

**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;



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE  
**IBITINGA**

- 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. Coeficiente 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

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*



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 subdivide-se em:



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE

**IBITINGA**

a) Habitação unifamiliar "R1 - 01"

lote mínimo de 160,00m<sup>2</sup> e máximo de 249,00m<sup>2</sup> com frente mínima de 8,00m, Taxa de Ocupação Máxima permitida de 70%, com Coeficiente de Aproveitamento Máximo 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 250,00m<sup>2</sup> e máximo de 349,00m<sup>2</sup> com frente mínima de 10,00m, Taxa de Ocupação Máxima permitida de 70%, com Coeficiente de Aproveitamento Máximo 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 350,00m<sup>2</sup> e máximo de 499,00m<sup>2</sup> com frente mínima de 12,00m, a Taxa de Ocupação Máxima permitida é de 70%, com Coeficiente de Aproveitamento Máximo 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 m<sup>2</sup> com frente mínima de 15,00m, Taxa de Ocupação Máxima permitida é de 70%, com Coeficiente de Aproveitamento Máximo 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;

[www.ibitinga.sp.gov.br](http://www.ibitinga.sp.gov.br)

[prefeitura@ibitinga.sp.gov.br](mailto: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



## 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 160,00m<sup>2</sup> 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 130,00m<sup>2</sup> 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 600,00m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 60,00m<sup>2</sup>, área mínima na unidade 45,00m<sup>2</sup> 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 250,00m<sup>2</sup> 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 160,00m<sup>2</sup>, 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 100,00m<sup>2</sup> de área útil;

##### b) Comercial Varejista de Médio Porte "C - 02"

1. Destinado ao Comércio Varejista que atende as necessidades cotidianas, 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 300,00m<sup>2</sup>, 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 100,00m<sup>2</sup> 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, trailers, 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 500,00m<sup>2</sup>, 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 50,00m<sup>2</sup> 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 160,00m<sup>2</sup>, 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 300,00m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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 500,00m<sup>2</sup>, 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 50,00m<sup>2</sup> 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 160,00m<sup>2</sup>, 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 300,00m<sup>2</sup>, 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 100,00m<sup>2</sup> 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 locais específicos, pelo porte ou pela especificidade de uso, tais como:



aeroporto, base militar, cemitérios, área de depósito de resíduos sólidos, autódromo, cartódromo, 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 500,00m<sup>2</sup>, 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 50,00m<sup>2</sup> 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 Guaçú.

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 Guaçú. 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.

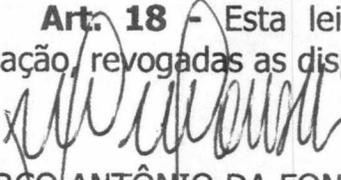
**Art. 16** - Os direitos de uso de solo relativamente a loteamentos ou parcelamentos já aprovados e registrados, modificados por esta Lei Complementar de Zoneamento, serão preservados, respeitando-se os direitos vigentes na data da aprovação dos mesmos.

**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.

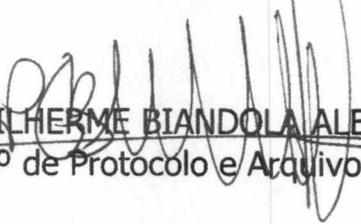
§ 1º - As diretrizes expedidas antes da promulgação desta Lei Complementar, não sofrerão alterações, em virtude dela.

§ 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



**ANEXO I**

ZONAS DE USO	CATEGORIAS DE USOS PERMITIDOS
ZCC 1	R1-01 / R1-02 / R1-03 / R1-04 / R3-01 / R4-01 / C-01 / C-02 / C-03 / SE-01 / SE-02 / E-01 / E-02 / I-01
ZCC 2	R1-01 / R1-02 / R1-03 / R1-04 / R3-01 / R4-01 / C-01 / SE-01 / E-01 / E-02
ZCC 3	R1-01 / R1-02 / R1-03 / R1-04 / R4-01 / C-01 / C-02 / SE-01 / E-01 / E-02
ZAP 1	R1-01 / R01-02 / R1-03 / R1-04 / R2-01 / R3-01 / R4-01 / C-01 / C-02 / C-03 / SE-01 / SE-02 / E-01 / E-02 / I-01
ZAP 2	R1-01 / R01-02 / R1-03 / R1-04 / R2-01 / R2-02 / R3-01 / R3-02 / R4-01 / C-01 / C-02 / C-03 / SE-01 / SE-02 / E-01 / E-02 / I-01
ZAP 3	R1-02 / R1-03 / R1-04 / R3-01 / C-01 / E-01 / E-02
ZAP 4	R1-01 / R01-02 / R1-03 / R1-04 / R2-01 / R2-02 / R3-01 / R3-02 / R4-01 / C-01 / C-02 / C-03 / SE-01 / SE-02 / E-01 / E-02 / I-01
ZIS	R1-01 / R01-02 / R1-03 / R1-04 / R2-01 / R2-02 / R3-01 / R3-02 / R4-01 / C-01 / C-02 / C-03 / SE-01 / SE-02 / E-01 / E-02 / I-01
ZOR 1	R1-01 / R01-02 / R1-03 / R1-04 / R2-01 / R3-01 / R4-01 / C-01 / C-02 / C-03 / SE-01 / SE-02 / E-01 / E-02 / I-01
ZOR 2	R1-01 / R01-02 / R1-03 / R1-04 / R2-01 / R4-01 / C-01 / C-02 / C-03 / SE-01 / SE-02 / SE-03 / E-01 / E-02 / I-01
ZOR 3	R1-01 / R01-02 / R1-03 / R1-04 / R2-01 / C-01 / C-02 / C-03 / E-01 / E-02
ZOR 4	R1-01 / R01-02 / R1-03 / R1-04 / R2-01 / R4-01 / C-01 / C-02 / C-03 / E-01 / E-02
ZOR 5	R1-01 / R01-02 / R1-03 / R1-04 / R2-01 / R2-02 / R4-01 / C-01 / C-02 / C-03 / SE-01 / SE-02 / SE-03 / E-01 / E-02 / I-01
ZI 1	C-01 / C-02 / C-03 / SE-01 / SE-02 / SE-03 / E-01 / E-02 / I-01 / I-02 / I-03
ZI 2	R1-01 / R01-02 / R1-03 / R1-04 / R2-01 / R4-01 / C-01 / C-02 / C-03 / SE-01 / SE-02 / SE-03 / I-01 / I-02
ZOE	C-01 / C-02 / C-03 / SE-02 / SE-03 / E-03
ZEU	R1-01 / R01-02 / R1-03 / R1-04 / R2-01 / R2-02 / R3-01 / R3-02 / R4-01 / C-01 / C-02 / C-03 / SE-01 / SE-02 / SE-03 / E-01 / E-02 / I-01 / I-02 / EQ-01 / I-03 (SOMENTE MARGEANDO A RODOVIA)
ZER 1	R1-03 / R1-04 / C-01 / C-02 / E-01
ZER 2	R1-01 / R01-02 / R1-03 / R1-04 / R2-01 / R3-01 / R4-01 / C-01 / C-02 / SE-01 / SE-02 / E-01 / E-02 / E-03 / I-01 / I-02 / EQ-01
ZEF	R1-01 / R01-02 / R1-03 / R1-04 / R2-01 / R2-02 / R3-01 / R3-02 / R4-01 / C-01 / C-02 / C-03 / SE-01 / SE-02 / SE-03 / E-01 / E-02 / I-01 / I-02 / EQ-01 / I-03 (SOMENTE MARGEANDO A RODOVIA)
CO	R1-01 / R01-02 / R1-03 / R1-04 / R2-01 / R4-01 / C-01 / C-02 / C-03 / SE-01 / SE-02 / E-01 / E-02 / I-01
DC	R1-01 / R01-02 / R1-03 / R1-04 / R2-01 / R3-01 / R4-01 / C-01 / C-02 / C-03 / SE-01 / SE-02 / E-01 / E-02 / E-03 / I-01 / I-02

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

**A Capital Nacional do Bordado**

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



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE

**IBITINGA**

**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;

[www.ibitinga.sp.gov.br](http://www.ibitinga.sp.gov.br)

[prefeitura@ibitinga.sp.gov.br](mailto: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



## ANEXO II

## QUADRO DE POSTURAS DAS CATEGORIAS DE USO

CATEGORIA DE USO	LOTE MÍN.	Nº PAV MÁX	T.O MÁX	C.A MÁX	FRETE 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.

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



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE

**IBITINGA**

**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