art. 154** – A terceira faixa da calçada, apenas para calçada com largura superior a 2 metros, é a faixa de acesso que é a área em frente ao imóvel ou terreno, onde pode estar: a vegetação, rampas, toldos, propaganda e mobiliário móvel como mesas de bar e floreiras, desde que não impeçam o acesso aos imóveis.

**Art. 155** – Para o acesso a garagem a faixa livre da calçada não pode ter inclinação transversal superior a 2%.

**Art. 156** – Nas esquinas das vias devem ser seguidas as seguintes orientações:

- I – Executar rampas de acesso às faixas de travessia dos pedestres;
- II – O mobiliário de grande porte- como bancas de jornal, tem de ficar a 15 metros das esquinas e os mobiliários de médio e pequeno porte - como telefones, lixeiras, entre outros, precisam ficar a 5 metros.



**Art. 157** – Os pisos especiais de orientação do pedestre são: o piso tátil de alerta e o piso direcional e devem seguir a normatização de acessibilidade universal.

**Art. 158** – Deve ser previsto o rebaixamento das calçadas junto às faixas de travessia de pedestres.

**Art. 159** – Na arborização urbana a dimensão da espécie escolhida deve estar adequada à largura da calçada e seguir as diretrizes da Secretaria de Meio Ambiente.

**Art. 160** – É desejável a execução da calçada verde em Ibirá que deve seguir as seguintes orientações:

I - Para receber 1 faixa de ajardinamento, o passeio deverá ter largura mínima de 2m (dois metros); e para receber 2 faixas de ajardinamento, largura mínima de 2,5m.

II - As faixas ajardinadas não poderão interferir na faixa livre que deverá ser contínua e com largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros).

III - As faixas ajardinadas não devem possuir arbustos que prejudiquem a visão ou com espinhos que possam atrapalhar o caminho do pedestre.

IV - Para facilitar o escoamento das águas em dias chuvosos as faixas não podem estar muradas.

**Art. 161** – O material do piso da calçada não pode ser derrapante em dias chuvosos.

#### **Seção V – Das Rotas Acessíveis e Acessibilidade da Pessoa com Deficiência Física**

**Art. 162** – Rotas acessíveis são as calçadas providas de acessibilidade universal conforme Lei Federal nº 10.098, de 19 de dezembro de 2000.

**Art. 163** – Consideram-se rotas acessíveis para Ibirá os caminhos que as pessoas percorrem entre equipamentos comunitários, área central e de lazer demonstrados no Mapa 28 e 29.

Parágrafo único – a determinação de rotas acessíveis além de atender a Lei Federal de acessibilidade, atende também prerrogativas do Inciso V, Art. 6º da Política Nacional do Turismo Lei Federal nº 11.771, de 17 de setembro de 2008.

**Art. 164** – As rotas acessíveis tem prioridade de investimento para qualificação das calçadas e devem ser adequadas aos Artigos 149, 154 e 157 desta Lei; além de possuírem sinalização de piso tátil direcional e alerta.

Parágrafo único – os casos especiais que devido às dimensões e características topográficas existentes não se enquadrem aos parâmetros requeridos na presente Lei, estarão sujeitos a

apreciação e projetos alternativos proferidos pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal e parecer da Secretaria Municipal de Obras Públicas, Serviços e Habitação.

### **Seção VI – Segurança no Trânsito**

**Art. 165** – O pedestre deve ser sempre respeitado e possui preferência na vez para a travessia de vias.

**Art. 166** – Deve ser prevista a implantação de dispositivos de segurança para a travessia de pedestres, nos locais de maior movimento de pessoas, como por exemplo:

I - Na Av. Dr. Hugo Beolchi Jr, frente ao Parque do Balneário;

II - Na Av. Dr. Hugo Beolchi Jr, frente ao Balneário;

III - Na Av. Ibirá, frente às associações recreativas;

IV - Frente às unidades escolares;

V - Frente às unidades de saúde.

**Art. 167** – A velocidade máxima dos veículos fica para 40 km/h na área central da Sede e nas Termas de Ibirá.

**Art. 168** – A velocidade máxima dos veículos fica para 60 km/h na Av. Mário Carvalho Silva e na Rod. Vicinal Antonio Bernardo de Souza, a partir do perímetro urbano.

### **Seção IV – Consumo e energia sustentável na mobilidade urbana**

**Art. 169** – As diretrizes para a redução de consumo de combustível e energia sustentável na mobilidade urbana em Ibirá são:

I - Priorizar os deslocamentos em meios de transporte não motorizados;

II - Disponibilizar como meio de locomoção o transporte público coletivo;

IV - Promover a diversidade de uso do solo, propiciando a instalação de atividades cotidianas e locais de trabalho, próximos aos lugares residenciais;

V - Utilização de combustível sustentável e não poluente na frota municipal e no transporte público;

VI - Revisão periódica da frota municipal quanto à emissão de poluentes.

## CAPÍTULO VI – DOS INSTRUMENTOS

**Art. 170** - Os instrumentos para implementação do Plano Diretor da Estância Turística de Ibirá seguem a Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto das Cidades); Lei Federal nº 13.089/2015 (Estatuto da Metrópole); a Lei Federal nº 10.406/2002 (Código Civil); e a Lei Federal nº 5.172/1966 e legislação correlata (Código Tributário Nacional), são eles:

I – planos nacionais, regionais e estaduais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social;

II – planejamento das regiões metropolitanas, aglomerações urbanas e microrregiões;

III – planejamento municipal, em especial:

a) plano diretor;

b) disciplina do parcelamento, do uso e da ocupação do solo;

c) zoneamento ambiental;

d) plano plurianual;

e) diretrizes orçamentárias e orçamento anual;

f) gestão orçamentária participativa;

g) planos, programas e projetos setoriais;

h) planos de desenvolvimento econômico e social;

i) SIM – Sistema de Informações Municipais.

IV – institutos tributários e financeiros:

a) imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana - IPTU;

b) contribuição de melhoria;

c) incentivos e benefícios fiscais e financeiros;

d) Fundo de Desenvolvimento Municipal;

V – institutos jurídicos e políticos:

a) desapropriação;

b) servidão administrativa;

c) limitações administrativas;

d) tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano;

e) instituição de unidades de conservação;

f) instituição de zonas especiais de interesse social;

g) concessão de direito real de uso;

h) concessão de uso especial para fins de moradia;

i) parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;

j) usucapião especial de imóvel urbano;

- l) direito de superfície;
- m) direito de preempção;
- n) outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso;
- o) transferência do direito de construir;
- p) operações urbanas;
- q) cota de Contribuição ao desenvolvimento e qualificação urbana;
- r) regularização fundiária;
- s) assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos;
- t) referendo popular e plebiscito;
- u) demarcação urbanística para fins de regularização fundiária;
- v) legitimação fundiária para fins de regularização fundiária;
- x) legitimação de posse para fins de regularização fundiária;
- z) consórcio imobiliário;
- k) abandono (Artigo nº 1275 da Lei Federal nº 10.406/2002 – Código Civil);
- l) perecimento da coisa (Artigo nº 1275 da Lei Federal nº 10.406/2002 – Código Civil);
- VI – estudo prévio de impacto ambiental (EIA), certificação ambiental e estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV);
- VII – parcerias público privadas
- VIII – consórcios setoriais e intermunicipais.

### **Seção I – Do Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios PEUC**

**Art. 171** - São passíveis de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, nos termos do artigo 182 da Constituição Federal e dos artigos 5º e 6º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, os imóveis não utilizados, edificados ou não, localizados no Mapa 22 e assinaladas no Quadro a seguir, desde que o proprietário tenha mais de dois bens imóveis urbanos.

**Quadro 1** Localização do PEUC nas Macrozonas e Zonas de Ibirá.

<b>Zoneamento Municipal</b>		<b>PEUC</b>
<b>Macrozona da Sede</b>	. Zona Central Mista	
	. Zona Residencial Mista	
	. Zona Predominantemente Residencial	
	. Zona Estritamente Residencial	

	. Zona Industrial da Sede	
	. Zona Industrial de Baixo Impacto	
	. Corredor de Comércio e Serviço da Sede	
	. Zona Especial de Interesse Social 1	
	. Zona Especial de Interesse Social 2	
<b>Macrozona de Chácaras</b>		
<b>Macrozona das Termas de Ibirá</b>	. Zona Urbana das Termas de Ibirá	
	. Zona do Parque e de Desenvolvimento Turístico	
	. Zona de Desenvolvimento Sustentável	
	. Corredor de Comércio e Serviço das Termas	
<b>Macrozona da Vila Ventura</b>	. Zona Urbana da Vila Ventura	
	. Zona Industrial da Vila Ventura	
<b>Macrozona Rural</b>	. Zona de Proteção de Mananciais	
	. Zona de Proteção da Estância Turística de Ibirá	
	. Zona de Produção Agropecuária	

**Parágrafo Único** – Lei Municipal Específica determinará o cumprimento das obrigações de que trata este artigo fixando as condições e prazos para implementação da mesma.

**Art. 172** - Considera-se imóvel não utilizado, edificado ou não, aqueles que estejam ociosos há mais de 5 (cinco) anos e que tenham:

- I – Mais de 3 lotes com o nome do mesmo proprietário;
- II – Glebas com área maior ou igual a 10.000 m<sup>2</sup>;
- III – Imóveis edificados com área maior ou igual a 400 m<sup>2</sup>.

**Parágrafo Único** – Excluem-se da classificação do caput deste artigo os imóveis que estejam desocupados em virtude de litígio judicial, desde que comprovada a impossibilidade de utilização do mesmo.

**Art. 173** - Ficam excluídos da obrigação estabelecida nesta lei somente os imóveis que exercem função ambiental essencial, tecnicamente comprovada pelo órgão municipal competente.

**Art. 174** - Os proprietários dos imóveis nas condições a que se refere o artigo anterior serão notificados pelo Poder Executivo Municipal que terá a obrigação de efetuar a averbação no Cartório de Registro de Imóveis.

**Art. 175** - A notificação far-se-á:

- I - Por funcionário do Poder Público Municipal, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administrativa;

II - Por edital quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I.

**Art. 176 -** Dos prazos:

§ 1º Os proprietários notificados deverão, no prazo máximo de um ano, a partir do recebimento da notificação, protocolar pedido de aprovação e execução de projeto para parcelamento do solo ou edificação.

§ 2º Os parcelamentos e edificações deverão ser iniciados no prazo máximo de dois anos a contar da aprovação do projeto.

§ 3º Os empreendimentos de grande porte localizados em lotes objeto da notificação prevista acima, excepcionalmente, poderão ser executados em etapas, em prazo superior ao previsto, considerando o prazo máximo de quatro anos de acordo com o artigo 9º da Lei Federal 6.766 de 19 de dezembro de 1979, desde que o projeto seja aprovado na íntegra, juntamente com o cronograma de execução de todas as etapas.

§ 4º Para obrigação de utilizar o imóvel o prazo será de no máximo 1 (um) ano, a contar da data da notificação do proprietário.

**Art. 177 -** A transmissão do imóvel, por ato *intervivos* ou *causa mortis*, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios previstas nesta seção sem interrupção de quaisquer prazos.

**Art. 178 -** Fica facultado aos proprietários dos imóveis notificados nos termos acima descritos, propor ao Poder Executivo Municipal o estabelecimento do Consórcio Imobiliário, conforme disposições do artigo 46 do Estatuto da Cidade.

## **Seção II - Do IPTU Progressivo no Tempo e da Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública ou Mediante Disponibilidade Orçamentária e Viabilidade Financeira**

**Art. 179 -** Em caso de descumprimento das etapas e prazos estabelecidos na seção anterior, relativa ao parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, o Poder Executivo Municipal aplicará nestas propriedades alíquotas progressivas do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano – IPTU, majoradas anualmente, pelo prazo de 5 (cinco) anos consecutivos até que o proprietário cumpra com a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar, conforme o caso.

§ 1º O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano será fixado em lei específica e não excederá a duas vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de 15% (quinze por cento).

§ 2º O Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa da possibilidade do Município proceder à desapropriação do imóvel, mediante pagamento em títulos da dívida pública.

§ 3º É vedada a concessão de isenções ou de anistia relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

**Art. 180** - Decorridos 5 (cinco) anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, o município, ou poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública ou mediante disponibilidade orçamentária e viabilidade financeira.

§ 1º Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até dez anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e juros legais de 6 (seis) por cento ao ano.

§ 2º O valor real da indenização:

I - refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza após a notificação de que trata esta lei.

II – não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§ 3º Os títulos de que trata esse artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.

§ 4º O Município poderá proceder ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de cinco anos, contado a partir de sua incorporação ao patrimônio público.

§ 5º O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nesses casos, o devido procedimento licitatório.

§ 6º Ficam mantidas para o adquirente de imóvel nos termos do § 5º as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização prevista nesta Lei.

**Art. 181** - O Município, após 5 anos poderá efetivamente desapropriar o imóvel.

### **Seção III - Do Consórcio Imobiliário**

**Art. 182** – É facultado ao Poder Executivo Municipal a realização de consórcios imobiliários para viabilizar empreendimentos habitacionais de interesse social (HIS) e regularização fundiária.

§ 1º Considera-se consórcio imobiliário a forma de viabilização de empreendimentos habitacionais de interesse social por meio do qual o proprietário transfere o seu imóvel ao Poder Executivo Municipal que realizará esses empreendimentos.

§ 2º O proprietário que transferir o seu imóvel nos termos deste Artigo receberá, como pagamento, unidades imobiliárias acabadas e devidamente urbanizadas.

**Art. 183** - O consórcio imobiliário só poderá ocorrer nos territórios delimitados no Mapa 23 e assinaladas no Quadro a seguir e para fins de produção de Habitação de Interesse Social.

**Quadro 2** Localização do Consórcio Imobiliário nas Macrozonas e Zonas de Ibirá

<b>Zoneamento Municipal</b>		<b>Consórcio imobiliário</b>
<b>Macrozona da Sede</b>	. Zona Central Mista	
	. Zona Residencial Mista	
	. Zona Predominantemente Residencial	
	. Zona Estritamente Residencial	
	. Zona Industrial da Sede	
	. Zona Industrial de Baixo Impacto	
	. Corredor de Comércio e Serviço da Sede	
	. Zona Especial de Interesse Social 1	
	. Zona Especial de Interesse Social 2	
<b>Macrozona de Chácaras</b>		
<b>Macrozona das Termas de Ibirá</b>	. Zona Urbana das Termas de Ibirá	
	. Zona do Parque e de Desenvolvimento Turístico	
	. Zona de Desenvolvimento Sustentável	
	. Corredor de Comércio e Serviço das Termas	
<b>Macrozona da Vila Ventura</b>	. Zona Urbana da Vila Ventura	
	. Zona Industrial da Vila Ventura	
<b>Macrozona Rural</b>	. Zona de Proteção de Mananciais	
	. Zona de Proteção da Estância Turística de Ibirá	
	. Zona de Produção Agropecuária	

**Art. 184** - O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras e deverá:

I – refletir o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função das obras realizadas pelo Poder Público no local;

II – não computar expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

**Art. 185** - A transferência do imóvel deverá ser devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

**Art. 186** - O consórcio imobiliário deverá ser precedido de licitação.

#### **Seção IV – Do Direito de Superfície**



**Art. 187** - O Município poderá receber e conceder diretamente, ou por meio de seus órgãos, empresas ou autarquias, o direito de superfície, nos termos do art. 21 do Estatuto das Cidades, para viabilizar a implementação de diretrizes constantes desta lei, inclusive mediante a utilização do espaço aéreo e subterrâneo.

**Parágrafo Único** - O direito de Superfície poderá ser utilizado em todo o território do Município.

**Art. 188** - O direito de superfície poderá ser utilizado para realização de consórcios imobiliários.

### Seção V – Do Direito de Preempção

**Art. 189** - O direito de preempção será exercido sempre que o Poder Executivo Municipal necessitar de áreas para:

I - Regularização Fundiária;

II - Execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

III - Constituição de reserva fundiária;

IV - Ordenamento e direcionamento da expansão urbana;

V - Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

VI - Criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;

VII - Criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;

VIII - Proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico;

IX – Áreas delimitadas no Mapa 24 e assinaladas no Quadro a seguir.

#### Quadro 3 Localização do Direito de Preempção nas Áreas Especiais de Ibirá

Áreas de Especial Interesse		Direito de Preempção
AEPA (Área de Especial Proteção Ambiental)	AEPA 1 - Área de Proteção da Estância Turística	
	AEPA 2 - Área de Proteção e Recuperação Ambiental de Fundo de Vale	
	AEPA 3 – Parque ecológico do Córrego da Olaria	
	AEPA 4 – Parque ecológico do Córrego da Mococa	
	AEPA 5 – Parque ecológico da Entrada	
	AEPA 6 – Parque ecológico das Águas	
	AEPA 7 – Área de Proteção de Mata Atlântica Remanescente	
	AEPA 8 - Área de Proteção Sanitária do Aterro Sanitário	
	AEPA 9 – Área de Proteção Sanitária da ETE da Sede	

<b>Áreas de Especial Interesse</b>		<b>Direito de Preempção</b>
	AEPA 10 – Área de Proteção Sanitária da ETE Termas de Ibirá	
	AEPA 11 - Nova área da ETE Termas de Ibirá	
	AEPA 12 – Área de Recuperação do Antigo Aterro Sanitário	
<b>AEPTur</b> (Áreas Especiais de Promoção Turística)	AEPTur 1 – Área no entorno da Fonte Jorrante	
	AEPTur 2 – Área do entorno do Parque do Balneário	
	AEPTur 3 – Áreas e vias urbanas das Termas de Ibirá	
	AEPTur 4 - Áreas e vias urbanas da Sede	
	AEPTur 5 - Áreas e vias urbanas da Vila Ventura	
	AEPTur 6 – Rodovias de acesso à Sede, Termas de Ibirá e Vila Ventura	
	AEPTur 7 – Serrinha da Vila Ventura	
	AEPTur 8 – Prainha da Vila Ventura	
	AEPTur 9 - áreas rurais com atividades turísticas e vias de acesso	
	AEPTur 10 – área urbana consolidada das Termas	
<b>AEDUG</b> (Áreas Especiais de Interesse de Desenvolvimento Econômico e de Geração de Renda)	AEDUG 1 – Atuais áreas industriais	
	AEDUG 2 – Futuros Distritos Industriais	
	AEDUG 3 - Corredores de Desenvolvimento	
	AEDUG 4 – Áreas de feira do produtor e de produtos artesanais e gastronômicos nas Termas de Ibirá, Sede e Vila Ventura.	
<b>AEIU</b> (Áreas Especiais de Interesse Urbanístico)	AEIU.1 – ampliação da escola Escola Municipal Vereador Lopes de Souza, no Bairro São Benedito	
	AEIU.2 – ampliação de unidade de saúde do bairro São Benedito	
	AEIU.3 – anel de contorno: desvio do tráfego pesado de caminhões do distrito Termas de Ibirá.	
	AEIU.4 – passagem em desnível no acesso ao Centro, São Benedito e Vila Ventura sobre a Rodovia Roberto Mário Perosa	
	AEIU.5- extensão do sistema viário e cicloviário	
<b>AEPHC</b> (Áreas Especiais de Interesse de Patrimônio Histórico e Cultural)		

**Art. 190** - Para exercício do direito de preempção, o Poder Executivo Municipal deverá notificar o proprietário do imóvel no prazo de 30 (trinta) dias a partir da vigência da lei municipal específica que deve identificar as áreas onde será aplicado este instrumento.

**Art. 191** - O proprietário deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel para que o Poder Executivo Municipal, no prazo máximo de 30 (trinta) dias manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.

§ 1º À notificação mencionada no caput será anexada proposta de compra assinada por terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão: preço, condições de pagamento e prazo de validade.

§ 2º A declaração de intenção de alienar onerosamente o imóvel deve ser apresentada com os seguintes documentos:

I - Proposta de compra apresentada pelo terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constará preço, condições de pagamento e prazo de validade;

II - Endereço do proprietário, para recebimento de notificação e de outras comunicações;

III - Certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;

IV - Declaração assinada pelo proprietário, sob as penas da lei, de que não incidem quaisquer encargos e ônus sobre o imóvel, inclusive os de natureza real, tributária ou executória.

§ 3º Transcorrido o prazo mencionado no *caput* sem manifestação por parte do Poder Executivo Municipal, fica o proprietário autorizado a realizar a alienação para terceiros, nas condições da proposta apresentada.

§ 4º Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a apresentar ao Poder Executivo Municipal, no prazo de 30 (trinta) dias cópia do instrumento público de alienação do imóvel.

§ 5º A alienação processada em condições diversas da proposta apresentada é nula de pleno direito.

§ 6º Ocorrida a hipótese prevista no parágrafo quinto deste artigo, o Poder Executivo Municipal poderá adquirir o imóvel.

## **Seção VI - Do Abandono**

**Art. 192** - O imóvel urbano que o proprietário abandonar, com intenção de não mais o conservar em seu patrimônio, e que não se encontrar na posse de outrem, poderá ser arrecadado como bem vago, e passar, três anos depois, à propriedade do Município.

**Parágrafo Único** - Presumir-se-á de modo absoluto a intenção a que se refere este artigo, quando, cessados os atos da posse, deixar o proprietário de satisfazer os ônus fiscais.

**Art. 193** - No caso de qualquer imóvel se encontrar na situação descrita no artigo anterior o Poder Público Municipal deverá instaurar processo administrativo para arrecadação do imóvel como bem vago.

**Art. 194** - Decorridos três anos da arrecadação do imóvel como bem vago o imóvel passará automaticamente para o domínio do poder público.

### **Seção VII – Da Contribuição de Melhoria**

**Art. 195** - O município fará uso da contribuição de melhoria de acordo com as regras definidas no Código Tributário Nacional.

### **Seção VII - Da Outorga Onerosa do Direito de Construir OODC**

**Art. 196** - O direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado, nas áreas previstas nesta Lei, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

§ 1º Para os efeitos desta Lei, coeficiente de aproveitamento é a relação entre a área edificável e a área do terreno.

§ 2º Os limites máximos a serem atingidos pelos coeficientes de aproveitamento em cada área estão previstos no Anexo 1 desta Lei.

§ 3º A outorga onerosa do direito de construir, somada ao coeficiente de aproveitamento básico definido no Anexo 1 deste Plano Diretor, nunca poderá superar o coeficiente de aproveitamento máximo definido para a zona.

§ 4º O número de pavimentos será livre, respeitados o coeficiente de aproveitamento máximo e demais índices urbanísticos.

§ 5º A outorga onerosa do direito de construir fica condicionada à existência de infraestrutura suficiente.

§ 6º Para o cálculo da Outorga Onerosa do Direito de Construir, sempre operada em metros quadrados (m<sup>2</sup>), será utilizada a seguinte fórmula:

$$\text{OUT} = \text{CAP} - \text{CAB}$$

Sendo que:  $\text{OUT} + \text{CAB} = \text{CAM}$

Onde:

OUT = Outorga Onerosa do Direito de Construir expressa em metro quadrado (m<sup>2</sup>).

CAP = Coeficiente de Aproveitamento do Projeto, objeto da outorga.

CAB = Coeficiente de aproveitamento básico da Zona em que se situa o projeto.

CAM = Coeficiente de aproveitamento Máximo da Zona em que se situa o projeto.

§ 7º O cálculo do Benefício Econômico auferido com a Outorga Onerosa, deverá expresso em reais (R\$), utilizando a seguinte fórmula:

$$BE = OUT \times PC$$

Onde:

BE = Benefício Econômico decorrente da Outorga Onerosa do Direito de Construir.

PC = Valor Unitário do Padrão Construtivo a ser construído no terreno beneficiado com a outorga Onerosa conforme os padrões expressos pela Planta Genérica de Valores - PGV.

§ 8º O cálculo da Contrapartida a ser oferecida em função do Benefício Econômico, deverá ser expressa em reais (R\$) e obedecerá a seguinte fórmula:

$$CP = A \times BE/100$$

Onde:

CP = Contrapartida a ser oferecida.

BE = Benefício Econômico decorrente da Outorga Onerosa do Direito de Construir.

A = Percentual do benefício Econômico sempre 20%.

§ 10º Decreto municipal regulamentará o trâmite dos processos no executivo.

**Art. 197** – Apenas poderá receber a OODC as áreas delimitadas no MAPA 25 e aquelas assinaladas no Quadro a seguir.

**Quadro 4** Localização da OODC nas Macrozonas e Zonas de Ibirá

Zoneamento Municipal		OODC
Macrozona da Sede	. Zona Central Mista	
	. Zona Residencial Mista	
	. Zona Predominantemente Residencial	

	. Zona Estritamente Residencial	
	. Zona Industrial da Sede	
	. Zona Industrial de Baixo Impacto	
	. Corredor de Comércio e Serviço da Sede	
	. Zona Especial de Interesse Social 1	
	. Zona Especial de Interesse Social 2	
<b>Macrozona de Chácaras</b>		
<b>Macrozona das Termas de Ibirá</b>	. Zona Urbana das Termas de Ibirá	
	. Zona do Parque e de Desenvolvimento Turístico	
	. Zona de Desenvolvimento Sustentável	
	. Corredor de Comércio e Serviço das Termas	
<b>Macrozona da Vila Ventura</b>	. Zona Urbana da Vila Ventura	
	. Zona Industrial da Vila Ventura	
<b>Macrozona Rural</b>	. Zona de Proteção de Mananciais	
	. Zona de Proteção da Estância Turística de Ibirá	
	. Zona de Produção Agropecuária	

**Art. 198** – A outorga onerosa do direito de construir pode ser aplicada para regularização de imóveis clandestinos e irregulares mediante contrapartida, por meio de decreto a ser editado pelo executivo.

§ 1º Somente podem ser regularizados através deste instrumento os imóveis que já estiverem concluídos ou aqueles em andamento que estejam em fase avançada de construção no ato da solicitação de regularização e que o uso pretendido para o imóvel atenda as especificações da legislação vigente.

§ 2º Entende-se como em andamento ou que estejam em fase avançada de construção os imóveis já cobertos ou mesmo com laje.

§ 3º Entende-se por imóvel concluído aquele que esteja em condições normais de uso e habitabilidade, verificadas mediante análise da Secretaria Municipal de Obras Públicas, Urbanismo e Habitação.

§ 4º Entende-se por habitabilidade aquela edificação que possua cobertura e instalações sanitárias básicas, tais como: iluminação e ventilação dos ambientes, abastecimentos de água, esgotamento sanitário, drenagem e energia elétrica e outras questões que infrinjam o Código Sanitário Estadual.

§ 5º A municipalidade poderá promover a regularização de imóveis que estiverem infringindo os índices urbanísticos estabelecidos para recuos, taxa de ocupação e taxa de permeabilidade.

§ 6º A municipalidade poderá promover a regularização de imóveis que estiverem invadindo área pública, desde que esta não seja destinada a área institucional ou área verde e que não esteja impactando sobre a mobilidade urbana; sendo que os custos do processo devem ser arcados pelos proprietários.

§ 7º A municipalidade poderá regularizar ainda, os imóveis destinados ao uso empresarial e que não possuem vagas de estacionamento suficientes, de acordo com a legislação vigente, sendo considerada para cada vaga faltante a área de 25 m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros quadrados).

**Art. 199** – A contrapartida da outorga onerosa do direito de construir aplicada para regularização de imóveis clandestinos e irregulares será calculada pela multiplicação do fator definido pelo Valor de Referência Municipal sobre a área infringida, mais o valor dos expedientes necessários para a tramitação do processo, conforme o que for definido pelo decreto do executivo.

**Art. 200** – Os casos de recursos apresentados na regularização da obra devem ser analisados pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal.

**Parágrafo Único** – O Conselho de Desenvolvimento Municipal pode dispensar o proprietário da contrapartida exigida nesta seção quando comprovada a existência da edificação anteriormente a vigência da lei que o torna irregular.

**Art. 201** - Os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir serão aplicados no Fundo de Desenvolvimento Municipal.

## **Seção IX - Das Operações Urbanas**

**Art. 202** - Lei municipal específica, baseada no plano diretor, poderá delimitar área para aplicação de operações.

§ 1º Considera-se operação urbana o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

§ 2º Poderão ser previstas nas operações urbanas, entre outras medidas:

I – a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente;

II – a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.

§ 3º O território prioritário para aplicação de operação urbana é o Distrito das Termas de Ibirá e anel de contorno, conforme demonstrado no Mapa 27.

**Art. 203** - Da lei específica que aprovar a operação urbana constará no mínimo:

- I – definição da área a ser atingida;
- II – programa básico de ocupação da área;
- III – programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;
- IV – finalidades da operação;
- V – estudo prévio de impacto de vizinhança;
- VI – contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios previstos nesta Lei;
- VII – formas de financiamento e parcerias a fim de viabilizar na execução e gestão da área;
- VIII – forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil.

§ 1º Os recursos obtidos pelo Poder Público municipal na forma do inciso VI deste artigo serão aplicados exclusivamente na própria operação urbana.

§ 2º A partir da aprovação da lei específica de que trata o caput, são nulas as licenças e autorizações a cargo do Poder Público municipal expedidas em desacordo com o plano de operação urbana.

**Art. 204** – A Operação Urbana prevista para o Distrito Termas de Ibirá tem como objetivo a qualificação urbana e ambiental da área, melhorando a qualidade do espaço para quem mora e usufrui do local, tornando-a mais atrativa ao turismo e garantindo a sustentabilidade hídrica da água rara existente, prevendo para isto no mínimo:

- I – A regularização fundiária do Distrito;
- II – A demarcação dos lotes, assim como a implantação e pavimentação das vias;
- III – A implantação completa do sistema de abastecimento de água, sem conflitar com a vazão da água rara com presença de vanádio e, de preferência, com a desativação dos poços artesanais particulares;
- IV – A implantação completa do sistema de esgotamento sanitário, com a desativação das fossas sépticas;
- V – O desvio do tráfego pesado de caminhões com a construção de um anel de contorno viário;
- VI – A segurança do pedestre na travessia das vias públicas;
- VII – A caminhabilidade dos passeios públicos usando os princípios e normas de acessibilidade universal;
- VIII – A implantação de ciclovias;
- IX – O controle da paisagem urbana a fim de evitar a poluição visual do espaço;
- X – A execução e implantação de projeto paisagismo;
- XI – A conservação e proteção do patrimônio histórico, arquitetônico, ambiental e paisagístico;



XII – As ações, dentro dos limites legais pertinentes, para restauro, recuperação e uso do Grande Hotel e da Praça Joaquim Lemos

XIII – A requalificação do Parque do Balneário, das praças públicas e das outras áreas verdes projetadas e existentes.

**Art. 205** - A lei específica que aprovar a operação urbana poderá prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de certificados de potencial adicional de construção, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras necessárias à própria operação.

§ 1º Os certificados de potencial adicional de construção serão livremente negociados, mas conversíveis em direito de construir unicamente na área objeto da operação.

§ 2º Apresentado pedido de licença para construir, o certificado de potencial adicional será utilizado no pagamento da área de construção que supere os padrões estabelecidos pela legislação de uso e ocupação do solo, até o limite fixado pela lei específica que aprovar a operação urbana.

#### **Seção X - Da Transferência do Direito de Construir**

**Art. 206** - Lei municipal, baseada no plano diretor, poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto no plano diretor ou em legislação urbanística dele decorrente, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de:

I – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

II – preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;

III – servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

§ 1º A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Poder Público seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos nos incisos I a III do caput.

§ 2º A lei municipal referida no caput estabelecerá as condições relativas à aplicação da transferência do direito de construir.

**Art. 207** - O potencial construtivo passível de transferência, nos casos em que não há a doação do imóvel cedente, deverá observar as seguintes disposições:

I – Os imóveis enquadrados com Áreas de Especial Interesse conforme aqueles assinalados no Quadro a seguir;

**Quadro 5** Localização da possibilidade de transferência de potencial construtivo até o coeficiente de aproveitamento básico nas Áreas Especiais de Ibirá

<b>Áreas de Especial Interesse</b>		<b>TDC (áreas passíveis de transferência)</b>
<b>AEPA</b> (Área de Especial Proteção Ambiental)	AEPA 1 - Área de Proteção da Estância Turística	
	AEPA 2 - Área de Proteção e Recuperação Ambiental de Fundo de Vale	
	AEPA 3 - Parque ecológico do Córrego da Olaria	
	AEPA 4 - Parque ecológico do Córrego da Mococa	
	AEPA 5 - Parque ecológico da Entrada	
	AEPA 6 - Parque ecológico das Águas	
	AEPA 7 - Área de Proteção de Mata Atlântica Remanescente	
	AEPA 8 - Área de Proteção Sanitária do Aterro Sanitário	
	AEPA 9 - Área de Proteção Sanitária da ETE da Sede	
	AEPA 10 - Área de Proteção Sanitária da ETE Termas de Ibirá	
	AEPA 11 - Nova área da ETE Termas de Ibirá	
	AEPA 12 - Área de Recuperação do Antigo Aterro Sanitário	
<b>AEPTur</b> (Áreas Especiais de Promoção Turística)	AEPTur 1 - Área no entorno da Fonte Jorrante	
	AEPTur 2 - Área do entorno do Parque do Balneário	
	AEPTur 3 - Áreas e vias urbanas das Termas de Ibirá	
	AEPTur 4 - Áreas e vias urbanas da Sede	
	AEPTur 5 - Áreas e vias urbanas da Vila Ventura	
	AEPTur 6 - Rodovias de acesso à Sede, Termas de Ibirá e Vila Ventura	
	AEPTur 7 - Serrinha da Vila Ventura	
	AEPTur 8 - Prainha da Vila Ventura	
	AEPTur 9 - áreas rurais com atividades turísticas e vias de acesso	
	AEPTur 10 - área urbana consolidada das Termas	
<b>AEDUG</b> (Áreas Especiais de Interesse de Desenvolvimento Econômico e de Geração de Renda)	AEDUG 1 - Atuais áreas industriais	
	AEDUG 2 - Futuros Distritos Industriais	
	AEDUG 3 - Corredores de Desenvolvimento	
	AEDUG 4 - Áreas de feira do produtor e de produtos artesanais e gastronômicos nas Termas de Ibirá, Sede e Vila Ventura.	
<b>AEIU</b> (Áreas Especiais de Interesse Urbanístico)	AEIU.1 - ampliação da escola Escola Municipal Vereador Lopes de Souza, no Bairro São Benedito	
	AEIU.2 - ampliação de unidade de saúde do bairro São Benedito	

<b>Áreas de Especial Interesse</b>		<b>TDC (áreas passíveis de transferência)</b>
	AEIU.3 – anel de contorno: desvio do tráfego pesado de caminhões do distrito Termas de Ibirá.	
	AEIU.4 – passagem em desnível no acesso ao Centro, São Benedito e Vila Ventura sobre a Rodovia Roberto Mário Perosa	
	AEIU.5- extensão do sistema viário e cicloviário	
<b>AEPHC</b> (Áreas Especiais de Interesse de Patrimônio Histórico e Cultural)		

II – Os imóveis enquadrados como ZEIS.1 e ZEIS.2, para finalidades de regularização fundiária e programas de habitação de interesse social.

**Parágrafo Único** - A transferência de potencial construtivo prevista no inciso II do “caput”:

I - dependerá de autorização do Conselho de Desenvolvimento Municipal e de parecer favorável da Secretaria de Obras Públicas, Serviços e Habitação;

II - ficará condicionada à celebração de Termo de Compromisso Ambiental - TCA, que deverá ser averbado na matrícula do imóvel, no qual o proprietário do imóvel cedente assume as obrigações de preservação das características da área, e são definidas as sanções cabíveis previstas pela legislação ambiental no caso de descumprimento das obrigações assumidas.

**Art. 208** - Apenas poderão receber potencial construtivo as áreas passíveis de outorga até o coeficiente de aproveitamento máximo previsto nesta Lei.

**Art. 209** - Nos casos de transferência do direito de construir, nos quais não há a doação do imóvel cedente, o potencial construtivo passível de transferência será calculado segundo a equação a seguir:

$$PC_{pt} = A_{tc} \times C_{Abas} \times F_i,$$

onde:

PC<sub>pt</sub> - potencial construtivo passível de transferência;

A<sub>tc</sub> - área do terreno cedente;

C<sub>Abas</sub> - coeficiente de aproveitamento básico do terreno cedente, vigente na data de referência;

Fi - Fator de incentivo = 1.

**Art. 210** - Na Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência expedida pela Secretaria Municipal de Obras Públicas, Serviços e Habitação, deverá constar no mínimo:

I - o potencial construtivo passível de transferência;

II - a data de referência;

III - valor unitário, valor por 1m<sup>2</sup> (um metro quadrado), do terreno cedente de acordo com o Cadastro de Valor de Terreno para fins de Outorga Onerosa, vigente na data de referência;

IV - informação de que o potencial construtivo passível de transferência foi originado sem doação de terreno.

**Art. 211** - Será considerada como data de referência a data do protocolo da solicitação da Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência à Secretaria Municipal de Obras Públicas, Serviços e Habitação.

## **Seção XI - Da Cota de Contribuição ao Desenvolvimento e Qualificação Urbana**

**Art. 212** - Fica estabelecida como exigência para o certificado de conclusão de empreendimentos imobiliários de grande porte ou implantação de planos e projetos urbanísticos a Cota de Contribuição e Qualificação Urbana, que consiste na contribuição de execução de obras públicas pelo próprio promotor ou a doação de terrenos para o Município ou a doação de recursos ao Município, para fins de execução de infraestrutura e equipamentos públicos, qualificação e urbanização de espaços públicos de interesse turístico e/ou social e/ou ambiental.

§ 1º A doação prevista no "caput" não exime a necessidade de destinação de áreas ao Município nos termos da legislação de parcelamento do solo.

§ 2º Empreendimentos de interesse social ficam isentos da obrigação deste instrumento.

**Art. 213** - Os empreendimentos com área construída computável superior a 20.000m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados) e que gerem a partir de 50 lotes ficam obrigados a destinar 5% (cinco por cento) da área construída ou parcelada para o Município.

§ 1º A área construída destinada ao Município no empreendimento referido no "caput" desse artigo será considerada não computável.

§ 2º Alternativamente ao cumprimento da exigência estabelecida no "caput" deste artigo, o empreendedor poderá:

**I** – executar obra de infraestrutura, equipamento público, qualificação ou urbanização de espaços públicos de interesse turístico e/ou social e/ou ambiental com no mínimo o valor de mercado após benfeitorias da mesma área construída exigida no "caput" desse artigo em outro terreno;

**II** - doar terreno de valor equivalente a 5% (cinco por cento) do valor da área total do terreno do empreendimento, calculado conforme valor de mercado;

**III** - depositar no Fundo de Desenvolvimento Municipal o valor equivalente a 5% (cinco por cento) do valor da área total do terreno do empreendimento, após benfeitorias feitas, calculado conforme valor de mercado.

§ 3º Atendida a exigência estabelecida no "caput", inclusive pelas alternativas previstas no § 2º, o empreendimento poderá beneficiar-se de acréscimo de 5% (cinco por cento) na área computável, obtida mediante o pagamento da outorga onerosa.

§ 4º O Executivo deverá fiscalizar a destinação da doação prevista no "caput" deste artigo.

§ 5º A doação prevista no inciso II do § 2º deste artigo só será aceita após a análise e aprovação do órgão competente.

§ 6º Os empreendimentos de uso não residencial que comprovadamente sejam promotores da geração de emprego e renda podem ser dispensados deste instrumento.

## **Seção XII - Do Estudo de Impacto de Vizinhança**

**Art. 214** - Os empreendimentos de impacto são aqueles usos ou atividades que podem causar impacto e ou alteração no ambiente natural ou construído, bem como sobrecarga na capacidade de atendimento de infraestrutura básica, quer sejam construções públicas ou privadas, residenciais ou não residenciais.

**Art. 215** - São considerados empreendimentos de impacto:

I - Localizados em terrenos com mais de mil metros quadrados de usos não residenciais;

II - Usos comerciais e de serviços com área construída acima de 750 m<sup>2</sup>;

III – Quaisquer edificações com área construída maior que 1.000 (mil) metros quadrados;

IV - Projetos de parcelamento do solo que resultem mais de 200 lotes;

V - Projetos de parcelamento do solo igual ou maiores que 100.00 (cem mil) metros quadrados

VI - Edificação ou equipamento com capacidade para reunir mais de 150 pessoas simultaneamente;

VII - Loteamentos e empreendimentos que impliquem na ampliação da captação de águas subterrâneas localizados no Distrito Termas de Ibirá;

VIII - Que alterem a qualidade de recursos naturais, com uso e ocupação do solo que coloquem em risco a fauna e a flora, recursos hídricos e o controle de drenagem;

IX - Que alterem o Patrimônio Cultural, Artístico, Histórico, Paisagístico e Arqueológico;

X - Causem modificações estruturais do sistema viário;

XI - Que abriguem usos permissíveis conformes tabelas de categoria de uso constantes no Anexo II deste Plano Diretor;

X - Outros que independente dos parâmetros, o Conselho de Desenvolvimento Municipal julgar necessário.

§ 1º A aprovação dos empreendimentos previstos no artigo acima está condicionada a parecer favorável do Conselho de Desenvolvimento Municipal.

§ 2º O licenciamento de usos permissíveis na Zona Estritamente Residencial é sujeito à assinatura de concordância dos proprietários de imóveis localizados dentro da abrangência de raio de 1.000 metros do empreendimento solicitado.

**Art. 216** - São considerados empreendimentos de impacto a implementação dos seguintes equipamentos urbanos, independente da área construída ou metragem do terreno:

I - Empreendimentos que demandem o uso ou potencialmente poluidores da água potável rara com presença de vanádio;

II - Aterros sanitários e usinas de reciclagem de resíduos sólidos;

III - Estações de Tratamento de água e esgoto;

IV - Autódromos, hipódromos e estádios esportivos;

V - Cemitérios e necrotérios;

VI - Matadouros e abatedouros;

VII - Presídios, quartéis e corpo de bombeiros;

VIII - Terminais rodoviários, ferroviários e aeroviários.

**Art. 217** - São considerados empreendimentos de impacto as seguintes atividades, independente da área construída ou metragem do terreno:

- I - Centrais e Terminais de carga e transporte;
- II - Shopping centers;
- III - Centrais de abastecimento;
- IV - Terminais de transporte;
- V - Clubes; salões de festas e assemelhados;
- VI - Postos de serviço com venda de combustível;
- VII - Depósitos de gás liquefeito de petróleo (GLP);
- VIII - Casas de diversões noturnas, tais como, bares, casas de dança e similares com música ao vivo,
- IX - Oficinas mecânicas;
- X - Templos, igrejas e assemelhados;
- XI – Hospitais e afins;
- XII - Supermercados, hipermercados e assemelhados.

**Art. 218** - A instalação e regularização de empreendimentos de impacto no Município é condicionada à aprovação pelo Poder Executivo do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

**Art. 219** – O conteúdo mínimo do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) a ser elaborado e custeado pelo interessado pelo empreendimento, fica condicionado ao cumprimento de Termo de Referência prévio desenvolvido pelo Poder Executivo Municipal e Conselho de Desenvolvimento Municipal.

§ 1º O Termo de Referência deve prever os levantamentos e relatórios necessários para avaliar o impacto de vizinhança e exigir medidas mitigatórias para redução ou eliminação do impacto previsto;

§ 2º O Poder Executivo Municipal e o Conselho de Desenvolvimento Municipal podem exigir outros levantamentos que não tenham sido previstos no Termo de Referência mesmo após a elaboração do EIV, se estes justificarem a prevenção de possíveis impactos que possam ser provocados pela instalação do empreendimento;

§ 3º As medidas mitigatórias previstas no EIV devem ser suficientes para reduzir ou eliminar o impacto e devem ser acordadas pelo Poder Executivo Municipal e Conselho de Desenvolvimento Municipal;

§ 4º A Secretaria Municipal de Obras Públicas, Serviços e Habitação fica responsável pela fiscalização do cumprimento dos termos e medidas mitigatórias acordadas no EIV.

**Art. 220** - Lei municipal poderá definir outros empreendimentos e atividades que dependerão de elaboração do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) e do Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento, além daqueles estabelecidos nesta Lei.

**Art. 221** - O Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) deverá contemplar os aspectos positivos e negativos do empreendimento sobre a qualidade de vida da população residente ou usuária da área em questão e seu entorno, devendo incluir, no que couber, a análise e proposição de solução para as seguintes questões:

- I - Adensamento populacional;
- II - Uso e ocupação do solo;
- III - Valorização imobiliária;
- IV – Uso e potencial poluidor da água subterrânea;
- V - Áreas de interesse histórico, cultural, paisagístico e ambiental;
- VI - Equipamentos urbanos, incluindo consumo de água e de energia elétrica, bem como geração de resíduos sólidos, líquidos e efluentes de drenagem de águas pluviais;
- VII - Equipamentos comunitários, como os de saúde e educação;
- VIII - Sistema de circulação e transportes, incluindo, entre outros, tráfego gerado, acessibilidade, estacionamento, carga e descarga, embarque e desembarque;
- IX - Poluição sonora, atmosférica e hídrica;
- X - Vibração;
- XI - Periculosidade;
- XII - Geração de resíduos sólidos;
- XIII - Riscos Ambientais;
- XV - Impacto sócio-econômico na população residente ou atuante no entorno.

**Art. 222** - O Poder Executivo Municipal, para eliminar ou minimizar impactos negativos a serem gerados pelo empreendimento, deverá solicitar como condição para aprovação do projeto alterações e complementações no mesmo, bem como a execução de melhorias na infraestrutura urbana e de equipamentos comunitários, tais como:

- I - Ampliação das redes de infraestrutura urbana;
- II - Área de terreno ou área edificada para instalação de equipamentos comunitários em percentual compatível com o necessário para o atendimento da demanda a ser gerada pelo empreendimento;
- III - Ampliação e adequação do sistema viário, faixas de desaceleração, ponto de ônibus, faixa de pedestres, semaforização;
- IV- Proteção acústica, uso de filtros e outros procedimentos que minimizem incômodos da atividade;
- V - Manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos ou naturais considerados de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural, bem como recuperação ambiental da área;
- VI - Cotas de emprego e cursos de capacitação profissional, entre outros;
- VII - Percentual de habitação de interesse social no empreendimento;



- VIII - Possibilidade de construção de equipamentos sociais em outras áreas da cidade;
- IX – Outras medidas paliativas e mitigatórias que reduzem ou eliminem o impacto previsto.

**Art. 223** - As exigências previstas nos incisos anteriores deverão ser proporcionais ao porte e ao impacto do empreendimento.

**Art. 224** - A aprovação do empreendimento ficará condicionada à assinatura de Termo de Compromisso pelo interessado, em que este se compromete a arcar integralmente com as despesas decorrentes das obras e serviços necessários à minimização dos impactos decorrentes da implantação do empreendimento e demais exigências apontadas pelo Poder Executivo Municipal, antes da finalização do empreendimento.

**Art. 225** - O Certificado de Conclusão da Obra ou o Alvará de Funcionamento só serão emitidos mediante comprovação da conclusão das obras previstas no parágrafo anterior.

**Art. 226** - A elaboração do EIV não substitui o licenciamento ambiental requerido nos termos da legislação ambiental.

**Art. 227** - Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV/RIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão municipal competente, por qualquer interessado.

**Art. 228** - Serão fornecidas cópias do EIV/RIV, quando solicitadas pelos moradores da área afetada ou suas associações.

### **Seção XIII – Da Regularização Fundiária**

**Art. 229** – Estão sujeitos a regularização fundiária os núcleos urbanos informais consolidados até 22 de dezembro de 2016, inclusive aqueles situados no âmbito rural, concedendo o título registral ao respectivo titular, preferencialmente à mulher; conforme previsto na Lei Federal nº 10.257, de 2001 (Estatuto da Cidade) e na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e demais normatizações pertinente.

**Art. 230** – Para desenvolver o processo de regularização fundiária no Município de Ibirá fica criada a Comissão de Regularização Fundiária do Município de Ibirá que será formada pelos seguintes membros:

**I** – 1 (um) representante e 1 (um) suplente da Secretaria de Obras, Urbanismo e Habitação;

**II** - 1 (um) representante e 1 (um) suplente da Secretaria Administração;

**III** - 1 (um) representante e 1 (um) suplente da Secretaria Jurídica

**IV** - 1 (um) representante e 1 (um) suplente da Secretaria de Planejamento, Economia e Gestão;

**V** - 1 (um) representante e 1 (um) suplente da Secretaria de Meio Ambiente;

**VI** - 1 (um) representante e 1 (um) suplente do Departamento de Tributação;

**VII** - 1 (um) representante e 1 (um) suplente da Câmara de Vereadores.

**Art. 231** – A Comissão de Regularização Fundiária do Município de Ibirá tem como atribuição:

**I** – propor, em consonância com as Legislações Federal e Estadual, principalmente a Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, a classificação dos núcleos habitacionais em áreas de interesse social ou de interesse específico para fins de regularização fundiária, com auxílio de outros Departamentos do Poder Público Municipal, quando necessário;

**II** - a classificação dos núcleos habitacionais, a análise, a orientação dos procedimentos e aprovação dos projetos de regularização fundiária;

**III** – estabelecer áreas prioritárias para a regularização fundiária;

**IV** – propor a abertura dos processos de Reurb de iniciativa do município;

**V** – conduzir os processos de Reurb no âmbito da administração municipal;

**VI** – produzir os atos administrativos correspondentes aos processos de Reurb;

**VII** – mediar eventuais conflitos que surgirem no transcorrer dos processos de Reurb;

**VIII** – emitir parecer único conclusivo multidisciplinar a fim de subsidiar a emissão da Certidão de Regularização Fundiária – CRF;

**IX** – solicitar, junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, o registro do processo de Reurb, quando de interesse social;

**X** – fiscalizar o recebimento das obras de infraestrutura essencial e das compensações urbanísticas e ambientais previstas no projeto urbanístico e no termo de compromisso;

**XI** – assessorar o Prefeito naquilo que disser respeito à Reurb;

**XII** – elaborar e aprovar seu Regimento Interno;

**XIII** – dar publicidade aos trabalhos e decisões da Comissão.

Parágrafo único. O mandato dos membros da Comissão corresponderá ao período de 2 (dois) anos, contados a partir da publicação do decreto de nomeação, podendo haver recondução.

#### Sub-Seção I

#### DAS FASES DA REURB

**Art. 232** - A tramitação, análise e demais procedimentos dos processos de regularização fundiária urbana – Reurb no âmbito municipal serão regulamentados por decreto.

## **TÍTULO III - DO SISTEMA MUNICIPAL DE GESTÃO DO PLANO DIRETOR E PLANEJAMENTO MUNICIPAL**

### **CAPÍTULO I – DA COMPOSIÇÃO E DOS OBJETIVOS**

**Art. 233** - Fica criado o Sistema Municipal de Gestão do Plano Diretor e Planejamento Municipal, instituindo estruturas e processos democráticos e participativos, que visam permitir o desenvolvimento de um processo contínuo, dinâmico e flexível de planejamento e gestão da política urbana, composto por:

- I - Secretaria Municipal de Obras Públicas, Serviços e Habitação que é a responsável pela implementação do Plano;
- II - Equipe técnica de gestão do Plano;
- III - Conselho de Desenvolvimento Municipal;
- IV - Fundo de Desenvolvimento Municipal;
- V - Observatório de Sustentabilidade Municipal.

**Art. 235** - São objetivos do Sistema Municipal de Gestão do Plano Diretor e Planejamento Municipal:

- I - Instituir canais de participação da sociedade na gestão municipal da política urbana;
- II - Buscar a transparência e democratização dos processos de tomadas de decisão sobre assuntos de interesse público;
- III - Instituir um processo permanente e sistemático de capacitação para discussões públicas com a finalidade do: detalhamento, atualização e revisão dos rumos da política urbana municipal e do seu instrumento básico, o Plano Diretor;
- IV - Atuar na formulação, implementação, avaliação, monitoramento e revisão das políticas, programas, projetos e ações concernentes ao planejamento e à gestão urbana com suas respectivas estratégias e instrumentos.

**Art. 2356** - É assegurado aos cidadãos do município de Ibirá o direito de receber dos órgãos públicos informações e esclarecimentos, bem como de examinar os autos e documentos, assim como apresentar alegações escritas.

### **Seção II - Do Conselho de Desenvolvimento Municipal**

**Art. 236** - Fica instituído o Conselho de Desenvolvimento Municipal (**CODEM**), órgão consultivo e deliberativo em matéria de natureza urbanística e de política urbana, meio ambiente e habitação, composto por representantes do Poder Público e da Sociedade Civil, com base territorial no município, de acordo com os seguintes critérios:

I - 50% (cinquenta por cento) de representantes do Poder Público municipal,

II - 50% (cinquenta por cento) de representantes da sociedade.

§ 1º Decreto Municipal definirá a forma e local da eleição dos representantes da sociedade civil no Conselho de Desenvolvimento Municipal.

§ 2º O mandato dos membros do CODEM será de 2 (dois) anos, podendo haver reeleição dos mesmos.

**Art. 237** - Compete ao CODEM:

I - Acompanhar a implementação do Plano Diretor, analisando e deliberando sobre questões relativas a sua aplicação;

II - Analisar, propor e aprovar eventuais alterações da Lei do Plano Diretor antes de serem submetidas à aprovação popular;

III - Aprovar e acompanhar a execução de planos e projetos de interesse do desenvolvimento urbano, inclusive os planos setoriais;

IV - Analisar e aprovar projetos de lei de interesse da política urbana, antes de seu encaminhamento à Câmara Municipal;

V - Gerir os recursos oriundos do Fundo de Desenvolvimento Municipal;

VI - Acompanhar e fiscalizar o cumprimento dos programas e execução dos projetos custeados pelo Fundo de Desenvolvimento Municipal;

VII - Acompanhar e monitorar a implementação dos instrumentos urbanísticos;

VIII - Zelar pela integração das políticas setoriais;

IX - Discutir e encaminhar soluções sobre as omissões e contradições da legislação urbanística municipal;

X - Convocar audiências, debates e consultas públicas;

XI - Elaborar e aprovar o regimento interno;

XII - Aprovar os Estudos de Impacto de Vizinhança;

XIII - Fiscalizar a execução das medidas mitigadoras e/ou compensatórias estabelecidas nos estudos de impacto de vizinhança;

XIV - Discutir e aprovar os parâmetros para Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social;

XV - Deliberar sobre as regulamentações decorrentes do Plano Diretor.

**Art. 238** - As reuniões do CODEM serão realizadas com um quórum mínimo de metade mais um de seus membros.

**Parágrafo Único** - As decisões do CODEM serão tomadas com aprovação da maioria simples dos membros presentes.

**Art. 239** - O CODEM, durante o desenvolvimento de seus trabalhos, poderá instituir câmaras técnicas e grupos de trabalho específicos.

**Art. 240** - O Poder Executivo Municipal garantirá o suporte técnico e operacional necessário ao pleno funcionamento do CODEM.

### **Seção III - Do Fundo de Desenvolvimento Municipal**

**Art. 241** - Fica criado o Fundo de Desenvolvimento Municipal formado pelos seguintes recursos:

I - Recursos próprios do Município;

II - Repasses intergovernamentais;

III - Repasse de instituições privadas;

IV - Repasse de instituições internacionais;

V - Repasse de pessoa física;

VI - Receitas provenientes da utilização de Bens Públicos: edificações, solo, subsolo, e espaço aéreo, não afetadas por programas Habitacionais de Interesse Social;

VII - Valores devidos das medidas mitigadoras e/ou compensatórias determinadas pelos Estudos de Impacto de Vizinhança;

VIII – Valores devidos da Outorga Onerosa do Direito de Construir;

IX - Receitas oriundas de programas de regularização fundiária custeadas por este fundo;

X - Contribuição de melhoria decorrente de obras públicas realizadas com base neste Plano Diretor;

XI - Rendas provenientes da aplicação financeira dos seus recursos próprios;

XII - Multas provenientes de infrações edilícias, urbanísticas e outras afins;

XIII - Doações;

XIV – Alienação de terrenos;

XV - Outras receitas que lhe sejam destinadas por lei.

.

**Art. 242** - O Conselho de Desenvolvimento Municipal será responsável pela gestão do Fundo de Desenvolvimento Municipal, competindo-lhe especificamente:

I - Estabelecer as diretrizes e os programas de alocação dos recursos do Fundo;

II - Encaminhar e aprovar, anualmente, a proposta de orçamento do Fundo e de seu plano de metas;

III - Aprovar as contas do Fundo antes de seu envio aos órgãos de controle interno;

IV - Dirimir dúvidas quanto à aplicação das diretrizes e normas relativas ao Fundo nas matérias de sua competência;

V - Definir normas, procedimentos e condições operacionais;

VI - Dar publicidade às decisões, análises das contas do Fundo e pareceres emitidos através de jornal de grande circulação ou de publicação em diário oficial.

VII - Fiscalizar a execução das medidas mitigadoras e/ou compensatórias estabelecidas nos estudos de impacto de vizinhança.

**Art. 243** - Os recursos do Fundo de Desenvolvimento Municipal deverão ser aplicados na consecução das finalidades previstas neste Plano Diretor, especialmente:

I - Implantação de equipamentos sociais comunitários;

II - Proteção e recuperação de áreas e imóveis de interesse histórico, cultural e paisagístico;

III - Elaboração e implementação de projetos urbanísticos;

IV - Montagem de uma base de dados consistente que possibilitem a geração de informações e indicadores para o monitoramento, planejamento e gestão urbana.

V - Avaliação sistemática do mercado imobiliário;

VI - Regularização fundiária;

VII – Execução da Política Habitacional;

VIII - Ordenamento e direcionamento do desenvolvimento urbano;

IX - Criação de espaço público de lazer e área verde;

X – Qualificação e urbanização de áreas públicas de interesse turístico e/ou ambiental;

XI – Realização de diagnóstico, elaboração ou implementação de outros planos e projetos não previstos nas alíneas acima que objetivem o atendimento das diretrizes e ações estratégicas das políticas urbanas expressas nesta lei

XII – Realizar processos formativos da sociedade em matéria de Política Urbana e Ambiental;

XIII – Aquisição e manutenção de equipamentos e softwares que auxiliem no desenvolvimento de projetos e da gestão municipal.

#### **Seção IV – Do Observatório de Sustentabilidade Municipal de Ibirá**

**Art. 244** - Fica criado o Observatório de Sustentabilidade Municipal de Ibirá em parceria do poder público e sociedade civil.

**Art. 245** - O Observatório de Sustentabilidade Municipal de Ibirá tem como objetivo fornecer informações para o planejamento, o monitoramento, a implementação e a avaliação da política municipal, subsidiando a tomada de decisões ao longo do processo; assim como da avaliação do alcance dos Objetivos do Desenvolvimento Sustentável de Ibirá.

§ 1º Para consecução dos objetivos deverá ser criado cadastro único multifinalitário, bem como definida a unidade territorial de planejamento e controle.

§ 2º O Observatório de Sustentabilidade Municipal de Ibirá deverá reunir e manter atualizados as seguintes bases informacionais:

I - Os cadastros completos de todos os setores do governo municipal;

II - Todos os indicadores e índices sociais, econômicos e ambientais produzidos pelos órgãos de pesquisa federais, estaduais e municipais entre outros;

III - Os resultados de todas as análises realizadas por técnicos do governo municipal e por consultorias contratadas;

IV - Todos os dados do orçamento municipal.

§ 3º O Observatório de Sustentabilidade Municipal de Ibirá deverá produzir um anuário com os indicadores do seu acervo a ser divulgado publicamente.

§ 4º Ato do Poder Executivo regulamentará as atribuições e responsabilidades de cada órgão da Administração Municipal com relação ao Observatório de Sustentabilidade Municipal de Ibirá.

**Art. 246** - O Observatório de Sustentabilidade Municipal de Ibirá deverá obedecer aos princípios:

I - Simplificação, economicidade, eficácia, clareza, precisão e segurança, evitando a duplicação de meios e instrumentos para fins idênticos;

II - Democratização, publicização e disponibilização das informações, em especial as relativas ao processo de implementação, controle e avaliação do Plano Diretor Municipal.

## **CAPÍTULO II - DO PROCESSO DE MONITORAMENTO E REVISÃO ESTRATÉGICA DO PLANO DIRETOR**

**Art. 247** - O Poder Executivo deverá coordenar o processo de monitoramento e execução do Plano Diretor e encaminhar à Câmara Municipal o projeto de sua revisão.

§ 1º As diretrizes, programas, normas específicas, ações estratégicas de planejamento e projetos previstos nesta Lei serão aplicados, implementados e executados a partir da publicação desta Lei Complementar, instituindo um prazo de revisão a cada período de gestão administrativa como instrumento de gestão estratégica, preferencialmente a cada 5 anos, e no máximo a cada dez anos, conforme o parágrafo 3º do Ar.40 do Estatuto da Cidade.

§ 2º A alteração desta Lei Complementar pode ocorrer de forma pontual desde que haja:

I – Levantamento técnico pertinente que pautar a proposta de alteração e seja aprovado pela Secretaria de Obras, Urbanismo e Habitação;

II – No mínimo 2 audiências públicas em locais e horários diferentes, anunciadas com 15 dias de antecedência em veículo de comunicação com ampla divulgação;

III – Aprovação no Conselho de Desenvolvimento Municipal - CODEM.

## **TÍTULO IV - DO USO, OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO**

### **CAPÍTULO I – DO USO DO SOLO URBANO**

**Art. 248** – Para efeito desta lei, ficam instituídas as seguintes categorias de uso:

I – Uso residencial

II – Uso de serviços, subdivididos em S1, S2, S3, S4, S5 e S6

III – Uso de comércio, subdivididos em C1, C2, C3 e C4.

IV – Uso industrial, subdividido em I1, I2 e I3.

§ 1º Os usos não residenciais descritos neste artigo estão relacionados no anexo 2 desta Lei.

§ 2º A correlação das categorias de uso instituídas neste Artigo com a Classificação Nacional de Atividades Econômicas – CNAE, será feita periodicamente por lei complementar.

**Art. 249** – Os parâmetros urbanísticos de uso de solo e categorias são utilizados sobre o macrozoneamento e zoneamento e estão no Anexo 2 desta Lei.

### **CAPÍTULO II – DA OCUPAÇÃO DO SOLO**

**Art. 250** – São parâmetros urbanísticos de ocupação de solo utilizados no macrozoneamento e zoneamento:

I - Tamanho mínimo de lote;

II – Testada mínima de lote;

III – Recuos frontal e lateral;

IV - Taxa de permeabilidade;

V - Taxa de ocupação;

VI - Coeficiente de aproveitamento básico e máximo.

**Art. 251** – Os parâmetros urbanísticos de ocupação de solo utilizados no macrozoneamento e zoneamento e estão no Anexo 1 desta Lei.



### **CAPÍTULO III - DO PARCELAMENTO DO SOLO**

**Art. 252** - O parcelamento do solo para fins urbanos, sob a forma de loteamento, desmembramento, remembramento ou desdobro será procedido na forma desta Lei, e observado ainda, as disposições da Lei Federal de parcelamento do solo.

**Art. 253** - O parcelamento do solo é atividade pública que pode ser delegada a particular quando houver interesse público devidamente comprovado em relação a demanda e a urbanização da área considerando as disposições deste Plano Diretor com relação ao ordenamento territorial, uso e ocupação do solo.

**Art. 254** - Para efeito da aplicação da Legislação do Solo, nos termos dos Artigos anteriores, fica definido o seguinte:

I - GLEBA é a área de terras ainda não dividida em lotes;

II - LOTEAMENTO é a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificações, com abertura de novas vias públicas de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

III - DESMEMBRAMENTO é a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificações, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

IV - REMEMBRAMENTO ou FUSÃO de glebas ou lotes é a soma de áreas de duas ou mais glebas ou lotes, para formação de novas glebas ou lotes;

V - FRACIONAMENTO é a subdivisão de gleba com área inferior a 10.000 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados), que já contenha todas as infraestruturas, não cause modificação nas estruturas urbanísticas já existentes e que não ultrapasse 10 (dez) lotes;

VI - DESDOBRO é o fracionamento do LOTE, em 2 (duas) partes, de forma que nenhuma das partes desdobradas possua área inferior ao permitido no macrozoneamento e zoneamento urbano;

VII - QUADRA é a área resultante de loteamento, delimitada por vias de circulação de veículos, podendo, quando proveniente de loteamento aprovado, ter como limites as divisas desse mesmo loteamento;

VIII - LOTE é a área resultante de loteamento, desmembramento, desdobro ou condomínio de lotes, com pelo menos, uma divisa lindeira à via de circulação;

IX - VIA DE CIRCULAÇÃO é o espaço destinado à circulação de veículos ou pedestres, sendo que:

a) Via Oficial de circulação de veículos ou pedestres é aquela que aceita, declarada ou reconhecida como oficial pela Prefeitura Municipal;

b) Via Particular de circulação de veículos ou pedestres é aquela de propriedade privada, mesmo quando aberta ao uso público;

X - ALINHAMENTO é a linha divisória entre o terreno de propriedade particular ou pública e o logradouro público;

XI - EIXO DA VIA é a linha imaginária que passa equidistante aos alinhamentos;

XII - FRENTE DO LOTE é a divisa lindeira à via de circulação;

XIII - FUNDO DO LOTE é a divisa oposta à frente, sendo que:

a) no caso de lotes de esquina, o fundo do lote é o encontro de suas divisas laterais;

b) no caso de lotes situados em corredores de uso especial, em esquina ou não, o fundo do lote é a divisão oposta à frente do lote, lindeira ao corredor;

c) no caso de lotes de forma irregular ou de mais de uma frente, o fundo é definido de acordo com as condições estabelecidas mediante Decreto do Executivo;

XIV - PROFUNDIDADE DO LOTE é a distância medida entre o alinhamento do lote e uma paralela a este, que passa pelo ponto mais extremo do lote em relação ao alinhamento;

XV - ACESSO é a interligação para veículos ou pedestres entre:

a) logradouro público e propriedade privada;

b) propriedade privada e áreas de uso comum em condomínio;

c) logradouro público e espaço de uso comum em condomínio;

XVI - EQUIPAMENTOS URBANOS são as instalações de infraestrutura urbanas, como: equipamentos de abastecimento de água, serviço de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica, gás canalizado, transporte e outros de interesse público;

XVII - EQUIPAMENTO COMUNITÁRIOS são as instalações públicas de educação, cultura, saúde, lazer e similares;

XVIII - ÁREAS INSTITUCIONAIS são as áreas destinadas aos equipamentos urbanos e comunitários;

XIX - ÁREAS VERDES: São áreas com restrição de uso, onde a prioridade é pela manutenção e restauração florestal.

XX - SISTEMAS DE LAZER: São áreas previstas ao uso público, podendo incorporar, praças, áreas impermeáveis de lazer, esporte, pomares e áreas com vegetação exótica em até 60% de sua área total, sendo que os demais 40% devem ser permeáveis e revegetadas com o plantio de espécies nativas.

XXI - ÁREAS DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL são as áreas destinadas a programas de habitação de interesse social seja este promovido pela iniciativa pública ou privada;

XXII - FUNDO DE VALE é o leito de drenagem de determinada bacia hidrográfica onde pode haver a passagem de determinado curso d'água ou não;

XXIII- CONDOMÍNIO DE LOTES é a divisão da gleba em lotes, sem a divisão de matrícula, em frações ideais, correspondentes a unidades autônomas destinadas à edificação e áreas de uso comum dos condôminos que não implique na abertura de logradouros públicos, nem na modificação ou ampliação dos já existentes, podendo haver abertura de vias de acessos internos de domínio semi-privado ou condominial.

XXIV – LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO é o loteamento que controla o acesso de pedestres, condutores de veículos, não residentes, e que permite seu acesso quando devidamente identificados ou cadastrados.

§ 1º O lote poderá ser constituído sob a forma de imóvel autônomo ou de unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes, conforme Lei Federal nº 13.465, de 2017.

§ 2º Condomínio de lotes são empreendimentos que são constituídos de partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos, nos termos da Lei 13.465, de 11 de julho de 2017, Art. 58.

§ 3º Para análise de todas as formas de condomínios, as áreas apresentadas devem ser oriundas de parcelamento do solo urbano, considerando a Parecer da Consultoria Jurídica da Secretaria da Habitação CJ/SH nº 52/2015, reiterado pelo Parecer CJ/SH nº 66/2018:

§ 4º Constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento, cujo controle de acesso será regulamentado por decreto, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados, conforme Lei Federal nº 13.465, de 2017.

§ 5º É impedido a formação de condomínio de lotes e loteamento de acesso controlado, quando o empreendimento comprometer o sistema de mobilidade urbana municipal como, por exemplo, impedindo o prolongamento do sistema viário principal.

§ 6º É O condomínio de lotes e o loteamento de acesso controlado só são permitidos em áreas urbanas.

§ 7º O condomínio de lotes é permitido em terrenos com área de até 20.000m<sup>2</sup>, com frente para via pública oficial, dotados rede de abastecimento de água potável, rede de esgotamento sanitário, rede de energia elétrica, rede de iluminação e sistema de drenagem das águas pluviais atendendo ao disposto na legislação pertinente.

§ 8º No caso do parágrafo anterior, poderá o empreendedor, às suas próprias expensas, prover ou completar a infraestrutura básica da via pública oficial que dá acesso ao terreno, desde que obtenha a anuência do Poder Público, executando as obras dentro do terreno ou fora dele.

§ 9º O condomínio de lotes deverá apresentar, no mínimo:

I - via local condominial de 6,00 (seis) metros de largura, quando não houver local para estacionamento coletivo na via;

II - via local condominial de 9 (nove) metros, quando permitido o estacionamento em um dos lados da via;

III - via local condominial de 11 (onze) metros, quando permitido o estacionamento dos dois lados da via;

IV - via de pedestres de 2,00 metros do lado que houver entrada para a unidade autônoma e respectiva residência, e atender as normas e leis de acessibilidade vigentes.

V – o lote deve ter área mínima de 160 m<sup>2</sup> (cento e sessenta metros quadrados) e testada mínima de 8m (oito metros);

VI - áreas de uso comum correspondendo no mínimo a 6,00 m<sup>2</sup> (seis metros quadrados) por unidade;

VII - caso haja portaria, se construída no espaço destinado ao recuo, não poderá ultrapassar 9,00 (nove) metros quadrados de construção, excluída as áreas de cobertura para veículos, em conformidade com o código de obras municipal;

VII - dispor de vagas de estacionamento para visitantes, nas dependências do imóvel em que será implantado o condomínio, externas ou internas à portaria, que serão calculadas a partir do resultado de 12% sobre a quantidade de unidades autônomas, sendo, no mínimo 4 (quatro) vagas; e

VIII - as vias condominiais sem saída deverão ser providas de “cul de sac”.

§ 10 Não serão permitidos condomínios de lotes em terreno com testada para via pública oficial inferior a 20,00m (vinte metros).

§ 11 As vagas de estacionamento para o condomínio de lotes deverão sempre atender o mínimo exigido pela normatização municipal.

§ 13 Não serão permitidos desdobro das unidades autônomas provenientes do condomínio de lotes.

§ 14 As unidades autônomas para uso residencial, somente serão permitidas na forma de residência unifamiliar.

§ 15 Os usos dos lotes (residencial, misto, comercial ou industrial), deverão ser previamente definidos em projeto a ser aprovado, e serão os mesmos a integrar a convenção condominial.

§ 16 Para o loteamento de acesso controlado é exigida a destinação das áreas públicas constantes conforme previsto nesta Lei e em normatização específica.

§ 17 Para loteamento de acesso controlado será exigido que toda a área institucional e 50% da área verde e/ou do sistema de lazer seja localizado fora dos muros do empreendimento.

§ 18 A intenção de fechamento de muros para loteamento deve ser apresentada no ato de solicitação de diretrizes e para o fechamento do loteamento deve ocorrer em lei específica de concessão de áreas públicas mediante contrapartida.

§ 19 Todas as áreas públicas no interior de loteamento fechado passarão a Municipalidade, que outorgará, por Decreto a Permissão de Uso, e implicará na obrigatoriedade de sua manutenção pelo Beneficiado, constar nos Contratos, Escrituras e Regulamento, tudo devidamente registrado no Cartório Imobiliário.

§ 20 É vedado pelo Município empreendimentos e loteamentos não registrados por instrumento público que deverão ser comunicados à Prefeitura Municipal.

§ 21 No caso de loteamentos fechados, na eventualidade de extinção dos muros, as vias de circulação, serviços urbanos instalados e áreas verdes internas de uso comum serão transferidas ao domínio público.

**Art. 255** - Não será permitido o parcelamento do solo em:

I - terrenos alagadiços ou sujeitos as inundações, antes de tomadas as providências para assegurar-lhes o escoamento adequado das águas;

II - terrenos aterrados com lixo, resíduos ou matérias nocivas à saúde pública;

III - terrenos situados fora do alcance das redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica, salvo se atendidas as exigências específicas dos órgãos competentes;

IV - terrenos onde as condições geológicas e geotécnicas não aconselham a edificação;

V - áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

**Art. 256** – Os parâmetros urbanísticos de parcelamento do solo utilizados no macrozoneamento e zoneamento estão no ANEXO 1 desta Lei;

**Art. 257** - No projeto das vias dos parcelamentos do solo devem ser respeitadas as diretrizes de mobilidade urbana constantes desta Lei.

§ 1º As vias de circulação local deverão ter largura mínima de 14,00 m (quatorze metros), sendo as calçadas com largura mínima de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) de cada lado e o leito carroçável com largura mínima de 9,00 m (nove metros), salvo quando da conexão com o sistema viário existente.

§ 2º As larguras mínimas do Sistema Viário Principal são: 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros) para cada faixa de rolamento, 2,00 (dois metros) para cada faixa de estacionamento, 3,00 m (três metros) para cada calçada e 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) para o canteiro central, mais 2,00 m para ciclofaixa, sendo que sua largura não poderá ser inferior a 2,20 m (dois metros e vinte centímetros), salvo quando da conexão com o sistema viário existente.

§ 3º Nos loteamentos e áreas industriais, cada faixa de estacionamento deve possuir largura mínima de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros).

**Art. 258** - Da área total objeto do Projeto de loteamento serão destinados, no mínimo:

- I - 20% (vinte por cento) para as vias de circulação;
- II - 10% (dez por cento) para áreas verdes permeáveis;
- III – 10% (dez por cento) para sistema de lazer;
- III - 5% (cinco por cento) para áreas institucionais.

§ 1º As vias do Projeto de loteamento deverão articular-se com as vias oficiais, existentes ou aprovadas.

§ 2º As áreas destinadas ao sistema de lazer não poderão estar localizadas:

- a) em áreas de preservação permanente;
- b) em áreas com processos de erosão;
- c) em áreas com declividade superior a 30% (trinta por cento);
- d) Outras áreas com restrições legais, como por exemplo: áreas motivo de TAC (Termo de Ajustamento de Conduta) com o Ministério Público e/ou Poder Judiciário, Reservas Legais, áreas com florestas nativas, etc.

§ 3º As Áreas de Preservação Permanente – APPs existentes na área objeto de parcelamento do solo serão doadas ao município e podem ser computadas como áreas verdes, mas não como sistema de lazer.

§ 4º Quando o loteamento for atingido por parque ecológico constante na presente Lei, a área doada para formação do parque pode ser descontada das áreas institucionais, verdes e de lazer;

§ 5º Quando o loteamento for atingido por parque ecológico constante na presente Lei, pode ser complementado o percentual do sistema viário a ser doado para formação do parque, desde que cumpridos os critérios de comprimento máximo de quadra e largura de via.

§ 6º O parcelamento do solo em áreas não contempladas com o sistema municipal de afastamento e tratamento de esgoto e água potável, somente será permitido mediante execução da infraestrutura faltante por parte do empreendedor e que não pode impactar na vazão e qualidade da água potável rara com presença de vanádio.

§ 7º A localização das áreas doadas devem estar submetidas à aprovação da Secretaria Municipal de Obras Públicas, Urbanismo e Habitação.

Art. 259 - Incide sobre o parcelamento do solo o instrumento “Cota de Contribuição ao Desenvolvimento e Qualificação Urbana” nos termos desta Lei e regulamentações.

**Art. 2602** - São critérios para localização de áreas públicas:

- I - não podem estar localizadas sob linhas de alta tensão;
- II - não podem estar localizadas em áreas de risco de declividade superior a 20%;

III - que garanta fácil acessibilidade a todos os moradores e se encontre na área central do loteamento.

**Art. 261** - As quadras deverão obedecer às seguintes dimensões:

I - para loteamentos residenciais, o comprimento máximo será de 200 metros e a largura dependerá das dimensões dos lotes, não podendo, contudo ultrapassar o limite de 100 metros;

II - para loteamentos de chácaras residenciais ou de recreio o comprimento e largura máximos da quadra será de 400 metros.

III - para loteamentos industriais, o comprimento e largura máximos da quadra será de 400 metros.

§ 1º Na divisa de novos loteamentos com loteamentos existentes, se admitirá comprimento de quadra superior daquele previsto neste Artigo, desde que a quadra siga uma situação já consolidada, sem fechamento de ruas existentes.

§ 2º Poderá se admitir o comprimento de quadras superiores aqueles previstos neste Artigo para áreas verdes, sistema de lazer e áreas institucionais, desde que estejam desvinculadas das áreas de lotes.

§ 3º Deve ser previsto “balão de retorno” nas vias públicas “sem saída” dos loteamentos projetados.

**Art. 262** - Não serão permitidos lotes com fundo para as faixas de drenagem dos fundos de vale.

**Art. 263** - Nenhum curso d'água e/ou fundo de vale poderá ser retificado, aterrado ou tubulado, sem prévia autorização da Prefeitura Municipal e dos órgãos estaduais e federais competentes.

**Art. 264** - Todo cruzamento de transposição de fundo de vale não poderá acarretar em aumento de vazão e velocidade da água nos leitos de rio.

**Art. 2654** - A infraestrutura mínima para parcelamento do solo realizado no Município de Ibirá é:

I - sistema de abastecimento de água;

II - sistema de esgotamento sanitário;

III - sistema de drenagem de águas pluviais;

IV – sistema de proteção e combate a incêndio;

V - sistema de iluminação pública;

VI - rede de energia elétrica domiciliar;

VII - arborização de vias e áreas verdes e de lazer;

VIII – sinalização vertical e horizontal de vias;

IX - pavimentação asfáltica;

X - calçamento dos passeios públicos;

XI – rebaixamento de guias nas esquinas de acordo com as normas acessibilidade vigente.

Parágrafo único - Em áreas de chácaras residenciais ou de recreio pode ser utilizada uma pavimentação alternativa do sistema viário, compatível com as normas técnicas principalmente em relação à inclinação da via e ao seu respectivo sistema de drenagem.

### **Seção I - Do Processo de Aprovação de Loteamento e Desmembramento**

**Art. 266** - O processo de aprovação do loteamento e do desmembramento do solo terá as seguintes etapas:

I - pedido e expedição de diretrizes;

II - aprovação prévia;

III - aprovação nos órgãos estaduais;

IV - aprovação definitiva;

V - recebimento do loteamento.

**Art. 267**- O pedido de diretrizes deve ser instruído com:

I - requerimento assinado pelo proprietário do terreno;

II - (01) uma via do Projeto Urbanístico na escala 1:1.000 ou 1:2.000 georreferenciado, indicando:

a) curvas de nível de metro em metro, referidas Ao SIRGAS 2000 DATUM oficial;

b) limites de área em relação aos terrenos vizinhos;

c) rumos geodésicos;

d) cursos d'água e suas denominações;

e) redes de energia elétrica, ferrovias, rodovias, aeroportos;

f) vias oficiais adjacentes;

g) Descrição, caracterização e locação das APPs (áreas de preservação permanente), áreas inundáveis do terreno, matas remanescentes e árvores isoladas existentes;

III - laudo geotécnico e de sondagem, onde o responsável técnico afirme que na área não há periculosidade quanto a segurança e saúde para o assentamento humano e que a área nunca foi utilizada como depósito de lixo;

IV - planta de situação (raio de 500 m) em duas vias;

V - título de propriedade da área, atual e registrado no Cartório Imobiliário competente;



VI - Certidão Negativa de impostos e taxas municipais.

**Art. 268** - O prazo para a expedição de Diretrizes é de 30 (trinta) dias a contar da data em que for protocolado o pedido.

**Art. 269** - As diretrizes fornecidas pela Prefeitura Municipal constarão no mínimo de:

I - determinação de índices e parâmetros urbanísticos quanto ao parcelamento, ocupação e uso do solo;

II - características, dimensionamento e determinações para o traçado de vias de circulação adequadas aos planos e projetos viários do município;

III - características, dimensionamento e localização de áreas verdes, de lazer e institucionais;

IV - diretrizes para a drenagem, arborização de vias e áreas verdes, e sistema de saneamento ambiental.

**Art. 270** - As Diretrizes terão validade por 360 (trezentos e sessenta) dias a contar da data da expedição da mesma pela Prefeitura Municipal e será renovável automaticamente por igual período se neste intervalo houver tramitação para aprovação nas esferas estaduais e federais.

**Art. 271** - O projeto do sistema de abastecimento de água deverá abranger, conforme as diretrizes estabelecidas pela concessionária de saneamento ambiental de Ibirá; a produção, tratamento, adução, reservação e distribuição.

**Art. 272** - O projeto deverá conter, em escalas adequadas, o seguinte:

I - plantas de situação;

II - plantas gerais de implantação com locação das unidades componentes (poços profundos, cabine para cloração, reservatórios, estações elevatórias, etc.);

III - projeto urbanístico das áreas especiais indicando tipo de fechamento da área, acessos, tipo de pavimento interno, iluminação, etc;

IV - plantas, cortes e detalhes das unidades indicando dimensões, capacidades, vazões, níveis, características dos equipamentos e demais elementos necessários;

V - planta das redes de distribuição de água indicando os pontos de interligação com as redes existentes e hidrantes a serem instalados;

VI - especificações técnicas dos materiais e equipamentos a serem instalados.

**Art. 273** - O projeto do sistema de esgotos sanitários deverá abranger as diretrizes estabelecidas pela concessionária de saneamento ambiental de Ibirá, a coleta de esgotos, adução, afastamento e tratamento.

**Art. 274** - O projeto deverá conter, em escalas adequadas, o seguinte:

I - plantas de situação;

II - plantas gerais de implantação com locação das unidades componentes (estações elevatórias, estações de tratamento, dentre outros);

III - projeto urbanístico das áreas especiais indicando tipo de fechamento da área, acessos, tipo de pavimento interno, iluminação, etc.;

IV - plantas, cortes e detalhes das unidades indicando dimensões, capacidades, vazões, níveis, características dos equipamentos e demais elementos necessários;

V - planta das redes coletoras de esgotos sanitários indicando os pontos de interligação com as redes existentes;

VI - planta dos coletores-tronco, interceptores e emissários;

VII - especificações técnicas dos materiais e equipamentos a serem instalados;

VIII - Os loteamentos deverão prever obrigatoriamente a implantação dos ramais domiciliares de água e de esgotos;

IX - A.R.T. e R.R.T. dos responsáveis técnicos pelos projetos;

X - Outros exigidos conforme características específicas da área.

**Art. 275** - O projeto de drenagem urbana deverá abranger as diretrizes estabelecidas pela Secretaria Municipal de Obras Públicas, Urbanismo e Habitação.

**Art. 276** - O projeto de drenagem deverá conter, em escalas adequadas, o seguinte:

I - Planta geral da bacia com divisor e identificação da localização da área de projeto;

II - Área de projeto com divisão e identificação de todos os elementos (áreas contribuintes externas e internas, trechos, nós, sentidos de escoamento superficial nas ruas, coeficientes de deflúvio, tempos de entrada);

III - Planta da área com direções e sentidos do escoamento superficial, nós iniciais, de passagem e cegos;

IV - Cortes transversais em escala de todos os tipos de via;

V - Planta da área com sistema de galerias (dimensões, declividades, sentido de escoamento);

VI - Localização de pontos de lançamento final;

VII - Indicação da localização das bocas de lobo e poços de visita (cotas de topo e de fundo);

VIII - Desenhos de perfis de todos os trechos das galerias identificados adequadamente (trechos, cotas, profundidades, diâmetros, declividades, em escala 1:500, horizontal, e 1:50, vertical);

IX - Desenhos dos poços de visita e caixas de passagem, em escala 1:20.

X - Desenhos referentes a ligação da rede de galerias ao curso d'água.

XI - especificações técnicas dos materiais e equipamentos a serem instalados;

X - A.R.T. e R.R.T. dos responsáveis técnicos pelos projetos;

XI - Outros exigidos conforme características específicas da área.

**Art. 277** - Os projetos a serem apresentados são:

I - Levantamento Planialtimétrico;

II - Projeto Urbanístico;

III - Planta de Localização (Raio de 500,00 metros);

IV - Projeto do Sistema de Abastecimento de Água;

V - Projeto do Sistema de Esgotamento Sanitário;

VI - Projeto de Terraplanagem;

VII – Projeto do Sistema de Drenagem;

VIII – Projeto de Meio Ambiente (áreas verdes e sistema de lazer);

IX – Projeto de sinalização viária horizontal e vertical;

X – Projeto de prevenção de incêndio;

XI – Projeto de acessibilidade.

**Art. 278** - Todo novo empreendimento que importe em parcelamento do solo urbano ou incorporação imobiliária deverá prever na sua implantação o limite de vazão máxima específica.

**Parágrafo Único** - O projeto e a construção dos dispositivos de retenção/detenção deverão compor o projeto do empreendimento a ser aprovado de acordo com as diretrizes expedidas pelos órgãos municipais competentes.

**Art. 279** - Todo novo empreendimento que importe em parcelamento do solo urbano ou incorporação imobiliária deverá prever na sua implantação o limite de captação e demanda de água pluvial e não pode impactar na existência da água potável rara com presença de vanádio.

**Parágrafo Único** - O projeto e a construção dos dispositivos de captação/armazenamento de água potável deverão compor o projeto do empreendimento a ser aprovado de acordo com as diretrizes expedidas pelos órgãos municipais competentes.

**Art. 280** - A manutenção das condições naturais da área onde será implantado o empreendimento deverá ser demonstrada através de estudo hidrológico específico.

**Art. 281** - O Projeto de Loteamento, submetido pelo interessado à aprovação definitiva da Prefeitura Municipal, obedecida as Diretrizes expedidas e a regulamentação própria, deverá constar de:

- I - requerimento solicitando a Aprovação Definitiva do projeto do loteamento;
- II - projeto urbanístico aprovado pelo GRAPROHAB;
- III - Levantamento Planialtimétrico aprovado pelo GRAPROHAB;
- IV - Memorial Descritivo e Justificativo;
- V - Cronograma de Obras ;
- VI - demarcação das ruas, quadras, lotes, áreas de Lazer, Institucionais, de Preservação Permanente, se houver, com marcos de concreto nos pontos de tangência das quadras;
- VII - abertura de ruas;
- VIII - arborização das ruas, áreas de Lazer, Institucionais, de Preservação Permanente, de acordo com projeto aprovado pelo órgão ambiental competente;
- IX - Rede de Energia Elétrica e iluminação pública;
- X - Sistema de drenagem de águas pluviais;
- XI - Sistema de abastecimento de água;
- XII - Sistema de esgotamento sanitário;
- XIII - Estação Elevatórias, se houver;
- XIV - Reservatório de água com a capacidade de reservação; poço artesiano, ou participação proporcional no poço que abastecerá o loteamento; casa de cloração;
- XV – Projeto de urbanização das áreas verdes e sistemas de lazer;
- XVI – Projeto de recuperação ambiental;
- XVII – Solicitações de licenças ambientais;
- XVIII - guias, sarjetas, calçamento do passeio público, rebaixamento de guias nas esquinas, pavimentação asfáltica conforme padrão determinado pela Prefeitura Municipal;
- XIX - obras de arte;
- XX - Termo de Compromisso da demarcação dos pontos de tangência das quadras com marcos de concreto, com 50 cm de altura, no formato trapezoidal com 10 cm de largura na parte superior e 20 cm na parte inferior, ficando 20 cm acima do solo;
- XXI - Certificado do GRAPROHAB;
- XXII - projeto completo da rede de energia elétrica e iluminação pública, aprovado pela concessionária de energia;
- XXIII - Certidão da concessionária de energia constando se a mesma tem condições de abastecer o loteamento com rede de energia elétrica e iluminação pública;
- XXIV - A.R.T. e R.R.T. do responsável técnico pelos projetos;

**Art. 282** - O loteador dará à Prefeitura, em garantia da execução das obras mencionadas neste artigo, caução, comprovando a efetiva constituição da garantia, observadas todas as formalidades legais aplicáveis e exigências contidas no procedimento administrativo com

vistas a assegurar a efetividade da garantia em favor do Município, optando por uma das seguintes modalidades:

I - em dinheiro, depositado em instituição financeira em conta corrigida e remunerada, no mínimo, com os percentuais da Caderneta de Poupança, vinculada em nome da Prefeitura Municipal, no valor correspondente a 130% do valor orçado para as obras de infraestrutura;

II – hipoteca de primeiro grau sobre imóveis localizados no Município de Ibirá, avalizados pela Prefeitura no valor correspondente a 150% do valor orçado para as obras de infraestrutura.

§ 1º O valor da obra deve ser orçado detalhadamente de acordo com tabelas oficiais, tais como: PINI, SINAPI, SICRO, CDHU, FDE, DER, por exemplo, e será depositado em conta específica a cada loteamento.

§ 2º No decorrer da obra o valor depositado será liberado no máximo 100% do valor orçado, mediante a apresentação de laudo de medição da obra, aprovado pelos setores responsáveis da Prefeitura, seguindo a planilha constante do Parágrafo Primeiro; sendo que o valor excedente será liberado após 6 (seis) meses da obra concluída e sem problemas técnicos.

§ 3º A obra poderá ser atestada no máximo em até 4 fases discriminadas durante a fase de aprovação final do loteamento.

§ 4º Os 30% a mais do valor da obra previsto no item I ou a hipoteca prevista no item II, apenas serão liberados após 90 dias da entrega do loteamento para Prefeitura.

**Art. 283** - Os lotes apenas poderão ser alienados pelo loteador após o ato de aprovação definitiva do loteamento e o respectivo registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis competente.

**Art. 284** - As obras só poderão ser atestadas no término de cada etapa de serviço.

§ 1º A manutenção do loteamento será de responsabilidade exclusiva do loteador até o recebimento do loteamento.

§ 2º A pavimentação asfáltica será de responsabilidade do loteador até cinco anos após o recebimento do loteamento pela Prefeitura Municipal.

§ 3º A implantação dos projetos de arborização e de recuperação ambiental devem estar executadas.

**Art. 285** - O loteador deverá requerer a Secretaria Municipal de Obras Públicas, Urbanismo e Habitação o recebimento do loteamento, que será expedido, após vistoria na área, por meio do termo de recebimento do loteamento.

**Art. 286** - Expirado o prazo para execução das obras a Prefeitura Municipal poderá se apossar da garantia dada para execução das obras e concluí-las.

**Parágrafo Único** - Caso o recurso dado em garantia não seja suficiente para realização das obras previstas a Prefeitura deverá receber essa diferença em lotes no valor necessário para a conclusão das obras.

## **Seção II - Do Processo de Aprovação de Fracionamento e Desdobro**

**Art. 287** - O fracionamento e o desdobro do lote deverá ser submetido à aprovação da Prefeitura Municipal a pedido do interessado, instruído com os seguintes documentos:

I - requerimento assinado pelo proprietário solicitando o desdobro;

II - comprovante do pagamento dos tributos municipais incidentes sobre o lote nos últimos cinco ( 5 ) anos;

III - título de propriedade do lote, registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente, atualizada no máximo 30 dias;

IV - cinco (05) vias de cópias do projeto de desdobro em escala 1:100, contendo:

a) as eventuais construções existentes no lote, com indicação da área construída e ocupada e do coeficiente de aproveitamento e taxa de ocupação utilizada;

b) o lote a ser desdobrado e seu dimensionamento;

c) os lotes resultantes do desdobro indicando o seu dimensionamento e sua vinculação com o lote objeto do desdobro;

d) a situação do lote indicando a sua localização com a distância medida no alinhamento do logradouro público mais próximo;

V - cinco (05) vias do memorial descritivo do projeto, de acordo com exigências do Cartório de Registro competente;

VI - declaração do proprietário assumindo inteira responsabilidade pela implantação das redes de água e esgoto nos lotes oriundos do parcelamento;

VII - certidão de órgão competente comprovando a existência dos serviços de abastecimento de água, coleta de esgoto e lixo.

**Parágrafo Único** - O prazo para a aprovação do pedido de desdobro de lote será de até trinta (30) dias, contados da data em que for protocolado o pedido.

**Art. 288** – É permitido o desdobro do lote em áreas mínimas de 125 m<sup>2</sup> e frente mínima de 5 metros nos loteamentos já existentes localizados na Zona Residencial Mista, Zona Especial de Interesse Social 1 e 2, e Zona Urbana da Vila Ventura, desde que não haja proibição expressa pelo loteador e apenas nos loteamentos aprovados anteriormente ao ano 2010, para fins de regularização em áreas já consolidadas e que possuam edificação.

### **Seção III - Da Aprovação e Concessão de Uso de Áreas Públicas para a Constituição de Loteamentos de Acesso Controlado e dos Condomínios de Lotes**

**Art. 289** - Considera-se Loteamento de Acesso Controlado como sendo o loteamento aprovado que atenda as disposições desta Lei, com fechamento total ou parcial de seu perímetro através de cercas, muros ou outro elemento qualquer, e/ou cujo controle de acesso acarrete no impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados, nos termos da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

**Parágrafo Único** - Nos termos da presente Lei, obrigação complementar que se impõe aos loteamentos do tipo “fechados”, dentre outras, é a obtenção do Termo de concessão das vias públicas.

**Art. 290-** As sedes sociais, bem como quaisquer outras benfeitorias, que as Associações dos Proprietários acharem necessário considerar como investimento permanente da Associação, não deverão estar localizadas nas áreas públicas e as áreas onde estas benfeitorias forem realizadas não contarão para efeito do percentual mínimo exigido de áreas livres de uso público.

**Art. 291** - Será de inteira responsabilidade da Associação dos Proprietários à obrigação de desempenhar:

I – a manutenção e conservação das espécies vegetais implantadas na execução do loteamento, em cumprimento aos projetos aprovados pela Secretaria do Meio Ambiente e que estarão sob a fiscalização da mesma, sendo que a poda e extração das espécies são sujeitas a sua autorização, sem ônus a municipalidade;

II – a limpeza e capina dos terrenos baldios;

III – a limpeza, manutenção e conservação das vias públicas de circulação, do calçamento e da sinalização de trânsito;

IV – a coleta e remoção de lixo domiciliar no interior do loteamento e/ou condomínio que deve ser devidamente depositado e condicionado em local único de fácil acesso ao serviço municipal de coleta, externo ao fechamento dos muros;

V – manutenção dos sistemas de drenagem de águas pluviais e sistemas de áreas verdes e de preservação ambiental internos ao loteamento;

VI – prevenção de sinistros;

VII – outros serviços que se fizerem necessários;

VIII – garantia da ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas que zelam pela segurança e bem estar da população.

**Art. 292** - Caberá à Municipalidade a responsabilidade pela determinação, aprovação e fiscalização das obras, internas e externas ao loteamento, de manutenção dos bens públicos.

**Art. 293-** Quando a Associação dos Proprietários se omitir na prestação dos serviços de sua obrigação relacionados nesta Lei, ou houver desvirtuamento da utilização das áreas públicas, a Municipalidade, irá assumi-los, determinando a perda do caráter de Loteamento de Acesso Controlado e solicitará o ressarcimento dos serviços executados acrescidos de 30%.

**Parágrafo Único** - Quando a Municipalidade determinar a retirada das benfeitorias, tais como fechamentos, portarias e outros tais serviços serão de responsabilidade dos proprietários. Se não executados nos prazos determinados, o serão pela Municipalidade, cabendo a Associação dos Proprietários o ressarcimento de seus custos.

**Art. 294** - Será permitido à Associação dos Proprietários controlar o acesso à área fechada do Loteamento.

**Parágrafo Único** - As despesas com o fechamento do loteamento, bem como com toda a sinalização que vier a ser necessária em virtude de sua implantação, serão de responsabilidade do Loteador ou da Associação dos Proprietários.

**Art. 295** - As disposições construtivas e os parâmetros de ocupação do solo a serem observadas para edificações nos lotes deverão atender as exigências definidas pela normatização vigente.

**Art. 296** - Quando da descaracterização de Loteamento de Acesso Controlado com abertura ao uso público das áreas objeto de concessão de uso, as mesmas passarão a reintegrar normalmente o sistema viário e de lazer do Município, bem como as benfeitorias nelas executadas, sem qualquer ônus, sendo que a responsabilidade pela retirada do muro de fechamento e pelos encargos decorrentes será da Associação dos Proprietários respectivos.

**Parágrafo Único** – Se por razões urbanísticas for necessário intervir nos espaços públicos sobre os quais incide a concessão de uso segundo esta lei, não caberá a Associação dos Proprietários qualquer indenização ou ressarcimento por benfeitorias eventualmente afetadas.

**Art. 297** - Junto ao pedido de aprovação do loteamento e/ou condomínio, o interessado deverá apresentar ao setor competente pedido de fechamento do mesmo e de concessão de direito real de uso de bens públicos para destinação de vias de circulação internas, o qual será acompanhado pelos seguintes documentos:

I - Minuta do estatuto da futura associação que deverá ser constituída pelos adquirentes dos lotes;

II - Identificação dos bens públicos a que se pede concessão de direito real de uso quando de loteamento de acesso controlado (denominação, área, características específicas etc.);

III - Compromissos para contrapartidas para concessão de uso em obras públicas de equipamentos comunitários, tais como creches, escolas, unidades de saúde e centros comunitários, ou em infraestrutura básica – água, esgoto e drenagem - que promovam melhorias para os bairros vizinhos e /ou outras a cargo da Prefeitura Municipal, acrescidas das contrapartidas anuais pelo uso exclusivo dos espaços públicos;



IV - Projeto de fechamento do loteamento, quando for o caso, com área total de fechamento especificada;

V - Documentação e projetos exigidos para qualquer outro loteamento conforme normatização vigente.

**Art. 298** - Caberá ao interessado as despesas oriundas da concessão, inclusive aquelas relativas à lavratura e ao registro do competente instrumento.

**Art. 299** - A concessão do direito de implementação de Loteamento de Acesso Controlado e/ou Condomínio de Lotes no município de Ibirá, em nenhuma hipótese, acarretará na dispensa do loteador ou proprietário em obedecer às normas municipais vigentes sobre obras, posturas, tributação, ambientais, dentre outras, permanecendo resguardado o direito da fiscalização em adentrar nas áreas internas dos referidos empreendimentos sempre que se fizer necessário, desde que os agentes públicos estejam devidamente identificados.

## **TÍTULO V – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

**Art. 300** – Para fins de definição do orçamento municipal, cumpridas as exigências legais de saúde, educação e social; deverão ser priorizadas as ações e investimentos destinados a cumprir com os objetivos estabelecidos para a conservação da água mineral rara, da qualificação da Macrozona das Termas de Ibirá e anel de contorno urbano.

**Art. 301** – A delimitação do perímetro urbano, macrozonas e zonas culturais e ambientais devem ser georreferenciados até 1 ano após a aprovação desta Lei.

**Art. 302** – Fazem parte desta Lei:

I - MAPA 1 Mapa de territorialização das diretrizes e estratégias da política de Bem-Estar, Desenvolvimento Humano, Redução de Desigualdades, Segurança e Seguridade de Pessoas e Famílias;

II - MAPA 2 Mapa de territorialização das diretrizes e estratégias da política de Proteção, Recuperação e Equilíbrio Ecológico;

III - MAPA 3 Mapa de territorialização das diretrizes e estratégias da política de Geração de Renda e Desenvolvimento Econômico;

IV - MAPA 4 Mapa de territorialização das diretrizes e estratégias da política de Cidades Sustentáveis, Inclusivas e Resilientes;

V - MAPA 5 Mapa de Macrozoneamento do Município de Ibirá;

VI - MAPA 6 Mapa de Zoneamento da Macrozona da Sede do Município de Ibirá;

VII - MAPA 7 Mapa de Zoneamento da Macrozona das Termas de Ibirá;

VIII - MAPA 8 Mapa de Zoneamento da Macrozona Vila Ventura

IX - MAPA 9 Mapa de Zoneamento da Macrozona Rural;

X - MAPA 10 Mapa de Áreas Especiais de Interesse Ambiental;

XI - MAPA 11 Mapa de Áreas Especiais de Interesse Turístico;

- XII - MAPA 12 Mapa de Áreas Especiais de Desenvolvimento Econômico e Geração de Renda;
- XIII - MAPA 13 Mapa de Áreas Especiais de Interesse Urbanístico;
- XIV - MAPA 14 Mapa de Áreas Especiais de Patrimônio Histórico e Cultural da Sede;
- XV - MAPA 15 Mapa de Áreas Especiais de Patrimônio Histórico e Cultural das Termas;
- XVI - MAPA 16 Mapa de diretrizes de Mobilidade Urbana do Município de Ibirá;
- XVII - MAPA 17 Mapa de diretrizes de Mobilidade Urbana da Sede;
- XVIII - MAPA 18 Mapa de diretrizes de Mobilidade Urbana das Termas;
- XIX - MAPA 19 Mapa de diretrizes cicloviárias da Sede;
- XX - MAPA 20 Mapa de diretrizes cicloviárias das Termas;
- XX I - MAPA 21 Mapa de Sugestão de Percurso de Transporte Coletivo;
- XXII - MAPA 22 Mapa de localização do PEUC no Município de Ibirá;
- XXIII - MAPA 23 Mapa de localização do Consórcio Imobiliário no Município de Ibirá;
- XIV - MAPA 24 Mapa de localização do Direito de Preempção no Município de Ibirá;
- XXV - MAPA 25 Mapa de localização da OODC no Município de Ibirá;
- XXVI - MAPA 26 Mapa de localização da OUC no Município de Ibirá;
- XXVII - MAPA 27 Mapa da área prioritária para Operação Urbana;
- XXVIII – MAPA 28 Mapa de Mobilidade Urbana – Rotas Acessíveis – Sede de Ibirá
- XXX – MAPA 29 Mapa de Mobilidade Urbana – Rotas Acessíveis – Termas de Ibirá
- XXXI - ANEXO 1 – Ocupação do Solo
- a - Tabela 1 Parâmetros Urbanísticos de ocupação do solo para a Estância Turística Termas de Ibirá;
- XXIX - ANEXO 2 – Uso do Solo:
- a - Tabela 2 Classificação de Serviços segundo as Categorias de Uso;
- b - Tabela 3 Classificação de Atividades Comerciais segundo as Categorias de Uso;
- c - Tabela 4 Classificação de Atividades Industriais segundo o enquadramento das Categorias de Uso;
- XXXII - ANEXO 3 – Perfis das vias públicas;
- XXXIII - ANEXO 4 – Perfis do sistema cicloviário;
- XXXIV - ANEXO 5 – Perfil do zoneamento da calçada.

**Art. 303** - Revogam-se as disposições contrárias.

**Art. 304** - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

ANEXO I

**Tabela 1** Parâmetros Urbanísticos de ocupação do solo para a Estância Turística de Ibirá

Macrozonas	Zonas	Tamanho mínimo de lote	Testada mínima do lote	Recuos (1)		Taxa de Permeabilidade	Taxa de Ocupação	Coeficiente de Aproveitamento	
				Frontal	Lateral			Básico	Máximo
MZ Sede (4)	Central Mista	200 m <sup>2</sup>	10 m	2 m	1,5 m	7%	70%	1	3
	Residencial Mista	200 m <sup>2</sup>	10 m	2 m	1,5 m	7%	70%	1	3
	Predominantemente Residencial	200 m <sup>2</sup>	10 m	2 m	1,5 m	7%	70%	1	2
	Estritamente Residencial	200 m <sup>2</sup>	10 m	2 m	1,5 m	7%	70%	1	2
	Industrial	400 m <sup>2</sup>	10 m	5 m	1,5 m	15%	70%	1	2
	Industrial de Baixo Impacto	600 m <sup>2</sup>	15 m	5 m	1,5 m	15%	70%	1	2
	Corredor de Comércio e Serviço	200 m <sup>2</sup>	10 m	2 m	1,5 m	7%	80%	1	3
	(ZEIS.1)	Parâmetros urbanísticos a serem definidos em lei específica de regularização fundiária.							

Macrozonas	Zonas	Tamanho mínimo de lote	Testada mínima do lote	Recuos (1)		Taxa de Permeabilidade	Taxa de Ocupação	Coeficiente de Aproveitamento	
				Frontal	Lateral			Básico	Máximo
	(ZEIS.2)	160 m <sup>2</sup>	8 m	2 m	1,5 m	7%	80%	1	3
<b>MZ Chácaras</b> (4)	-	800m <sup>2</sup>	20m	6 m	2 m	15%	60%	1	2
<b>MZ Termas de Ibirá</b> (4)	Zona Urbana das Termas de Ibirá	360 m <sup>2</sup>	10m	2 m	1,5 m	10%	60%	1	3
	Zona do Parque e de Desenvolvimento Turístico	(5)		5 m	1,5 m	20%	50%	1	2
	Zona de Desenvolvimento Sustentável	800m <sup>2</sup>	20m	5 m	2 m	20%	50%	1	2
	Corredor de Comércio e Serviço das Termas	200 m <sup>2</sup>	10 m	2 m	1,5 m	7%	70%	1	3
<b>MZ V. Ventura</b> (4)	Zona Urbana da Vila Ventura	200 m <sup>2</sup>	10 m	2 m	1,5 m	7%	70%	1	2
	Zona Industrial da Vila Ventura	1000m <sup>2</sup>	20m	10 m	1,5 m	10%	60%	1	2

Macrozonas	Zonas	Tamanho mínimo de lote	Testada mínima do lote	Recuos (1)		Taxa de Permeabilidade	Taxa de Ocupação	Coeficiente de Aproveitamento	
				Frontal	Lateral			Básico	Máximo
<b>MZ Rural</b>	Zona de Proteção de Mananciais			Não é permitido o parcelamento e uso do solo para fins urbanos					
	Zona de Proteção da Estância Turística de Ibirá			Não é permitido o parcelamento e uso do solo para fins urbanos					
	Zona de Produção Agropecuária			Não é permitido o parcelamento e uso do solo para fins urbanos					

**Observações:**

(1) Os recuos frontal, lateral e de fundo para edificações:

- acima de 4m de pé direito são iguais a 2 metros;
- acima de 3 pavimentos são iguais a  $H/6$ , com mínimo de 2 metros.

(2) Os terrenos de esquina devem respeitar o recuo frontal em apenas uma testada que faz frente às vias públicas;

(3) A altura do Pé-direito é calculada a partir do piso da edificação até a altura da laje;

(4) Apenas é permitido o desdobro dos lotes na Zona Residencial Mista e na Zona Urbana da Vila Ventura;

(5) Não é permitido o parcelamento do solo na Zona do Parque e de Desenvolvimento Turístico e na Zona de Desenvolvimento Sustentável;

(6) Para estabelecimento de vaga de estacionamento frente à edificação, o recuo frontal deve ter no mínimo 5m;

(8) As calçadas terão guias do passeio apenas rebaixadas para acesso ao lote e a concordância vertical da diferença de nível feita por meio de rampa, avançando transversalmente até  $1/3$  (um terço) da largura do passeio, respeitados os mínimos de 0,50 m (cinquenta centímetros) e o máximo de 1,00 m (um metro) em calçadas de no mínimo 2,00 metros;

(9) O rebaixamento máximo de guia de acesso de veículo longitudinalmente frente aos lotes é 7,00 m;

(10) O recuo frontal é facultativo em áreas comerciais, entretanto aqueles estabelecimentos que mantiverem o recuo frontal não ocupado com edificação, garagem e estacionamento; forem ajardinados e com acesso ao público podem obter benefícios fiscais a serem estabelecidos em lei específica.

(11) O recuo frontal é facultativo em 50% da fachada de lotes residenciais em frente a calçadas de largura de 2 metros ou mais, desde que a calçada se encontre nivelada, ajardinada e haja no máximo 7 metros de rebaixamento da guia.

(12) Deve ser previsto no mínimo 1 vaga para cada 100 m<sup>2</sup> de área comercial.

(13) Deve ser previsto no mínimo 1 vaga para cada unidade residencial em edificações coletivas.

(14) É permitido o uso do toldo e marquises frente aos lotes, sobre as calçadas, desde que: tenham no mínimo 2,50m de altura livre, não possuam elementos de apoio na calçada e ocupem no máximo  $2/3$  da largura da calçada.

## ANEXO II

**Tabela 2** Classificação de Serviços segundo as Categorias de Uso

Serviços Segundo as Categorias de Uso		Macrozoneamento e Zoneamento	
		Usos permitidos	Usos permissíveis
<b>S1</b>	<p>Usos compatíveis com as residências, sem geração de ruído, sem o uso da publicidade na propriedade e sem atração de pessoas. Ex.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Profissionais autônomos que não coloquem publicidade, não possuam funcionários e não produzam barulho</li> <li>- Microempreendedores individuais que não prestam serviço no domicílio fiscal</li> </ul>	<p><b>- MACROZONA DA SEDE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Zona Central Mista</li> <li>. Zona Residencial Mista</li> <li>. Zona Predominantemente Residencial</li> <li>. Zona Estritamente Residencial</li> <li>. Zona Industrial da Sede</li> <li>. Zona Industrial de Baixo Impacto</li> <li>. Corredor de Comércio e Serviços da Sede</li> <li>. Zona Especial de Interesse Social 1 (ZEIS.1)</li> <li>. Zona Especial de Interesse Social 2 (ZEIS.2)</li> </ul> <p><b>- MACROZONA DE CHÁCARAS</b></p> <p><b>- MACROZONA DAS TERMAS DE IBIRÁ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Zona Urbana das Termas de Ibirá</li> <li>. Zona do Parque e de Desenvolvimento Turístico</li> <li>. Zona de Desenvolvimento Sustentável</li> <li>. Corredor de Comércio e Serviços do Termas</li> </ul> <p><b>- MACROZONA DA VILA VENTURA</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Zona Urbana da Vila Ventura</li> <li>. Zona Industrial da Vila Ventura</li> </ul> <p><b>- MACROZONA RURAL</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Zona de Proteção de Mananciais</li> <li>. Zona de Proteção da Estância Turística de Ibirá</li> <li>. Zona de Produção Agropecuária</li> </ul>	

Serviços Segundo as Categorias de Uso		Macrozoneamento e Zoneamento	
		Usos permitidos	Usos permissíveis
S2	<p>Edificações compatíveis com o uso residencial, - que não emitam ruídos expressivos superiores a 50 dB (A) durante o período diurno,- com área máxima de 250m<sup>2</sup>, ou superior dependendo da análise do EIV</p> <p>Ex.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Barbeiro e cabeleireiro;</li> <li>- Escritórios ou consultórios (excluída clínica veterinária)</li> <li>- Lavanderia e tinturaria (excluídas as industriais);</li> <li>- Sapataria</li> <li>- Chaveiro, eletricitista e encanador;</li> <li>- Xerox</li> <li>- Usos institucionais em geral tais como: escolas, museus, bibliotecas, prédios administrativos.</li> <li>- Unidades de saúde básica</li> <li>- Restaurante que não emitam ruídos expressivos superiores a 50 dB (A), com restrição de horário de funcionamento até 23h;</li> <li>- hortas urbanas</li> </ul>	<p><b>- MACROZONA DA SEDE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Zona Central Mista</li> <li>. Zona Residencial Mista</li> <li>. Zona Predominantemente Residencial</li> <li>. Zona Industrial da Sede</li> <li>. Zona Industrial de Baixo Impacto</li> <li>. Corredor de Comércio e Serviços da Sede</li> <li>. Zona Especial de Interesse Social 1 (ZEIS.1)</li> <li>. Zona Especial de Interesse Social 2 (ZEIS.2)</li> </ul> <p><b>- MACROZONA DE CHÁCARAS</b></p> <p><b>- MACROZONA DAS TERMAS DE IBIRÁ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Zona Urbana das Termas de Ibirá</li> <li>. Zona do Parque e de Desenvolvimento Turístico</li> <li>. Zona de Desenvolvimento Sustentável</li> <li>. Corredor de Comércio e Serviços do Termas</li> </ul> <p><b>- MACROZONA DA VILA VENTURA</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Zona Urbana da Vila Ventura</li> <li>. Zona Industrial da Vila Ventura</li> </ul> <p><b>- MACROZONA RURAL</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Zona de Proteção de Mananciais</li> <li>. Zona de Proteção da Estância Turística de Ibirá</li> <li>. Zona de Produção Agropecuária</li> </ul>	<p><b>- MACROZONA DA SEDE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Zona Estritamente Residencial</li> </ul>



Serviços Segundo as Categorias de Uso		Macrozoneamento e Zoneamento	
		Usos permitidos	Usos permissíveis
S3	<p>Edificações que possam trazer leves transtornos ao uso residencial e que atraem um maior número de pessoas.</p> <p>Ex.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hospitais e unidades de saúde em geral, não previstas no S2;</li> <li>- Clinicas veterinárias (excluídas aquelas com canil, estábulo ou pensão);</li> <li>- Hotéis e outros serviços de hospedagem;</li> <li>- Restaurantes sem as restrições previstas no S2</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>MACROZONA DA SEDE</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Zona Central Mista</li> <li>. Zona Residencial Mista</li> <li>. Zona Industrial de Baixo Impacto</li> <li>. Corredor de Comércio e Serviços da Sede</li> <li>. Zona Especial de Interesse Social 1 (ZEIS.1)</li> <li>. Zona Especial de Interesse Social 2 (ZEIS.2)</li> </ul> </li> <li>- <b>MACROZONA DE CHÁCARAS</b></li> <li>- <b>MACROZONA DAS TERMAS DE IBIRÁ</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Zona Urbana das Termas de Ibirá</li> <li>. Zona do Parque e de Desenvolvimento Turístico</li> <li>. Zona de Desenvolvimento Sustentável</li> <li>. Corredor de Comércio e Serviços do Termas</li> </ul> </li> <li>- <b>MACROZONA DA VILA VENTURA</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Zona Urbana da Vila Ventura</li> </ul> </li> <li>- <b>MACROZONA RURAL</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Zona de Proteção de Mananciais</li> <li>. Zona de Proteção da Estância Turística de Ibirá</li> <li>. Zona de Produção Agropecuária</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>MACROZONA DA SEDE</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Zona Predominantemente Residencial</li> <li>. Zona Estritamente Residencial</li> <li>. Zona Industrial da Sede</li> </ul> </li> <li>- <b>MACROZONA DA VILA VENTURA</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Zona Industrial da Vila Ventura</li> </ul> </li> </ul>

Serviços Segundo as Categorias de Uso		Macrozoneamento e Zoneamento	
		Usos permitidos	Usos permissíveis
<b>S4</b>	<p>Edificações que possam trazer transtornos ao uso residencial, destinadas ao uso recreativo.</p> <p>Ex.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Estabelecimentos que façam uso de equipamentos que emitam sons acústicos e/ou mecanizados em níveis superiores aos previstos nas Normas Brasileiras Registradas NBR 10.151 e NBR 10.152, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT);</li> <li>- Salão de festas e buffets;</li> <li>- Boates, discotecas e clubes noturnos;</li> <li>- Parques de diversões, circos, fliperamas e outros estabelecimentos similares ou que contenham estes equipamentos.</li> <li>- Bar</li> <li>- Igrejas, templos</li> <li>- Lan house, serviços de internet;</li> <li>- Antenas (instalação e compartilhamento de infraestrutura de telecomunicações - Estações Transmissoras de Radiocomunicação (ETR))</li> </ul>	<p><b>- MACROZONA DA SEDE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Zona Central Mista</li> <li>. Zona Residencial Mista</li> <li>. Zona Industrial da Sede</li> <li>. Zona Industrial de Baixo Impacto</li> <li>. Corredor de Comércio e Serviços da Sede</li> <li>. Zona Especial de Interesse Social 1 (ZEIS.1)</li> <li>. Zona Especial de Interesse Social 2 (ZEIS.2)</li> </ul> <p><b>- MACROZONA DE CHÁCARAS</b></p> <p><b>- MACROZONA DAS TERMAS DE IBIRÁ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Zona do Parque e de Desenvolvimento Turístico</li> <li>. Corredor de Comércio e Serviços do Termas</li> </ul> <p><b>- MACROZONA DA VILA VENTURA</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Zona Urbana da Vila Ventura</li> <li>. Zona Industrial da Vila Ventura</li> </ul> <p><b>- MACROZONA RURAL</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Zona de Proteção de Mananciais</li> <li>. Zona de Proteção da Estância Turística de Ibirá</li> <li>. Zona de Produção Agropecuária</li> </ul>	<p><b>- MACROZONA DA SEDE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Zona Predominantemente Residencial</li> <li>. Zona Estritamente Residencial</li> </ul> <p><b>- MACROZONA DAS TERMAS DE IBIRÁ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Zona Urbana das Termas de Ibirá</li> <li>. Zona de Desenvolvimento Sustentável</li> </ul>

Serviços Segundo as Categorias de Uso		Macrozoneamento e Zoneamento	
		Usos permitidos	Usos permissíveis
<b>S5</b>	<p>Edificações que possam trazer transtornos ao uso residencial e à paisagem urbana.</p> <p>Ex.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Alinhamento, balanceamento de rodas, instalação de som, serviço de troca de óleo, lava rápido e outros estabelecimentos similares;</li> <li>- Serviços de oficina de conservação, manutenção, limpeza, reparos e recondicionamento de equipamentos, máquinas, motores e peças em geral;</li> <li>- Oficinas mecânicas, funilarias, pinturas, borracharias e auto elétricos em geral.</li> </ul>	<p><b>- MACROZONA DA SEDE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Zona Central Mista</li> <li>. Zona Residencial Mista</li> <li>. Zona Industrial da Sede</li> <li>. Zona Industrial de Baixo Impacto</li> <li>. Corredor de Comércio e Serviços da Sede</li> <li>. Zona Especial de Interesse Social 1 (ZEIS.1)</li> <li>. Zona Especial de Interesse Social 2 (ZEIS.2)</li> </ul> <p><b>- MACROZONA DAS TERMAS DE IBIRÁ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Corredor de Comércio e Serviços do Termas</li> </ul> <p><b>- MACROZONA DA VILA VENTURA</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Zona Urbana da Vila Ventura</li> <li>. Zona Industrial da Vila Ventura</li> </ul>	<p><b>- MACROZONA DA SEDE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Zona Predominantemente Residencial</li> <li>. Zona Estritamente Residencial</li> </ul> <p><b>- MACROZONA DE CHÁCARAS</b></p> <p><b>- MACROZONA DAS TERMAS DE IBIRÁ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Zona Urbana das Termas de Ibirá</li> <li>. Zona do Parque e de Desenvolvimento Turístico</li> <li>. Zona de Desenvolvimento Sustentável</li> </ul> <p><b>- MACROZONA RURAL</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Zona de Proteção de Mananciais</li> <li>. Zona de Proteção da Estância Turística de Ibirá</li> <li>. Zona de Produção Agropecuária</li> </ul>

Serviços Segundo as Categorias de Uso		Macrozoneamento e Zoneamento	
		Usos permitidos	Usos permissíveis
<b>S6</b>	<p>Edificações incompatíveis com uso residencial, tais como:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Recauchutagem de pneus;</li> <li>- Garagens de transportes e transportadoras (frota de caminhões, táxis, ônibus, tratores e máquinas);</li> <li>- Depósitos e armazenagem em geral, inclusive os alfandegados, despachos e construtoras.</li> <li>- Serralheria, marcenaria</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>MACROZONA DA SEDE</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Zona Industrial da Sede</li> <li>. Zona Industrial de Baixo Impacto</li> </ul> </li> <li>- <b>MACROZONA DA VILA VENTURA</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Zona Industrial da Vila Ventura</li> </ul> </li> <li>- <b>MACROZONA RURAL</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Zona de Proteção de Mananciais</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>MACROZONA DA SEDE</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Zona Central Mista</li> <li>. Zona Residencial Mista</li> <li>. Zona Predominantemente Residencial</li> <li>. Zona Estritamente Residencial</li> <li>. Corredor de Comércio e Serviços da Sede</li> <li>. Zona Especial de Interesse Social 1 (ZEIS.1)</li> <li>. Zona Especial de Interesse Social 2 (ZEIS.2)</li> </ul> </li> <li>- <b>MACROZONA DE CHÁCARAS</b></li> <li>- <b>MACROZONA DAS TERMAS DE IBIRÁ</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Zona Urbana das Termas de Ibirá</li> <li>. Zona do Parque e de Desenvolvimento Turístico</li> <li>. Zona de Desenvolvimento Sustentável</li> </ul> </li> <li>- <b>MACROZONA DA VILA VENTURA</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Zona Urbana da Vila Ventura</li> </ul> </li> <li>- <b>MACROZONA RURAL</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Zona de Proteção da Estância Turística de Ibirá</li> <li>. Zona de Produção Agropecuária</li> </ul> </li> </ul>

**Tabela 3** Classificação de Atividades Comerciais segundo as Categorias de Uso

Comércios Segundo as Categorias de Uso		Macrozoneamento e Zoneamento	
		Usos permitidos	Usos permissíveis
<b>C1</b>	<p>Edificações compatíveis com o uso residencial, que não emitam ruídos expressivos superiores a 50 dB (A) durante o período diurno, com área máxima de 250m<sup>2</sup>, ou superior dependendo da análise do EIV</p> <p>Ex.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Açougue, armarinho, empório, bazar;</li> <li>- Lojas;</li> <li>- Drogeria, farmácia</li> <li>- Mercearia, padaria, confeitaria</li> <li>- Quitanda, frutaria</li> </ul>	<p><b>- MACROZONA DA SEDE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Zona Central Mista</li> <li>. Zona Residencial Mista</li> <li>. Zona Predominantemente Residencial</li> <li>. Zona Industrial da Sede</li> <li>. Zona Industrial de Baixo Impacto</li> <li>. Corredor de Comércio e Serviços da Sede</li> <li>. Zona Especial de Interesse Social 1 (ZEIS.1)</li> <li>. Zona Especial de Interesse Social 2 (ZEIS.2)</li> </ul> <p><b>- MACROZONA DE CHÁCARAS</b></p> <p><b>- MACROZONA DAS TERMAS DE IBIRÁ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Zona Urbana das Termas de Ibirá</li> <li>. Zona do Parque e de Desenvolvimento Turístico</li> <li>. Zona de Desenvolvimento Sustentável</li> <li>. Corredor de Comércio e Serviços do Termas</li> </ul> <p><b>- MACROZONA DA VILA VENTURA</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Zona Urbana da Vila Ventura</li> <li>. Zona Industrial da Vila Ventura</li> </ul>	<p><b>- MACROZONA DA SEDE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Zona Estritamente Residencial</li> </ul> <p><b>- MACROZONA RURAL</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Zona de Proteção de Mananciais</li> <li>. Zona de Proteção da Estância Turística de Ibirá</li> <li>. Zona de Produção Agropecuária</li> </ul>

Comércios Segundo as Categorias de Uso		Macrozoneamento e Zoneamento	
		Usos permitidos	Usos permissíveis
C2	<p>Edificações que possam trazer leves transtornos ao uso residencial devido à atração de pessoas. Ex.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Supermercados, mercados, sacolões, varejões</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>MACROZONA DA SEDE</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Zona Central Mista</li> <li>. Zona Residencial Mista</li> <li>. Zona Industrial da Sede</li> <li>. Zona Industrial de Baixo Impacto</li> <li>. Corredor de Comércio e Serviços da Sede</li> <li>. Zona Especial de Interesse Social 1 (ZEIS.1)</li> <li>. Zona Especial de Interesse Social 2 (ZEIS.2)</li> </ul> </li> <li>- <b>MACROZONA DE CHÁCARAS</b></li> <li>- <b>MACROZONA DAS TERMAS DE IBIRÁ</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Zona do Parque e de Desenvolvimento Turístico</li> <li>. Zona de Desenvolvimento Sustentável</li> <li>. Corredor de Comércio e Serviços do Termas</li> </ul> </li> <li>- <b>MACROZONA DA VILA VENTURA</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Zona Urbana da Vila Ventura</li> <li>. Zona Industrial da Vila Ventura</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>MACROZONA DA SEDE</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Zona Predominantemente Residencial</li> <li>. Zona Estritamente Residencial</li> </ul> </li> <li>- <b>MACROZONA DAS TERMAS DE IBIRÁ</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Zona Urbana das Termas de Ibirá</li> </ul> </li> <li>- <b>MACROZONA RURAL</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Zona de Proteção de Mananciais</li> <li>. Zona de Proteção da Estância Turística de Ibirá</li> <li>. Zona de Produção Agropecuária</li> </ul> </li> </ul>

Comércios Segundo as Categorias de Uso		Macrozoneamento e Zoneamento	
		Usos permitidos	Usos permissíveis
<b>C3</b>	<p>Comércio de maior porte que podem trazer transtornos ao uso residencial devido à incomodidade ambiental</p> <p>Ex.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Comércio de materiais de construção, elétricos e hidráulicos em geral - sem depósito de materiais particulados (pedra, areia etc.).</li> <li>- Comércio de combustíveis e lubrificantes em geral (postos de gasolina em geral)</li> <li>- Comércio de materiais de grande porte em geral, tais como automóveis, caminhões, tratores, máquinas e equipamentos pesados</li> <li>- Comércio de animais vivos de pequeno porte</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>MACROZONA DA SEDE</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Zona Central Mista</li> <li>. Zona Residencial Mista</li> <li>. Zona Industrial da Sede</li> <li>. Zona Industrial de Baixo Impacto</li> <li>. Corredor de Comércio e Serviços da Sede</li> <li>. Zona Especial de Interesse Social 1 (ZEIS.1)</li> <li>. Zona Especial de Interesse Social 2 (ZEIS.2)</li> </ul> </li> <li>- <b>MACROZONA DE CHÁCARAS</b></li> <li>- <b>MACROZONA DAS TERMAS DE IBIRÁ</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Corredor de Comércio e Serviços do Termas</li> </ul> </li> <li>- <b>MACROZONA DA VILA VENTURA</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Zona Urbana da Vila Ventura</li> <li>. Zona Industrial da Vila Ventura</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>MACROZONA DA SEDE</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Zona Predominantemente Residencial</li> <li>. Zona Estritamente Residencial</li> </ul> </li> <li>- <b>MACROZONA DAS TERMAS DE IBIRÁ</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Zona Urbana das Termas de Ibirá</li> <li>. Zona do Parque e de Desenvolvimento Turístico</li> <li>. Zona de Desenvolvimento Sustentável</li> </ul> </li> <li>- <b>MACROZONA RURAL</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Zona de Proteção de Mananciais</li> <li>. Zona de Proteção da Estância Turística de Ibirá</li> <li>. Zona de Produção Agropecuária</li> </ul> </li> </ul>

Comércios Segundo as Categorias de Uso		Macrozoneamento e Zoneamento	
		Usos permitidos	Usos permissíveis
<b>C4</b>	Edificações incompatíveis com uso residencial, tais como: - Comércio atacadista em geral - Comércio de materiais de construção, elétricos e hidráulicos em geral - com depósito de materiais particulados (pedra, areia etc.).	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>MACROZONA DA SEDE</b></li> <li>. Zona Industrial da Sede</li> <li>. Zona Industrial de Baixo Impacto</li> <li>- <b>MACROZONA DA VILA VENTURA</b></li> <li>. Zona Industrial da Vila Ventura</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>MACROZONA DA SEDE</b></li> <li>. Zona Central Mista</li> <li>. Zona Residencial Mista</li> <li>. Zona Predominantemente Residencial</li> <li>. Zona Estritamente Residencial</li> <li>. Corredor de Comércio e Serviços da Sede</li> <li>. Zona Especial de Interesse Social 1 (ZEIS.1)</li> <li>. Zona Especial de Interesse Social 2 (ZEIS.2)</li> <li>- <b>MACROZONA DE CHÁCARAS</b></li> <li>- <b>MACROZONA DAS TERMAS DE IBIRÁ</b></li> <li>. Zona Urbana das Termas de Ibirá</li> <li>. Zona do Parque e de Desenvolvimento Turístico</li> <li>. Zona de Desenvolvimento Sustentável</li> <li>. Corredor de Comércio e Serviços do Termas</li> <li>- <b>MACROZONA DA VILA VENTURA</b></li> <li>. Zona Urbana da Vila Ventura</li> <li>. Zona Industrial da Vila Ventura</li> <li>- <b>MACROZONA RURAL</b></li> <li>. Zona de Proteção de Mananciais</li> <li>. Zona de Proteção da Estância Turística de Ibirá</li> <li>. Zona de Produção Agropecuária</li> </ul>



**Tabela 4** Classificação de Atividades Industriais segundo o enquadramento das Categorias de Uso

Indústrias Segundo as Categorias de Uso		Macrozoneamento e Zoneamento	
		Usos permitidos	Usos permissíveis
<b>I1</b>	<p>- Edificações compatíveis com o uso residencial</p> <p>- que não emitam ruídos expressivos superiores a 60 dB (A) durante o período diurno</p> <p>- com área máxima de 500m<sup>2</sup>, ou superior dependendo da análise do EIV</p> <p>Edificações compatíveis com o uso residencial,</p> <p>- que não provoquem barulho, grande fluxo de veículos, principalmente de cargas pesadas</p> <p>- não causem poeira ou efluentes líquidos industriais.</p>	<p><b>- MACROZONA DA SEDE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Zona Central Mista</li> <li>. Zona Residencial Mista</li> <li>. Zona Industrial da Sede</li> <li>. Zona Industrial de Baixo Impacto</li> <li>. Corredor de Comércio e Serviços da Sede</li> <li>. Zona Especial de Interesse Social 1 (ZEIS.1)</li> <li>. Zona Especial de Interesse Social 2 (ZEIS.2)</li> </ul> <p><b>- MACROZONA DE CHÁCARAS</b></p> <p><b>- MACROZONA DAS TERMAS DE IBIRÁ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Zona Urbana das Termas de Ibirá</li> <li>. Zona do Parque e de Desenvolvimento Turístico</li> <li>. Zona de Desenvolvimento Sustentável</li> <li>. Corredor de Comércio e Serviços de Termas</li> </ul> <p><b>- MACROZONA DA VILA VENTURA</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Zona Urbana da Vila Ventura</li> <li>. Zona Industrial da Vila Ventura</li> </ul> <p><b>- MACROZONA RURAL</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Zona de Proteção de Mananciais</li> <li>. Zona de Proteção da Estância Turística de Ibirá</li> <li>. Zona de Produção Agropecuária</li> </ul>	<p><b>- MACROZONA DA SEDE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Zona Predominantemente Residencial</li> <li>. Zona Estritamente Residencial</li> </ul>

Indústrias Segundo as Categorias de Uso		Macrozoneamento e Zoneamento	
		Usos permitidos	Usos permissíveis
<b>I2</b>	Edificações que devem permanecer isoladas do uso residencial por provocar barulho, mas não provocam grande fluxo de veículos – principalmente de cargas pesadas – e não causem poeira ou efluentes líquidos industriais.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>MACROZONA DA SEDE</b></li> <li>. Zona Industrial da Sede</li> <li>. Zona Industrial de Baixo Impacto</li> <li>- <b>MACROZONA DA VILA VENTURA</b></li> <li>. Zona Industrial da Vila Ventura</li> <li>- <b>MACROZONA RURAL</b></li> <li>. Zona de Produção Agropecuária</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>MACROZONA DA SEDE</b></li> <li>. Zona Central Mista</li> <li>. Zona Residencial Mista</li> <li>. Zona Predominantemente Residencial</li> <li>. Corredor de Comércio e Serviços da Sede</li> <li>. Zona Especial de Interesse Social 1 (ZEIS.1)</li> <li>. Zona Especial de Interesse Social 2 (ZEIS.2)</li> <li>- <b>MACROZONA DE CHÁCARAS</b></li> <li>- <b>MACROZONA DAS TERMAS DE IBIRÁ</b></li> <li>. Zona Urbana das Termas de Ibirá</li> <li>. Corredor de Comércio e Serviços de Termas</li> <li>- <b>MACROZONA DA VILA VENTURA</b></li> <li>. Zona Urbana da Vila Ventura</li> </ul>
<b>I3</b>	Edificações incompatíveis com o uso residencial, por provocarem barulho, e/ou grande fluxo de veículos – principalmente de cargas pesadas – e/ou causam poeira ou efluentes líquidos industriais.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>MACROZONA DA SEDE</b></li> <li>. Zona Industrial da Sede</li> <li>- <b>MACROZONA DA VILA VENTURA</b></li> <li>. Zona Industrial da Vila Ventura</li> <li>- <b>MACROZONA RURAL</b></li> <li>. Zona de Produção Agropecuária</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>MACROZONA DA SEDE</b></li> <li>. Zona Industrial de Baixo Impacto</li> <li>- <b>MACROZONA DA VILA VENTURA</b></li> <li>. Zona Urbana da Vila Ventura</li> <li>- <b>MACROZONA RURAL</b></li> <li>. Zona de Proteção de Mananciais</li> <li>. Zona de Proteção da Estância Turística de Ibirá</li> </ul>

**Observações:**

1. Os usos permissíveis são sujeitos a elaboração e aprovação de EIV (Estudo de Impacto de Vizinhança) nos termos deste Plano Diretor e normativas.
2. O licenciamento de usos permissíveis na Zona Estritamente Residencial é sujeito à assinatura de concordância dos proprietários de imóveis localizados dentro do loteamento do empreendimento solicitado.
3. Usos comerciais e de serviços acima de 750 m<sup>2</sup> devem apresentar EIV.
4. Cemitério – deve apresentar EIV e não poderá se localizar próximos aos pontos de captação de água.
5. A distância de S3 e S4 deve respeitar uma distância de raio de 200 metros de hospitais e unidades de saúde.
6. Diversões eletrônicas, fliperamas, bilhar, lanhouse devem respeitar uma distância de 500 m de escolas de 1º e 2º graus.
7. Empreendimentos que envolvam transporte rodoviário devem necessariamente apresentar a localização do estacionamento de ônibus e/ou caminhões para a liberação da atividade.
8. Qualquer atividade que fizer uso da combustão de materiais e uso de amônia deve passar pelo processo de licenciamento ambiental para sua liberação.
9. Quaisquer estabelecimentos que façam uso de equipamentos que produzam ruídos acústicos e/ou mecanizados em níveis superiores aos previstos na NBR 10151 devem ser providos de tratamento acústico adequado.
10. Todos os estabelecimentos que produzirem efluentes líquidos fora dos padrões estabelecidos pela concessionária local deverão dispor de procedimentos que viabilizem tratamento prévio para equacionar seus resíduos de acordo com normatização vigente.
11. As atividades não residenciais devem prever uma vaga de estacionamento a partir de 75 m<sup>2</sup> e uma vaga a cada 50 m<sup>2</sup> de área construída destinada ao atendimento público.
12. As atividades que trabalharem com serviço de pintura devem manter cabine apropriada para o serviço.