

Plano Diretor Participativo da Estância Turística de Ibirá

Produto 5 – Modelo de Gestão e Estratégias para a
implementação

Equipe envolvida

Equipe Municipal

Edvard Alberto Colombo

Rinaldo Quinaglia

Raphael Mazim

Bruna da Silva Tamarossi

Mariely Silveira Gomes Simões

José Rubens do Reis

Carolina Voltan Marzin

Daniela Bottura Bueno Cavalheiro Colombo

Paulo Arthur Simonato

Prefeito Municipal

Chefe de Gabinete

Secretário Municipal de Obras Públicas, Serviços e Habitação

Arquiteta e Urbanista

Arquiteta e Urbanista

Secretário de Finanças

Assessora de Imprensa

Procuradora Jurídica

Técnico em Informação

Consultoria

Verroni Arquitetos Associados

Luiz Fernando Verroni

Lucas Fernando Real Verroni

Maria Cristina Pinheiro Machado Sanches

Stephanie Matera Hill

Sócio Arquiteto e Urbanista

Sócio Arquiteto E Urbanista

Mestre em engenharia urbana

Arquiteta e Urbanista

Comissão Gestora

Representantes Setor Público

Sileni Cristina Cioca Gati

Alessandra Cristina Moura

Raphael Mazim

Itiro Tsunoda

Gisele Fortunato

Sônia Palma Beolchi

Donizete Aparecido Penani

Secretaria Municipal de Saúde

Secretaria Municipal de Educação

Secretaria Municipal de Obras Públicas, Serviços e
Habitação

Secretaria Municipal de Meio Ambiente

Secretaria Municipal de Assistência Social

Câmara de Vereadores

Câmara de Vereadores

Representantes Sociedade Civil

Antônio Angelo Tavares

Cícero Zapparoli

José Henrique Carvalho

José Marcos Getúlio dos Santos

Larissa Lemes

Marcos Vecchiato

Thiago Azevedo Simplício da Silva

Índice de Mapas

MAPA 1 Mapa de localização do PEUC no Município de Ibirá	12
MAPA 2 Mapa de localização do Consórcio Imobiliário no Município de Ibirá	16
MAPA 3 Mapa de localização do Direito de Preempção no Município de Ibirá	21
MAPA 4 Mapa de localização da OODC no Município de Ibirá	24
MAPA 5 Mapa de localização da OUC no Município de Ibirá	26
MAPA 6 Mapa de localização de áreas possíveis de transferir potencial construtivo	32
MAPA 7 Mapa de localização de áreas para formação de Unidades de Conservação	38

Índice de Quadros

Quadro 1 Localização do PEUC nas Macrozonas e Zonas de Ibirá	11
Quadro 2 Localização do Consórcio Imobiliário nas Macrozonas e Zonas de Ibirá	15
Quadro 3 Localização do Direito de Preempção nas Áreas Especiais de Ibirá.....	19
Quadro 4 Localização da OODC nas Macrozonas e Zonas de Ibirá	23
Quadro 5 Localização da possibilidade de transferência de potencial construtivo até o coeficiente de aproveitamento básico nas Áreas Especiais de Ibirá	30
Quadro 6 Localização da possibilidade de formação de Unidades de Conservação nas Áreas Especiais de Ibirá	36

Sumário

INTRODUÇÃO	6
1 - INSTRUMENTOS DE IMPLEMENTAÇÃO DO PLANO DIRETOR	7
1.1 PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO E UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS (PEUC)	9
1.2 IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO E DA DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA.....	13
1.3 CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO	14
1.4 DIREITO DE SUPERFÍCIE	17
1.5 DIREITO DE PREEMPÇÃO.....	17
1.6 ABANDONO.....	22
1.7 OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR (OODC).....	22
1.8 OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS.....	25
1.9 TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR (TDC)	28
1.10 ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA E DOS EMPREENDIMENTOS DE IMPACTO	32
1.11 UNIDADES DE CONSERVAÇÃO	36
3. SISTEMA MUNICIPAL DE GESTÃO DO PLANO DIRETOR	38
3.1 ESTRUTURAÇÃO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS PÚBLICAS, SERVIÇOS E HABITAÇÃO	38
3.2 CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL (COMDEM).....	38
3.3 FUNDO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL	40
3.4 OBSERVATÓRIO DE SUSTENTABILIDADE MUNICIPAL.....	42
3.4.1 Bem Estar, Desenvolvimento Humano, Redução de Desigualdades, Segurança e Seguridade de Pessoas e Famílias	43
3.4.2 Proteção, Recuperação e Equilíbrio Ecológico	45
3.4.3 Geração de Renda e Desenvolvimento Econômico.....	46
3.4.4 Cidades Sustentáveis, Inclusivas e Resilientes	48
3.4.5 Institucional	50
4. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	51

INTRODUÇÃO

Este documento se constitui na proposta para implementação do Plano Diretor Participativo de Ibirá conforme previsto no Termo de Referência deste trabalho. A proposta se trata da institucionalização do Plano na estrutura organizacional da prefeitura de modo que haja de fato sua execução conforme a construção coletiva efetuada neste processo até o produto final e gestão do Plano, com a participação da sociedade.

No decorrer do texto constam como forma de efetivação do Plano, os instrumentos de gestão urbana, em especial aqueles previstos no Estatuto das Cidades e sua territorialização no Município de Ibirá, conforme as Mazrozonas, Zonas e Áreas previstas. Os instrumentos que por exigência de lei necessitam de parâmetros e localização no Município são detalhados e mapeados neste documento.

A seguir é apresentada proposta para o sistema de gestão do Plano, com sugestão da secretaria municipal responsável, criação do Conselho e do Fundo Municipal; e por fim criação de um observatório municipal de acompanhamento de resultados, com sugestão de indicadores de monitoramento e secretarias responsáveis pela alimentação dos dados.

1 - INSTRUMENTOS DE IMPLEMENTAÇÃO DO PLANO DIRETOR

De acordo com 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), seguem os instrumentos em geral de política urbana, a serem aplicados no Plano Diretor da Estância Turística de Ibirá.

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;

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

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 consorciadas;
- q) regularização fundiária;
- r) assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos;
- s) referendo popular e plebiscito;
- t) demarcação urbanística para fins de regularização fundiária; (Incluído pela Medida Provisória nº 459, de 2009)
- t) demarcação urbanística para fins de regularização fundiária; (Incluído pela Lei nº 11.977, de 2009)
- u) legitimação de posse. (Incluído pela Lei nº 11.977, de 2009)
- v) consórcio imobiliário
- x) abandono (Artigo nº 1275 da Lei Federal nº 10.406/2002 – Código Civil)
- z) perecimento da coisa (Artigo nº 1275 da Lei Federal nº 10.406/2002 – Código Civil)

VI – estudo prévio de impacto ambiental (EIA) e estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV).

A seguir são discriminados alguns dos instrumentos previstos, que de acordo com exigência de lei necessitam de parâmetros e localizações específicos para Estância Turística de Ibirá.

1.1 Parcelamento, edificação e utilização compulsórios (PEUC)

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 a seguir, **desde que o proprietário tenha mais de dois bens imóveis urbanos.**

Lei Municipal Específica determinará o cumprimento das obrigações de que trata este instrumento fixando as condições e prazos para implementação da mesma.

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

I – Lote com área maior ou igual a 300 m²;

II – Glebas com área maior ou igual a 10.000 m²;

III – Imóveis edificados com área maior ou igual a 400 m².

Excluem-se desta classificação **os imóveis que estejam desocupados em virtude de litígio judicial**, desde que comprovada a impossibilidade de utilização do mesmo.

Ficam excluídos da obrigação estabelecida nesta lei somente os imóveis:

I – que exercem **função ambiental essencial**, tecnicamente comprovada pelo órgão municipal competente;

II - que são de **interesse histórico-cultural**.

Os proprietários dos imóveis nas condições a que se acima serão notificados pelo Poder Executivo Municipal que terá a obrigação de efetuar a averbação no Cartório de Registro de Imóveis.

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.

Dos prazos:

- 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.

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

- 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.

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

- A transmissão do imóvel, por ato inter vivos ou causa mortis, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização compulsórias previstas nesta seção sem interrupção de quaisquer prazos.

- 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.

Quadro 1 Localização do PEUC nas Macrozonas e Zonas de Ibirá

Zoneamento Municipal		PEUC
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	
Macrozona de Chácaras		
Macrozona das Termas de Ibirá	. Zona Urbana das Termas de Ibirá	
	. Zona do Parque e de Desenvolvimento Turístico	
	. Zona de Desenvolvimento Sustentável	
	. Corredor de Comércio e Serviço das Termas	
Macrozona da Vila Ventura	. Zona Urbana da Vila Ventura	
	. Zona Industrial da Vila Ventura	
	. Zona de Agricultura Familiar	
Macrozona Rural	. Zona de Proteção de Mananciais	
	. Zona de Proteção da Estância Turística de Termas de Ibirá	
	. Zona de Produção Agropecuária	
	. Zona de Agricultura Familiar da Vila Nova	

Mapa PEUC

1.2 IPTU Progressivo no Tempo e da Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública

Em caso de descumprimento das etapas e prazos estabelecidos para o PEUC, 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.

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).

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.

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

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, procederá à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.

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.

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.

Os títulos de que trata essa Lei não terão poder liberatório para pagamento de tributos.

O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de cinco anos, contado a partir de sua incorporação ao patrimônio público.

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.

Ficam mantidas para o adquirente de imóvel as mesmas obrigações do PEUC.

O Município, após 5 anos deverá efetivamente desapropriar o imóvel.

1.3 Consórcio Imobiliário

É facultado ao Poder Executivo Municipal a realização de consórcios imobiliários para viabilizar empreendimentos habitacionais de interesse social (HIS).

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.

O proprietário que transferir o seu imóvel nos termos desta IEI receberá, como pagamento, unidades imobiliárias acabadas e devidamente urbanizadas.

O consórcio imobiliário só poderá ocorrer para fins de produção de Habitação de Interesse Social.

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.

A transferência do imóvel deverá ser devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

O consórcio imobiliário deverá ser precedido de licitação.

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

Zoneamento Municipal		Consórcio imobiliário
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	
Macrozona de Chácaras		
Macrozona das Termas de Ibirá	. Zona Urbana das Termas de Ibirá	
	. Zona do Parque e de Desenvolvimento Turístico	
	. Zona de Desenvolvimento Sustentável	
	. Corredor de Comércio e Serviço das Termas	
Macrozona da Vila Ventura	. Zona Urbana da Vila Ventura	
	. Zona Industrial da Vila Ventura	
	. Zona de Agricultura Familiar	
Macrozona Rural	. Zona de Proteção de Mananciais	
	. Zona de Proteção da Estância Turística de Termas de Ibirá	
	. Zona de Produção Agropecuária	
	. Zona de Agricultura Familiar da Vila Nova	

Mapa Consórcio Imobiliário

1.4 Direito de Superfície

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 da Cidade, para viabilizar a implementação de diretrizes constantes desta lei, inclusive mediante a utilização do espaço aéreo e subterrâneo.

O direito de Superfície poderá ser utilizado em todo o território do Município.

O direito de superfície poderá ser utilizado para realização de consórcios imobiliários.

1.5 Direito de Preempção

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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

Ocorrida a hipótese prevista no parágrafo quinto deste artigo, o Poder Executivo Municipal poderá adquirir o imóvel pelo valor venal que referencia o cálculo do IPTU ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

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 do Bosque	
	AEPA 9 – Parque ecológico da Nascente 1	
	AEPA 10 – Parque ecológico da Nascente 2	
	AEPA 11 - Área de Proteção Sanitária do Aterro Sanitário	
	AEPA 12 – Área de Proteção Sanitária da ETE da Sede	
	AEPA 13 – Área de Proteção Sanitária da ETE Termas de Ibirá	
	AEPA 14 - Nova área da ETE Termas de Ibirá	
	AEPA 15 – Área de Recuperação do Antigo Aterro Sanitário	
AEPTur (Áreas Especiais de Promoção Turística)	AEPTur 1 – Área no entorno da Fonte Jorrante	
	AEPTur 2 – Área do entorno do Parque das Águas	
	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	

Áreas de Especial Interesse		Direito de Preempção
AEDUG (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.	
AEIU (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	
AEPHC (Áreas Especiais de Interesse de Patrimônio Histórico e Cultural)		

Mapa do Direito de Preempção

1.6 Abandono

O imóvel urbano que o proprietário abandonar e que não se encontrar na posse de outrem, poderá ser arrecadado como bem vago, e passar, três anos depois, à propriedade do Município.

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.

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.

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

1.7 Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC)

O direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado até o coeficiente de aproveitamento máximo, nas áreas previstas nesta Lei, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

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

Os limites máximos a serem atingidos pelos coeficientes de aproveitamento, considerando a proporcionalidade entre a infra-estrutura existente e o aumento de densidade esperado em cada área é ao coeficientes de aproveitamento máximos previstos nesta Lei.

Lei municipal específica estabelecerá as condições a serem observadas para a outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso, determinando:

- I – a fórmula de cálculo para a cobrança;
- II – os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;
- III – a contrapartida do beneficiário.

Os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso serão aplicados no Fundo Municipal de Desenvolvimento Municipal.

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		
Macrozona de Chácaras		
Macrozona das Termas de Ibirá	. Zona Urbana das Termas de Ibirá	
	. Zona do Parque e de Desenvolvimento Turístico	
	. Zona de Desenvolvimento Sustentável	
	. Corredor de Comércio e Serviço das Termas	
Macrozona da Vila Ventura	. Zona Urbana da Vila Ventura	
	. Zona Industrial da Vila Ventura	
	. Zona de Agricultura Familiar	
Macrozona Rural	. Zona de Proteção de Mananciais	
	. Zona de Proteção da Estância Turística de Termas de Ibirá	
	. Zona de Produção Agropecuária	
	. Zona de Agricultura Familiar da Vila Nova	

Mapa de Áreas de Outorga

1.8 Operações Urbanas Consorciadas (OUC)

A Prefeitura poderá realizar Operações Urbanas consorciadas, de acordo com a Lei Federal nº 10.257, de 2001, com o objetivo de promover, em um determinado perímetro, transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental, previstas no Projeto de Intervenção Urbanística elaborado para a área.

Novas operações urbanas consorciadas poderão ser criadas, por lei específica, com prioridade para a realização de estudos na Macrozona das Termas de Ibirá e áreas adjacentes.

As Operações Urbanas Consorciadas têm por finalidade:

- I – otimizar a ocupação de áreas subutilizadas, por meio de intervenções urbanísticas;
- II – implantar equipamentos estratégicos para o desenvolvimento urbano e turísticos;
- III – ampliar e melhorar o sistema de transporte coletivo, as redes de infraestrutura e o sistema viário estrutural;
- IV – promover a recuperação ambiental de áreas contaminadas e áreas passíveis de inundação;
- V – implantar equipamentos públicos sociais e turísticos, espaços públicos e áreas verdes;
- VI – regularização fundiária;
- VII – proteger, recuperar e valorizar o patrimônio ambiental, histórico e cultural;
- VIII – promover o desenvolvimento econômico e a dinamização de áreas visando à geração de empregos.

Considera-se operação urbana consorciada 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.

Poderão ser previstas nas operações urbanas consorciadas, 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.

Da lei específica que aprovar a operação urbana consorciada constará o plano de operação urbana consorciada, contendo, 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 nos incisos I e II do § 2o do art. 138d desta Lei;

VII – forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil.

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

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 consorciada.

A lei específica que aprovar a operação urbana consorciada 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.

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

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 consorciada.

Mapa da Área de Operação urbana na Macrozona das Termas de Ibirá

1.9 Transferência do Direito de Construir (TDC)

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.

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.

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

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 Tabela a seguir;

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

§ 1º A transferência de potencial construtivo prevista no inciso II do “caput”:

I - dependerá de autorização do Conselho Municipal 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.

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

Nos casos de transferência do direito de construir, nos quais não há a doação do imóvel cedente, previstos nos incisos do art. 124 desta lei, o potencial construtivo passível de transferência será calculado segundo a equação a seguir:

$PCpt = Atc \times CABas \times Fi$, onde:

PCpt - potencial construtivo passível de transferência;

Atc - área do terreno cedente;

CABas - coeficiente de aproveitamento básico do terreno cedente, vigente na data de referência;

Fi - Fator de incentivo = 1.

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 1m² (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.

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

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

Áreas de Especial Interesse		TDC (áreas passíveis de transferência)
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 do Bosque	
	AEPA 9 – Parque ecológico da Nascente 1	
	AEPA 10 – Parque ecológico da Nascente 2	
	AEPA 11 - Área de Proteção Sanitária do Aterro Sanitário	
	AEPA 12 – Área de Proteção Sanitária da ETE da Sede	
	AEPA 13 – Área de Proteção Sanitária da ETE Termas de Ibirá	
	AEPA 14 - Nova área da ETE Termas de Ibirá	
	AEPA 15 – Área de Recuperação do Antigo Aterro Sanitário	
AEPTur (Áreas Especiais de Promoção Turística)	AEPTur 1 – Área no entorno da Fonte Jorrante	
	AEPTur 2 – Área do entorno do Parque das Águas	
	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	

Áreas de Especial Interesse		TDC (áreas passíveis de transferência)
	AEPTur 9 - áreas rurais com atividades turísticas e vias de acesso	
	AEPTur 10 – área urbana consolidada das Termas	
AEDUG (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.	
AEIU (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	
AEPHC (Áreas Especiais de Interesse de Patrimônio Histórico e Cultural)		

1.10 Estudo de Impacto de Vizinhança e Dos Empreendimentos de Impacto

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.

São considerados empreendimentos de impacto :

- I - Localizados em terrenos com mais de mil metros quadrados de usos não residenciais;
- II - edificações com área construída maior ou igual a 750 (setecentos e cinquenta) metros quadrados;
- III - projetos de parcelamento do solo que resultem mais de 200 lotes;
- IV - projetos de parcelamento do solo igual ou maiores que 100.000 (cem mil) metros quadrados;
- V - edificação ou equipamento com capacidade para reunir mais de 150 pessoas simultaneamente;
- VII - 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;
- VIII - que alterem o Patrimônio Cultural, Artístico, Histórico, Paisagístico e Arqueológico;
- IX - causem modificações estruturais do sistema viário;
- X - outros que independente dos parâmetros, a Comissão de Aprovação do Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo julgar necessário.

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

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

- I - aterros sanitários;
- II – centros de triagem 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 aviários.

Os empreendimentos mencionados no inciso I somente poderão ser instalados fora do perímetro urbano.

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 - casas de prostituição;

XI - hospitais e afins;

XII - supermercados, hipermercados e assemelhados.

A instalação de empreendimentos de impacto no Município é condicionada à aprovação pelo Poder Executivo do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

Os empreendimentos que causam grande impacto urbanístico e ambiental, definidos acima adicionalmente ao cumprimento dos demais dispositivos previstos na legislação urbanística, terão sua aprovação condicionada à elaboração e aprovação de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV), a ser apreciado pelos órgãos competentes da Administração Municipal.

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 dos estabelecidos nesta Lei.

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 - áreas de interesse histórico, cultural, paisagístico e ambiental;
- V - equipamentos urbanos, incluindo consumo de água e de energia elétrica, bem como geração de resíduos sólidos, líquidos e efluentes de drenagem de águas pluviais;
- VI - equipamentos comunitários, como os de saúde e educação;
- VII - sistema de circulação e transportes, incluindo, entre outros, tráfego gerado, acessibilidade, estacionamento, carga e descarga, embarque e desembarque;
- VIII - poluição sonora, atmosférica e hídrica;
- IX - vibração;
- X - periculosidade;
- XI - geração de resíduos sólidos;
- XII - riscos Ambientais;
- XIII - impacto sócio-econômico na população residente ou atuante no entorno.

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 infra-estrutura urbana e de equipamentos comunitários, tais como:

- I - ampliação das redes de infra-estrutura 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.

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

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.

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

A elaboração do EIV não substitui o licenciamento ambiental requerido nos termos da legislação ambiental.

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

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

O EIV/RIV deverá ser aprovado pela Secretaria de Obras Públicas, Serviços e Habitação e Conselho Municipal de Desenvolvimento Municipal, dependendo do porte e do impacto do empreendimento, num prazo máximo de 30 dias.

O EIV será aplicado em todas as Macrozonas do município de Ibirá.

1.11 Unidades de Conservação

As Unidades de Conservação Municipal são aplicadas de acordo com a Lei Federal nº 9.985/2000 que instituiu o Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza e são aplicadas sob as Áreas de Especial Interesse Ambiental instituídas neste Plano Diretor conforme tabela a seguir e podem ser ampliadas para a Microbacia Hidrográfica afetada e áreas adjacentes conforme lei específica.

Quadro 6 Localização da possibilidade de formação de Unidades de Conservação nas Áreas Especiais de Ibirá

Áreas de Especial Interesse		Unidades de Conservação
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 do Bosque	
	AEPA 9 - Parque ecológico da Nascente 1	
	AEPA 10 - Parque ecológico da Nascente 2	
	AEPA 11 - Área de Proteção Sanitária do Aterro Sanitário	
	AEPA 12 - Área de Proteção Sanitária da ETE da Sede	
	AEPA 13 - Área de Proteção Sanitária da ETE Termas de Ibirá	
	AEPA 14 - Nova área da ETE Termas de Ibirá	
	AEPA 15 - Área de Recuperação do Antigo Aterro Sanitário	

Mapa de Unidades de Conservação Municipal

3. SISTEMA MUNICIPAL DE GESTÃO DO PLANO DIRETOR

Conforme proposta deste trabalho, o Sistema Municipal do Plano Diretor é composto por:

- Secretaria Municipal responsável pela implementação do Plano
- Equipe técnica de gestão do Plano
- Conselho Municipal de Desenvolvimento Municipal
- Fundo Municipal de Desenvolvimento Municipal
- Observatório de Sustentabilidade Municipal

3.1 Estruturação da Secretaria Municipal de Obras Públicas, Serviços e Habitação

Propõe-se que a Secretaria responsável para a implementação do Plano Diretor Participativo seja a **Secretaria Municipal de Obras Públicas, Serviços e Habitação** apoiada pelo Gabinete do Prefeito quando das reuniões para agendamento dos participantes e transcrição das atas.

A equipe técnica para gestão do Plano deve pertencer ao Quadro da Secretaria Municipal de Obras Públicas, Serviços e Habitação e deve ser composta por:

- a) um arquiteto urbanista ou engenheiro civil responsável pela aprovação de projetos particulares e públicos, licitação e acompanhamento de projetos e obras públicas, monitoramento, regulamentação e revisão do Plano Diretor Participativo e outras normas pertinentes;
- b) dois fiscais de obras particulares e de posturas.

3.2 Conselho Municipal de Desenvolvimento Municipal (COMDEM)

Propõe-se que o Conselho Municipal de Desenvolvimento Municipal (COMDEM) tenha mandato de 2 anos, que seus membros sejam eleitos por meio de audiência pública e que seja mantida composição da Comissão Gestora do Plano Diretor Participativo com 6 membros, sendo:

- a) 50% (cinquenta por cento) de representantes do Poder Público municipal,
- b) 50% (cinquenta por cento) de representantes da sociedade.

As competências do COMDEM devem ser:

- Acompanhar a implementação do Plano Diretor, analisando e deliberando sobre questões relativas a sua aplicação;
- Analisar, propor e aprovar eventuais alterações da Lei do Plano Diretor antes de serem submetidas à aprovação popular;
- Aprovar e acompanhar a execução de planos e projetos de interesse do desenvolvimento urbano, inclusive os planos setoriais;
- Analisar e aprovar projetos de lei de interesse da política urbana, antes de seu encaminhamento à Câmara Municipal;
- Gerir os recursos oriundos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Municipal;
- Acompanhar e fiscalizar o cumprimento dos programas e execução dos projetos custeados pelo Fundo Municipal de Desenvolvimento Municipal;
- Acompanhar e monitorar a implementação dos instrumentos urbanísticos;
- Zelar pela integração das políticas setoriais;
- Discutir e encaminhar soluções sobre as omissões e contradições da legislação urbanística municipal;
- Convocar audiências, debates e consultas públicas;
- Elaborar e aprovar o regimento interno;
- Aprovar os Estudos de Impacto de Vizinhança;
- Fiscalizar a execução das medidas mitigadoras e/ou compensatórias estabelecidas nos estudos de impacto de vizinhança;
- Discutir e aprovar os parâmetros para Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social;
- Deliberar sobre as regulamentações decorrentes do Plano Diretor Participativo.

3.3 Fundo Municipal de Desenvolvimento Municipal

Propõe-se a criação do Fundo Municipal 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 - Receitas oriundas de programas de regularização fundiária custeadas por este fundo;
- IX - Contribuição de melhoria decorrente de obras públicas realizadas com base neste Plano Diretor;
- IX - Rendas provenientes da aplicação financeira dos seus recursos próprios;
- X - Multas provenientes de infrações edilícias, urbanísticas e ambientais;
- XI - Doações;
- XII - Outras receitas que lhe sejam destinadas por lei.

O Conselho Municipal 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.

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 e turísticos;

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 municipal;

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

X – Realização de diagnóstico, elaboração e/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.

XI – Realizar processos formativos da sociedade em matéria de Política Urbana e Ambiental.






3.4 Observatório de Sustentabilidade Municipal

Propõe-se a formação de um Observatório de Sustentabilidade Municipal alimentado por dados operacionais da gestão municipal e de órgão de pesquisa federal e estadual, entre outros, em 4 dimensões de monitoramento:

- Bem estar, desenvolvimento humano, redução de desigualdades, segurança e seguridade de pessoas e famílias;
- Proteção, recuperação e equilíbrio ecológico;
- Geração de renda e desenvolvimento econômico;
- Cidades sustentáveis, inclusivas e resilientes;
- Institucional.

Estas dimensões conforme pode ser constatado nos quadros a seguir são vinculadas aos ODS (Objetivos de Desenvolvimento Sustentável) da ONU. Para cada dimensão são sugeridos indicadores e secretarias municipais responsáveis no seu monitoramento. Sugere-se que a secretaria responsável pela gestão unificada do observatório seja a Secretaria Municipal de Planejamento, Economia e Gestão.




3.4.1 Bem Estar, Desenvolvimento Humano, Redução de Desigualdades, Segurança e Seguridade de Pessoas e Famílias

ODS	Descrição
 	<p>Renda mínima</p> <p>Mecanismos e instrumentos institucionais que facilitem a produção da habitação social</p> <p>Seguridade social</p> <p>Seguridade alimentar infância e maternidade</p> <p>Possibilidade de acesso à justiça para todos</p> <p>Redução e prevenção da violência</p> <p>Imunização/ vacinação e tratamento de doenças transmissíveis</p> <p>Saúde na primeira infância e da gestante</p> <p>Saúde familiar preventiva</p> <p>Saúde e bem estar na Terceira Idade</p> <p>Redução de vetores e tratamento de doenças por eles transmitidas</p> <p>Saúde sexual e reprodutiva</p> <p>Redução e tratamento de doenças crônicas não transmissíveis</p> <p>Tratamento, minimização e recuperação de indivíduos que utilizam drogas psicotrópicas</p> <p>Saúde bucal</p> <p>Saúde mental</p> <p>Promover estilos de vida saudáveis e em harmonia com a natureza</p> <p>Possibilidade de acesso à educação para todos</p> <p>Adequação da série da criança e do adolescente e redução da evasão escolar</p> <p>Melhoria do aproveitamento escolar</p> <p>Ampliação dos anos de estudo da população e de seu acesso ao ensino técnico e ao ensino superior</p> <p>Valorização e qualificação do profissional da educação</p> <p>Melhoria da tecnologia e da inovação no ambiente escolar</p> <p>Adequação dos edifícios de ensino às crianças, jovens e adultos sensíveis a deficiências e ao gênero</p> <p>Empoderamento e igualdade de oportunidades para mulheres e meninas</p> <p>Proteção e redução da violência contra e em minorias</p> <p>Redução do número de pessoas em situação de vulnerabilidade</p> <p>Possibilidade de apropriação de novas tecnologias por todos</p>
 	
	

N	Sugestão de Indicador	Secretaria Responsável
1	Proporção da população que ganha menos de 1 dólar per capita por dia	Assistência Social
2	Proporção de famílias que recebem bolsa família	Assistência Social
3	Proporção de famílias beneficiadas por políticas afirmativas	Assistência Social
4	Proporção de desempregados no PEA	Assistência Social
5	Desnutrição protéico-calórica em crianças com menos de 1 ano e entre 1 e 2 anos de idade, nas áreas cobertas pela Estratégia Saúde da Família	Saúde
6	Prevalência de atrasos no crescimento nas crianças com menos de 5 anos de idade	Saúde
7	Taxa de mortalidade neonatal	Saúde
8	Taxa de mortalidade em menores de 5 anos	Saúde





N	Sugestão de Indicador	Secretaria Responsável
9	Proporção de pessoas contaminadas por AIDS, tuberculose, malária e doenças tropicais negligenciadas, e combater a hepatite, doenças transmitidas pela água, e outras doenças transmissíveis	Saúde
10	Consumo nocivo de álcool, tendo por referência o limiar nacional definido para o consumo de litros de álcool puro per capita (pessoas com 15 ou mais anos) por ano	Saúde
11	Taxa de mortalidade por acidentes de trânsito	Trânsito
12	Proporção de mulheres em idade reprodutiva (15 a 49 anos) que utilizam métodos modernos de planejamento familiar	Saúde
13	Número de nascidos vivos de mães adolescentes (grupos etários 10-14 e 15-19) por 1 000 mulheres destes grupos etários	Saúde
14	Cobertura da Atenção Primária à Saúde (definida como a cobertura média dos cuidados de saúde primários aferida por indicadores relativos a saúde reprodutiva, materna, neonatal e infantil, doenças infecciosas, doenças não transmissíveis, e sobre o acesso e capacidade dos serviços, junto da população geral e das populações mais desfavorecidas)	Saúde
15	Número de profissionais de saúde por habitante	Saúde
16	Proporção de crianças e jovens: (a) nos segundo e terceiro anos do ensino fundamental; (b) no final dos anos iniciais do ensino fundamental; e c) no final dos anos finais do ensino fundamental, que atingiram um nível mínimo de proficiência em (i) leitura e (ii) matemática, por sexo	Educação
17	Proporção de crianças na primeira infância atendidas em ensino infantil e creche	Educação
18	Número de crianças que não possuem vaga nas creches	Educação
19	Proporção de jovens matriculados no ensino técnico e universitário	Educação
20	Taxa de escolaridade da população	Educação
21	Resultado do Saeb em língua portuguesa na 4ª série do ensino fundamental, por redes de ensino, em escolas urbanas	Educação
22	Resultados do SAEB em matemática na 3ª série do ensino fundamental, por redes de ensino, em escolas urbanas	Educação
23	Proporção de mulheres e meninas de 15 anos de idade ou mais que sofreram violência física, sexual ou psicológica, por parte de um parceiro íntimo atual ou anterior, nos últimos 12 meses, por forma de violência e por idade	Assistência Social
24	Proporção de mulheres e meninas de 15 anos ou mais que sofreram violência sexual por outras pessoas não parceiras íntimas, nos últimos 12 meses, por idade e local de ocorrência	Assistência Social
25	Índice GINI	Assistência Social

3.4.2 Proteção, Recuperação e Equilíbrio Ecológico

		<p>Redução do uso de combustíveis fósseis Educação ambiental Ampliação das áreas verdes urbanas Ampliação das áreas verdes rurais Formação de corredores de vida silvestre Prevenção de riscos relacionados ao clima e catástrofes naturais Redução e/ou eliminação da contaminação da água por produtos químicos e materiais perigosos Redução da geração de gases efeito estufa Proteção e recuperação dos ecossistemas terrestres Formação de unidades de conservação Proteção e promoção da fauna e da flora Proteção e ampliação da floresta de mata atlântica Recuperação de áreas degradadas Formação de florestas urbanas</p>
		

N	Sugestão de Indicador	Secretaria Responsável
1	Área verde por habitante	Meio Ambiente
2	Proporção de área protegida por unidade de conservação	Meio Ambiente
3	Proporção de mata atlântica remanescente	Meio Ambiente
4	Índices de qualidade da água turística das Termas	Meio Ambiente
5	Vazão das fontes de água turística das Termas	Meio Ambiente
6	Indicadores de diversidade de fauna e flora	Meio Ambiente




3.4.3 Geração de Renda e Desenvolvimento Econômico

 <p>8 TRABALHO DECENTE E CRESCIMENTO ECONÔMICO</p>	 <p>9 INDÚSTRIA, INOVAÇÃO E INFRAESTRUTURA</p>	<p>Garantia de crédito para todos Apoio ao empreendedorismo Capacitação de trabalhadores Emprego para todos Melhoria das condições de trabalho Integração do vulnerável Valorização e agregação de valor a produção local e incentivo ao turismo sustentável Promover e garantir diversidade econômica municipal Incentivar setores de alta geração de emprego e alto valor agregado Infraestrutura tecnológica, física e de serviços adequada Industrialização inclusiva e sustentável Pesquisa científica e inovação tecnológica Apoio ao pequeno agricultor Promover o uso racional e eficiente dos recursos naturais nos processos e nas atividades urbanas Reduzir a geração dos resíduos por meio da prevenção, redução, reciclagem e reuso Promover a logística reversa em parceria com o setor privado Alcançar manejo saudável de todos os produtos químicos e resíduos Incentivar práticas sustentáveis nas empresas Adotar práticas sustentáveis na gestão pública Segurança alimentar familiar Reduzir o desperdício e a perda de alimentos</p>
 <p>12 CONSUMO E PRODUÇÃO RESPONSÁVEIS</p>	 <p>2 FOME ZERO E AGRICULTURA SUSTENTÁVEL</p>	

N	Sugestão de Indicador	Secretaria Responsável
1	Total de microcréditos concedidos pelo banco do povo	Fazenda
2	Empresas abertas no Município	Fazenda
3	Empregos na indústria	Fazenda
4	Empregos no setor de comércio	Fazenda
5	Empregos no setor de serviço	Fazenda
6	Empregos na construção civil	Fazenda
7	Empregos no setor público	Fazenda
8	Empregos em atividades ligadas ao turismo	Fazenda
9	Empregos na agropecuária	Agricultura e Abastecimento
10	Famílias com renda na pequena agricultura	Agricultura e Abastecimento
11	Famílias com renda em produtos artesanais	Agricultura e Abastecimento
12	ISS	Fazenda
13	ICMS	Fazenda
14	PIB	Fazenda

N	Sugestão de Indicador	Secretaria Responsável
15	PIB per capita	Fazenda
16	Valor agregado por setor de produção	Fazenda
17	Renda média por setor de produção	Fazenda
18	Número de turistas que frequentam Ibirá em dias de semana	Turismo
19	Número de turistas que frequentam Ibirá em finais de semana	Turismo
20	Número de dias médio que as pessoas permanecem em Ibirá	Turismo



3.4.4 Cidades Sustentáveis, Inclusivas e Resilientes

		<p>Fornecimento de água potável acessível, com qualidade e em quantidade suficiente para todos</p> <p>Coleta dos resíduos sólidos para todos os domicílios na área urbanizada</p> <p>Promover a coleta seletiva, o reaproveitamento e o tratamento dos resíduos sólidos urbanos</p> <p>Promover a micro e a macro drenagem adequadas para toda malha urbana</p> <p>Tarifas sociais nos serviços de saneamento básico</p> <p>Inclusão da comunidade e controle social na gestão da água e saneamento</p> <p>Proteger os mananciais de abastecimento de água</p> <p>Ações intermunicipais de saneamento</p> <p>Promover o esgotamento sanitário doméstico adequado para todos</p> <p>Tratamento adequado dos efluentes sanitários e resíduos sólidos da atividade econômica local</p> <p>Promover a qualidade das águas superficiais e subterrâneas</p> <p>Proteção e ampliação de áreas verdes protegidas</p> <p>Reduzir as possíveis perdas de água potável no sistema de abastecimento público e promover o uso racional da água</p> <p>Acesso da energia para todos a custo acessível</p> <p>Promoção da energia limpa</p> <p>Ampliação da capacidade do planejamento das cidades com participação social</p> <p>Promover a função social da propriedade e da cidade</p> <p>Promover a acessibilidade universal em todos os espaços e equipamentos de uso público</p> <p>Ampliar a disponibilidade de espaços públicos seguros, inclusivos, acessíveis e verdes para todos</p> <p>Complementariedade entre atividades urbanas e rurais</p> <p>Planejamento coordenado do uso da terra com o transporte, reduzindo a necessidade de deslocamentos e evitando conflitos</p> <p>Promover a mobilidade urbana eficiente, integrada entre modais, com inovação tecnológica e com conectividade entre áreas urbanas, periurbanas e rurais</p> <p>Estimular o uso de veículos não contaminantes e não motorizados</p> <p>Remoção de barreiras arquitetônicas e ampliação de áreas reservadas aos pedestres de maneira permanente ou temporária</p> <p>Possibilitar o transporte público eficiente, seguro, inclusivo e sustentável para todos</p> <p>Promover a segurança no trânsito</p> <p>Promover moradia com habitabilidade, bem localizada, servida de equipamentos e serviços, de modo acessível para todas as faixas de renda</p> <p>Reduzir impactos ambientais negativos decorrentes da urbanização</p> <p>Recuperar o solo degradado e contaminado</p> <p>Incentivar construções sustentáveis, resilientes e com materiais locais</p> <p>Proteger e conservar o patrimônio histórico, cultural e artístico municipal material e imaterial</p>
		

N	Sugestão de Indicador	Secretaria Responsável
1	Proporção de população atendida por água potável	SABESP
2	Indicadores de qualidade da água de abastecimento	SABESP
3	Consumo da água de abastecimento per capta	SABESP
4	Proporção de água de abastecimento urbano captada por poços artesianos	SABESP

N	Sugestão de Indicador	Secretaria Responsável
5	Proporção de água de abastecimento urbano captada por poços artesianos nas Termas de Ibirá	SABESP
6	Proporção de população atendida pelo sistema de esgotamento sanitário	SABESP
7	Esgoto sanitário gerado per capita	SABESP
8	Proporção de esgoto urbano residencial tratado em fossas sépticas	SABESP
9	Proporção de esgoto urbano residencial tratado em fossas sépticas nas termas	SABESP
10	Número de pontos de alagamentos na área urbana	Obras Públicas, Urbanismo e Habitação
11	Área municipal atingida por processos erosivos	Meio Ambiente
12	Área urbana atingida por processos erosivos	Meio Ambiente
13	Pontos de descarte ilegal de resíduos sólidos	Meio Ambiente
14	Resíduo domiciliar gerado por habitantes	Meio Ambiente
15	Proporção de resíduo domiciliar reciclado	Meio Ambiente
16	Proporção de resíduo domiciliar em compostagem	Meio Ambiente
17	Número de hortas urbanas	Meio Ambiente
18	Proporção do uso de energia limpa em residências	Obras Públicas, Urbanismo e Habitação
19	Proporção do uso de energia limpa em empresas	Obras Públicas, Urbanismo e Habitação
20	Sistemas de lazer urbanizados	Obras Públicas, Urbanismo e Habitação
21	Proporção de lotes urbanos não construídos	Receita
22	Proporção de lotes urbanos não construídos nas Termas	Receita
23	Proporção de edificações não ocupadas	Receita
24	Quedas de pessoas em calçadas públicas	Saúde
25	Proporção da população que não utilizam transporte individual	Transporte
26	Proporção da população que usa a bicicleta para locomoção	Transporte
28	Número de acidentes de trânsito	Transporte
29	Número de edificações de interesse histórico restauradas e ocupadas	Obras Públicas, Urbanismo e Habitação

3.4.5 Institucional

 <p>16 PAZ E JUSTIÇA</p>	 <p>17 PARCERIAS E MEIOS DE IMPLEMENTAÇÃO</p>	<p>Possibilidade de acesso à informação pública para todos Transparência de ações e de aplicação de recursos públicos Tecnologia e modernização do setor público Redução da corrupção e do suborno Participação no planejamento, produção e gestão da cidade Aplicação de instrumentos de gestão urbana Fortalecimento e promoção do capital social Ampliação da representatividade social em processos decisórios Formação de arranjos institucionais e administrativos Governança Interfederativa Produção de conhecimento e desenvolvimento de capacidades Mobilização de recursos necessários para atingir metas e objetivos propostos Constituição de observatórios públicos e privados Produção da informação e construção de indicadores quantitativos e qualitativos Fortalecimento e ampliação de processos colaborativos que proporcionem oportunidades</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

N	Sugestão de Indicador	Secretaria Responsável
1	Número de acesso ao portal do Observatório	Administração
2	Número de acesso ao portal de Transparência Municipal	Administração
3	Número de reuniões semestrais do COMDEM	Obras Públicas, Urbanismo e Habitação
4	Número de pessoas capacitadas em cursos livres	Administração
5	Proporção de representantes da comunidade em Conselhos de Políticas Públicas	Administração

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A implementação do Plano Diretor Participativo trata de um esforço conjunto entre sociedade e poder público, por meio processo de planejamento contínuo onde a gestão do Plano deve alimentar suas potencialidades e necessidades de alterações e/ou adaptações. Para tanto é de necessidade vital que o Plano seja institucionalizado na estrutura organizacional da Prefeitura, por meio de seus órgãos de gestão, a fim de que o mesmo faça parte do cotidiano público. Assim também é de suma importância que a população se conscientize das diretrizes e premissas propostas neste trabalho e que exerça seu papel de cidadania no planejamento e gestão urbana como um todo; sobretudo no que diz respeito a condução do COMDEM e do Fundo Municipal.

Como ação inovadora para o presente Plano se sugere a criação de um Observatório Municipal, com indicadores de gestão a fim de monitorar os objetivos iniciais propostos para o Plano Diretor da Estância Turística de Ibirá. Este documento deve ser discutido com as secretarias, técnicos municipais e sociedade, a fim de se estabelecer um senso comum para as propostas aqui sugeridas antes de se elaborar a minuta de lei a ser apresentada na Câmara Municipal de Vereadores.

O material vigente neste documento foi apresentado em reunião com o corpo técnico da Prefeitura e com o Conselho gestor deste Plano Diretor. Entretanto ele deve ser disponibilizado para a população, a fim de que a mesma possa analisar, aprovar e sugerir alterações quando necessário.