

# **PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE IVOTI**

**Lei Municipal 2923/2014**



## TÍTULO III DO ORDENAMENTO TERRITORIAL

### SEÇÃO II DA MACROZONA RURAL

**Art. 43** A Macrozona Rural contem, para fins de disciplinamento do uso e da ocupação do solo, os seguintes núcleos:

- a) ~~Núcleo urbano consolidado da Nova Vila.~~
- b) ~~Núcleo urbano consolidado da Picada Feijão.~~
- c) Núcleo urbano 48 Alta. (Redação dada pela Lei Municipal nº 3265, de 2019)
- d) Núcleo urbano industrial da Rua Vale das Palmeiras.

**Parágrafo único** - No núcleo urbano industrial da Colônia Japonesa e na área do loteamento industrial municipal da Rua União serão permitidos os mesmos usos aplicados à Zona Industrial - ZI, previstos no inciso IX do artigo 42.

~~**Art. 46** Nos núcleos urbanos consolidados - NUC, serão permitidos os seguintes usos:~~

~~I - Residencial unifamiliar.~~

~~II - Comércio e serviços diversificados.~~

~~III - Recreacional e turístico.~~

~~IV - Industrial, cuja área construída não ultrapasse 2.000m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados).~~

~~**Parágrafo único** - No núcleo urbano industrial da Colônia Japonesa e na área de loteamento industrial municipal da Rua União serão permitidos os mesmos usos aplicados à Zona Industrial - ZI, previstos no inciso IX do artigo 42.~~

## CAPÍTULO II DOS DISPOSITIVOS DE CONTROLE DAS EDIFICAÇÕES

**Art. 53** O regime volumétrico das edificações é o conjunto das especificações que definem os limites de ocupação, a altura e os recuos que a edificação deve respeitar e será definido pelos seguintes elementos:

~~§ 4º - Nos recuos de jardim será autorizada a construção de guaritas com até 7,50m<sup>2</sup>, coberturas de portões com projeção transversal máxima de 1,50m, elementos paisagísticos e demais elementos como toldos para passagens.~~

**§ 4º -** No mínimo 50% (cinquenta por cento) do recuo de jardim deverá receber tratamento paisagístico, sendo autorizado no restante do recuo a construção de guaritas com até 7,50m<sup>2</sup>, coberturas de portões com projeção transversal máxima de 1,50m e toldos para passagem de pedestres.

## CAPÍTULO III DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

~~**Art. 55** A instalação de obra ou atividade, potencialmente geradora de grandes modificações no espaço urbano e meio ambiente, dependerá da aprovação do órgão competente do Município, mediante anuência do Conselho Municipal de Plano Diretor e Urbanismo, que deverá exigir um Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV.~~

**Art. 55** A aprovação de empreendimentos ou a instalação de atividade, potencialmente geradora de grandes modificações no espaço urbano, rural e meio ambiente, dependerá da aprovação de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, devendo o mesmo ser aprovado pelo do órgão competente do Município e apreciado pelo Conselho Municipal do Plano Diretor e Urbanismo.

~~§ 1º - O Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, deve conter todas as possíveis implicações do projeto para a estrutura ambiental e urbana, **entorno do empreendimento.**~~

§ 1º - O Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, deve conter todas as possíveis implicações do projeto para a estrutura ambiental e urbana, **entorno do empreendimento ou da atividade a ser instalada.**

§ 2º - De posse do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, o Poder Público se reservará o direito de avaliar o mesmo, além do projeto, e estabelecer exigências que se façam necessárias para minorar, compensar ou mesmo eliminar os impactos negativos do projeto sobre o espaço da Cidade, ficando o empreendedor responsável pelos ônus daí decorrentes.

~~§ 3º - Antes da concessão de alvará para atividades de grande porte, o interessado deverá publicar no periódico local de maior circulação, um resumo do projeto pretendido, **indicando a atividade principal e sua localização.**~~

§ 3º - Antes da concessão de alvará de construção de novos empreendimentos ou antes do alvará de funcionamento para novas atividades de grande porte a serem instaladas, o interessado deverá publicar no periódico local de maior circulação, **um resumo do empreendimento ou da atividade pretendida, indicando suas características principais de operação, potencial poluidor e localização.**

~~§ 4º - O Município fixará o mesmo no **Painel de Publicações Oficiais.**~~

§ 4º - O Município divulgará o mesmo no **site da prefeitura.**

~~§ 5º - Na equipe que elabora o EIV deve constar no mínimo **um arquiteto e um profissional da área ambiental.**~~

§ 5º - O EIV deverá ser elaborado por **equipe técnica coordenada por pelo menos um arquiteto e urbanista.**

§ 6º - Em **empreendimentos com atividade já consolidada causadoras de impacto poderá ser demandado EIV** se o poder público julgar necessário, mesmo não estando listados.

§ 7º - **Quando houver aumento do porte do empreendimento, da atividade ou do potencial poluidor**, passando a ser passível de EIV, o referido estudo deverá ser apresentado para viabilizar a aprovação e liberação da referida ampliação.

~~Art. 56~~ Considera-se obra ou atividade potencialmente geradora de modificações urbanas, dentre outras:

**Art. 56** Considera-se **empreendimento** potencialmente gerador de modificações urbanas, dentre outras:

~~I~~ Edificações destinadas a uso não residencial, com área de projeção superior a 4.000m<sup>2</sup> (mil metros quadrados). (Redação dada pela Lei Municipal nº 3265, de 2019)

**I** - Edificações destinadas ao uso não residencial, **com área computável superior a 5.000m<sup>2</sup> sem uso predefinido, devendo o EIV contemplar os impactos da construção civil causados pela obra.** O EIV de empreendimento não residencial com uso predefinido deverá ainda contemplar os impactos da atividade em si, quando prevista no artigo 56B.

~~II~~ Conjuntos de habitações populares com número de unidades maior ou igual a 200 (duzentos).

**II** – Edificação ou conjunto de edificações destinadas a habitações com número de unidades maior ou igual a 100 (cem).

**III** - Parcelamentos do solo com área superior a 100.000 m<sup>2</sup> (cem mil metros quadrados).

~~IV~~ Usos especiais, tais como cemitérios, hospitais, pronto-socorro, entre outros.

**IV** – Empreendimentos especiais, tais como cemitérios, hospitais, pronto-socorro e similares.

~~V~~ Exploração mineral.

~~VI~~ Outros empreendimentos ou atividades que possam gerar efeitos negativos quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades.

**VI** - **Outros empreendimentos que possam gerar efeitos negativos** quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades em função de riscos, ruídos, sons, poluição ou aumento significativo no tráfego local, sempre que o poder público julgar necessário.

**Art. 56-B** Considera-se **atividade potencialmente geradora de modificações urbanas**, dentre outras:

**I** – Centro de eventos ou locais para esporte com área útil coberta ou não superior a 5.000m<sup>2</sup>.

**II** – Entretenimento noturno com área construída superior a 1.000m<sup>2</sup>.

**III** – Supermercado com área construída superior a 2.000m<sup>2</sup>.

**IV** – Shopping Center e Centros Comerciais com área construída superior a 10.000m<sup>2</sup>.

**V** – Central de abastecimento de combustível.

**VI** – Estabelecimento de ensino e universidade com área construída superior a 10.000m<sup>2</sup>.

**VII** – Templo e local de culto com área construída superior a 500m<sup>2</sup>.

**VIII** – Clube e associações com área útil coberta ou não superior a 5.000m<sup>2</sup>.

**IX** – Empresa de transporte rodoviário de passageiros, de mudança e de carga com frota superior a 50 veículos.

**X** – Atividades especiais, tais como, estádio, autódromo, kartódromo, hipódromo, penitenciária, cemitérios, crematórios e similares.

**XI** – Comércio atacadista com área construída superior a 2.000m<sup>2</sup>.

**XII** – Hospitais e clínicas de saúde com área construída superior de 2.000m<sup>2</sup>.

**XIII** – Atividade industrial com área construída superior a 2.000m<sup>2</sup> ou com área inferior que cause impacto urbano significativo.

**XIV** – **Atividade de exploração mineral.**

**XV** – Usinas de concreto.

**XVI** – Aterros sanitários.

**XVII** - **Outras atividades que possam gerar efeitos negativos** quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades em função de riscos, ruídos, sons, poluição ou aumento significativo no tráfego local, sempre que o poder público julgar necessário.

**Art. 57** O Estudo de Impacto de Vizinhança deverá considerar o sistema de transportes, meio ambiente, infraestrutura básica, estrutura sócio-econômica e os padrões funcionais e urbanísticos de vizinhança e contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, dentre outros, das seguintes questões:

I - Adensamento populacional.

~~II - Equipamentos urbanos e comunitários.~~

**II - Equipamentos urbanos e comunitários, incluindo a estimativa do consumo de água e de energia elétrica, bem como geração de resíduos sólidos, líquidos e efluentes de drenagem de águas pluviais.**

III - Uso e ocupação do solo.

IV - Valorização imobiliária.

~~V - Geração de tráfego e demanda por transporte público.~~

**V - Geração de tráfego, demanda por transporte público e de estacionamento.**

VI - Ventilação e iluminação.

VII - Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

VIII - Definição das medidas mitigadoras, compensatórias dos impactos negativos, bem como daquelas potencializadoras dos impactos positivos.

IX - A potencialidade de concentração de atividades similares na área.

X - O seu potencial indutor de desenvolvimento e o seu caráter estruturante no município.

XI - Áreas de preservação permanente – APP.

**XII – Poluição sonora, visual e vibrações.**

**XIII – Geração de resíduos sólidos da construção civil e de demolições.**





ANEXO III – PADRÕES PARA GUARDA DE VEÍCULOS

Atividade		Área Construída Total	Mínimo	Obs.	Permissão de Vaga no Recuo
Uso Residencial	Residencial unifamiliar	-	1 vaga por economia	Descoberta quando no recuo	1 vaga
	Residencial multifamiliar	Visitantes	-	Isto	Proibido
		Privativas	-	1 vaga por economia	
	Residencial coletivo horizontal	-	1 vaga por economia	Casas ou sobrados geminados	1 vaga por economia
Quitinetes	-	1 vaga a cada 4 unidades		Proibido	
Uso Comercial	Comércio Varejista	Até 300m <sup>2</sup>	Isto	Proibido	
		> 300m <sup>2</sup>	1 vaga a cada 50m <sup>2</sup> de área construída excedente		
	Comércio Atacadista	Até 300m <sup>2</sup>	2 vagas por unidade	Obrigatório vagas de carga/descarga em área interna do lote	Proibido
		> 300m <sup>2</sup>	2 vagas + 1 vaga a cada 50m <sup>2</sup> de área construída excedente		
	Shopping Centers	-	1 vaga a cada 25m <sup>2</sup> de área construída	Obrigatório vagas de carga/descarga em área interna do lote	Proibido
Supermercado	Até 350m <sup>2</sup>	Isto	Obrigatório vagas de carga/descarga em área interna do lote	Proibido	
	> 350m <sup>2</sup>	1 vaga a cada 25m <sup>2</sup> de área construída excedente			
Galeries e Centros Comerciais	Até 500m <sup>2</sup> > 500m <sup>2</sup>	Isto 1 vaga a cada 25m <sup>2</sup> de área construída excedente		Proibido	
Serviços	Serviços	Até 300m <sup>2</sup>	Isto	Proibido	
		> 300m <sup>2</sup>	1 vaga a cada 50m <sup>2</sup> de área construída excedente		
	Hotel	-	1 vaga a cada 3 unidades	Obrigatório vagas de embarque/desembarque em área interna do lote	Proibido
	Motel	-	1 vaga a cada unidade		Proibido
	Escola Fundamental e Médio	-	1 vaga a cada 100m <sup>2</sup> de área construída	Obrigatório vagas de embarque/desembarque em área interna do lote	Proibido
	Escola Técnica ou Superior	-	1 vaga a cada 50m <sup>2</sup> de área construída	Obrigatório vagas de embarque/desembarque em área interna do lote	Proibido
	Creches e educação infantil	-	Isto	Obrigatório vagas de embarque/desembarque em área interna do lote	Proibido
	Hospital, Pronto Socorro	-	1 vaga a cada 50m <sup>2</sup> de área construída	Obrigatório vagas de embarque/desembarque em área interna do lote	2 vagas
	Clinica Médica/Policlinica/Traumatologia/Fisioterapia	-	1 vaga a cada 75m <sup>2</sup> de área construída		2 vagas
	Restaurantes/Lancherias/Bares	Até 500m <sup>2</sup> >500m <sup>2</sup>	Isto 1 vaga a cada 50m <sup>2</sup> de área construída excedente		Proibido
Institucional	Auditório, Cinema, Teatro, Centro de Eventos, Estádio, Ginásio de esportes	-	1 vaga a cada 25m <sup>2</sup> de área construída		Proibido
	Entretenimento Noturno	-	1 vaga a cada 100m <sup>2</sup> de área construída		Proibido
	Clube/Sociedade	-	1 vaga a cada 75m <sup>2</sup> de área construída		Proibido
	Igrejas e Templos	-	1 vaga a cada 25m <sup>2</sup> de área construída		Proibido
Uso Industrial	Cemitérios	-	Isto		Proibido
	Parques e Praças	-	Isto		Proibido
	Indústria (Galpões e Pavilhões), Agroindústria	Até 300m <sup>2</sup> > 300m <sup>2</sup>	2 vagas por unidade 2 vagas + 1 vaga a cada 50m <sup>2</sup> de área construída excedente	Obrigatório vagas de carga/descarga em área interna do lote	Proibido

\* As vagas de estacionamento deverão atender o disposto no código de obras e ter independência de acesso, exceto nas edificações unifamiliares.

\* No mínimo 50% (cinquenta por cento) do recuo de jardim deverá receber tratamento paisagístico.

\* As edificações públicas devem atender as vagas naquilo que se enquadram.

\* Atividades comerciais e/ou de serviços a serem desenvolvidas em edificações inventariadas e/ou suas ampliações ficam isentas do atendimento do número mínimo de vagas. Demais usos serão passíveis de aprovação junto ao Conselho Municipal de Patrimônio Histórico.



### ANEXO III – PADRÕES PARA GUARDA DE VEÍCULOS

ATIVIDADES	NÚMERO MÍNIMO DE VAGAS
Residencial	1 vaga até 100 m <sup>2</sup> de área computável 2 vagas acima e 100 m <sup>2</sup> de área computável
Residencial coletivo – visitantes	1 vaga / 4 unidades
Quitinete	1 vaga / por economia
Serviços (escritórios, bancos)	1 vaga / 50 m <sup>2</sup> de área computável
Comércio atacadista, Indústria, Pavilhão e Depósito	1 vaga / 200 m <sup>2</sup> de área computável no mínimo 2 vagas
Comércio varejista, Galeria Comercial, Centro Comercial	1 vaga / 50 m <sup>2</sup> de área computável no mínimo 2 vagas
Supermercado e Shopping Center	1 vaga / 25 m <sup>2</sup> de área computável no mínimo 2 vagas
Hotel e Apart Hotel	1 vaga / 3 unidades de alojamento
Motel	1 vaga / 1 unidade de alojamento
Escola de Ensino Fundamental e Médio	1 vaga / 100 m <sup>2</sup> de área computável
Escola de Ensino Técnico e Profissionalizante e Ensino Superior, Curso preparatório para Ensino Superior e Supletivo	1 vaga / 25 m <sup>2</sup>
Hospital, Pronto Socorro, Clínica e Policlínica	1 vaga / 50 m <sup>2</sup> de área computável
Auditório, Cinema, Teatro, Centro de Eventos, Templo, Estádio, Ginásio de esportes e Restaurante	1 vaga / 16 m <sup>2</sup> de área computável
Entretenimento Noturno, Clube e Sociedade	1 vaga / 50 m <sup>2</sup> de área computável

As vagas de estacionamento estabelecidas na área do recuo de jardim poderão ser computadas para fins de aplicação desta tabela e serão de uso público.

As vagas de estacionamento deverão atender o código de obras e ter independência de acesso, exceto nas edificações unifamiliares.

No máximo 50% (cinquenta por cento) do recuo de jardim poderá ser utilizada como vaga de estacionamento, devendo o restante receber tratamento paisagístico.