

LEI MUNICIPAL Nº 2.405 DE 17 DE SETEMBRO DE 2018.

“Institui a Lei de Uso e Ocupação do Solo no Município de Ibiá e dá outras providências.”

A Câmara Municipal de Ibiá, com a Graça de Deus, aprovou e eu Prefeita sanciono e promulgo a seguinte Lei:

TÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

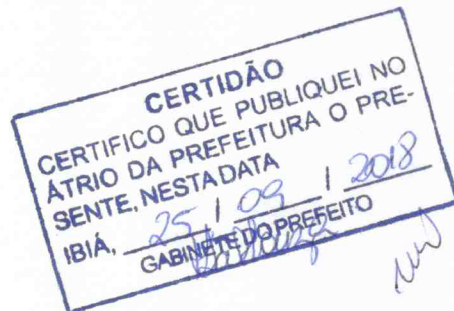
Art. 1º - Esta lei estabelece critérios e parâmetros de uso e ocupação do solo, com o objetivo de orientar e ordenar o crescimento da cidade, sendo elaborada nos termos das Leis Federais nº 6.766/79, nº 10.257/01 e demais disposições sobre a matéria, complementada pelas normas específicas de competência do Município.

Art. 2º - O parcelamento do solo urbano é a divisão da terra em unidades juridicamente independentes, com vistas às edificações, podendo ser realizado na forma de loteamento, desmembramento e remembramento, observado o disposto nesta Lei.

Art. 3º - A política de ordenamento urbano do Município de Ibiá será definida com base nos seguintes princípios:

- I - compatibilização do uso e ocupação do solo com a disponibilidade do sistema viário;
- II – distribuição equilibrada de novas atividades econômicas;
- III - desenvolvimento e revitalização dos centros regionais;
- IV - preservação cultural, ambiental e histórica;
- V - sustentabilidade do espaço urbano;
- VI - respeito ao direito de vizinhança e à coexistência de usos.

Art. 4º - As disposições desta lei deverão ser observadas obrigatoriamente:



- I - na concessão de licenças de construção e modificação de edificações;
- II - na concessão de licenças vinculadas à localização e funcionamento de atividades urbanas e rurais, com fins lucrativos ou não;
- III - na execução de planos, programas, projetos, obras e serviços referentes às intervenções urbanas de qualquer natureza;
- IV – na reformulação das legislações tributária e ambiental.

Art. 5º - Fazem parte desta Lei os seguintes anexos:

- I - Anexo I – Glossário
- II – Anexo II - Mapas de Zoneamentos;

TÍTULO II

DA DIVISÃO DO TERRITÓRIO

Art. 6º - O território do Município de Ibiá, conforme definido pelo Plano Diretor, é dividido em Macrozonas.

CAPÍTULO I

DAS ZONAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 7º - As macrozonas ficam divididas nas seguintes zonas para efeito de aplicação de normas de uso e ocupação do solo:

- I - Zona de Adensamento Controlado (ZAC);
- II - Zona de Especial Interesse Social (ZEIS);
- III - Zona Empresarial e Industrial (ZEI);
- IV - Zona de Expansão Urbana (ZEU);
- V - Zona de Proteção Ambiental (ZPAM);
- VI – Zona Comercial (ZC);
- VII – Zona Residencial (ZR).

Seção I

I - Da zona de Adensamento Controlado (ZAC)

Art. 8º - As Zonas de Adensamentos Controlados são assim definidas:

I - ZAC1- compreende a área central da sede municipal onde se localizam os principais registros urbanísticos, arquitetônicos e paisagísticos de interesse cultural e ambiental, e onde os parâmetros visam à preservação desses mesmos registros e à valorização da paisagem urbana. Conforme mostrado no mapa de zoneamento urbano anexo a esta Lei.

II - ZAC-2: compreende as áreas vizinhas à área central da sede municipal (ZAC-1), dotadas de boa infraestrutura e potencial para ocupação, e cujos parâmetros permitem maior adensamento, desde que não cause impactos negativos sobre a paisagem urbana da área central. As áreas correspondentes ao ZAC-2 encontram-se delimitadas no mapa de zoneamento anexo a esta Lei.

Subseção I

Do coeficiente de aproveitamento da área:

Art. 9º - Os coeficientes nas Zonas de Adensamentos Controlados - ZAC ficam definidos:

I - O coeficiente de aproveitamento, conforme explicado no Art.45, do solo urbano na ZAC-1 será de no máximo 2.0 (dois);

II - Para a construção subterrânea, abaixo do greide da via pública, se destinado a área de garagem, o coeficiente de aproveitamento poderá ser de 3.0 (três), sendo: 1 (um) pavimento térreo, 2 (dois) pavimentos superiores e 1 (um) pavimento no subsolo.

III - O coeficiente de aproveitamento do solo urbano na ZAC-2 será de no máximo 4.0 (quatro);

IV - Para a construção subterrânea, abaixo do greide da via pública, se destinado à área de garagem, o coeficiente de aproveitamento poderá ser de 5.0 (cinco), sendo: 1 (um) pavimento térreo, no máximo 3 (três) pavimentos superiores e 1 (um) pavimento no subsolo.

Subseção II

Dos Usos:

Art. 10 - Serão permitidas as seguintes tipologias de uso do solo na ZAC-1 e ZAC2:

I - residencial: aquele destinado à moradia unifamiliar e multifamiliar;

II - não-residencial: aquele destinado às atividades comercial, de prestação de serviços ou institucional;

III - misto: aquele da área onde é admitido o uso residencial e o não-residencial.

Seção II

Da Zona de Especial Interesse Social (ZEIS):

Art. 11 – A Zona de Especial Interesse Social corresponde às porções do território ocupadas por população de baixa e média renda, abrangendo áreas de urbanização precária, podendo ou não conter irregularidades fundiárias, e onde haja interesse público expresso por meio desta Lei e do Plano de Habitação e Regularização Fundiária, em promover a recuperação urbanística e a regularização fundiária.

§ único - As áreas correspondentes a ZEIS estão delimitadas no mapa de zoneamento anexo a esta Lei.

Subseção I

Do coeficiente de aproveitamento da área:

Art. 12 - O coeficiente de aproveitamento do solo urbano na ZEIS será de no máximo 3.0 (três);

Subseção II

Dos Usos:

Art. 13 - Serão permitidas as seguintes tipologias de uso do solo na ZEIS:

I - residencial: aquele destinado à moradia unifamiliar e multifamiliar;

II - não-residencial: aquele destinado às atividades comercial, de prestação de serviços ou institucional;

III - misto: aquele da área onde é admitido o uso residencial e o não-residencial.

Seção III

Da Zona Empresarial e Industrial (ZI):

Art. 14 – A Zona Empresarial e Industrial (ZI) corresponde às áreas destinadas à implantação de atividades diversificadas e geradoras de impacto, que envolvam processos de transformação, de beneficiamento, de montagem e/ou de acondicionamento na produção de bens intermediários, de capital ou de consumo, condicionada ao processo de licenciamento ambiental, de acordo com a legislação vigente.

§ único - As áreas correspondentes a ZI estão delimitadas no mapa de zoneamento anexo a esta Lei.

Subseção I

Do coeficiente de aproveitamento da área:

Art. 15 - O coeficiente de aproveitamento do solo urbano na ZI será de no máximo 8.0 (oito);

Subseção II

Dos Usos:

Art. 16 - Será permitido apenas o uso industrial e o uso empresarial nessa zona.

Seção IV

Zona de Expansão Urbana (ZEU):

Art. 17 – A Zona de Expansão Urbana corresponde às áreas onde, esgotadas as possibilidades de ocupação nas áreas vizinhas, será permitido o parcelamento do solo respeitando-se as mesmas características e parâmetros exigidos para as áreas já ocupadas, exceção feita às atividades industriais e empresariais.

§ 1º - As áreas correspondentes a ZEU estão delimitadas no mapa de zoneamento anexo a esta Lei.

§ 2º - Para essa zona serão estabelecidas as mesmas diretrizes atribuídas a ZR- 2, dessa Lei.

Seção V

Zona de Proteção Ambiental (ZPAM):

Art. 18 – A Zona de Proteção Ambiental corresponde às áreas que devem ser preservadas ou recuperadas em função de suas características topográficas, geológicas e ambientais de flora, fauna e recursos hídricos, bem como pela ocorrência de paisagens naturais notáveis e de sítios arqueológicos:

§ Único – Para efeitos desta Lei, estão incluídos na ZPAM:

I - Cachoeira da Argenita;

II - Quilombo do Ambrósio;

III - Ao redor de várzeas e lagos naturais ou artificiais, em um raio de 50 (cinquenta) metros;

IV - Há 30 (trinta) metros dos cursos d'água com menos de 10 (dez) metros de largura;

V - Há 50 (cinquenta) metros dos cursos d'água que tenham de 10 (dez) a 50 (cinquenta) metros de largura;

VI - Nas encostas escarpadas ou partes destas, com declividade superior a 45° (quarenta e cinco graus);

VII - Nas bordas dos tabuleiros ou chapadas, a partir da linha de ruptura do relevo, em faixa nunca inferior a 100 (cem) metros em projeções horizontais.

Seção VI

Zona Comercial (ZC)

Art. 19 – A Zona Comercial corresponde às áreas destinadas predominantemente às atividades de comércio e de prestação de serviço, subdividindo-se em:

I - Corredor Comercial 1 (CC1): Corresponde ao comércio e serviços da área central do Município;

II - Corredor Comercial 2 (CC2): Compreende os principais eixos viários (vias arteriais), cujo assentamento comporta unidades de comércio e serviços de abrangência geral;

III - Corredor Comercial 3 (CC3): Corresponde ao comércio de bairro em vias coletoras;

IV - Zona Comercial (ZC): Corresponde ao comércio e serviços nas regiões imediatamente adjacentes aos Corredores Comerciais de que tratam os incisos I, II e III.

Subseção I

Do coeficiente de aproveitamento da área:

Art. 20 - O coeficiente de aproveitamento do solo urbano na CC1 será de no máximo 2.0 (dois);

Parágrafo único - Para a construção subterrânea, abaixo do greide da via pública, se destinado à área de garagem, o coeficiente de aproveitamento poderá ser de 3.0 (três), sendo: 1 (um) pavimento térreo, no máximo 1 (um) pavimento superior e 1 (um) pavimento subsolo.

Art. 21 - O coeficiente de aproveitamento do solo urbano na CC2 será de no máximo 8.0 (oito).

Parágrafo único - Para a construção subterrânea, abaixo do greide da via pública, se destinado à área de garagem, o coeficiente de aproveitamento poderá ser de 9.0 (nove), sendo: 1 (um) pavimento térreo, no máximo 7 (sete) pavimentos superiores e 1 (um) pavimento subsolo.

Art. 22 - O coeficiente de aproveitamento do solo urbano na CC3 e na ZC será de no máximo 6.0 (seis).

Parágrafo Único - Para a construção subterrânea, abaixo do greide da via pública, se destinado à área de garagem, o coeficiente de aproveitamento poderá ser de 7.0 (sete), sendo: 1 (um) pavimento térreo, no máximo 5 (cinco) pavimentos superiores e 1 (um) pavimento subsolo.

Art. 22-A – Para o disposto nos artigos 20, 21 e 22, o coeficiente de aproveitamento do solo urbano nos Corredores Comerciais, nas suas regiões imediatamente adjacentes, seguirá o coeficiente de aproveitamento da Zona subsequente.

Subseção II

Dos Usos:

Art. 23 - Serão permitidas as seguintes tipologias de uso do solo na CC1, CC2, CC3 e ZC:

I - residencial: aquele destinado à moradia unifamiliar e multifamiliar;

II - não-residencial: aquele destinado às atividades comerciais, prestação de serviços ou institucional;

III - misto: aquele da área onde é admitido o uso residencial e o não- residencial.

Seção VII

Zona Residencial:

Art. 24 - A zona residencial compreende as áreas destinadas predominantemente ao uso habitacional, agrupadas conforme suas características, e subdivide-se em:

I - Zona residencial 1 (ZR1): Área caracterizada por assentamentos unifamiliares ou mistos.

II - Zona residencial 2 (ZR2): Área caracterizada por assentamentos unifamiliares, multifamiliares ou mistos.

Subseção I

Do coeficiente de aproveitamento da área:

Art. 25 - O coeficiente de aproveitamento do solo urbano na ZR-1, será de no máximo 4.0 (quatro) nas vias locais e coletoras e de no máximo 6.0 (seis) nas vias arteriais (avenidas);

Art. 26 - O coeficiente de aproveitamento do solo urbano na ZR-2 será de no máximo 8.0 (oito) nas vias arteriais (avenidas) e no máximo 4.0 (quatro) nas vias locais e vias coletoras (demais ruas);

Subseção II

Dos Usos:

Art. 27 - Serão permitidas as seguintes tipologias de uso do solo nas ZR-1:

- I - residencial: aquele destinado à moradia unifamiliar;
- II - não-residencial: aquele destinado às atividades comercial, de prestação de serviços ou institucional;
- III - misto: aquele destinado ao uso residencial e não- residencial.

Art. 28 - Serão permitidas as seguintes tipologias de uso do solo nas ZR-2:

- I - residencial: aquele destinado à moradia unifamiliar e multifamiliar;
- II - não-residencial: aquele destinado às atividades comercial, de prestação de serviços ou institucional;
- III - misto: aquele destinado ao uso residencial e não- residencial.

Subseção III

Dos Afastamentos Mínimos - DO AFASTAMENTO FRONTAL

Art. 29 - O afastamento frontal das edificações define a distância mínima entre a edificação e o alinhamento.

§ 1º - O afastamento frontal mínimo para edificações residenciais é de 3,0m (três metros).

§ 2º - Exigência de faixa não edificante estabelecida por projeto ou legislação específica deve ser somada ao afastamento mínimo previsto.

§ 3º - Não será exigido o afastamento frontal dos imóveis em que a faixa não edificante comprometa mais de 50% (cinquenta por cento) de sua área total.

§ 4º - A construção comercial, poderá ser construída no alinhamento frontal, desde que atenda às normas previstas no Código de Obras Municipal.

Art. 30 - Serão admitidos no afastamento frontal os seguintes elementos construtivos, desde que descobertos e apoiados sobre terreno natural:

- I - escadas e rampas;
- II - muros e gradis;
- III - quadras esportivas e piscinas.

Art. 31 - As guaritas e passarelas, com área não superior a 6,0m² (seis metros quadrados) poderão se localizar no afastamento frontal.

Subseção IV

Dos Afastamentos Mínimos - DOS AFASTAMENTOS LATERAIS E DE FUNDOS

Art. 32 - Os afastamentos laterais e de fundo definem a distância mínima entre a edificação e as divisas laterais e de fundo, respectivamente.

Art. 33 - Os afastamentos laterais e de fundo das edificações com até 2 (dois) pavimentos serão sempre de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

Parágrafo único - Para edificações existentes a caixa de escada não sofrerá recuo para os pavimentos adicionais.

Art. 34 - Para as edificações, residenciais ou mistas de mais de dois pavimentos, os afastamentos obrigatórios de frente, fundos e laterais serão definidos pelas seguintes fórmulas (sendo “n” o número de pavimentos):

I - Frontal: afastamento de $3,00m + 0,25 (n-2)$

II - Laterais: afastamento de $1,50 + 0,25 (n-2)$

III - Fundos: afastamento de $3,00 + 0,25 (n-2)$

Art. 35 - Podem avançar sobre as áreas de afastamentos as saliências, os beirais, as jardineiras, os elementos decorativos e os estruturais, desde que sua extensão máxima não ultrapasse:

I – 1,00 m (um metro) no afastamento frontal;

II – 0,60 m (sessenta centímetros) nos demais afastamentos.

III - Exigência de faixa não edificante estabelecida por projeto ou legislação específica deve ser somada ao afastamento mínimo previsto;

Parágrafo Único – As marquises não poderão exceder a $\frac{2}{3}$ (dois terços) da medida de largura da calçada.

Art. 36 - Em uma edificação mista, os pavimentos superiores que sucedem o ponto comercial, deverão obedecer aos afastamentos mínimos estabelecidos nesta lei para edificações residenciais.

Art. 37 - Será permitida a construção de cobertura para abrigo de veículos em um dos afastamentos laterais, desde que não prejudique o percentual mínimo de iluminação e ventilação, sendo vedado, porém, nos afastamentos de frente e fundos.

Subseção IV

Das vagas de Estacionamento e Afins

Art. 38 - As edificações deverão conter vagas de estacionamento para automóveis respeitando-se no mínimo:

I - Residencial: ter pelo menos uma vaga para cada unidade autônoma;

II - Não residencial, exceto indústria: uma vaga a cada 75,00m²;

III - Industrial: Uma vaga a cada 200,00m² (duzentos metros quadrados) de área construída ou fração.

IV - Para edificações não residenciais, a cada 200m² de área construída deverá ter uma vaga destinada a pessoas portadoras de deficiência física.

TÍTULO III

DA OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I

DOS PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO

Art. 39 - Qualquer terreno situado dentro do Município de Ibiá poderá ser edificado conforme disposto neste capítulo e desde que atenda a uma das seguintes condições:

I - ser lote ou terreno integrante de parcelamento aprovado pela Prefeitura Municipal;

II - possuir matrícula junto ao Cartório de Imóveis;

Parágrafo Único - O terreno de que trata o *caput* deverá possuir acesso para logradouro público, servidão ou direito de passagem, desde que averbada às margens do registro do imóvel serviente.

Art. 40 - Ficam vedadas:

I - a construção de edificações para atividades que não sejam permitidas na zona ou via onde se pretenda sua implantação;

II - a realização de quaisquer obras de modificação de edificação existente destinada às atividades não permitidas na zona ou via onde se situam.

Parágrafo Único - Não se incluem na vedação prevista no inciso II, as obras necessárias à segurança e higiene, acessibilidade das edificações, bem como aquelas necessárias a minimização dos impactos gerados pelo uso corrente.

SEÇÃO I

DA TAXA DE OCUPAÇÃO

Art. 41 - Taxa de Ocupação - TO - é a relação entre a área de projeção horizontal da edificação e a área do terreno.

§ 1º - A Taxa de ocupação máxima será de 75% (setenta e cinco por cento).

§ 2º - Não serão computadas no cálculo da taxa de ocupação as projeções de beirais e saliências desde que sua profundidade não exceda 1,00m (um metro) em quaisquer edificações.

§ 3º - Em se tratado de construção comercial localizados nos corredores comerciais CC1, CC2 e CC3 a Taxa de Ocupação máxima poderá ser de: 100% (cem por cento), desde que atenda os demais dispositivos do Código de Obras municipal.

§4º - Nas edificações de que trata o §3º a taxa de permeabilidade deverá ser suprida com a implantação de sistema de coleta de 100% (cem por cento) das águas pluviais e seu consequente reaproveitamento, observadas as normas contidas na ABNT NBR 15527/07 ou outra que venha substituí-la ou alterá-la.

Art. 42 - A Taxa de Ocupação relativa ao subsolo, quando destinado a estacionamento de veículos, poderá ser superior à máxima definida no § 1º, desde que a laje de cobertura se situe em nível inferior ao ponto mais baixo do alinhamento e desde que mantenha a taxa de permeabilidade, observadas as regras do §4º do artigo anterior.

SEÇÃO II

DA TAXA DE PERMEABILIDADE

Art. 43 - Taxa de Permeabilidade – TP é a relação entre a área descoberta e permeável do terreno, em relação a sua área total.

Parágrafo Único - A Taxa de Permeabilidade mínima é de 25% (vinte e cinco por cento).

Art. 44 - A Taxa de Permeabilidade mínima poderá sofrer redução, em até 100% quando se tratar de construção comercial, desde que seja adotado sistema integrado para coleta, armazenamento e reaproveitamento de águas pluviais, e estejam localizados nos corredores comerciais CC1, CC2 e CC3, observadas as normas contidas na ABNT NBR 15527/07 ou outra que venha substituí-la ou alterá-la.

SEÇÃO III

Coefficiente de Aproveitamento

Art. 45 – O coeficiente de aproveitamento será utilizado para indicar a quantidade máxima de metros quadrados a ser construído em um terreno.

Parágrafo Primeiro: A quantidade máxima de metros quadrados a ser construído em um terreno será obtida através da multiplicação da área do terreno pelo coeficiente correspondente.

Parágrafo Segundo: O coeficiente de aproveitamento será diferenciado para cada zoneamento.

SEÇÃO IV

DA ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO NA DIVISA

Art. 46 – As edificações construídas em divisas laterais e fundos não poderão exceder a altura máxima de 7,00m (sete metros).

Parágrafo único – Nos casos de edificação comercial do tipo galpão, a altura máxima não poderá exceder a 10,00 (dez metros).

Art. 47 - As edificações poderão ser construídas sem afastamentos laterais e de fundo até as alturas máximas na divisa, desde que sem aberturas.

Art. 48 - Nenhum elemento construtivo na divisa poderá ultrapassar os limites de altura máxima estabelecida no art. 46.

SEÇÃO V

DA ÁREA CONSTRUÍDA LÍQUIDA

Art. 49 - Para o cálculo da Área Construída Líquida de uma edificação no terreno, a fim de apurar seu potencial construtivo, são considerados os seguintes parâmetros:

I - Nas edificações com uso residencial unifamiliar e comerciais com apenas uma unidade, a Área Construída Líquida será equivalente à área construída total;

II - nas demais edificações, a Área Construída Líquida será calculada descontando-se 14% (quatorze por cento) da área construída em relação aos seguintes itens:

a) - caixa de escadas de uso coletivo, considerando paredes de contorno, lances, patamares intermediários e patamares de acesso até a largura da escada;

b) - antecâmara, se exigida em projeto de prevenção e combate a incêndios previamente aprovado, incluindo paredes de contorno da mesma;

- c) - caixa de elevadores, incluindo paredes de contorno e sua área equivalente e projetada no hall de acesso;
- d) - casa de máquinas, incluindo paredes de contorno da mesma;
- e) - subestação, incluindo paredes de contorno da mesma;
- f) - caixas d'água e barriletes incluindo paredes de contorno dos mesmos;
- g) - pavimentos e centros comunitários, desde que utilizados exclusivamente para lazer coletivo no uso residencial multifamiliar;
- h) - áreas cobertas destinadas a estacionamento para o uso residencial e não residencial desde que não ultrapassem 2,0 (duas) vezes a área destinada ao número mínimo de vagas exigido pela legislação;
- i) - guaritas e passarelas com área de até 6,0 m² (seis metros quadrados);
- j) - os compartimentos destinados exclusivamente ao armazenamento temporário de resíduos sólidos, desde que o uso do imóvel não seja para este fim;
- k) - instalação sanitária de uso comum que possua condições adequadas de acessibilidade e utilização por portadores de deficiência, nos termos das normas técnicas oficiais vigentes;
- l) - rampas que sejam adequadas aos portadores de deficiência, nos termos das normas técnicas oficiais vigentes;
- m) - áreas balanceadas de varandas ou sacadas, vedadas apenas por guarda corpo ou peitoril correspondente a no máximo 10% (dez por cento) do pavimento.

SEÇÃO VI

DAS VAGAS DE ESTACIONAMENTO PARA AUTOMÓVEIS

Art. 50 - O projeto de edificação deverá conter vagas de estacionamento para automóveis, respeitando o seguinte:

I - área livre com dimensões mínimas de 2,30 m (dois metros e trinta centímetros) por 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros), garantidas áreas de manobra.

II - As rampas de acesso devem ter largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) e declividade máxima de 25% (vinte e cinco por cento).

§ 1º - Não serão admitidas vagas presas, exceto quando essas forem excedentes em relação ao número mínimo de vagas exigíveis.

§ 2º - Serão admitidas formas de estacionamento e circulação de veículos diversas das dispostas neste artigo, desde que sejam utilizados equipamentos especiais e constem do projeto as especificações técnicas correspondentes.

SEÇÃO II

DAS VAGAS DE ESTACIONAMENTO PARA MOTOS

Art. 51 - O projeto de edificação poderá conter vagas de estacionamento para motos, respeitando o seguinte:

I - área livre com dimensões mínimas de 1,00 m (um metro) por 2,30 m (dois metros e trinta centímetros).

II - As rampas de acesso devem ter largura mínima de 2,00 (dois metros) e declividade máxima de 25% (vinte e cinco por cento).

§ 1º - Não serão admitidas vagas presas, exceto quando essas forem excedentes em relação ao número mínimo de vagas exigíveis.

§ 2º - Serão admitidas formas de estacionamento e circulação de motos diversas das dispostas neste artigo, desde que sejam utilizados equipamentos especiais e constem do projeto as especificações técnicas correspondentes.

SEÇÃO III

DA PISTA DE ACUMULAÇÃO INTERNA

Art. 52 - O projeto de edificação deverá conter pista de acumulação interna, junto à entrada, anterior ao fechamento e no nível do logradouro, com as seguintes características:

I - edificações de uso não residencial com mais de 75 (setenta e cinco) vagas de estacionamento;

II - edificações de uso residencial com mais de 100 (cem) vagas de estacionamento;

III - estacionamentos de veículos abertos ao público;

IV - edifícios-garagem.

Parágrafo Único - As edificações de uso misto com vagas previstas para uso residencial e não residencial que se enquadrem no disposto nos incisos I ou II deverão atender às exigências do caput.

Art. 53 - A pista de acumulação interna deverá possuir largura mínima 2,30m (dois metros e trinta centímetros) x 4,5m (quatro metros e cinquenta centímetros), sendo:

I - um módulo para cada 100 (cem) vagas, ou fração, destinadas ao uso residencial;

II - um módulo para cada 75 (setenta e cinco) vagas, ou fração, destinadas aos demais usos.

SEÇÃO IV

DAS VAGAS PARA CARGA E DESCARGA

Art. 54 - O projeto de edificação deverá conter vagas de estacionamento para carga e descarga, respeitando o seguinte:

I - 1 (uma) vaga de 2,30m (dois metros e trinta centímetros) por 6,00m (seis metros) para veículos pequenos de carga, quando a área líquida da referida edificação for maior que 252,00 m² (duzentos e cinquenta e dois metros quadrados) e menor que 1.500,00 m² (um mil e quinhentos metros quadrados);

II - 1 (uma) vaga de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) por 10,00m (dez metros) para veículos médios de carga, quando a área líquida da referida edificação for maior que 1.500,00 m² (um mil e quinhentos metros quadrados) e menor que 3.000,00 (três mil metros quadrados);

III - 1 (uma) vaga de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) por 10,00m (dez metros) para veículos médios de carga para cada 3.000,00 m² ou fração, quando a área líquida da referida edificação for maior que 3.000,00 m² (três mil metros quadrados).

§ 1º Deve ser reservada área que garanta, para cada vaga, acesso, circulação e espaço para manobras.

§ 2º As rampas de acesso devem ter largura mínima de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) e declividade máxima de 15% (quinze por cento).

§ 3º Serão admitidas formas de carga e descarga diversas das dispostas neste artigo, desde que sejam utilizados equipamentos especiais e constem do projeto as especificações técnicas correspondentes.

TÍTULO IV

DO USO DO SOLO

CAPÍTULO I

DAS CATEGORIAS DE USO

Art. 55 - As categorias de uso do solo no Município classificam-se em:

I - residenciais;

II - não residenciais, exceto indústrias;

III - industriais;

IV - misto.

Parágrafo Único - o uso misto compreende o exercício de mais de uma categoria, em um mesmo imóvel, desde que, compatíveis com esta Lei.

CAPÍTULO II

DA LOCALIZAÇÃO DOS USOS E DO FUNCIONAMENTO DAS ATIVIDADES

Art. 56 - Para efeito desta lei, o desempenho de atividades somente será permitido se compatível com o uso, a zona, a área utilizada e a classificação das vias lindeiras.

§ 1º - A definição das atividades de acordo com a regra estabelecida no *caput* será aquela estabelecida no Plano Diretor.

§ 2º - A incompatibilidade das atividades, conforme previsto no *caput*, por se localizar em terrenos inseridos em mais de uma zona, ou lindeiros a vias com classificações distintas, poderá ser superada, desde que Estudo de Impacto de Vizinhança aponte soluções mitigadoras dos impactos a serem gerados.

Art. 57 - Para efeito desta lei, a classificação das vias públicas será a indicada no Plano Diretor até que seja publicada lei específica.

CAPÍTULO III

DO ALVARÁ DE LOCALIZAÇÃO E FUNCIONAMENTO

Art. 58 - O estabelecimento de atividade não residencial na propriedade pública ou privada dependerá de prévio licenciamento, devendo estar o uso em conformidade com o zoneamento estabelecido nesta Lei.

Parágrafo Único - O documento de licenciamento deverá prever a atividade, as condições, a área ocupada e as restrições específicas.

CAPÍTULO IV

DO DIREITO DE PERMANÊNCIA

Art. 59 - Poderá permanecer no local a atividade implantada, desde que atenda às normas ambientais, de posturas, sanitárias e às seguintes condições:

I - possuir Alvará de Localização e Funcionamento desde que emitido em data anterior à da publicação desta Lei;

II - ser desenvolvida por empresa regularmente constituída e comprovadamente instalada em data anterior à da publicação desta Lei.

§ 1º - Podem continuar a serem exploradas as atividades agropecuárias comprovadamente existentes, desenvolvidas em áreas classificadas como zonas urbanas até a data da publicação desta Lei, vedada a expansão da área ocupada.

§ 2º - Para efeito de localização e funcionamento, inclusive para de concessão de alvará, podem também permanecer as atividades industriais, comerciais e de serviços desenvolvidas em áreas classificadas como zonas rurais até a data de publicação desta Lei.

§ 3º - A área utilizada pela atividade é passível de modificação dentro dos parâmetros urbanísticos fixados por esta Lei, desde que o Estudo de Impacto de Vizinhança aponte soluções mitigadoras para minimização dos incômodos por ela causados.

Art. 60 - Poderão permanecer no local as atividades desenvolvidas por pessoas jurídicas de direito público, implantadas até a data de publicação desta Lei.

TÍTULO V

DO IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art. 61 - Para efeito desta lei, haverá necessidade de avaliação prévia do impacto na vizinhança, para as construções de edificações das seguintes atividades:

- I - salão de festas;
- II - escolas;
- III - clubes;
- IV - centro de convenções;
- V - teatros;
- VI - shopping centers;
- VII - cinemas.

Parágrafo Único - Para análise do impacto de implantação de empreendimentos ou atividades serão solicitados do empreendedor Estudos de Impacto na Vizinhança - EIV e Relatórios de Impacto na Circulação - RIC, com finalidade de indicação de medidas mitigadoras e compensatórias dos efeitos negativos causados pelo empreendimento ou atividade.

Art. 62 - A análise do Estudo de Impacto na Vizinhança e do Relatório de Impacto na Circulação deverá ser feita por órgão da administração municipal, podendo contratar serviço especializado para auxiliá-la, com a finalidade de verificação das informações e conclusões apresentadas.

Parágrafo Único - Em decorrência dos estudos e relatórios apresentados que apontem o impacto da atividade na vizinhança poderão ser definidas medidas mitigadoras que estabeleçam parâmetros mais rigorosos que os padrões estabelecidos no Título III desta Lei.

TÍTULO VI
DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA
CAPÍTULO I
OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DO USO DO SOLO

Art. 63 - A outorga onerosa de alteração do uso do solo ocorrerá em todo e qualquer Macrozoneamento ou Macrozona do território do Município de Ibiá mediante a requisição, por parte do interessado, do direito de localização e funcionamento de atividade ou empreendimento não conforme.

Parágrafo Único - A outorga onerosa de alteração de uso do solo altera os limites da zona urbana, zona de expansão urbana e zona rural em relação ao requerente ou ao imóvel objeto da outorga.

Art. 64 - O requerimento de outorga onerosa de alteração de uso do solo poderá ser formulado nos processos de solicitação de Alvará de Localização e Funcionamento, ou de solicitação de Análise de Empreendimento de Impacto, e deverá ser acompanhado de estudo de impacto de vizinhança e de relatório de impacto na circulação.

§ 1º - A análise do pedido de outorga onerosa de alteração do uso do solo será de competência da Secretaria de Obras, nos termos do art. 61 desta Lei, que poderá determinar adoção de medidas mitigadoras apontadas pelo Estudo de Impacto na Vizinhança e pelo Relatório de Impacto na Circulação.

§ 2º - Após análise e parecer do órgão competente, o pedido de outorga onerosa de alteração de uso do solo será apreciado pelo Conselho do Plano Diretor, que decidirá pela sua aprovação.

Art. 65 - Analisada e aprovada a outorga onerosa de alteração do uso do solo, o interessado deverá implantar as soluções mitigadoras determinadas e recolher a respectiva contrapartida de 10% (dez por cento) do valor do imóvel de acordo com os critérios utilizados na apuração do Imposto de Transmissão Inter vivos de Bens Imóveis - ITBI.

TÍTULO VII
DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES
CAPÍTULO I

mmj

DAS PENALIDADES POR INFRAÇÕES ÀS NORMAS DE LOCALIZAÇÃO DE ATIVIDADES

Art. 66 - As infrações à presente lei darão ensejo a notificação, cassação de alvarás, embargo administrativo, aplicação de multas e demolição de obras.

Parágrafo Único - Estão sujeitos à aplicação de penalidades, o proprietário do imóvel e o empreendedor.

Art. 67 - A Prefeitura Municipal, através do órgão responsável pela emissão dos alvarás de localização, de acordo com sua competência, expedirá notificação aos infratores, ficando esses obrigados a apresentar documentos que comprovem a regularidade do empreendimento ou da atividade, no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis, contados a partir da data de recebimento da notificação.

§ 1º - A notificação será feita primeiramente pessoalmente ou por via postal, com confirmação de recebimento.

§ 2º - Caso sejam frustradas 03 (três) tentativas de notificação pessoal ou por via postal, à notificação será por edital, para que os infratores apresentem os documentos referidos no *caput* deste artigo no prazo previsto.

Art. 68 - Caso os infratores após decurso do prazo não comprovem a regularidade do empreendimento ou da atividade, será lavrado auto de infração e aplicadas as penalidades cabíveis:

- I - notificação para encerramento imediato das atividades não licenciadas;
- II - multa no valor correspondente a uma unidade fiscal (UF) do município por metro quadrado de área utilizada no referido estabelecimento ou atividade;
- III - interdição do estabelecimento ou atividade irregular, se descumprida a notificação descrita no inciso I deste artigo;
- IV - cassação do Alvará de Localização e Funcionamento irregular, no caso de sua existência.

Art. 69 - Para as atividades em que haja perigo iminente poderá se dar interdição, de imediato, com estabelecimento de multa diária no valor correspondente a cinquenta e cinco unidades fiscais (UF) do município, no caso de descumprimento.

Parágrafo Único - Para os fins desta lei, entende-se por perigo iminente a ocorrência de situações em que se coloque em risco a vida ou a segurança de pessoas, demonstrada no auto de infração respectivo.

Art. 70 - O pagamento da multa não implica regularização da situação, nem obsta nova notificação em 30 (trinta) dias, caso permaneça a irregularidade.

Parágrafo Único – O notificado poderá requerer a prorrogação de prazo para regularização da situação, por até 60 (sessenta) dias corridos, desde que devidamente demonstrada e comprovada a sua impossibilidade de fazê-lo no prazo fixado.

Art. 71 - Os valores relativos às contrapartidas, bem como às penalidades aplicadas aos infratores, deverão ser recolhidos através de guia emitida pela Secretaria Municipal de Fazenda.

TÍTULO VIII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 72 - As disposições previstas no capítulo I do Título VII não se aplicam às microempresas, empresas de pequeno porte e microempreendedor individual, que terão tratamento diferenciado, devendo ser adotado o critério da dupla visita, sendo a primeira orientadora e a segunda punitiva, caso não tenha sido sanada a irregularidade verificada no empreendimento.

Parágrafo Único - O tratamento diferenciado de que trata o caput desse artigo não se aplica aos casos de infração que implique em perigo iminente tratado no artigo 69 desta Lei.

Art. 73 - Os casos omissos desta lei serão resolvidos pela Secretaria Competente, com amparo em parecer técnico prévio elaborado pelo analista do respectivo processo administrativo.

Art. 74 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, especificamente, o inciso II do art. 2º e o inciso III do art. 3º, ambos da Lei Municipal nº 2.154/2013.

Ibiá/MG, 17 de setembro de 2018.



MARLENE APARECIDA DE SOUZA SILVA

Prefeita Municipal

ANEXO I

GLOSSÁRIO

Afastamento frontal: é a distância entre a edificação e a divisa frontal do terreno.

Afastamento lateral e fundo: são as distâncias entre a edificação e as divisas laterais e de fundos do terreno, respectivamente.

Afastamento mínimo: é distância mínima permitida por lei entre a edificação e as divisas frontal, lateral e de fundos do terreno.

Alinhamento: é o limite entre o lote ou terreno e o logradouro público.

Altura máxima da edificação na divisa: altura máxima a ser construída na divisa entre terrenos ou via pública.

Alvará a título precário: é o alvará concedido de forma provisória - Alvará provisório, o qual deverá ser substituído pelo Alvará definitivo.

Área Construída Líquida: é a área equivalente à área construída total subtraídas as áreas referentes à certas partes da edificação, conforme permitido por legislação municipal vigente.

Brise: é um elemento arquitetônico cuja função é proteger uma determinada área edificada da incidência de sol. Também conhecido como brise-soleil - uma expressão francesa cuja tradução literal seria quebra-sol.

Coefficiente de aproveitamento: É o índice utilizado para indicar a quantidade máxima de metros quadrados a ser construído em um terreno.

Direito de vizinhança: é o direito relativo ao "uso nocivo da propriedade", tal qual a passagem forçada, os limites entre prédios, o direito de construir e direito de tapagem. Isto é, trata-se de um conjunto de normas que têm por fim harmonizar os conflitos de concorrência entre proprietários e vizinhos, respeitando o convívio social.

Edificação: é a construção destinada a abrigar qualquer atividade humana.

Estudo de impacto de vizinhança - EIV: documento que apresenta o conjunto dos estudos e informações técnicas relativas à identificação, avaliação, prevenção, mitigação e compensação dos impactos na vizinhança de um empreendimento ou atividade, de forma a permitir a análise das diferenças entre as condições que existiriam com a implantação do mesmo e as que existiriam sem essa ação.

Impacto ambiental: trata-se de qualquer alteração das propriedades físicas, químicas e biológicas do meio ambiente e o equilíbrio do seu ecossistema, causada por determinado empreendimento ou atividade, que afetem a biota; a qualidade dos recursos naturais ou dos

patrimônios cultural, artístico, histórico, paisagístico ou arqueológico; as condições estéticas, paisagísticas e sanitárias; as atividades sociais e econômicas, a saúde, a segurança e o bem estar da vizinhança.

Impacto na infraestrutura urbana: trata-se de demanda estrutural causada por empreendimentos ou atividades, que superem a capacidade das concessionárias nos abastecimentos de energia, água, telefonia, esgotamento sanitário ou pluvial bem como superem a capacidade de atendimento dos equipamentos públicos.

Impacto no sistema viário: trata-se de interferências causadas nas vias públicas por empreendimentos ou atividades que atraem ou produzem grande número de viagens e/ou trânsito intenso, gerando conflitos na circulação de pedestres e veículos em seu entorno imediato, requerendo análise especial.

Lindeiro: que está na divisa, confrontante.

Logradouro público: trata-se de toda superfície destinada ao trânsito público.

Medidas compatibilizadoras: são medidas destinadas a compatibilizar o empreendimento com a vizinhança nos aspectos relativos à paisagem urbana, aos serviços públicos, à infraestrutura e ao sistema viário.

Medidas compensatórias: são medidas destinadas a compensar impactos irreversíveis que não podem ser evitados.

Medidas mitigadoras: são medidas destinadas a prevenir impactos adversos ou a reduzir aqueles que não podem ser evitados.

Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC: também conhecida como "solo criado", refere-se à concessão emitida pelo Município para que o proprietário de um imóvel edifique acima do limite estabelecido pelo coeficiente de aproveitamento básico, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

Pavimento: espaço de uma edificação situado no mesmo piso. Para os efeitos desta Lei, não são considerados pavimentos: o subsolo, o jirau, a sobreloja, o mezanino, o sótão, a caixa d'água, a casa de máquinas e a caixa de circulação vertical.

Pilotis: pavimento com espaço livre destinado a uso comum, podendo ser fechado para instalações de lazer e recreação coletivas.

Pista de acumulação interna: é a área situada internamente ao imóvel, destinada a parada de veículos pelo tempo necessário para o encaminhamento deste ao estacionamento em local apropriado.

Potencial Construtivo: é a Área Construída Líquida máxima permitida para determinado terreno

Quota de terreno por unidade habitacional: é o instrumento que controla o nível de adensamento nas edificações destinadas ao uso residencial ou na parte residencial das edificações de uso misto.

Servidão: é a passagem permitida através do terreno ou propriedade de outros, a qual foi outorgada por quem loteou originalmente o terreno ou combinada entre as partes.

Subsolo:

a) - **terrenos em active:** espaço de uma edificação cuja laje de cobertura esteja situada em nível inferior ao do terreno circundante, no seu todo ou em parte;

b) - **terrenos planos ou em declive:** espaço da edificação que atenda, pelo menos, a uma das seguintes condições:

I - o piso esteja abaixo do ponto mais baixo do alinhamento;

II - a laje de cobertura esteja abaixo do ponto mais alto do alinhamento.

Taxa de ocupação - TO: é a relação entre a área de projeção horizontal da edificação e a área do terreno.

Taxa de permeabilidade - TP: é a relação entre a área descoberta e permeável do terreno, em relação a sua área total.

Testada do imóvel: é a parte do imóvel lindeira à via pública.

Uso Residencial Multifamiliar: é a edificação destinada a abrigar várias famílias.

Uso Residencial Unifamiliar: é a edificação destinada a abrigar apenas uma única família.

Vaga presa: é aquela vaga de estacionamento que depende de seu vizinho de garagem para que possa ser acessada.

Zonas: são as partes do território do Município consideradas homogêneas quanto aos aspectos ambientais e urbanísticos relevantes.

ANEXO II

(Mapa)

LEGENDA (ZONAS)

	EU - EQUIPAMENTO URBANO
	ZEIS - ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL
	ZEI - ZONA EMPRESARIAL E INDUSTRIAL
	ZEU - ZONA DE EXPANSÃO URBANA
	ZR 1 - ZONA RESIDENCIAL 1
	ZR 2 - ZONA RESIDENCIAL 2
	CC 1 - CORREDOR COMERCIAL 1
	CC 2 - CORREDOR COMERCIAL 2
	CC 3 - CORREDOR COMERCIAL 3
	ZAC 1 - ZONA DE ADENSAMENTO CONTROLADO 1
	ZAC 2 - ZONA DE ADENSAMENTO CONTROLADO 2
	ZPAM - ZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL

PREFEITURA MUNICIPAL DE IBIÁ

ESTADO DE MINAS GERAIS

AV. TANCREDO NEVES, 663 CEP: 38.950-000 IBIÁ-MG
FONE: (34) 3631-5786 - e-mail: obras@ibia.mg.gov.br

Feito:

Marlene Aparecida de Souza Silva

Endereço:

AV. TANCREDO NEVES, 663

CNPJ: 18.584.961/0001-56

Telefone: (34) 3631-5780

Cidade:

UF:

IBIÁ MG

Bairro:

CENTRO

MAPA DE ZONEAMENTO URBANO

DESENVOLVIMENTO DO SOLO URBANO DEMONSTRANDO A DIVISÃO DA TERRA EM LOTES JURIDICAMENTE INDEPENDENTES, COM VISTAS ÀS EDIFICAÇÕES, DEVENDO SER REALIZADO NA FORMA DE LOTEAMENTO, DESMEMBRAMENTO OU MEMBRAMENTO, OBSERVADO O DISPOSTO NA LEI.

DES.

Alexandre Gomes Vieira

DATA

16/03/2018

ESCALA

Sem escala

FOLHA

ÚNICA