



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:



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



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE
IBITINGA

- 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:



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:



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 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 300,00m², 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)



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;



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 500,00m², 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



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



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.



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE
IBITINGA

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 / SE-03 / 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 / SE-03 / 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 / E-03 / 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



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.