



CÂMARA MUNICIPAL DE IBITINGA

ESTADO DE SÃO PAULO

Identificação da Norma

LEI COMPLEMENTAR N° 2/2009

Ementa

DISPÕE SOBRE O ZONEAMENTO DO MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE IBITINGA, REGULAMENTA O USO DO SOLO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Data da Norma

21/08/2009

Data de Publicação

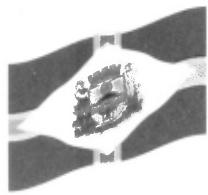
Veículo de Publicação

Observações

Autoria do Senhor Prefeito Municipal da Estância Turística de Ibitinga.

Histórico de Alterações

Data da Norma	Norma Relacionada	Efeito da Norma Relacionada
26/08/2009	Lei Complementar n° 12/2009	Alterada por
14/10/2009	Lei Complementar n° 20/2009	Alterada por
06/07/2010	Lei Complementar n° 33/2010	Alterada por
14/07/2011	Lei Complementar n° 46/2011	Alterada por
11/10/2011	Lei Complementar n° 50/2011	Alterada por
15/08/2012	Lei Complementar n° 60/2012	Alterada por
20/12/2013	Lei Complementar n° 74/2013	Norma correlata
08/01/2014	Lei Complementar n° 75/2014	Alterada por
12/11/2014	Lei Complementar n° 86/2014	Alterada por
19/02/2015	Lei Complementar n° 91/2015	Norma correlata
15/04/2015	Lei Complementar n° 93/2015	Norma correlata
15/04/2015	Lei Complementar n° 94/2015	Alterada por
17/06/2015	Lei Complementar n° 97/2015	Alterada por
21/12/2016	Lei Ordinária n° 4359/2016	Norma correlata
16/05/2018	Lei Complementar n° 160/2018	Alterada por
20/09/2018	Lei Complementar n° 172/2018	Alterada por
24/04/2019	Lei Complementar n° 186/2019	Revogada parcialmente por
28/12/2020	Lei Complementar n° 209/2020	Alterada por



LEI COMPLEMENTAR Nº 002, DE 21 DE AGOSTO DE 2009.

Dispõe sobre o Zoneamento do Município da Estância Turística de Ibitinga, regulamenta o uso do solo e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE IBITINGA, Estado de São Paulo, em conformidade com a Lei Orgânica do Município, e nos termos da Resolução nº 3.397/09, da Câmara Municipal, promulga a seguinte Lei:

**CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 1º - A presente Lei Complementar estabelece normas para ordenar e disciplinar o uso e a ocupação do território do Município da Estância Turística de Ibitinga, em consonância com as diretrizes do Plano Diretor com os objetivos de:

- I. Garantir o desenvolvimento ordenado das atividades, tendo em vista seu desempenho e o bem estar da população;
- II. Preservar os recursos naturais do Município e garantir seu uso adequado pela população residente e flutuante;
- III. Garantir o uso público dos locais de interesse paisagístico do Município.
- IV. Impedir qualquer forma de exclusão ou restrição de acesso à população aos bens públicos de uso comum do povo.

Parágrafo Único – Fazem parte integrante da presente Lei Complementar sob a forma de anexos:



- I.Anexo I - Categorias de usos permitidos;
- II.Anexo II - Posturas do zoneamento no município.
- III.Anexo III – Mapa de Macrozoneamento
- IV.Anexo IV – Mapa de Zoneamento

Art. 2º – As obras de construção, reconstrução, reformas ou ampliação, localizadas na zona urbana do Município, estão sujeitas às disposições de uso e ocupação, estabelecidos pela presente Lei Complementar.

Art. 3º - As disposições contidas nesta lei Complementar se aplicam às áreas por ela definidas e delimitadas e às pessoas físicas ou jurídicas de direito público ou privado.

Art. 4º - Será implantado um sistema de planejamento do qual participem todos os órgãos e entidades da administração municipal, com os seguintes objetivos:

- I.Compatibilizar as ações dos diferentes setores da administração Municipal;
- II.Avaliar as ações dos diferentes organismos estaduais no município;
- III.Instituir mecanismos permanentes de avaliações nas áreas de educação, saúde e habitação, permitindo o conhecimento de magnitude, localização e perfil da demanda atual e futura.

Art. 5º - Deverá ser mantido o Grupo de Análise de Projetos, de caráter deliberativo com a finalidade de analisar, orientar e/ou emitir pareceres nos casos específicos de usos determinados pela presente Lei Complementar, ou sempre que surgirem conflitos de interpretação.

Parágrafo Único – O Grupo a que faz menção o “caput” deste artigo, será composta por representantes de segmentos da sociedade e dos órgãos públicos, com mandato de 2 (dois) anos, permitida a substituição de qualquer de seus membros em caso de vaga, sendo no mínimo assim constituída:

- I.Um representante da Secretaria Municipal de Planejamento;
- II.Um representante da Secretaria Municipal de Obras Públicas;
- III.Um representante da Secretaria Municipal de Assuntos Jurídicos;



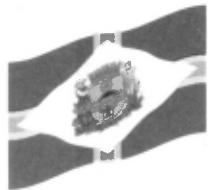
- IV.Um representante da Secretaria Municipal da Agricultura e do Meio Ambiente;
- V.Um representante da Associação Ibitinguense de Engenheiros, Arquitetura e Agronomia;
- VI.Um representante da Câmara Municipal;
- VII.Um representante da Secretaria Municipal de Habitação;
- VIII.Um representante do Serviço Autônomo de Águas e Esgoto.

CAPITULO II DAS DEFINIÇÕES

Art. 6º - Para os efeitos desta Lei Complementar, ficam adotadas as seguintes definições:

- I.Acesso: é o dispositivo que permite interligações, para veículos e pedestres, entre o logradouro público e a propriedade privada;
- II.Alinhamento: é a linha divisória entre o terreno e o logradouro público, existente ou projetado;
- III.Área construída: é a superfície que compreende os pisos, utilizados e cobertos, de todos os pavimentos de uma edificação;
- IV.Área ocupada: é a superfície coberta pela projeção horizontal da edificação;
- V.Área institucional: é a área de domínio público municipal resultante de parcelamento do solo, reservada à edificação de equipamentos urbanos e comunitários ou espaços livres de uso comum.
- VI.Áreas "non aedificandi": são áreas ou faixas de terras, não edificáveis, de domínio público ou privado, impostas por lei ou vinculado o seu uso a uma servidão administrativa, sendo em seu interior vedadas quaisquer obras, salvo aquelas obras públicas necessárias à própria prestação dos serviços;
- VII.Coefficiente de Aproveitamento Máximo (CA): é um número que, multiplicado pela área do lote, indica a quantidade máxima de metros quadrados que podem ser construídos em um lote, somando-se as áreas de todos os pavimentos, incluindo o pavimento térreo.
- VIII.Desdobro de lote: é a divisão da área do lote para formação de novo ou de novos lotes de loteamento ou desmembramento





regularmente registrado. Estes devem atender às exigências mínimas de dimensionamento e índices urbanísticos para sua edificação

IX. Desmembramento: é a subdivisão da Gleba em lotes, destinados a edificação com aproveitamento do sistema viário existente, sem a abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes (art. 2º, § 2º, da Lei Federal n.º 6.766/79)

X. Edícula: é a edificação térrea isolada da construção principal, acessória à construção e ao uso principal.

XI. Edificação Secundária: é aquela com área máxima equivalente a 40% (quarenta por cento) da construção principal podendo ser interligada à construção principal por corredor aberto e sem fechamentos laterais com largura máxima de 1,5m;

XII. Eixo de via: é a linha que passa pelo centro da via e é equidistante dos alinhamentos;

XIII. Faixa carroçável: é a faixa destinada ao tráfego de veículos nas vias de circulação;

XIV. Faixa de domínio: é a faixa de terra que compõe uma via formada pela faixa carroçável; pelas faixas destinadas a circulação de pedestres; e pelo remanescente da área destinada à via de circulação;

XV. Frente de lote: é a divisa lindeira com a via oficial de circulação;

XVI. Fundo de lote: é a divisa oposta à frente de lote;

XVII. Gleba: é área de terra com localização e configuração definidas, que ainda não foi objeto de parcelamento do solo;

XVIII. Lote: é o terreno servido de infra-estrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo Plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe;

XIX. Loteamento: é a subdivisão da Gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

XX. Quadras: são áreas numeradas constituídas de lotes urbanizados e delimitadas pelas vias e logradouros nos projetos de urbanização.

XXI. Recuo: é a distância medida entre o limite externo da projeção horizontal da edificação e a divisa do lote



XXII. Remanejamento: é a subdivisão de um lote em duas ou mais parcelas para a incorporação ao(s) lote(s) adjacente(s) ou a alteração da disposição dos lotes de uma quadra, desde que atenda ao mínimo de área estabelecida para a Zona;

XXIII. Taxa de Ocupação Máxima (TO), é o fator pelo qual a área de um lote deve ser multiplicada para se obter a área máxima permitida de projeção horizontal da edificação sobre o lote;

XXIV. Unificação de Lotes: é a junção de lotes, de loteamentos regularmente inscritos ou registrados, para a formação de um único lote.

XXV. Uso conforme: é o uso que atende as restrições, índices urbanísticos e outras disposições estabelecidas, por esta Lei Complementar, para cada zona;

XXVI. Uso não conforme: é o uso que não atende as restrições, índices urbanísticos e outras disposições estabelecidas por esta lei para cada Zona;

XXVII. Uso misto: é a utilização do mesmo lote ou edificação por mais de uma categoria de uso;

XXVIII. Via de circulação: é o espaço destinado à circulação de veículos ou pedestres, sendo via oficial aquela de uso público aceita, declarada ou reconhecida como oficial pela Prefeitura:

CAPITULO III

Seção I Das Categorias de Uso

Art. 7º - Para os efeitos desta Lei Complementar são estabelecidas normas para as seguintes categorias de uso:

I. Residência Unifamiliar

Caracterizada pela habitação, permanente ou de turismo, correspondendo a uma (1) unidade por lote onde é permitida a construção de edícula subdividir-se em:



a) Habitação unifamiliar "R1 – 01"

lote mínimo de 160,00m² e máximo de 249,00m² com frente mínima de 8,00m, Taxa de Ocupação Máxima permitida de 70%, com Coeficiente de Aproveitamento Maximo permitido de 1,0 em até 2 (dois) pavimentos, com recuos mínimos, lateral de 1,50m, fundo de 1,50m.

Nessa categoria deve ser respeitada a taxa de 10% da área do lote para a manutenção/recuperação da cobertura vegetal, sendo permitida a construção de edícula que respeite um afastamento mínimo de 2,00m da construção principal;

b) Habitação unifamiliar "R1 – 02"

Em lote mínimo de 250,00m² e máximo de 349,00m² com frente mínima de 10,00m, Taxa de Ocupação Máxima permitida de 70%, com Coeficiente de Aproveitamento Maximo permitido é de 1,0 em até 3 (três) pavimentos, com recuos mínimos, frontal de 2,00m, lateral de 1,50m, fundo de 2,00m. Nessa categoria deve ser respeitada a taxa de 10% da área do lote para a manutenção/recuperação da cobertura vegetal, é permitida a construção de edícula que respeite um afastamento mínimo de 2,00m da construção principal;

c) Habitação unifamiliar "R1 – 03"

Em lote mínimo de 350,00m² e máximo de 499,00m² com frente mínima de 12,00m, a Taxa de Ocupação Máxima permitida é de 70%, com Coeficiente de Aproveitamento Maximo permitido é de 1,0 em até 3 (três) pavimentos, com recuos mínimos, frontal de 3,00m, lateral de 1,50m, fundo de 2,00m. Nessa categoria deve ser respeitada a taxa de 10% da área do lote para a manutenção/recuperação da cobertura vegetal, é permitida a construção de edícula que respeite um afastamento mínimo de 2,00m da construção principal;

d) Habitação unifamiliar "R1 – 04"

lote mínimo de 500,00 m² com frente mínima de 15,00m, Taxa de Ocupação Máxima permitida é de 70%, com Coeficiente de Aproveitamento Maximo permitido é de 1,0 em até 2 (dois) pavimentos, com recuos mínimos, frontal de 4,00m, lateral de 2,50m, fundo de 3,00m. Nessa categoria é permitida a construção de Edificação Secundaria e deve ser respeitada a taxa de 15% da área do lote para a manutenção/recuperação da cobertura vegetal, é permitida a construção de edícula que respeite um afastamento mínimo de 3,00m da construção principal;



II. Residencial Multifamiliar Horizontal

Caracterizada pela habitação, permanente ou de turismo, correspondendo a mais de uma habitação por lote todas com frente para a via oficial subdivide-se em:

a) Residencial Multifamiliar Horizontal "R2 – 01"

Unidades geminadas, com área mínima de terreno por unidade de 160,00m² com frente mínima de 6,50m por lote, a Taxa de Ocupação Máxima permitida é de 70% com Coeficiente de Aproveitamento Máximo permitido de 1,0 em até 2 (dois) pavimentos, com recuos mínimos, frontal de 2,00m, lateral de 1,50m de cada lado para os lotes das extremidades e de fundo de 2,00m. Nessa categoria deve ser respeitada a taxa de 10% da área do lote para a manutenção/recuperação da cobertura vegetal, é permitida a construção de edícula que respeite um afastamento mínimo de 2,00m da construção principal;

b) Residencial Multifamiliar de Interesse Social "R2 – 02"

lote mínimo de 130,00m² com frente mínima de 6,50m, Taxa de Ocupação Máxima permitida é de 60% com Coeficiente de Aproveitamento Máximo permitido de 0,8 em até 2 (dois) pavimentos, com recuos mínimos, frontal de 1,50m, lateral de 1,50m e de fundo de 2,00m. Nessa categoria deve ser respeitada a taxa de 10% da área do lote para a manutenção/recuperação da cobertura vegetal, permitida a construção de edícula que respeite um afastamento mínimo de 2,00m da construção principal;

c) Fica vedado o remanejamento para a implantação de Condomínio Horizontal

d) Fica vedado o fechamento de loteamentos com a interdição de vias públicas.

III. Residencial Multifamiliar Vertical

Caracterizada pela habitação, permanente ou de turismo, correspondendo a mais de uma habitação por lote sobrepostas, subdivide-se em:

a) Residencial Multifamiliar Vertical "R3 – 01"

Em lote mínimo 600,00m² com frente mínima de 15,00m e com a Taxa de Ocupação Máxima permitida de 70% com Coeficiente de Aproveitamento Máximo permitido é de 3,0 com recuos mínimos, frontal de H/6 + 1/3 da largura da rua, lateral de H/6 de cada lado e fundo de H/6, nessa categoria:



1. Somente será permitida a construção de condomínio vertical que não ultrapasse os limites de uma quadra do loteamento, considerados os limites de quadra estabelecidos nesta lei Complementar;
2. é permitido até 10% para a construção de Edícula para uso comum – zeladoria, administração, depósito, vestiário e lazer – que respeite um afastamento mínimo de 3,00m da construção principal e que contemple os mínimos exigidos pelas leis sanitárias;
3. deve ser prevista 1 (uma) vaga de estacionamento para cada unidade com até 100,00 m² de área útil;
4. deve ser respeitada a taxa de mínima de 15% da área do lote para permeabilidade/ manutenção/recuperação da cobertura vegetal;
5. é permitido construir no pavimento térreo;
6. todas as edificações deverão atender às normas de acessibilidade para pessoas portadoras de deficiência e de mobilidade reduzida.
7. não poderá ser interrompida a malha urbana;
8. é condição para o projeto a solicitação e expedição de diretrizes de uso e ocupação do solo;
9. as áreas destinadas a estacionamento, nos pavimentos Térreo e Subsolo, não serão computadas no cálculo do CA, embora mencionadas no quadro de áreas.

b) Residencial Multifamiliar Vertical de Interesse Social "R3 – 02"

Fração ideal por unidade autônoma de 60,00m², área mínima na unidade 45,00m² com a Taxa de Ocupação Máxima permitida de 60%, com Coeficiente de Aproveitamento Máximo permitido é de 3,0 com recuos mínimos, frontal de H/6 + 1/3 da largura da rua, lateral de H/6 de cada lado e de fundo de H/6. Nessa categoria:

1. deve ser prevista 1 (uma) vaga de estacionamento para cada duas unidades;
2. deve ser respeitada a taxa de mínima de 15% da área do lote para permeabilidade/manutenção/recuperação da cobertura vegetal;

IV. Residencial Multifamiliar e/ou Comercial Vertical

Caracterizada pelo uso residencial multifamiliar e/ou comercial, correspondendo a mais de uma por lote e sobrepostas, subdivide-se em:

a) Edificação Residencial e Comercial Vertical "R4 – 01"

Lote mínimo de 250,00m² com 10,00m de frente com a Taxa de Ocupação Máxima permitida de 70% com Coeficiente de



Aproveitamento Máximo permitido é de 1,0, em até 3 (três) pavimentos incluindo o pavimento térreo, com recuos mínimos, frontal de 5,00m, de fundo de 2,00m e lateral de 1,50m. Nessa categoria:

1. é permitida a construção no pavimento térreo para uso comercial;
2. todas as edificações deverão atender às normas de acessibilidade para pessoas portadoras de deficiência e de mobilidade reduzida.

V. Comercial e Serviços

Caracterizada pelo uso Comercial e de Serviços, subdivide-se em:

a) Comercial Varejista de Pequeno Porte "C – 01"

Destinado ao Comércio Varejista que atende as necessidades cotidianas, caracterizada como comércio de bairro ou Central e de pequeno porte, correspondendo às atividades em geral, excetuando-se aqueles compreendidos como comércio de material perigoso que deverá ser precedido de aprovação junto aos órgãos competentes e observada a legislação específica:

1. Para o uso comercial de pequeno porte é exigido um lote mínimo de 160,00m², com frente de 8,00m, com a Taxa de Ocupação Máxima permitida de 70% com Coeficiente de Aproveitamento Máximo permitido é de 1,0, com recuos mínimos, frontal de 5,00m, lateral 1,50m, no máximo, 2 (dois) pavimentos. Nessa categoria deve ser respeitada a taxa de 5% da área do lote para a manutenção/recuperação da cobertura vegetal;
2. deve ser prevista 1 (uma) vaga de estacionamento para cada unidade com até 100,00m² de área útil;

b) Comercial Varejista de Médio Porte "C – 02"

1. Destinado ao Comércio Varejista que atende as necessidades quotidianas, caracterizada como comércio de bairro ou Central e de médio porte, correspondendo às atividades em geral, excetuando-se aqueles compreendidos como comércio de material perigoso que deverá ser precedido de aprovação junto aos órgãos competentes e observada a legislação específica:

2. Para o uso comercial de médio porte é exigido um lote mínimo de 300,00m², com frente de 12,00m, com a Taxa de Ocupação Máxima permitida de 70% com Coeficiente de Aproveitamento Máximo permitido é de 1,0, com recuos mínimos, frontal de 5,00m, lateral 1,50m e fundo de 2,00m, no máximo, em até 3 (três)



pavimentos. Nessa categoria deve ser respeitada a taxa de 5% da área do lote para a manutenção/recuperação da cobertura vegetal;

3. deve ser prevista 1 (uma) vaga de estacionamento para cada unidade com até 100,00m² de área útil;
4. todas as edificações deverão atender às normas de acessibilidade para pessoas portadoras de deficiência e de mobilidade reduzida.

c) Comercial Varejista de Grande Porte e Atacadista "C – 03"

Destinado ao Comércio Varejista e Atacadista que apresentem condições satisfatórias quanto ao uso do solo lindeiro e quanto ao escoamento de tráfego, compreendendo estabelecimentos tais como: Implementos agrícolas, materiais para construção, venda de barcos e motores, venda de piscinas e equipamentos, acessórios mecânicos, veículos em geral (automóveis, caminhões, tratores, reboques, traillers, etc.), hipermercados e shopping centers, comércio atacadista em geral, garagens e similares, que deverá ser precedido de aprovação junto aos órgãos competentes e observada a legislação específica:

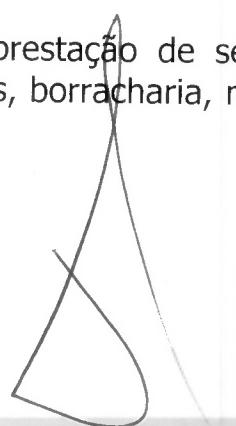
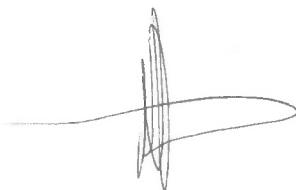
1. Para o uso comercial de grande porte é exigido um lote mínimo de 500,00m², com frente de 15,00m, com a Taxa de Ocupação Máxima permitida de 70% com Coeficiente de Aproveitamento Máximo permitido é de 2,0, com recuos mínimos, frontal 5m, lateral 2,00m e de fundo 3,00m. Nessa categoria deve ser respeitada a taxa de 5% da área do lote para a manutenção/recuperação da cobertura vegetal;
2. deve ser prevista 1 (uma) vaga de estacionamento para cada unidade com até 50,00m² de área útil;
3. todas as edificações deverão atender às normas de acessibilidade para pessoas portadoras de deficiência e de mobilidade reduzida.

VI. Serviços Especiais

Caracterizada pelo uso para prestação de serviço que pelo tipo de atividade devem ter localização específica, e apresentar pareceres de aprovação dos órgãos ambientais competentes, sendo que suas edificações devem atender às normas de acessibilidade, subdivide-se em:

a) Serviços Especiais "SE – 01"

Destinado ao estabelecimento de prestação de serviços tais como: armazém de estoque de mercadorias, borracharia, mecânica, funilaria,





e pintura de automóveis, placas, cartazes, hotéis pousadas, pensões e colônia de férias:

1. Para o uso comercial de pequeno porte é exigido um lote mínimo de 160,00m², com frente de 8,00m, com a Taxa de Ocupação Máxima permitida de 70% com Coeficiente de Aproveitamento Máximo permitido é de 1,0, com recuos mínimos, frontal de 5,00m, no máximo, 2 (dois) pavimentos.

b) Serviços Especiais "SE – 02"

Destinado ao estabelecimento de prestação de serviços tais como: marcenaria, carpintaria, serralheria, pintura de móveis, oficinas de reparos e manutenção de tratores e máquinas, depósitos industriais de materiais e de equipamentos, hotéis pousadas, pensões e colônia de férias:

1. Para o uso comercial de médio porte é exigido um lote mínimo de 300,00m², com frente de 12,00m, com a Taxa de Ocupação Máxima permitida de 70% com Coeficiente de Aproveitamento Máximo permitido é de 1,0, com recuos mínimos, frontal de 5,00m, lateral 1,50m e fundo de 2,00m, no máximo, 3 (três) pavimentos. Nessa categoria deve ser respeitada a taxa de 5% da área do lote para a manutenção/recuperação da cobertura vegetal;
2. deve ser prevista 1 (uma) vaga de estacionamento para cada unidade com até 100,00 m² de área útil;
3. todas as edificações deverão atender às normas de acessibilidade para pessoas portadoras de deficiência e de mobilidade reduzida.

c) Serviços Especiais "SE – 03"

Destinado ao estabelecimento de prestação de serviço que pelo tipo de atividade devem ter localização específica, e apresentar pareceres de aprovação dos órgãos ambientais competentes, compreendendo atividades de garagem de empresas de transportes, hotéis pousadas, pensões e colônia de férias;

1. Para o uso comercial de grande porte é exigido um lote mínimo de 500,00m², com frente de 15,00m, com a Taxa de Ocupação Máxima permitida de 70% com Coeficiente de Aproveitamento Máximo permitido é de 2,0, com recuos mínimos, frontal 5m, lateral 2,00m e de fundo 3,00m. Nessa categoria deve ser respeitada a taxa de 5% da área do lote para a manutenção/recuperação da cobertura vegetal;



2. deve ser prevista 1 (uma) vaga de estacionamento para cada unidade com até 50,00m² de área útil;
3. todas as edificações deverão atender às normas de acessibilidade para pessoas portadoras de deficiência e de mobilidade reduzida.

VII. Equipamentos Institucionais

Caracterizada pelo uso para Equipamentos Institucionais, cujas edificações devem atender às normas de acessibilidade. Subdivide-se em:

a) Institucional de Âmbito Local "E – 01"

Destinado ao estabelecimento de caráter eminentemente local, destinado ao atendimento da população dos bairros, tais como: parque infantil, escola maternal, escola de 1º grau, área de recreação infantil, posto de saúde, creches, locais de cultos religiosos;

1. Para o uso comercial de pequeno porte é exigido um lote mínimo de 160,00m², com frente de 8,00m, com a Taxa de Ocupação Máxima permitida de 70% com Coeficiente de Aproveitamento Máximo permitido é de 1,0, com recuos mínimos, frontal de 5,00m no máximo, 2 (dois) pavimentos.

b) Institucional Diversificado "E – 02"

Destinado ao estabelecimento de uso ocasional, tais como: escola de 2º grau, ginásio de esportes, teatros municipais, centro cultural, curso superior, biblioteca, museus, casa de saúde, hospitais, maternidade, sanatório, órgãos da administração pública, correios e telégrafos, central telefônica, auditório;

1. Para o uso comercial de médio porte é exigido um lote mínimo de 300,00m², com frente de 12,00m, com a Taxa de Ocupação Máxima permitida de 70% com Coeficiente de Aproveitamento Máximo permitido é de 1,0, com recuos mínimos, frontal de 5,00m lateral 1,50m e fundo de 2,00m, no máximo, 3 (três) pavimentos. Nessa categoria deve ser respeitada a taxa de 5% da área do lote para a manutenção/recuperação da cobertura vegetal;
2. deve ser prevista 1 (uma) vaga de estacionamento para cada unidade com até 100,00m² de área útil;
3. todas as edificações deverão atender às normas de acessibilidade para pessoas portadoras de deficiência e de mobilidade reduzida.

c) Institucional Especial "E – 03"

Destinado ao estabelecimento que exige fatores locacionais específicos, pelo porte ou pela especificidade de uso, tais como:



aeroporto, base militar, cemitérios, área de depósito de resíduos sólidos, autódromo, kartódromo, hípica, parques públicos, jardim botânico, jardim zoológico, estação rodoviária, estação de tratamento de água e esgoto, hangares, heliportos;

1. Para o uso comercial de grande porte é exigido um lote mínimo de 500,00m², com frente de 15,00m, com a Taxa de Ocupação Máxima permitida de 70% com Coeficiente de Aproveitamento Máximo permitido é de 2,0, com recuos mínimos, frontal 5m, lateral 2,00m e de fundo 3,00m. Nessa categoria deve ser respeitada a taxa de 5% da área do lote para a manutenção/recuperação da cobertura vegetal;
2. deve ser prevista 1 (uma) vaga de estacionamento para cada unidade com até 50,00m² de área útil;
3. todas as edificações deverão atender às normas de acessibilidade para pessoas portadoras de deficiência e de mobilidade reduzida.

VIII. Industrial

Caracterizada pelo uso para estabelecimentos Industriais, devendo atender às normas de acessibilidade. Subdivide-se em:

a) Indústrias Não Incômodas "I – 01"

Estabelecimentos que podem adequar-se aos mesmos padrões de usos não industriais (SE-01 ou SE-02), no que diz respeito às características de ocupação dos lotes, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos.

1. é condição para o projeto a solicitação e expedição de diretrizes de uso e ocupação do solo;

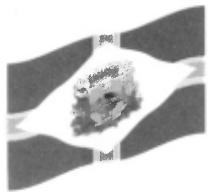
b) Indústrias Incômodas "I – 02"

Estabelecimentos que podem adequar-se aos mesmos padrões de usos não industriais (SE-01 ou SE-02), no que diz respeito às características de ocupação dos lotes, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos, mas implica geração de incômodos referentes aos níveis de ruído, de vibrações e de poluição ambiental.

1. é condição para o projeto a solicitação e expedição de diretrizes de uso e ocupação do solo;

c) Indústrias Especiais "I – 03"

Estabelecimentos que podem adequar-se aos mesmos padrões de usos não industriais (SE-03), no que diz respeito às características de ocupação dos lotes, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos, mas implica geração de incômodos que possam causar



prejuízo à saúde, à segurança pública, aos recursos hídricos, as condições atmosféricas e à integridade da flora e da fauna.

1. é condição para o projeto a solicitação e expedição de diretrizes de uso e ocupação do solo;

IX. Equipamentos Urbanos "EQ-01"

Destinado a Implantação de torres de Transmissão de Energia, Sinal de Celulares / Rádio Base (ERB's), Rádios, Televisores, dentre outras, cuja localização e parâmetros urbanísticos observarão o previsto no quadro do Anexo I para as zonas especificadas.

1. é condição para o projeto a solicitação e expedição de diretrizes de uso e ocupação do solo, bem como a observância de disposições da legislação federal e estadual pertinentes.

CAPITULO IV ZONEAMENTO

Seção I Dos Usos e Ocupação do Solo

Art. 8º - Ficam sujeitas as normas deste Capítulo as aprovações de projetos de:

- I.Loteamento;
- II.Desmembramento;
- III.Arruamento;
- IV.Desdobro de lote;
- V.Remanejamento;
- VI.Construções;
- VII.Ampliações e Reformas;
- VIII.Alvarás de Licença e Funcionamento.

Parágrafo Único - Ficam assegurados os registros, aprovações e diretrizes obtidos anteriormente à promulgação desta Lei Complementar, de projetos e:

- I.Loteamento;
- II.Desmembramento;
- III.Arruamento;
- IV.Desdobro e Fusão de Lotes;



- V. Remanejamentos;
- VI. Construções;
- VII. Ampliações e Reformas;
- VIII. Alvarás de Licença e Funcionamento.

Seção II **Da Divisão do Município em Zonas e Áreas de Ocupação e Uso**

Art. 9º - Para os efeitos desta Lei Complementar, fica o Município dividido em duas Macrozonas:

- I. Macrozona Urbana; e
- II. Macrozona Rural.

Art. 10 - Fazem parte da Macrozona Urbana:

- I. Zona Central Consolidada;
- II. Zona de Adensamento e Ocupação Prioritária;
- III. Zona de Interesse Social;
- IV. Zona de Ocupação Restrita;
- V. Zona Industrial;
- VI. Zona de Ocupação Especial (Aeroporto)
- VII. Zona de Expansão Urbana Prioritária;
- VIII. Zona de Expansão Restrita
- IX. Zona de Expansão Futura
- IX. Distrito de Cambaratiba

§ 1º - Zona Central Consolidada

É a zona central da cidade que apresenta maior densidade de população fixa, elevado fluxo de turistas, estabelecimentos comerciais varejistas e de prestação de serviços diversificados, serviços públicos, imóveis tombados e de interesse histórico. São permitidos os usos residenciais, institucionais, comerciais, serviços e industrial.

§ 2º - Zona de Adensamento Prioritária

São zonas contíguas da Zona Central Consolidada que apresentam uso predominantemente residencial, possuem infra-estrutura completa e equipamentos sociais, locais de concentração das atividades institucional, de comércio, serviço e indústrias não poluentes, além de





pequenas glebas e chácaras. São permitidos os seguintes usos: residencial, comércio, serviços, institucional e industrial.

§ 3º - Zona de Interesse Social

É a zona que apresenta maior densidade de conjuntos habitacionais de interesse social e loteamentos populares, é entremeada de córregos. São permitidos os usos residenciais, institucionais, comerciais, serviços e industrial.

§ 4º - Zona de Ocupação Restrita

São zonas que apresentam predominância de loteamentos dispersos, chácaras e empresas de grande porte, e que exigem um gerenciamento especial devido estarem situadas a montante da captação de água e nas cabeceiras de drenagem, tais como: a montante da captação de água do Córrego São Joaquim e nas cabeceiras de drenagem dos Córregos Saltinho e São Joaquim, córregos já canalizados no trecho que corta a malha urbana. São permitidos os usos residenciais, institucionais, comerciais, serviços e industrial.

§ 5º - Zona Industrial

É a zona de baixa ocupação populacional, sem características de desenvolvimento turístico, incluída na área urbana do Município. São permitidos os seguintes usos: comércio, serviços, institucionais e industriais, desde que, sejam atendidas as normas de controle previstas em leis Estaduais e Federais.

§ 6º - Zona de Ocupação Especial

São zonas que exigem um gerenciamento especial devido estarem situadas no entorno do aeroporto. São permitidos os seguintes usos: comercial, serviços e institucionais, desde que atendidas as restrições impostas por leis federais e estaduais específicas.

§ 7º - Zona de Expansão Urbana Prioritária

São zonas localizadas em bacias hidrográficas cuja ocupação não interfere na rede de drenagem já implantada. São permitidos os seguintes usos: residencial, comercial, serviços, institucionais, industrial, este desde que atendidas as normas previstas em leis Estaduais e Federais.

§ 8º - Zona de Expansão Restrita

São zonas que apresentam glebas dentro do perímetro urbano, mas distante da malha viária implantada, e sofrem restrições por estarem



situadas nas cabeceiras de drenagem. São permitidos os seguintes usos: residencial comércio, institucional e serviços.

§ 9º - Zona de Expansão Futura

São zonas que apresentam glebas com atividades ligadas à produção agropecuária dentro do perímetro urbano, distantes da malha viária implantada, e sem interesse imediato na urbanização. São permitidos os seguintes usos: comercial, serviços, institucional, industrial, este desde que atendidas as normas constantes de Leis Estaduais e Federais.

§ 10 - Distrito de Cambaratiba

É a zona que como um núcleo que apresenta concentração de população fixa, estabelecimentos de comércio e serviço de atendimento local e serviços públicos é destinada aos usos comercial, serviços, institucional, industrial este desde que atendidas as disposições de Leis Estaduais e Federais.

§ 11 - Corredores

São locais limítrofes entre duas zonas que possuem características de ambas

Art. 11 - Os usos previstos para as zonas são especificados no Anexo I.

Art. 12 - Fazem parte da Macrozona Rural:

- I.Zona Rural;
- II.Zona de Proteção do "Pantaninho";
- III.Zona de Proteção do "Varjão";
- IV.Zona de Proteção de Manancial;
- V.Áreas de Especial Interesse – AEI.

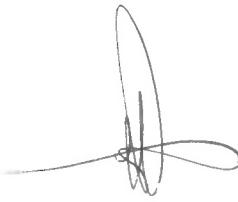
§ 1º - Zona Rural

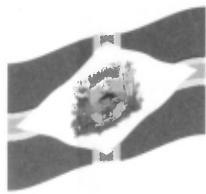
É a zona destinada às atividades agropecuárias.

§ 2º - Zona de Proteção do "Pantaninho"

É uma zona de preservação ambiental localizada no território formado pela bacia hidrográfica do rio Jacaré-Pepira, onde se localiza o "Pantaninho".

§ 3º - Zona de Proteção do "Varjão"





É uma zona de preservação ambiental localizada no território formado pela bacia hidrográfica do rio Jacaré-Guacu, onde se localiza o "Varjão".

§ 4º - Zona de Proteção de Manancial;

É uma zona de preservação ambiental localizada no território formado pelas bacias hidrográficas dos Córregos da Água Quente, do Cigano e do Queixada.

§ 5º - Áreas de Especial Interesse – AEI

São zonas que apresentam glebas com atividades inadequadas ao meio rural e em que são exigidas medidas de preservação ambiental por serem lindeiras com a Represa Ibitinga, o Rio Tietê e o Rio Jacaré Guacú.

São zonas que exigem um gerenciamento especial devido a sua fragilidade ambiental e sua criticidade para receber assentamentos humanos por serem lindeiras com – a Represa Ibitinga, o Rio Tietê e o Rio Jacaré Guacú. Devem ser observadas as restrições ambientais.

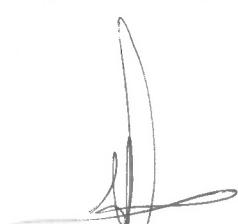
§ 6º - As demarcações das zonas são as constantes do Mapa de Macrozoneamento, na escala 1:50.000 que é parte integrante da presente Lei Complementar.

CAPÍTULO V DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 13 - As infrações às disposições da presente lei Complementar ensejarão a revogação da autorização de execução, o embargo administrativo, a demolição da obra, quando couber, bem como a aplicação de multas e a responsabilização do profissional infrator junto ao órgão de classe.

Art. 14 - Todos os processos relativos ao parcelamento de solo devem obedecer as normas emanadas pelo órgão competente, e o não cumprimento ensejará a instauração de processo administrativo, seguindo-se os sanções cabíveis, conforme o caso.

Parágrafo Único – As multas a que se refere este artigo serão disciplinadas em lei específica.





CAPITULO VI **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

Art. 15 - A Prefeitura Municipal não assume qualquer responsabilidade pelos prejuízos eventualmente causados a terceiros em consequência da execução de projetos aprovados.

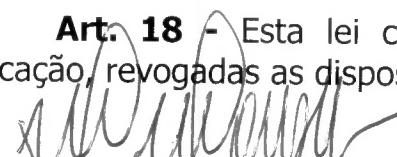
Art. 16 - Os direitos de uso de solo relativamente a loteamentos ou parcelamentos já aprovados e registrados, modificados por esta Lei Complementar de Zoneamento, serão preservados, respeitando-se os direitos vigentes na data da aprovação dos mesmos.

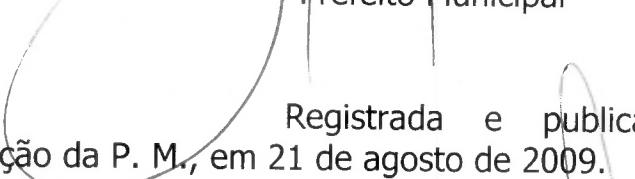
Art. 17 - A Prefeitura Municipal, por seus órgãos competentes, prestará informações aos interessados na aquisição de terrenos sobre a situação dos mesmos com relação à licença para edificar e restrições existentes.

§ 1º - As diretrizes expedidas antes da promulgação desta Lei Complementar, não sofrerão alterações, em virtude dela.

§ 2º - As diretrizes expedidas com base nesta lei têm validade de 12 (doze) meses.

Art. 18 - Esta lei complementar entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.


MARCO ANTÔNIO DA FONSECA
Prefeito Municipal


Registrada e publicada na Secretaria de
Administração da P. M., em 21 de agosto de 2009.


PAULO GUILHERME BIANDOLA ALBERTINI
Dept.º de Protocolo e Arquivo

Prefeitura Municipal de São Paulo
Rua Miguel Landim, 333 - Centro
CEP 01494-000 - São Paulo - SP
CP 51 - CEP 45.321.460/0001-50
CNPJ 45.321.460/0001-50

www.ibtinga.sp.gov.br
prefeitura@ibtinga.sp.gov.br
Fone 16.3352.7000
Fax 16.3352.7001

ANEXO I



SIMBOLOGIA PARA AS ZONAS:

ZCC – ZONA CENTRAL CONSOLIDADADA;

ZAP – ZONA DE ADENSAMENTO PRIORITÁRIA;

ZIS – ZONA DE INTERESSE SOCIAL;

ZOR – ZONA DE OCUPAÇÃO RESTRITA;

ZI – ZONA INDUSTRIAL;

DC – DISTRITO DE CAMBARATIBA.

ZOE – ZONA DE OCUPAÇÃO ESPECIAL;

ZEU – ZONA DE EXPANSÃO URBANA;

ZER – ZONA DE EXPANSÃO RESTRITA;

ZEF – ZONA DE EXPANSÃO FUTURA;

CO – CORREDORES;





ANEXO II

QUADRO DE POSTURAS DAS CATEGORIAS DE USO

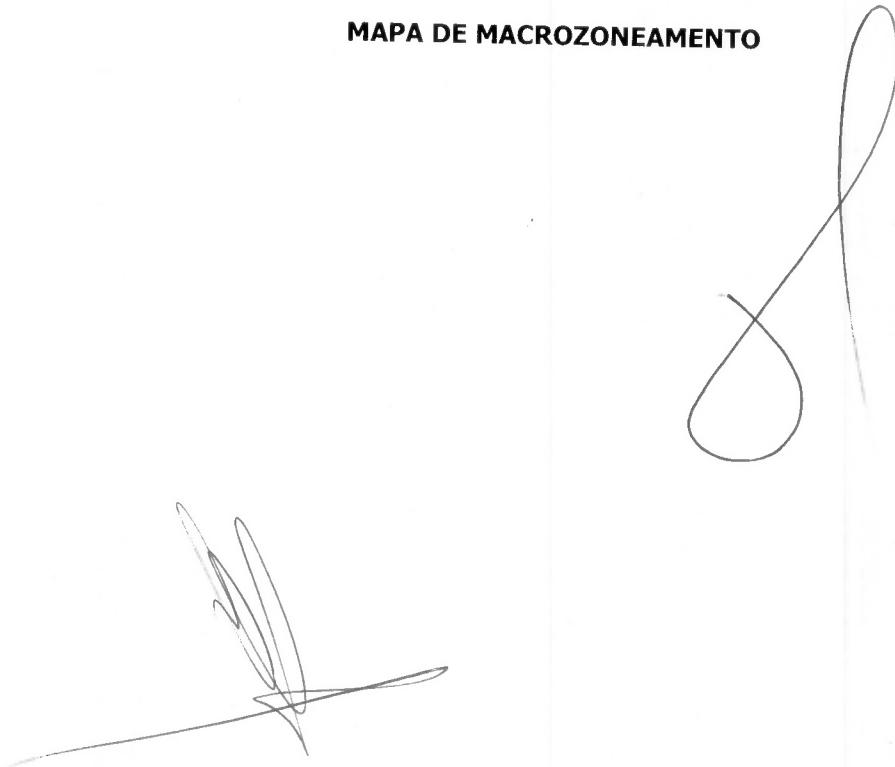
CATEGORIA DE USO	LOTE MÍN.	Nº PAV MÁX	T.O MÁX	C.A MÁX	FRENTE MÍNIMA	RECUOS		
						FRENTE	FUNDO	LATERAL
"R1 - 01"	160	2	70%	1,0	8,00	-	1,50	1,50
"R1 - 02"	250	3	70%	1,0	10,00	2,00	2,00	1,50
"R1 - 03"	350	3	70%	1,0	12,00	3,00	2,00	1,50
"R1 - 04"	500	2	60%	1,0	15,00	4,00	3,00	2,50
"R2 - 01"	160 (por unidade)	2	70%	1,0	6,50 (por unidade)	2,00	2,00	1,50
"R2 - 02"	130	2	60%	0,8	6,50	1,50	1,50	2,00
"R3 - 01"	600	-	70%	3,0	15,00	H/6 + 1/3 da rua	H/6	H/6 de cada lado
"R3 - 02"	60	-	60%	3,0	-	H/6 + 1/3 da rua	H/6	H/6 de cada lado
"R4 - 01"	250	3	70%	1,0	10,00	5,00	2,00	1,50
"C - 01"	160	2	70%	1,0	8,00	5,00	-	1,50
"C - 02"	300	3	70%	1,0	12,00	5,00	2,00	1,50
"C - 03"	500	-	70%	2,0	15,00	5,00	3,00	2,00
"SE - 01"	160	2	70%	1,0	8,00	5,00	-	1,50
"SE - 02"	300	3	70%	1,0	12,00	5,00	2,00	1,50
"SE - 03"	500	-	70%	2,0	15,00	5,00	3,00	2,00
"E - 01"	160	2	70%	1,0	8,00	5,00	-	1,50
"E - 02"	300	3	70%	1,0	12,00	5,00	2,00	1,50
"E - 03"	500	-	70%	2,0	15,00	5,00	3,00	2,00

*MEDIDAS EM METROS.



LC 2/2009
PES. 24/24

ANEXO III
MAPA DE MACROZONEAMENTO



www.ibitinga.sp.gov.br
prefeitura@ibitinga.sp.gov.br
Fone 16.3352.7000
Fax 16.3352.7001

Prefeitura Municipal
Rua Miguel Landim, 333
IBITINGA - SÃO PAULO
CP 51 - CEP 14940-000
CNPJ 45.321.460/0001-50

A Capital Nacional do Bordado