



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATÉ

Encanto do Planalto

Rua Paulino Carlos, nº 921 – Centro – Ibaté – SP

Fone/Fax: (16) 3353-1253

E-mail:prefeitura@ibate.sp.gov.br

Plano Diretor do Município de Ibaté

SUMÁRIO

TÍTULO I DOS PRINCÍPIOS, OBJETIVOS E DIRETRIZES GERAIS DA POLÍTICA URBANA

CAPÍTULO I DOS PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS

CAPÍTULO II DOS OBJETIVOS E DAS DIRETRIZES GERAIS DA POLÍTICA URBANA **SEÇÃO I** DOS OBJETIVOS E DIRETRIZES GERAIS DA POLÍTICA HABITACIONAL **SEÇÃO II** DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

TÍTULO II DO ORDENAMENTO TERRITORIAL DO MUNICÍPIO

CAPÍTULO I DAS DIRETRIZES GERAIS

CAPÍTULO II DO MACROZONEAMENTO E DO ZONEAMENTO

CAPÍTULO III DA MACROZONA URBANA **SEÇÃO I** DA ZONA DE OCUPAÇÃO INDUZIDA - ZONA 1 **SEÇÃO II** DA ZONA DE OCUPAÇÃO CONDICIONADA - ZONA 2 **SEÇÃO III** DA ZONA DE RECUPERAÇÃO E OCUPAÇÃO CONTROLADA - ZONA 3

CAPÍTULO IV DA MACROZONA DE USO MULTIFUNCIONAL RURAL

SEÇÃO I DA ZONA DE REGULAÇÃO E OCUPAÇÃO CONTROLADA – ZONA 4 **SEÇÃO II** DA ZONA DE PROTEÇÃO E OCUPAÇÃO RESTRITA – ZONA 5 **SEÇÃO III** DA ZONA DE PRODUÇÃO AGRÍCOLA FAMILIAR – ZONA 6 **SEÇÃO IV** DA ZONA DE USO PREDOMINANTEMENTE AGRÍCOLA – ZONA 7

CAPÍTULO V DAS ÁREAS DE ESPECIAIS INTERESSES **SEÇÃO I**



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATÉ

Encanto do Planalto

Rua Paulino Carlos, nº 921 – Centro – Ibaté – SP

Fone/Fax: (16) 3353-1253

E-mail: prefeitura@ibate.sp.gov.br

DAS ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE HISTÓRICO

SEÇÃO II

DAS ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE AMBIENTAL

SEÇÃO III

DAS ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE TURÍSTICO,
HISTÓRICO E ECOLÓGICO

SEÇÃO IV

ÁREA ESPECIAL DE INTERESSE TURÍSTICO,
ESPORTIVO E ECOLÓGICO

SEÇÃO V

DAS ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE INDUSTRIAL

SEÇÃO VI

ÁREA ESPECIAL DE INTERESSE DO TRANSPORTE AÉREO

SEÇÃO VII

DAS ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL

CAPÍTULO VI

DO SISTEMA VIÁRIO

SEÇÃO I

DAS DIRETRIZES GERAIS PARA A MOBILIDADE URBANA

SEÇÃO II

DA HIERARQUIZAÇÃO E DAS DIRETRIZES VIÁRIAS

SEÇÃO III

DAS DIRETRIZES PARA CONFIGURAÇÃO DO SISTEMA VIÁRIO ESTRUTURAL

SEÇÃO IV

DAS DIRETRIZES VIÁRIAS PARA A
MACROZONA DE USO MULTIFUNCIONAL RURAL

TÍTULO III

DO PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I

DO PARCELAMENTO DO SOLO

SEÇÃO I

DAS DIRETRIZES GERAIS PARA O
PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS

SEÇÃO II

DAS DIRETRIZES ESPECÍFICAS PARA O PARCELAMENTO DO SOLO

SEÇÃO III

DAS DIRETRIZES ESPECÍFICAS PARA CHÁCARAS DE RECREIO

SEÇÃO IV

DAS DIRETRIZES PARA URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA

SEÇÃO V

DAS DIRETRIZES ESPECÍFICAS PARA OS CONDOMÍNIOS HABITACIONAIS

SEÇÃO VI

DIRETRIZES ESPECÍFICAS PARA EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS
DE INTERESSE SOCIAL – EHIS

CAPÍTULO II

DO USO DO SOLO

SEÇÃO I

DAS DIRETRIZES GERAIS DO USO DO SOLO

SEÇÃO II



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATÉ

Encanto do Planalto

Rua Paulino Carlos, nº 921 – Centro – Ibaté – SP

Fone/Fax: (16) 3353-1253

E-mail: prefeitura@ibate.sp.gov.br

DOS USOS E ATIVIDADES INCÔMODAS

CAPÍTULO III

DA OCUPAÇÃO DO SOLO

SEÇÃO I

DOS COEFICIENTES DE OCUPAÇÃO

SEÇÃO II

DOS COEFICIENTES DE APROVEITAMENTO

SEÇÃO III

DOS COEFICIENTES DE PERMEABILIDADE

SEÇÃO IV

DOS COEFICIENTES DE COBERTURA VEGETAL

TÍTULO IV

DOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA

CAPÍTULO I

DOS INSTRUMENTOS DE INDUÇÃO DA POLÍTICA URBANA

SEÇÃO I

DA UTILIZAÇÃO, DA EDIFICAÇÃO E DO PARCELAMENTO COMPULSÓRIOS

SEÇÃO II

DO IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA
PROGRESSIVO NO TEMPO

SEÇÃO III

DA DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS

SEÇÃO IV

DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

SEÇÃO V

DO DIREITO DE SUPERFÍCIE

SEÇÃO VI

DAS OUTORGAS ONEROSAS

SUBSEÇÃO I

DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

SUBSEÇÃO II

DA OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

SEÇÃO VII

DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

SEÇÃO VIII

DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

SEÇÃO IX

DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

SEÇÃO X

DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

SEÇÃO XI

DA CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA

TÍTULO V

DO SISTEMA DE GESTÃO E PLANEJAMENTO DO DESENVOLVIMENTO URBANO



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATÉ

Encanto do Planalto

Rua Paulino Carlos, nº 921 – Centro – Ibaté – SP

Fone/Fax: (16) 3353-1253

E-mail:prefeitura@ibate.sp.gov.br

CAPÍTULO I

DOS PRINCÍPIOS GERAIS E DIRETRIZES

CAPÍTULO II

DOS ORGANISMOS DE GESTÃO

SEÇÃO I

DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

SEÇÃO II

DO FUNDO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO

SEÇÃO III

DO GRUPO ESPECIAL DE ANÁLISE – GEA

TÍTULO VI

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS, FINAIS E TRANSITÓRIAS

ANEXOS

ANEXO 01 - MAPA 01 - Macrozoneamento do Município

ANEXO 02 - MAPA 02 - Zoneamento da Macrozona Urbana e Perímetro Urbano

Texto 01 – Descrição do Perímetro Urbano

ANEXO 03 - MAPA 03 – Zoneamento da Macrozona Urbana e as Zonas 4 e 5

ANEXO 04 - MAPA 04 – Zoneamento do Município

ANEXO 05 - MAPA 05 – Urbanização Específica

ANEXO 06 - MAPA 06 – Áreas Especiais de Interesses na Macrozona Urbana

ANEXO 07 - MAPA 07 – Áreas Especiais de Interesses na Macrozona de Uso Multifuncional Rural

ANEXO 08 - MAPA 08 – Diretrizes Viárias Esquemas Gráficos

ANEXO 09 - MAPA 09 – Áreas Compatíveis para Instalação de Usos Incômodos

Texto 02 – Dos Usos e Atividades Incômodas

ANEXO 10 - MAPA 10 – Áreas submetidas ao Direito de Preempção

ANEXO 11 - MAPA 11 – Áreas previstas para as Operações Urbanas Consorciadas

ANEXO 12 - GLOSSÁRIO



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATÉ

Encanto do Planalto

Rua Paulino Carlos, nº 921 – Centro – Ibaté – SP

Fone/Fax: (16) 3353-1253

E-mail:prefeitura@ibate.sp.gov.br

LEI COMPLEMENTAR Nº 001

De 22 de dezembro de 2.006

(Autoria do Executivo Municipal)

Institui o Plano Diretor do Município de Ibaté e dá outras providências.

O Prefeito Municipal de Ibaté faz saber que a Câmara Municipal de Ibaté aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

Art. 1º As diretrizes e normas fixadas nesta Lei constituem o Plano Diretor do Município de Ibaté, que devem ser observadas pelos agentes públicos, privados e sociais que atuam na construção e gestão municipal, em conformidade com o Artigo 182 da Constituição Federal e a Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, denominada Estatuto da Cidade.

TÍTULO I

DOS PRINCÍPIOS, OBJETIVOS E DIRETRIZES GERAIS DA POLÍTICA URBANA

CAPÍTULO I

DOS PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS

Art. 2º Os agentes públicos, privados e sociais responsáveis pelas políticas e normas explicitadas neste Plano Diretor devem observar e aplicar os seguintes princípios:

I - promoção da justiça social, da erradicação da pobreza, da erradicação da exclusão social e redução das desigualdades sociais e regionais;

II - promover a cidade sustentável para todos, valorizando os aspectos relativos à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte, aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer para as presentes e futuras gerações;

III - respeito às funções sociais da cidade e à função social da propriedade;

IV - recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos;

V - transferência para a coletividade da valorização imobiliária inerente à urbanização;

VI - universalização da mobilidade e acessibilidade;

VII - prioridade ao transporte coletivo público e ao não motorizado;

VIII - organização do tráfego garantindo a paz no trânsito;

IX - preservação e recuperação do meio ambiente natural;

X - fortalecimento do setor público, recuperação e



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATÉ

Encanto do Planalto

Rua Paulino Carlos, nº 921 – Centro – Ibaté – SP

Fone/Fax: (16) 3353-1253

E-mail:prefeitura@ibate.sp.gov.br

valorização das funções de planejamento, articulação e controle da Política Urbana;

XI - descentralização da Administração Pública;

XII - gestão democrática da cidade, mediante participação da população e das associações representativas dos vários segmentos da comunidade nos processos de decisão, planejamento, formulação, execução, acompanhamento e fiscalização do desenvolvimento urbano;

XIII - estimular o surgimento de novos negócios, especialmente daqueles que se enquadram nas vocações da cidade.

Art. 3º A cidade cumpre suas funções sociais na medida em que assegura o direito de seus habitantes ao acesso:

I - à moradia;

II - ao transporte coletivo;

III - ao saneamento ambiental;

IV - à energia elétrica;

V - à iluminação pública;

VI - ao trabalho;

VII - à educação;

VIII - à saúde;

IX - ao esporte;

X - ao lazer;

XI - à segurança;

XII - ao patrimônio, à identidade e memória

cultural;

XIII - ao meio ambiente preservado e sustentável;

XIV - ao culto religioso;

XV - à cultura.

Art. 4º Para garantir o cumprimento das funções sociais da cidade, o Poder Público Municipal deverá atuar de maneira a:

I - promover políticas públicas mediante um processo permanente de gestão democrática da cidade e de participação popular;

II - ampliar a base de auto-sustentação econômica do Município gerando trabalho e renda para a população local;

III - aumentar a oferta de moradias sociais evitando a degradação de áreas de interesse ambiental pela urbanização;

IV - atender à demanda de serviços públicos e comunitários da população que habita e atua no Município;

V - promover usos compatíveis com a preservação ambiental;

VI - criar pontos de atratividade com implantação de equipamentos e atividades de turismo, eventos culturais e de negócios.

Art. 5º A propriedade para cumprir sua função social, deve atender no mínimo aos seguintes requisitos:

I - respeitar os limites e índices urbanísticos estabelecidos nesta Lei e nas legislações dela decorrentes;

II - ser utilizada e aproveitada para atividades ou usos de interesse urbano ou rural, caracterizadas como promotores da função social da cidade;

III - ter aproveitamento, uso e ocupação do solo compatíveis com:

a) a preservação, a recuperação e a manutenção ou melhoria da qualidade do meio ambiente;



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATÉ

Encanto do Planalto

Rua Paulino Carlos, nº 921 – Centro – Ibaté – SP

Fone/Fax: (16) 3353-1253

E-mail:prefeitura@ibate.sp.gov.br

vizinhos;
motorizado;
das atividades voltadas para o desenvolvimento socioeconômico;
seus habitantes;

- b)** o respeito ao direito de vizinhança;
- c)** a segurança dos imóveis vizinhos;
- d)** a segurança e a saúde de seus usuários e
- e)** a redução das viagens por transporte individual
- f)** a oferta de condições adequadas à realização
- g)** a oferta de condições dignas para moradias de
- h)** a preservação da memória histórica e cultural.

§ 1º Atividades de interesse urbano ou rural são aquelas inerentes ao pleno exercício do direito a cidade sustentável, ao pleno respeito e cumprimento das funções sociais da cidade e ao bem-estar de seus habitantes e usuários, incluindo:

e proteção da agricultura familiar;
ambiental e paisagístico;
urbana e rural, tais como os mananciais, os corpos d'água, as áreas arborizadas e as reservas florestais;

- a)** moradia;
- b)** produção industrial;
- c)** produção agrícola, compreendendo o incentivo
- d)** comércio de bens;
- e)** prestação de serviços;
- f)** circulação e mobilidade urbana;
- g)** preservação do patrimônio cultural, histórico,
- h)** preservação dos recursos necessários à vida
- i)** áreas de convívio e lazer;
- j)** a revitalização e utilização de áreas não edificadas, subutilizadas ou não utilizadas para o atendimento das necessidades dos habitantes da cidade quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento de atividades econômicas, geradoras de emprego e renda.

§ 2º A compatibilidade com a preservação do meio ambiente se refere ao controle da poluição do ar, da água, do solo e da destinação dos resíduos, assim como a fluidez de drenagem das águas pluviais e dos cursos d'água, a maior permeabilidade do solo, à maior preservação de sua cobertura vegetal e da vegetação significativa existente.

§ 3º Sujeitam-se às sanções previstas em Lei os proprietários de imóveis urbanos ou rurais que por qualquer meio, artifício ou omissão, impeçam ou dificultem a realização de atividades de interesse urbano ou rural em sua propriedade.

CAPÍTULO II

DOS OBJETIVOS E DAS DIRETRIZES GERAIS DA POLÍTICA URBANA

Art. 6º As intervenções de órgãos federais, estaduais e municipais, no âmbito da política de desenvolvimento local, deverão respeitar os limites estabelecidos pela Constituição Federal, pela Lei Federal nº 10.257/01 e por esta Lei.



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATÉ

Encanto do Planalto

Rua Paulino Carlos, nº 921 – Centro – Ibaté – SP

Fone/Fax: (16) 3353-1253

E-mail:prefeitura@ibate.sp.gov.br

Art. 7º São objetivos da política urbana:

- cidade;
- dos municípes;
- meio ambiente natural e construído e da paisagem urbana e rural;
- privados no processo de desenvolvimento urbano;
- gestão municipal.
- I** - pleno desenvolvimento das funções sociais da
 - II** - bem-estar e a melhoria da qualidade de vida
 - III** - proteção, valorização e uso adequado do
 - IV** - articulação dos diversos agentes públicos e
 - V** - ampliação da participação dos cidadãos na

formas de vivência e uso do território municipal pelos agentes públicos e privados, e pelos cidadãos em geral, no estabelecimento de uma política fundiária, são os seguintes:

- social;
- e de preservação ambiental;
- saneamento ambiental, que exerçam ou possam exercer efeito prejudicial ao bem-estar físico, mental ou social dos cidadãos;
- econômico rural e urbano do Município;
- e periféricas do Município;
- gestão do Município, garantindo canais de participação democrática nos processos de tomadas de decisão.
- I** - promover a destinação de terras para moradia
 - II** - demarcar, preservar e ampliar as áreas verdes
 - III** - demarcar zonas prioritárias para ações de
 - IV** - delimitar as áreas para o desenvolvimento
 - V** - promover a integração entre as regiões centrais
 - VI** - construir condições para o planejamento e a

Art. 9º Na promoção da política urbana, o Município deve observar e aplicar as diretrizes gerais estabelecidas no Artigo 2º da Lei Federal nº 10.257/01, e as seguintes diretrizes locais:

- Municipal e prover os recursos necessários à dinâmica das demandas decorrentes da implementação da política urbana;
- Municípios vizinhos nos assuntos de interesse e de desenvolvimento regional;
- equipamentos e serviços públicos para os habitantes, em especial aos portadores de necessidades especiais;
- das atividades econômicas;
- e benfeitorias das obras e serviços de infra-estrutura urbana e a recuperação, para a coletividade, da valorização imobiliária decorrentes dos investimentos públicos;
- preservação ambiental, rural e urbana visando o desenvolvimento ambiental sustentável;
- condições de moradia nos aglomerados de habitações ocupadas pela população de baixa
- I** - adequar a estrutura técnico administrativa
 - II** - assegurar aos habitantes o acesso à informação em poder dos órgãos públicos, bem como a sua participação em um processo contínuo, descentralizado e democrático;
 - III** - promover a integração e a articulação com os
 - IV** - assegurar a alocação adequada de espaços,
 - V** - assegurar espaços para o desenvolvimento
 - VI** - assegurar a distribuição equânime dos custos
 - VII** - assegurar a integração entre as áreas de
 - VIII** - propiciar a recuperação e melhoria das



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATÉ

Encanto do Planalto

Rua Paulino Carlos, nº 921 – Centro – Ibaté – SP

Fone/Fax: (16) 3353-1253

E-mail:prefeitura@ibate.sp.gov.br

renda, implementando-se as medidas necessárias para a regularização física, urbanística, imobiliária, administrativa e fundiária destas áreas, assegurando-se o acesso aos equipamentos urbanos e comunitários e aos serviços públicos essenciais;

IX - garantir nas áreas consideradas de risco a implementação de programas de reabilitação ou de atendimento habitacional nos casos de remoção de população;

X - racionalizar e adequar o uso da infra-estrutura urbana instalada, evitando a sua sobrecarga ou ociosidade;

XI - buscar a utilização adequada das áreas ociosas e a produção de habitação de interesse social, promovendo o seu aproveitamento por meio de estímulos ou maior gravamento tributário;

XII - preservar e recuperar o meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico e paisagístico, em especial as áreas de interesse ambiental localizadas no perímetro de proteção aos mananciais;

XIII - complementar a ação dos órgãos federais e estaduais responsáveis pelo controle ambiental;

XIV - criar áreas especiais sujeitas a regimes urbanísticos específicos;

XV - manter gestões junto aos órgãos responsáveis pelos serviços públicos de âmbito estadual ou federal, cujos serviços sejam deficitários;

XVI - assegurar o direito de locomoção dos habitantes mediante oferta adequada e prioritária no uso do sistema viário para o transporte público, condicionando a circulação de automóveis à segurança de pedestres e ciclistas e à fluidez do transporte de carga;

XVII - promover o acesso dos habitantes ao sistema de saúde municipal;

XVIII - assegurar aos habitantes os serviços de educação, cultura, esportes e lazer;

XIX - incentivar o turismo ambientalmente sustentável;

XX - garantir condições de dignidade, por meio do atendimento às necessidades básicas e o acesso à rede de serviços sociais, assegurando acolhimento, proteção e qualidade de vida;

XXI - promover ações de resgate ou de prevenção, visando a inclusão social, na perspectiva emancipadora, gerando autonomia e protagonismo aos destinatários das políticas;

XXII - assegurar condições para a incolumidade das pessoas e do patrimônio.

Seção I

Dos Objetivos e Diretrizes Gerais da Política Habitacional

Art. 10. A Política Municipal de Habitação de Interesse Social, integrada ao desenvolvimento urbano, será formulada pelo Departamento de Engenharia e Obras como o seu órgão operador.

Parágrafo Único. A Política Municipal de Habitação de Interesse Social deverá ser apreciada e acompanhada pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Art. 11. A Política Municipal de Habitação de



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATÉ

Encanto do Planalto

Rua Paulino Carlos, nº 921 – Centro – Ibaté – SP

Fone/Fax: (16) 3353-1253

E-mail:prefeitura@ibate.sp.gov.br

Interesse Social observará aos seguintes objetivos, princípios e diretrizes:

I - facilitar e promover o acesso à habitação com prioridade para a população de baixa renda e aos portadores de necessidades especiais;

II - articular, compatibilizar e apoiar a atuação dos órgãos e entidades que desempenham funções no campo da Habitação Popular de Interesse Social;

III - priorizar programas e projetos habitacionais que contemplem a melhoria da qualidade de vida da população de baixa renda e contribuam para a geração de empregos;

IV - democratizar e tornar transparentes os procedimentos e processos decisórios;

V - descentralizar poderes e operações;

VI - economizar meios e racionalizar recursos visando a auto-sustentação econômico-financeira das ações, programas e projetos voltados para as Habitações de Interesse Social - HIS;

VII - adotar mecanismos adequados de acompanhamento e controle do desempenho dos programas habitacionais, com participação direta de comissão representante dos beneficiários diretos destes programas;

VIII - empregar formas alternativas de produção, objetivando a construção de unidades habitacionais buscando qualidade e baixos custos;

IX - empregar formas alternativas de acesso à moradia digna, por meio da reurbanização e requalificação das unidades habitacionais, infraestrutura e equipamentos comunitários e institucionais;

X - incentivar a produção de materiais, componentes e sistemas construtivos para habitação popular, voltados para atendimento dos programas a serem implementados, buscando a geração de renda e qualificação profissional;

XI - promover e fomentar projetos que visem a formação profissional e qualificação dos recursos humanos, exclusivamente para formação de mão de obra na construção civil;

XII - integrar os projetos habitacionais com os investimentos em saneamento e os demais serviços urbanos;

XIII - estabelecer as linhas da reorganização da cidade para fins de planejamento habitacional;

XIV - planejar e acompanhar a implementação de projetos específicos no contexto da Política Municipal de Habitação de Interesse Social;

XV - definir a implementação de políticas sociais e de geração de emprego, integradas ao contexto dos projetos habitacionais do Município;

XVI - promover um sistema de informações que colete e organize dados para instrumentalizar a elaboração de projetos e programas que atendam à Política Municipal de Habitação de Interesse Social.

XVII - elaborar programas habitacionais de interesse social que contemplem a possibilidade de construção de habitações com dimensões superiores à 60 m² (sessenta metros quadrados) ou que possam possibilitar a futura ampliação das mesmas.

Art. 12. Caberá ao Departamento de Engenharia e Obras coordenar a ação integrada dos órgãos públicos e da iniciativa privada, no sentido de estimular o encaminhamento de soluções habitacionais, especialmente para a população de baixa renda, competindo-lhe, ainda, a articulação com as demais políticas dos Governos Federal e Estadual.

Seção II



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATÉ

Encanto do Planalto

Rua Paulino Carlos, nº 921 – Centro – Ibaté – SP

Fone/Fax: (16) 3353-1253

E-mail: prefeitura@ibate.sp.gov.br

Dos Instrumentos da Política Urbana

seguintes instrumentos:

do Solo, de Edificação e Posturas;

Anual;

integrados;

acessibilidade;

Territorial Urbana- IPTU;

Desenvolvimento Urbano.

Administrativos:

compulsórios;

Territorial Urbana progressivo no tempo;

urbano;

Histórico, Cultural, Turístico, Ecológico, de Transporte

Moradia;

Alteração de Uso;

Art. 13. A política urbana é realizada por meio dos

I - Planejamento e Gestão:

- a)** Plano Diretor;
- b)** Legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação
- c)** Zoneamento Municipal;
- d)** Plano Plurianual;
- e)** Lei de Diretrizes Orçamentárias e Orçamento

- f)** gestão orçamentária participativa;
- g)** planos, programas e projetos setoriais

- h)** planos de desenvolvimento econômico e social;
- i)** plano municipal de mobilidade sustentável e

j) Zoneamento Ambiental.

II - Institutos Tributários e Financeiros:

- a)** tributos municipais diversos;
- b)** Imposto sobre a Propriedade Predial e
- c)** taxas e tarifas públicas específicas;
- d)** contribuição de melhoria;
- e)** incentivos e benefícios fiscais e financeiros.
- f)** Fundo Municipal de Habitação e

III - Institutos, Jurídicos, Urbanísticos e

- a)** parcelamento, edificação ou utilização
- b)** Imposto sobre a Propriedade Predial e
- c)** desapropriação com pagamento de títulos;
- d)** Servidão administrativa;
- e)** Tombamento de imóveis ou de imóvel

f) Áreas Especiais de Interesse Ambiental, Transporte Aéreo e Industrial;

- g)** Áreas Especiais de Interesse Social;
- h)** Concessão de Uso Especial para Fins de

- i)** Direito de Superfície;
- j)** Direito de Preempção;
- k)** Outorga Onerosa do Direito de Construir e de

- l)** Transferência do Direito de Construir;
- m)** Operações Urbanas Consorciadas;
- n)** Consórcio Imobiliário;
- o)** Regularização fundiária;
- p)** Assistência técnica e jurídica urbanística

gratuita para as comunidades e grupos sociais de baixa renda;



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATÉ

Encanto do Planalto

Rua Paulino Carlos, nº 921 – Centro – Ibaté – SP

Fone/Fax: (16) 3353-1253

E-mail:prefeitura@ibate.sp.gov.br

q) Referendo popular e plebiscito;

r) Estudo de Impacto Ambiental - EIA, Relatório de

Impacto Ambiental - RIMA, Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV e Relatório de Impacto de Vizinhança - RIVI.

TÍTULO II

DO ORDENAMENTO TERRITORIAL DO MUNICÍPIO

CAPÍTULO I

DAS DIRETRIZES GERAIS

Art. 14. O Macrozoneamento e o Zoneamento do Município deverão atender às seguintes diretrizes:

I - discriminar e delimitar as áreas de preservação ambiental, urbanas e rurais;

II - definir as áreas urbanas e rurais, com vistas à localização da população e de suas atividades;

III - exigir que o projeto de conversão de áreas rurais em urbanas seja previamente submetido à Prefeitura Municipal, que deverá analisá-lo e submetê-lo à aprovação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano;

IV - designar as unidades de conservação ambiental e outras áreas protegidas por Lei, discriminando as de preservação permanentes ou temporárias, nas encostas, nas bordas de tabuleiros ou chapadas ou, ainda, nas áreas de drenagem das captações utilizadas ou reservadas para fins de abastecimento de água potável e estabelecendo suas condições de utilização;

V - restringir a utilização de áreas de riscos geológicos;

VI - preservar as áreas de exploração agrícola e pecuária e o estímulo a essas atividades primárias;

VII - preservar, proteger e recuperar o meio ambiente natural e construído;

VIII - exigir, para a aprovação de quaisquer projetos de mudança de uso do solo, alteração de coeficientes de aproveitamento, parcelamentos, remembramentos ou desmembramentos, prévia avaliação dos órgãos competentes do Poder Executivo Municipal;

IX - exigir para o licenciamento de atividades modificadoras do meio ambiente, a elaboração prévia de Estudo de Impacto Ambiental - EIA e do respectivo Relatório de Impacto Ambiental - RIMA, bem como sua aprovação pelos órgãos competentes do Poder Público, observada a legislação específica;

X - exigir Estudo de Incômodo ou Impacto de Vizinhança, e suas ações complementares, para regularização ou licenciamento das atividades ou empreendimentos, potencialmente incômodos ou impactantes, instalados no território do Município de Ibaté;

XI - regular a licença para construir, condicionando-a, nos casos de grandes empreendimentos habitacionais, industriais ou comerciais, ao adequado provimento de infra-estrutura e de equipamentos urbanos e comunitários necessários;

XII - estabelecer compensação de imóvel considerado pelo Poder Público como de interesse do patrimônio cultural, histórico, arqueológico, artístico ou paisagístico;



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATÉ

Encanto do Planalto

Rua Paulino Carlos, nº 921 – Centro – Ibaté – SP

Fone/Fax: (16) 3353-1253

E-mail:prefeitura@ibate.sp.gov.br

XIII - definir os critérios para autorização de implantação de equipamentos urbanos e comunitários e definir sua forma de gestão;

XIV - definir o tipo de uso, o coeficiente de ocupação, o coeficiente de aproveitamento e o coeficiente de permeabilidade dos terrenos, nas diversas áreas.

Art. 15. A ordenação e o controle do uso do solo devem evitar:

I - a utilização inadequada de imóveis urbanos e rurais;

II - a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes, especialmente junto aos usos residenciais;

III - o adensamento inadequado à infra-estrutura urbana e aos equipamentos urbanos e comunitários existentes ou previstos;

IV - a ociosidade do solo urbano edificável ou utilizável;

V - a deterioração de áreas urbanizadas e não urbanizadas;

VI - a especulação imobiliária;

VII - a ocorrência de desastres naturais.

CAPÍTULO II

DO MACROZONEAMENTO E DO ZONEAMENTO

Art. 16. O Macrozoneamento divide o território do Município de Ibaté considerando:

I - a infra-estrutura instalada;

II - as características de uso e ocupação do território do Município;

III - as características do meio ambiente natural e

IV - a implementação de ações de planejamento, construído;

consolidado nesta Lei.

Art. 17. As normas do Macrozoneamento são regras fundamentais de ordenação do território municipal, de modo a atender os princípios constitucionais da política urbana da função social da cidade e da propriedade.

Art. 18. As normas de zoneamento como estratégia da política urbana, consistem no estabelecimento de zonas com características semelhantes com o propósito de favorecer a implementação tanto dos instrumentos de ordenamento e controle urbano, quanto de Áreas de Especial Interesse.

Art. 19. O macrozoneamento tem como objetivo o ordenamento territorial do Município de forma a permitir:

I - a identificação e exploração dos seus potenciais;

II - a preservação do patrimônio natural, histórico, cultural, arqueológico e paisagístico;

III - a contenção da expansão da área urbana que acarrete degradação socioambiental;



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATÉ

Encanto do Planalto

Rua Paulino Carlos, nº 921 – Centro – Ibaté – SP

Fone/Fax: (16) 3353-1253

E-mail:prefeitura@ibate.sp.gov.br

manutenção e otimização da infra-estrutura urbana e dos serviços públicos essenciais;
da propriedade urbana;

entre os diferentes grupos sociais;

agroambiental do Município para que o uso rural seja compatibilizado com os recursos naturais.

Art. 20. O território do Município de Ibaté divide-se em Macrozonas, Zonas e Áreas de Especial Interesse a fim de ordenar a ocupação do território e dirigir a produção do espaço no Município.

Art. 21. O território do Município de Ibaté é composto pela Macrozona Urbana e pela Macrozona de Uso Multifuncional Rural em conformidade com o Anexo nº 01 desta Lei.

Art. 22. A Macrozona Urbana é composta por áreas dotadas de infra-estruturas, serviços e equipamentos públicos e comunitários, apresentando maior densidade construtiva e populacional que requerem uma qualificação urbanística e em condições de atrair investimentos imobiliários privados.

§ 1º A Macrozona Urbana é subdividida em:

I - Zona de Ocupação Induzida - Zona 1;

II - Zona de Ocupação Condicionada - Zona 2;

III - Zona de Recuperação e Ocupação

Controlada - Zona 3 (3A e 3B).

§ 2º Ficam enquadradas na Macro- zona Urbana os perímetros delimitados no Anexo nº 02 desta Lei.

§ 3º O Perímetro Urbano delimitado no Anexo nº 02 desta Lei, abrange áreas da Zonas de Ocupação Induzida, Ocupação Condicionada e de Recuperação e Ocupação Controlada, incorporando os parcelamentos do solo devidamente aprovados pelos órgãos municipais competentes e as diretrizes fornecidas para novos parcelamentos.

Art. 23. A Macrozona de Uso Multifuncional Rural é composta por áreas de uso agrícola, extrativista ou pecuário, com áreas significativas de vegetação natural, condições de permeabilidade próximas aos índices naturais, por áreas de preservação ambiental formadas por reservas florestais, parques e reservas biológicas, bem como por áreas de usos não agrícolas, como chácaras de recreio, lazer, turismo, fazendas históricas, indústrias e sedes de assentamentos rurais.

subdivide-se em:

Zona 4 (4A e 4B);

5 (5A e 5B);

§ 1º A Macrozona de Uso Multifuncional Rural

I - Zona de Regulação e Ocupação Controlada -

II - Zona de Proteção e Ocupação Restrita - Zona

III - Zona de Produção Agrícola Familiar - Zona 6;



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATÉ

Encanto do Planalto

Rua Paulino Carlos, nº 921 – Centro – Ibaté – SP

Fone/Fax: (16) 3353-1253

E-mail:prefeitura@ibate.sp.gov.br

Zona 7. **IV - Zona de Uso Predominantemente Agrícola -**

§ 2º Ficam enquadradas na Macrozona de Uso Multifuncional Rural os perímetros delimitados no Anexo nº 04 desta Lei.

CAPÍTULO III

DA MACROZONA URBANA

Seção I

Da Zona de Ocupação Induzida - ZONA 1

Art. 24. A Zona de Ocupação Induzida – Zona 1 é composta por áreas do território que requerem uma qualificação urbanística e que têm as melhores condições de infra-estrutura da cidade.

Art. 25. A Zona de Ocupação Induzida – Zona 1 apresenta as seguintes características:

- I** - áreas de uso misto com predominância de comércio, serviços e de uso habitacional na área central;
- II** - concentração de população de maior renda, com predominância de população idosa no centro;
- III** - concentração de imóveis de interesse histórico e cultural, e de imóveis não edificados, não utilizados e subutilizados;
- IV** - zona inteiramente contida em faixa localizada adiante das barreiras da mobilidade urbana formadas pela ferrovia da Rede Ferroviária Federal e da Rodovia Washington Luiz – SP 310.

Art. 26. A Zona de Ocupação Induzida – Zona 1 tem como diretrizes:

- I** - garantir a diversidade de usos, em especial o habitacional, restringindo os conflitos de vizinhança;
- II** - equacionar os conflitos de uso;
- III** - preservar a diversidade social;
- IV** - destinar áreas infra-estruturadas para uso de habitação popular;
- V** - incrementar o adensamento;
- VI** - promover a ocupação de glebas e lotes vazios e de imóveis vagos e subutilizados;
- VII** - promover a preservação do patrimônio histórico e arquitetônico urbano;
- VIII** - respeitar os usos consolidados;
- IX** - promover o controle da permeabilidade do solo;
- X** - estabelecer que os novos parcelamentos garantam o provimento da infra-estrutura de acordo com o impacto que sua implantação acarrete nas imediações, além das exigências previstas na legislação que trata do parcelamento do solo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATÉ

Encanto do Planalto

Rua Paulino Carlos, nº 921 – Centro – Ibaté – SP

Fone/Fax: (16) 3353-1253

E-mail: prefeitura@ibate.sp.gov.br

Parágrafo Único. Ficam enquadradas na Zona de Ocupação Induzida – Zona 1 os perímetros delimitados no Anexo nº 02 desta Lei.

Seção II

Da Zona de Ocupação Condicionada - Zona 2

Art. 27. A Zona de Ocupação Condicionada – Zona 2 é composta por áreas com predominância de uso misto do território com grande diversidade de padrão ocupacional.

Art. 28. A Zona de Ocupação Condicionada - Zona 2 apresenta as seguintes características:

- I** - fragmentação e descontinuidade do sistema viário;
- II** - presença de áreas com carência de infraestrutura de drenagem;
- III** - ocorrência de bolsões com deficiência de áreas públicas ou de equipamentos públicos;
- IV** - ocorrência de bairros que exigem a transposição das barreiras da mobilidade urbana em razão da ferrovia da Rede Ferroviária Federal e da Rodovia Washington Luiz – SP 310;
- V** - ocorrência de loteamentos com uso misto consolidado ferindo o disposto nos contratos de loteamentos a serem regularizados por meio de outorga onerosa de alteração de uso do solo.

Art. 29. A Zona de Ocupação Condicionada tem como diretrizes:

- I** - prover áreas infra-estruturadas para uso de habitação popular;
- II** - garantir a diversidade de uso e de padrão social;
- III** - equacionar conflitos de uso e ocupação do solo;
- IV** - adequar as transposições da ferrovia da Rede Ferroviária Federal e da Rodovia Washington Luiz - SP 310;
- V** - adequar o sistema viário urbano nas regiões de morfologia fragmentada;
- VI** - adequar o sistema de drenagem;
- VII** - respeitar os usos consolidados;
- VIII** - promover as medidas necessárias para assegurar as condições urbanísticas e ambientais adequadas visando consolidar o “Distrito Industrial Antonio Guaraty”, classificando-o de acordo com a Lei Estadual nº 5.597, de 06 de fevereiro de 1987, que estabelece normas e diretrizes para o zoneamento industrial no Estado de São Paulo e dá outras providências;
- IX** - estabelecer que os novos parcelamentos, garantam o provimento da infra-estrutura de acordo com o impacto que sua implantação acarrete nas imediações, além das exigências previstas na legislação que trata do parcelamento do solo;



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATÉ

Encanto do Planalto

Rua Paulino Carlos, nº 921 – Centro – Ibaté – SP

Fone/Fax: (16) 3353-1253

E-mail:prefeitura@ibate.sp.gov.br

X - promover o adensamento nos eixos mais bem infra-estruturados desta Zona 2, configurados pelo prolongamento da Avenida São João e marginal da rodovia Washington Luiz, SP 310.

Parágrafo Único. Ficam enquadradas na Zona de Ocupação Condicionada – Zona 2 os perímetros delimitados no Anexo nº 02 desta Lei.

Art. 30. Nos Jardins Cruzado I e II, Icarai e Nossa Senhora de Aparecida serão permitidas a alteração de uso do solo prevista para fins habitacionais, também para usos de comércio e de prestação de serviços.

Seção III

Da Zona de Recuperação e Ocupação Controlada - Zona 3

Art. 31. A Zona de Recuperação e Ocupação Controlada é composta pelas Zonas 3A e 3B da Macrozona Urbana, caracterizadas por fragilidades sociais e ambientais.

Parágrafo Único. Ficam enquadradas na Zona de Recuperação e Ocupação Controlada – Zona 3 os perímetros delimitados no Anexo nº 02 desta Lei.

Art. 32. A Zona 3A apresenta as seguintes características e abrange os bairros indicados no Anexo nº 02 desta Lei:

- I** - encostas com declividade;
- II** - solo suscetível à erosões com córregos assoreados;
- III** - infra-estrutura precária;
- IV** - parcelamentos irregulares localizados em áreas públicas;
- V** - parcelamentos irregulares localizados em áreas isoladas com precariedade de interligação viária com a malha urbana consolidada;
- VI** - concentração da população de baixa renda.

Art. 33. Na Zona 3A devem ser observadas as seguintes diretrizes:

- I** - recuperação urbana, social e ambiental;
- II** - garantir a diversidade de usos para atrair comércio, serviços e atividades que gerem trabalho e renda;
- III** - definição de parâmetros urbanísticos que sejam compatíveis com as características mencionadas;
- IV** - instituição de Áreas Especiais de Interesse Social.

Art. 34. A Zona 3B apresenta as seguintes características e abrange as áreas indicadas no Anexo nº 02 desta Lei:

- I** - localização em área de proteção e recuperação do manancial;
- II** - dificuldade de acesso em função da barreira formada pela Rodovia Washington Luiz – SP 310;
- III** - áreas com precariedade no sistema de drenagem;



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATÉ

Encanto do Planalto

Rua Paulino Carlos, nº 921 – Centro – Ibaté – SP

Fone/Fax: (16) 3353-1253

E-mail: prefeitura@ibate.sp.gov.br

IV - carência de equipamentos públicos;
V - ocorrência de loteamentos com uso misto consolidado ferindo o disposto nos contratos de loteamentos a serem regularizados por meio de outorga onerosa de alteração de uso do solo.

VI - área de grande interesse para novos empreendimentos imobiliários para implantação de Condomínios Fechados, Loteamentos e Chácaras de Recreio, bem como outros usos especiais relacionados ao esporte, lazer e serviços;

Art. 35. Na Zona 3B devem ser observadas as seguintes diretrizes:

I - restringir a ocupação da região como eixo de expansão;

II - regulamentar e disciplinar o uso e a ocupação do solo para proteção do manancial superficial;

III - promover trabalhos de educação ambiental na comunidade;

IV - viabilizar a construção das vias marginais à Rodovia Washington Luiz - SP 310;

V - instituir como Área Especial de Interesse Social a área de envoltura dos Jardins Cruzado I, II e América e as áreas que permeiam os Jardins Icarai, Menzani, Santa Terezinha, Mariana e Nossa Senhora de Aparecida;

VI - instituir como Área Especial de Interesse Ambiental as áreas do Ribeirão São José das Correntes, Córrego São João e São Martin;

VII - implementar a legislação específica de proteção dos mananciais de águas superficiais.

Art. 36. Nas áreas da Zona 3B nos termos do Artigo 29 da Lei Federal nº 10.257/01 será permitida a alteração do uso do solo prevista para fins habitacionais, também para usos de comércio e de prestação de serviços.

CAPÍTULO IV

DA MACROZONA DE USO MULTIFUNCIONAL RURAL

Seção I

Da Zona de Regulação e Ocupação Controlada – Zona 4

Art. 37. A Zona de Regulação e Ocupação Controlada – Zona 4 é composta pelas Zonas 4A e 4B que apresentam como característica em comum o fato de estarem localizadas em áreas com fortes tendências para a expansão urbana, apresentando usos diversificados que se configuram como transição entre o meio rural e o meio urbano.

Parágrafo Único. Ficam enquadradas na Zona de Regulação e Ocupação Controlada os perímetros das Zonas 4A e 4B delimitados no Anexo nº 03 desta Lei.

Art. 38. A Zona 4A além do uso rural, contém as seguintes características:



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATÉ

Encanto do Planalto

Rua Paulino Carlos, nº 921 – Centro – Ibaté – SP

Fone/Fax: (16) 3353-1253

E-mail: prefeitura@ibate.sp.gov.br

- consolidadas;
- e lazer;
- empreendimentos imobiliários para implantação de Condomínios Fechados, Loteamentos e Chácaras de Recreio, bem como outros usos especiais relacionados ao esporte, lazer e serviços;
- de sistema de drenagem;
- irregulares;
- atividade e demarcado, nesta Lei, como Área Especial de Interesse Ambiental;
- Santa Clara, Córrego Monte Alegre e Córrego da Serra
- duas grandes bacias hidrográficas do Município: Tietê-Jacaré e Mogi-Guaçu;
- I** - concentração de Chácaras de Recreio já
 - II** - áreas de usos para fins de moradia, comércio
 - III** - área de grande interesse para novos
 - IV** - ocorrência de parcelamentos com deficiência
 - V** - ocorrência de parcelamentos clandestinos e
 - VI** - presença de aterro sanitário, ainda em
 - VII** - presença de nascentes das bacias do Córrego
 - VIII** - região do espigão divisor de águas das

Art. 39. Na Zona 4A devem ser observadas as seguintes diretrizes:

- I** - regulamentar e disciplinar novos empreendimentos que impliquem na alteração do uso do solo rural, estabelecendo critérios e contrapartida por meio da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo;
- II** - atribuir aos responsáveis pelo parcelamento a regularização física e fundiária dos loteamentos clandestinos e dos irregulares, já consolidados, listados no Anexo nº 05 desta Lei, por meio de Urbanização Específica;
- III** - impedir os desmembramentos nos parcelamentos já existentes e a ocorrência de novos parcelamentos irregulares ou clandestinos, exceto desmembramentos de áreas remembradas onde as dimensões resultantes sejam iguais ou superiores às do parcelamento original;
- IV** - compatibilizar o sistema viário com a malha existente e com as diretrizes viárias estabelecidas nesta Lei;
- V** - promover a recuperação ambiental da área ocupada pelo atual aterro sanitário, após a sua desativação;
- VI** - promover o contínuo controle ambiental da área ocupada e ao redor do Aterro Sanitário Municipal e da Estação de Tratamento de Esgotos.

Art. 40. Na sede do Assentamento Rural devem ser observadas as seguintes diretrizes:

- I** - promover seu crescimento ordenado;
- II** - atribuir aos responsáveis pelos parcelamentos a regularização física e fundiária dos loteamentos clandestinos e irregulares, por meio de Urbanização Específica;
- III** - impedir a ocorrência de novos parcelamentos clandestinos e irregulares;
- IV** - elaborar legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo específica;
- V** - adequar o crescimento à capacidade suporte da infra-estrutura e dos equipamentos públicos;
- VI** - suprir a região de infra-estrutura, serviços públicos e equipamentos comunitários, para atender a população já residente.



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATÉ

Encanto do Planalto

Rua Paulino Carlos, nº 921 – Centro – Ibaté – SP

Fone/Fax: (16) 3353-1253

E-mail:prefeitura@ibate.sp.gov.br

seguintes características:

residências do Assentamento Rural

Luiz – SP 310.

Art. 41. A Zona 4B além do uso rural, contém as

I - áreas contíguas ou circundadas por

II - zona seccionada pela Rodovia Washington

seguintes diretrizes:

I - regulamentar e disciplinar novos empreendimentos que impliquem na alteração de uso do solo rural, estabelecendo critérios e contrapartida por meio da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo;

II - promover o crescimento ordenado e integrado à malha urbana já existente, mediante solicitação de parcelamentos para fins urbanos;

III - compatibilizar o sistema viário com a malha existente e com as diretrizes viárias estabelecidas nesta Lei;

IV - adequar o sistema viário, em especial quanto ao uso da Rodovia Washington Luiz – SP 310;

V - impedir a ocorrência de parcelamentos clandestinos ou irregulares;

VI - garantir o provimento de infra-estrutura adequada e de equipamentos públicos compatíveis aos parcelamentos para fins urbanos a serem empreendidos.

Seção II

Da Zona de Proteção e Ocupação Restrita – Zona 5

Art. 43. A Zona de Proteção e Ocupação Restrita é composta pelas Zonas 5A e 5B caracterizadas por serem áreas de proteção e recuperação dos mananciais, compostas respectivamente pela Bacia do Chibarro e do Jacaré.

Parágrafo Único. Ficam enquadradas na Zona de Proteção e Ocupação Restrita os perímetros das Zonas 5A e 5B delimitados no Anexo nº 03 desta Lei.

seguintes características:

e Chibarro;

Art. 44. A Zona 5A, além do uso rural, contém as

I - abrange as nascentes dos Córregos Bela Vista

seguintes diretrizes:

I - regulamentar e disciplinar novos empreendimentos que impliquem na alteração de uso do solo rural, estabelecendo critérios e contrapartida por meio da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo;

II - promover a implementação de atividades compatíveis com a manutenção e à preservação do patrimônio ambiental;

III - estabelecer restrições nas modalidades de parcelamento, uso e ocupação do solo que garantam a integridade ambiental do manancial;

IV - promover a proteção e a recuperação da



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATÉ

Encanto do Planalto

Rua Paulino Carlos, nº 921 – Centro – Ibaté – SP

Fone/Fax: (16) 3353-1253

E-mail:prefeitura@ibate.sp.gov.br

qualidade e da quantidade de águas superficiais que compõem os mananciais de abastecimento público;

V - promover a integração dos órgãos municipais, estaduais e federais no monitoramento das atividades rurais no sentido de garantir a integridade ambiental da zona;

VI - promover a implementação da legislação específica sobre a preservação dos mananciais;

Art. 46. A Zona 5B contém as seguintes características:

I - abrange parte da área de preservação do manancial formado pela bacia do Rio Jacaré;

II - presença de empreendimentos relacionados à pesca recreativa;

III - proximidade com áreas de uso industrial na parte norte desta zona;

Art. 47. Na Zona 5B devem ser observadas as seguintes diretrizes:

I - promover a implementação de atividades compatíveis com a manutenção e à preservação do patrimônio histórico e ambiental;

II - controlar a ocorrência de novos empreendimentos com fins de urbanização do solo;

III - promover a proteção e a recuperação da qualidade e da quantidade de águas superficiais que compõem o manancial;

IV - promover a integração dos órgãos municipais, estaduais e federais no monitoramento das atividades rurais no sentido de garantir a integridade ambiental da zona;

V - promover a implementação da legislação específica sobre a preservação dos mananciais.

Art. 48. Na Zona de Proteção e Ocupação Restrita – Zona 5 devem ser adotadas as seguintes medidas estratégicas:

I - instituir Lei Municipal de proteção e recuperação dos mananciais;

II - celebrar acordos entre órgãos públicos, pessoas jurídicas do setor privado e Ministério Público, visando a preservação das características e observância das diretrizes desta Zona.

Seção III

Da Zona de Produção Agrícola Familiar - Zona 6

Art. 49. A Zona de Produção Agrícola Familiar – Zona 6 é composta por pequenas e médias propriedades rurais baseadas na agricultura familiar, com tradições culturais e estrutura produtiva diversificada, tendo como objetivo garantir a produção agrícola de pequena e média escala.

Art. 50. A Zona de Produção Agrícola Familiar – Zona 6 apresenta as seguintes características:

I - região limítrofe com o Município de São Carlos;

II - ocorrência de parcelamentos clandestinos e irregulares.



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATÉ

Encanto do Planalto

Rua Paulino Carlos, nº 921 – Centro – Ibaté – SP

Fone/Fax: (16) 3353-1253

E-mail:prefeitura@ibate.sp.gov.br

Art. 51. Na Zona de Produção Agrícola Familiar – Zona 6 devem ser observadas as seguintes diretrizes:

I - compatibilizar o uso do solo agrícola e o meio ambiente;

II - consolidar a agricultura familiar;

III - promover o associativismo e o cooperativismo;

IV - oferecer alternativas ao modelo da monocultura extensiva da produção agrícola;

V - atribuir aos responsáveis pelo parcelamento a regularização física e fundiária dos loteamentos clandestinos e irregulares, já consolidados, listados no Anexo nº 05 desta Lei, por meio de Urbanização Específica;

VI - adequar a rede de mobilidade ao deslocamento seguro e orientado necessário para o escoamento da produção agrícola.

Parágrafo Único. Ficam enquadradas na Zona de Produção Agrícola Familiar – Zona 6 a área delimitada no Anexo nº 04 desta Lei.

Art. 52. Na Zona de Produção Agrícola Familiar – Zona 6 devem ser adotadas as seguintes medidas estratégicas:

I - instituir programas e políticas agrícolas municipais de forma integrada com os programas e as políticas estadual e federal;

II - constituir o mapeamento agroambiental do Município;

III - promover a proteção e a recuperação de nascentes e cursos d'água.

Seção IV

Da Zona de Uso Predominantemente Agrícola – Zona 7

Art. 53. A Zona de Uso Predominantemente Agrícola – Zona 7 é composta por áreas que apresentam as seguintes características:

I - grande diversidade de produção agrícola e de agroecossistemas;

II - abundância de recursos hídricos;

III - diversidade de solos e de estrutura fundiária;

IV - predomínio das redes agroindustriais: sucroalcooleira, citrícola, láctea, de carne bovina e de avicultura de corte;

V - áreas de grande potencial de lazer e turismo com chácaras de recreio, cachoeiras, propriedades históricas e o Vale do Quilombo;

Parágrafo Único. Ficam enquadradas na Zona de Uso Predominantemente Agrícola – Zona 7 as áreas delimitadas no Anexo nº 04 desta Lei.

Art. 54. A Zona de Uso Predominantemente Agrícola – Zona 7, tem as seguintes diretrizes:

I - promover a gestão integrada das fronteiras municipais;

II - impedir a implantação de usos urbanos que impliquem em adensamento populacional e construtivo, promovendo, preferencialmente, os usos agrícolas;

III - promover o potencial econômico e paisagístico



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATÉ

Encanto do Planalto

Rua Paulino Carlos, nº 921 – Centro – Ibaté – SP

Fone/Fax: (16) 3353-1253

E-mail:prefeitura@ibate.sp.gov.br

a partir dos atributos da região;

ambiental e o uso agrícola;

manejos sustentáveis;

deslocamento seguro e orientado aos atrativos turísticos;

sustentável dos recursos hídricos, promovendo a preservação das bacias hidrográficas;

trabalho e renda e o acesso da população a estas oportunidades, por meio do estímulo às atividades compatíveis com as características e potencialidades da região;

a regularização física e fundiária dos loteamentos clandestinos e irregulares, já consolidados, indicados no Anexo nº 05, por meio de Urbanização Específica.

IV - compatibilizar o uso turístico, a preservação

V - implementar técnicas conservacionistas com

VI - adequar a rede de mobilidade ao

VII - implementar políticas integradas na gestão

VIII - promover programas de geração de

IX - atribuir aos responsáveis pelos parcelamentos

Art. 55. Na Zona de Uso Predominantemente Agrícola – Zona 7, devem ser adotadas as seguintes medidas estratégicas:

I - instituir Áreas de Especial Interesse Turístico, Histórico e Ecológico;

II - nas Áreas de Especial Interesse Turístico, Histórico e Ecológico deve ser incentivado o plantio de espécies vegetais floríferas ou paisagisticamente atraentes ao longo das estradas e caminhos, incrementando o potencial dos atributos naturais e assegurando a visibilidade e a qualidade cênica paisagística da região.

CAPÍTULO V

DAS ÁREAS DE ESPECIAIS INTERESSES

Art. 56. As Áreas de Especiais Interesses compreendem as porções do território que exigem tratamento especial por destacar determinadas especificidades, cumprindo funções especiais no planejamento e no ordenamento do território, complementando o zoneamento por meio de normas especiais de parcelamento, uso e ocupação do solo, classificando-se em:

I - área especial de interesse histórico;

II - área especial de interesse ambiental;

III - área especial de interesse turístico, histórico e ecológico;

ecológico;

IV - área especial de interesse turístico, esportivo e

V - área especial de interesse industrial;

VI - área especial de interesse de transporte aéreo;

VII - área especial de interesse social.

Seção I

Das Áreas Especiais de Interesse Histórico

Art. 57. As Áreas Especiais de Interesse Histórico compreendem as porções do território que necessitam de tratamento especial para a efetiva proteção, recuperação e manutenção do patrimônio histórico do Município, conferidas por meio de instrumentos jurídico-urbanísticos contidos na presente Lei.



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATÉ

Encanto do Planalto

Rua Paulino Carlos, nº 921 – Centro – Ibaté – SP

Fone/Fax: (16) 3353-1253

E-mail: prefeitura@ibate.sp.gov.br

Art. 58. São Áreas Especiais de Interesse

Histórico:

I - a Poligonal de Interesse Histórico que congrega as áreas com concentração de imóveis e conjuntos urbanos de interesse histórico localizadas predominantemente na Zona de Ocupação Induzida - Zona 1, conforme os perímetros delimitados no Anexo nº 06 desta Lei.

II - os imóveis dispersos pelo território e áreas tombadas ou preservadas por meio de legislação federal, estadual ou municipal, em especial as propriedades do ciclo do café declaradas como patrimônio histórico, com destaque para a planta industrial da Usina da Serra.

Parágrafo Único. São consideradas paisagens ou conjuntos urbanos de relevante interesse histórico e cultural, as subáreas internas à Poligonal de Interesse Histórico definidas no Anexo nº 06 desta Lei.

Art. 59. Novos projetos ou ampliações que gerem alteração de gabarito, nos imóveis localizados nas subáreas que contenham as paisagens ou conjuntos urbanos de relevante interesse histórico e cultural, só poderão ultrapassar 9 m (nove metros) acima do nível da rua, com a autorização prévia do Departamento de Engenharia e Obras, que deverá consultar o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Art. 60. Os imóveis contidos na Poligonal de Interesse Histórico, desde que conservados, poderão ser beneficiados por instrumentos de incentivo à sua conservação, por meio da aplicação da Transferência do Direito de Construir.

Art. 61. A área da Poligonal de Interesse Histórico tem como objetivo a promoção do incentivo ao desenvolvimento das atividades educacionais, culturais e turísticas, complementadas pelo setor de comércio e de prestação de serviços.

Seção II

Das Áreas Especiais de Interesse Ambiental

Art. 62. As Áreas Especiais de Interesse Ambiental são porções do território destinadas a proteger e recuperar os mananciais, nascentes e cursos d'água; a preservação de áreas com vegetação significativa e paisagens naturais notáveis; áreas de reflorestamento e de conservação de parques e fundos de vale.

Art. 63. As Áreas Especiais de Interesse Ambiental em conformidade aos perímetros delimitados nos anexos nºs 06 e 07 integrantes desta Lei, são as seguintes:

- I** - a bacia do Córrego Monjolinho;
- II** - a bacia do Rio Jacaré;
- III** - a bacia do Rio Chibarro
- IV** - as áreas de preservação do Ribeirão São

José das Correntes;

- V** - do atual aterro sanitário, na Zona 4A;
- VI** - as áreas dos antigos lixões e aterros sanitários desativados do Município, particularmente o localizado no Sítio Tanquinho;
- VII** - imediações da Estação de Tratamento de

Esgoto, em um raio de 500 m (quinhentos metros) a partir do centro geométrico da área de implantação da ETE.



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATÉ

Encanto do Planalto

Rua Paulino Carlos, nº 921 – Centro – Ibaté – SP

Fone/Fax: (16) 3353-1253

E-mail:prefeitura@ibate.sp.gov.br

Seção III

Das Áreas Especiais de Interesse Turístico, Histórico e Ecológico

Art. 64. As Áreas Especiais de Interesse Turístico, Histórico e Ecológico são porções do território com concentração de propriedades de interesse histórico-cultural do ciclo cafeeiro que possuem potencial turístico ecológico, com destaque para a Fazenda São Roberto e Fazenda Fenix.

Art. 65. As Áreas Especiais de Interesse Turístico, Histórico e Ecológico são as áreas identificadas nos perímetros e nos eixos complementares delimitados no Anexo nº 07 desta Lei.

Art. 66. A Área Especial de Interesse Turístico, Histórico e Ecológico, demarcada no Anexo nº 07 desta Lei, compreende área de 500 (quinhentos) metros tendo como centro a sede da Fazenda São Roberto.

Art. 67. A Área Especial de Interesse Turístico, Histórico e Ecológico demarcada no Anexo nº 07 desta Lei, compreende área de 500 (quinhentos) metros tendo como centro a sede da Fazenda do Palmital.

Parágrafo Único. Dispersas pela Zona 7 existem outras propriedades de interesse histórico do ciclo cafeeiro que podem se incorporar às políticas de conservação do patrimônio histórico do Município.

Art. 68. A sede das fazendas que formam um núcleo urbano de localização geográfica privilegiada na Área Especial de Interesse Turístico, Histórico e Ecológico cercado por atividades agrícolas e propriedades de interesse histórico e tem como diretrizes:

- I - promover sua identidade específica em função de sua localização geográfica;
- II - alavancar programas e projetos de geração de trabalho e renda;
- III - incentivar atividades que contribuam para o desenvolvimento técnico e social e promovam a absorção da mão de obra residente no distrito;
- IV - incentivar o associativismo e o cooperativismo;
- V - promover seus atrativos turísticos, como a proximidade de propriedades com interesse histórico, o artesanato local e os produtos caseiros;
- VI - promover a recuperação dos conjuntos arquitetônicos de interesse histórico e de conservação da memória local;
- VII - elaborar legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo específica.

Seção IV

Área Especial de Interesse Turístico, Esportivo e Ecológico

Art. 69. A área especial de interesse turístico, esportivo e ecológico compreende a área do sistema de recreio e de uso institucional do Jardim



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATÉ

Encanto do Planalto

Rua Paulino Carlos, nº 921 – Centro – Ibaté – SP

Fone/Fax: (16) 3353-1253

E-mail:prefeitura@ibate.sp.gov.br

Mariana, demandando especial proteção no que se refere à sua integridade.

Seção V

Das Áreas Especiais de Interesse Industrial

Art. 70. As Áreas Especiais de Interesse Industrial são porções do território com concentração de atividades industriais localizadas nos perímetros delimitados no Anexo nº 06 desta Lei.

Parágrafo Único. As Áreas Especiais de Interesse Industrial estão concentradas na antiga indústria da CBT- Companhia Brasileira de Tratores.

Art. 71. São objetivos nas Áreas Especiais de Interesse Industrial:

I - potencializar e controlar o uso industrial exercendo o controle ambiental, atendendo o disposto na Lei Estadual nº 5.597, de 06 de fevereiro de 1987 e regulamento da Lei Estadual nº 997, de 31 de maio de 1976 aprovada pelo Decreto Estadual 8468, de 08 de setembro de 1976 e suas alterações;

II - cumprimento da Lei Estadual nº 5.650, de 28 de abril de 1987 que estabelece restrições às atividades industriais nas áreas de drenagem da Bacia do Rio Mogi-Guaçu;

III - incentivar a implantação de indústrias que complementem as cadeias produtivas locais e regionais.

Seção VI

Área Especial de Interesse do Transporte Aéreo

Art. 72. A Área Especial de Interesse do Transporte Aéreo compreende as áreas das imediações do Distrito Industrial “Antonio Guaraty”, que requerem tratamento diferenciado quanto à sua ocupação e instalação de usos, visando a segurança aeroviária, e a compatibilização com a normatização federal e estadual específicas, conforme os perímetros delimitados no Anexo nº 06 desta Lei.

Art. 73. As atividades que serão exercidas nesta área dependerão de prévia autorização do órgão municipal competente, nos termos da legislação específica de âmbito federal, estadual e municipal, com parecer favorável do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Seção VII

Das Áreas Especiais de Interesse Social

Art. 74. As Áreas Especiais de Interesse Social são porções do território destinadas a proporcionar condições de moradia à população de baixa renda, classificadas em AEIS 1, AEIS 2 e AEIS 3.

Art. 75. As áreas definidas como AEIS 1 são aquelas ocupadas por população de baixa renda, abrangendo ocupações espontâneas, loteamentos irregulares ou clandestinos, carentes de infra-estrutura urbana e social, na qual se



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATÉ

Encanto do Planalto

Rua Paulino Carlos, nº 921 – Centro – Ibaté – SP

Fone/Fax: (16) 3353-1253

E-mail:prefeitura@ibate.sp.gov.br

pretende a implementação de programas habitacionais, podendo contemplar:

- I** - reurbanização;
- II** - remoção com reassentamento;
- III** - regularização urbanística, física e fundiária;
- IV** - recuperação de imóveis degradados;
- V** - provisão de infra-estrutura, equipamentos

sociais e culturais;

- VI** - espaços públicos qualificados, serviços e

comércio de caráter local.

Art. 76. As áreas definidas como AEIS 2 são compostas por empreendimentos de iniciativa pública ou órgão institucional, já constituídos ou em implantação, destinados às habitações de interesse social, dotados de infra-estrutura e de serviços urbanos ou que estejam recebendo investimentos dessa natureza.

Art. 77. As áreas definidas como AEIS 3 são compostas por imóveis não utilizados, não edificadas ou subutilizadas, preferencialmente dotadas de infra-estrutura e de serviços urbanos ou que estejam recebendo investimentos dessa natureza, adequadas à implantação de programas habitacionais de interesse social.

Art. 78. Poderão ser criadas novas Áreas Especiais de Interesse Social classificadas como 1, 2 ou 3, por meio de Lei Municipal específica.

Art. 79. Poderão solicitar a delimitação de novas Áreas Especiais de Interesse Social dos tipos 1, 2 ou 3:

- I** - Poder Executivo;
- II** - Poder Legislativo;
- III** - Associações Habitacionais;
- IV** - Associações de moradores de áreas
- V** - Proprietários de áreas passíveis de

passíveis de delimitação que estejam devidamente constituídas;

delimitação, a serem destinadas a AEIS 3.

Art. 80. As Áreas Especiais de Interesse Social definidas como AEIS 1, delimitadas no Anexo nº 06 desta Lei, são as seguintes:

- I** - áreas contíguas ao bairro Jardim Cruzado I ;
- II** - áreas contíguas ao bairro Jardim Cruzado II ;
- III** - áreas contíguas ao bairro Jardim América

Art. 81. As Áreas Especiais de Interesse Social definidas como AEIS 2, delimitadas no Anexo nº 06 desta Lei, são as seguintes:

- I** - áreas contíguas ao bairro Jardim Icaraí;
- II** - áreas contíguas ao bairro Nossa Senhora de

Aparecida.

Art. 82. As Áreas Especiais de Interesse Social definidas como AEIS 3, delimitadas no Anexo nº 06 desta Lei, são as seguintes:

I - áreas contínuas existentes entre os bairros Jardim Menzani, Jardim Icaraí, área de preservação do Ribeirão São José das Correntes e o perímetro urbano;

II - áreas contínuas existentes entre a área de preservação do Ribeirão São José das Correntes, Vila Tamoio, Vila Santa Terezinha e Avenida



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATÉ

Encanto do Planalto

Rua Paulino Carlos, nº 921 – Centro – Ibaté – SP

Fone/Fax: (16) 3353-1253

E-mail: prefeitura@ibate.sp.gov.br

Antonio Guaraty.

III – áreas contínuas existentes entre a área de preservação do Ribeirão São José das Correntes, bairro Residencial Mariana, Jardim Mariana e Avenida Antonio Guaraty.

Art. 83. Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a regularizar os assentamentos em AEIS 1, cujas ocupações não apresentem riscos ou, quando couber, reassentar a população moradora em outras áreas.

Parágrafo Único. O Poder Executivo Municipal deverá obter parecer favorável do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano para promover remoção com reassentamento de populações moradoras de AEIS 1.

Art. 84. O empreendimento destinado a regularizar loteamentos, favelas e ocupações de áreas públicas ou privadas, deverá ser precedido de Plano de Urbanização Específica de Interesse Social.

Art. 85. O Plano de Urbanização para cada Área Especial de Interesse Social-AEIS, será estabelecido por Decreto do Poder Executivo Municipal após manifestação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e deverá prever:

I - índices e parâmetros urbanísticos para o parcelamento, uso e ocupação do solo, respeitadas as normas básicas estabelecidas nesta Lei;

II - forma de participação da população na implementação e gestão das intervenções previstas;

III - fontes de recursos para a implementação das intervenções;

IV - plano de ação social que envolva a qualificação profissional, a geração de renda e o resgate da cidadania.

§ 1º Deverão ser constituídos em todas as AEIS, Conselhos Gestores compostos por representantes dos atuais ou futuros moradores e do Poder Executivo, que deverão participar de todas as etapas do Plano de Urbanização e de sua implementação.

§ 2º Os proprietários de lotes ou glebas e as entidades representativas dos moradores de AEIS poderão apresentar ao Executivo propostas ao Plano de Urbanização de que trata este artigo.

§ 3º Para a implementação dos Planos de Urbanização das AEIS poderão ser utilizados recursos do Fundo Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano, com parecer do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Art. 86. O Plano de Urbanização Específica de Interesse Social deverá possibilitar:

I - a preservação, no que couber, das características locais dos assentamentos, garantidas as exigências técnicas mínimas necessárias à execução de unidades habitacionais, da infra-estrutura básica e circulação de pedestres e veículos;

II - a regularização urbanística, física e fundiária;

III - a garantia da participação efetiva da comunidade envolvida e o usufruto da valorização urbanística.

IV - recuperação de Áreas de Preservação Permanente (APP).



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATÉ

Encanto do Planalto

Rua Paulino Carlos, nº 921 – Centro – Ibaté – SP

Fone/Fax: (16) 3353-1253

E-mail:prefeitura@ibate.sp.gov.br

Art. 87. O Plano de Urbanização Específica de Interesse Social deverá definir e estabelecer, no mínimo, os seguintes parâmetros técnicos:

I - dimensão da moradia, do lote mínimo e do lote padrão, em função da especificidade da ocupação já existente;

II - larguras, declividades e dimensionamento das vias de circulação internas do assentamento, garantindo a circulação de veículos, de transporte coletivo e de carga em pelo menos uma via, com distância compatível para acesso dos moradores;

III - dimensionamento das áreas públicas;

IV - índices e parâmetros urbanísticos de ocupação do solo.

Art. 88. Não serão objeto de regularização em AEIS 1 ou parte delas, áreas que apresentem as seguintes características, devidamente comprovadas por laudo técnico:

I - impróprias à urbanização;

II - onde o nível de poluição impeça as condições sanitárias satisfatórias, até a eliminação dos agentes poluentes;

III - risco geotécnico.

IV - que ocupe Área de Preservação Permanente (APP).

Parágrafo Único. As ocupações descritas nos incisos anteriores deverão ser objeto de um Plano de Urbanização Específica de Interesse Social, em que as situações de risco sejam superadas por meio da remoção e relocação da população que deverá ter um atendimento habitacional adequado, ou pela execução de obras necessárias para eliminar o risco.

Art. 89. No caso de assentamentos já existentes até a publicação desta Lei, em áreas “non aedificandi” ao longo de corpos d’água, quando não houver a possibilidade de relocação da população residente para outra área, será admitida a regularização desde que:

I - sejam realizadas obras para adequação do sistema de drenagem;

II - seja atestado por meio de Laudo Técnico que o assentamento e as áreas à montante e à jusante não sejam prejudicadas por inundações, alagamentos ou enchentes após a urbanização;

III - a presença do assentamento não acarrete danos ambientais.

CAPÍTULO VI

DO SISTEMA VIÁRIO

Seção I

Das Diretrizes Gerais para Mobilidade Urbana

Art. 90. As diretrizes gerais da política municipal de mobilidade urbana buscam garantir as condições necessárias ao exercício da função de circular, locomover, parar e estacionar, facilitando os deslocamentos e a circulação, com os



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATÉ

Encanto do Planalto

Rua Paulino Carlos, nº 921 – Centro – Ibaté – SP

Fone/Fax: (16) 3353-1253

E-mail:prefeitura@ibate.sp.gov.br

seguintes objetivos:

- I - priorizar no espaço viário o transporte coletivo em relação ao transporte individual;
- II - melhorar, ampliar e consolidar a integração do transporte público coletivo em Ibaté e buscar a consolidação da integração regional;
- III - priorizar a proteção individual dos cidadãos e do meio ambiente no aperfeiçoamento da mobilidade urbana;
- IV - promover a acessibilidade, facilitando o deslocamento no Município, por meio de uma rede integrada de vias, ciclovias e percursos para pedestres, com segurança, autonomia e conforto, especialmente aos que tem dificuldades de locomoção, em conformidade com os parâmetros da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, que dispõe sobre a acessibilidade às edificações, ao mobiliário, aos espaços e equipamentos urbanos;
- V - compatibilizar o planejamento e a gestão da mobilidade urbana para promover a melhoria da qualidade do meio ambiente;
- VI - promover a proteção aos cidadãos nos seus deslocamentos por meio de ações integradas, com ênfase na educação, minimizando os conflitos existentes entre pedestres e veículos automotores e permitindo um sistema que alie conforto, segurança e fluidez;
- VII - estabelecer hierarquização da rede viária, de modo a possibilitar critérios diferenciados de projeto para cada categoria de via, otimizando a infra-estrutura viária;
- VIII - implementar o Plano de Mobilidade Sustentável, promovendo a acessibilidade adequada a toda área urbana consolidada e garantindo a previsão de rede de vias arteriais nas áreas de futura ocupação urbana.

Seção II

Da Hierarquização e das Diretrizes Viárias

Art. 91. As vias a serem implantadas na Macrozona Urbana e na Zona 4 devem observar os critérios de funcionalidade, hierarquia e os padrões urbanísticos estabelecidos nesta Lei.

seguintes tipologias de vias:

Art. 92. A hierarquização viária compreende as

- I - rodovias;
- II - vias arteriais;
- III - vias coletoras;
- IV - vias locais;
- V - vias com circulação de bicicletas;
- VI - vias de circulação para pedestres;
- VII - vias rurais.

§ 1º A rodovia que interliga o Município de Ibaté com as demais regiões do Estado e do País é a Rodovia Washington Luiz – SP 310, operada sob gestão estadual.

§ 2º As vias arteriais são aquelas que permitem ligações entre diferentes regiões da cidade com ênfase na mobilidade e nas condições satisfatórias de fluidez, possibilitando a acessibilidade aos lotes de forma a não comprometer a



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATÉ

Encanto do Planalto

Rua Paulino Carlos, nº 921 – Centro – Ibaté – SP

Fone/Fax: (16) 3353-1253

E-mail:prefeitura@ibate.sp.gov.br

operação da via e a segurança de seus usuários.

§ 3º As vias arteriais serão submetidas a critérios especiais de aprovação de projetos, considerando-se os usos e as edificações lindeiras, podendo apresentar características distintas, sendo classificadas conforme o local onde forem implantadas:

I - vias arteriais tipo 1 – são vias estruturadoras de eixos de expansão, geralmente no sentido radial, localizadas em áreas submetidas a novos parcelamentos do solo para fins urbanos, apresentando as seguintes características:

- a)** previsão de uso lindeiro misto;
- b)** adequação para abrigar todos os modos;
- c)** presença de canteiros centrais mais largos;
- d)** implantação em duas etapas, conforme o Anexo

nº 08 desta Lei. A primeira etapa da via arterial deverá ter largura de 35 m (trinta e cinco metros), com execução sob a responsabilidade do empreendedor. Na segunda etapa a largura da via passa para 43 m (quarenta e três metros), ocupando faixas preservadas em afastamentos já previstos nos lotes lindeiros, devidamente registrado como área pública. A faixa de 4 m (quatro metros) resultante do afastamento, não poderá ser ocupada por nenhum tipo de edificação, podendo apenas ser utilizada como jardim nos imóveis lindeiros, até a execução do alargamento previsto na segunda etapa. A responsabilidade da implantação da segunda fase da via é do Poder Público;

e) qualquer construção que invada a faixa de 4 m (quatro metros) para ampliação da faixa de tráfego será objeto de ação demolitória, sem ressarcimento ao proprietário.

II - vias arteriais tipo 2 – são vias perimetrais podendo ocorrer em setores urbanos já consolidados que demandem ampliação, ou ocorrer em novos empreendimentos internos ao perímetro urbano, caracterizando-se pela concentração de usos lindeiros destinados ao comércio e prestação de serviços, de acordo com as condições seguintes:

a) excepcionalmente poderão ser adotadas dimensões menores do que as recomendadas, nas vias já existentes, mediante dificuldades de desapropriações em regiões consolidadas;

b) deverá ser reservado espaço para ciclovia em faixas contidas nos canteiros centrais, nas vias a serem implantadas em novos empreendimentos, de acordo com os parâmetros estabelecidos no Anexo nº 08 desta Lei.

III - vias arteriais tipo 3 - são vias existentes que operam em sistema binário, sem previsão de alargamento, que exigem cuidados especiais para sua otimização com a adequação de geometria, do sistema de drenagem e a manutenção dos pavimentos do leito carroçável e das calçadas.

§ 4º Vias coletoras são aquelas que recebem e distribuem o tráfego entre as vias locais e as arteriais, em conformidade com o Anexo nº 08 desta Lei, apresentando equilíbrio entre fluidez de tráfego e acessibilidade, possibilitando integração com os usos lindeiros à via dentro das seguintes características:

I - podem ocorrer na área urbana consolidada ou em novos parcelamentos;

II - prioritariamente destinadas ao transporte coletivo e vinculadas ao uso misto;

III - pavimento dimensionado para tráfego médio ou pesado;

IV - operam em mão dupla ou em sistema binário;

V - devem ter distanciamento máximo de 300 m



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATÉ

Encanto do Planalto

Rua Paulino Carlos, nº 921 – Centro – Ibaté – SP

Fone/Fax: (16) 3353-1253

E-mail:prefeitura@ibate.sp.gov.br

(trezentos metros) entre elas, ressalvado o disposto no inciso I, do § 2º, e no inciso II, do § 3º, do Artigo 128 desta Lei, em que a distância poderá extrapolar a medida ora adotada.

§ 5º Vias da área central são aquelas situadas no quadrilátero comercial que configuram áreas com alta demanda por estacionamento, exigindo normas e critérios especiais para a adequação de novos projetos de edificações.

I - Avenida São João;

II - Rua Floriano Peixoto;

III - Rua Santa Iria;

IV- Entornos das Praças São Benedito e São João

Batista.

§ 6º Vias locais são aquelas que promovem a distribuição do tráfego local, apresentando baixa fluidez e alta acessibilidade, caracterizando-se pela intensa integração com os usos lindeiros.

§ 7º Vias com tráfego compartilhado são aquelas que operam em regime especial que comporta pedestres, automóveis e ciclistas, exigindo controle de velocidade e implantação de infra-estrutura adequada para os modos não motorizados.

§ 8º Vias ou espaços viários destinados à circulação de bicicletas podem ocorrer por meio de ciclovias com características geométricas e infra-estruturais próprias ao uso exclusivo de bicicletas e de ciclofaixas, que são espaços definidos no leito carroçável por meio de sinalização de trânsito.

§ 9º Vias de circulação para pedestres são espaços abertos compostos por calçadas com as seguintes características:

I - faixa de passeio é o espaço destinado exclusivamente à circulação dos pedestres;

II - faixa de mobiliário é a área destinada à implantação de lixeiras, sinalização toponímica, postes de energia, orelhões, caixas de correio e arborização;

III - faixa de permeabilidade é a área permeável, ou provida de pavimento permeável, para infiltração de águas pluviais e a implantação de vegetação.

§ 10. Vias Rurais são as vias que interligam a zona rural entre seus diferentes pontos e estas, com as vias urbanas.

Seção III

Das Diretrizes para Configuração do Sistema Viário Estrutural

Art. 93. As diretrizes para implantação do sistema viário estrutural devem obedecer as especificidades de sua localização na estrutura viária urbana, sob os aspectos ambientais, urbanísticos e fundiários das áreas envolvidas, conforme os parâmetros estabelecidos na classificação seguinte e representados no Anexo nº 08 desta Lei:

I - diretrizes viárias para a integração da Zona de Regulação e Ocupação Controlada – Zona 4 com a malha urbana consolidada;

II - diretrizes viárias internas à Macrozona Urbana;

III - diretrizes viárias para as Zonas 1 e 2 da Macrozona Urbana abrangendo as vias da área central e os afastamentos previstos nestas



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATÉ

Encanto do Planalto

Rua Paulino Carlos, nº 921 – Centro – Ibaté – SP

Fone/Fax: (16) 3353-1253

E-mail: prefeitura@ibate.sp.gov.br

Zonas.

Seção IV

Das Diretrizes Viárias para a Macrozona de Uso Multifuncional Rural

Art. 94. As vias rurais que interligam diferentes pontos da zona rural, e estes com as vias urbanas, pavimentadas ou não, devem reservar uma faixa *non aedificanti* de 30 m (trinta metros) de cada lado a contar do eixo da via, conforme Anexo nº 08 desta Lei.

Art. 95. São previstos afastamentos de 30 m (trinta metros) a partir da faixa de domínio das rodovias estaduais, nos trechos contidos dentro do território municipal.

TÍTULO III

DO PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I

DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 96. O parcelamento do solo para fins urbanos poderá ser empreendido por meio de Loteamento, Desmembramento, Desdobro, ou Remembramento.

Seção I

Das Diretrizes Gerais para o Parcelamento do Solo para Fins Urbanos

Art. 97. A Prefeitura Municipal, por meio do Departamento de Engenharia e Obras, emitirá Certidão de Diretrizes, para os parcelamentos do solo para fins urbanos, no prazo máximo de 90 dias, fundamentada nas exigências urbanísticas, edíficas e ambientais locais, nas necessidades dos usuários, nas observâncias às normas estabelecidas nesta Lei e em legislação específica.

Art. 98. Do total da área a ser urbanizada, além daquela destinada ao sistema viário, deve-se destinar o mínimo de 18% (dezoito por cento) para áreas públicas, sendo 10% (dez por cento) para áreas de lazer e 8% (oito por cento) para áreas de uso institucional.

§ 1º O Poder Executivo Municipal, por meio da Certidão de Diretrizes, considerando as necessidades específicas do local, definirá a localização das áreas de uso institucional e áreas de lazer, bem como uma eventual alteração ou majoração de seus percentuais, respeitando-se o mínimo de 18% (dezoito por cento) conforme previsto no *caput*.

§ 2º As áreas de uso institucional e lazer deverão ter acesso por via pública e configuração que permita a implantação de equipamentos de uso público, com declividade máxima de 15% (quinze por cento) para o uso institucional e de 20% (vinte por cento) para o uso de áreas de lazer.



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATÉ

Encanto do Planalto

Rua Paulino Carlos, nº 921 – Centro – Ibaté – SP

Fone/Fax: (16) 3353-1253

E-mail:prefeitura@ibate.sp.gov.br

§ 3º As áreas públicas destinadas aos usos institucional e de lazer não poderão ser menores do que 1.000 m² (um mil metros quadrados) e 500 m² (quinhentos metros quadrados), respectivamente.

Art. 99. As áreas públicas, resultantes do parcelamento do solo, destinadas às áreas de lazer, poderão constituir áreas para práticas de esporte e recreação, para implantação de bacias de retenção de águas pluviais, praças, parques com alamedas e maciços arbóreos, bem como a combinação destas características em conformidade com o estabelecido na Certidão de Diretrizes.

Art. 100. Os percentuais mínimos exigidos para compor o sistema de áreas públicas poderão ser parcialmente transferidos, de acordo com as características do local ou do empreendimento e a critério do órgão público competente de análise, mediante a apresentação de laudo técnico que justifique a compensação e que seja submetido à apreciação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, desde que sejam asseguradas as seguintes condições:

I - por meio de compensação com a implantação de equipamentos públicos destinados a educação, a saúde, ao esporte, cultura, lazer, convivência comunitária ou outras finalidades institucionais, projeto urbanístico, edifício e paisagístico que garantam o atendimento à demanda, à adequação e à finalidade do parcelamento, com prazo de execução especificado em conjunto com cronograma de implantação do empreendimento;

II - o Poder Executivo Municipal poderá, a seu critério, determinar a transferência da destinação de áreas públicas, nos casos de empreendimentos implantados em regiões cujos padrões de atendimento dos equipamentos públicos comunitários sejam considerados satisfatórios, por meio de compensação que implica na doação ao Município de outras áreas públicas em regiões que apresentem déficits de atendimento à demanda existente;

III - por meio de compensação em recursos financeiros destinados ao Fundo Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano.

Parágrafo Único. A compensação pecuniária deverá ser proporcional ao valor de mercado do percentual da área reduzida.

Art. 101. Nos parcelamentos do solo que englobem Áreas de Preservação Permanente – APPs, parte das áreas públicas definidas como áreas de lazer poderá ficar localizada contígua às APPs para fins de ampliar a faixa de proteção ambiental dos corpos d'água, incrementar a permeabilidade do solo urbano e servir de suporte para a implantação das bacias de retenção de águas pluviais, sem a limitação de declividade descrita no § 2º do Artigo 98, as demais devem ficar entremeadas às quadras do respectivo parcelamento, como praças, áreas para esporte e recreação, ou parques, sem impedimento para ocorrência destas atividades também nas proximidades das APPs, em conformidade com a Certidão de Diretrizes.

Art. 102. Não fazem parte do cômputo de áreas públicas a serem destinadas para uso institucional e de lazer:

I - as faixas destinadas às APPs - Áreas de Preservação Permanentes dos corpos d'água, nos termos da legislação federal, estadual ou municipal;

II - as áreas de proteção das nascentes;

III - as áreas não parceláveis e não edificantes;

IV - as áreas de risco de vida e à saúde;



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATÉ

Encanto do Planalto

Rua Paulino Carlos, nº 921 – Centro – Ibaté – SP

Fone/Fax: (16) 3353-1253

E-mail:prefeitura@ibate.sp.gov.br

V - as áreas relativas às faixas de servidão ao longo das linhas de transmissão de energia elétrica.

Art. 103. O projeto de drenagem constituído por poços de infiltração, bacias de retenção de águas pluviais, dispositivos de dissipação de energia, pavimentos permeáveis e demais componentes do sistema, devem ser concebidos e implantados de tal modo que a vazão de escoamento seja mantida dentro das condições originais da área antes de ser urbanizada, reduzindo-se o impacto da urbanização nos fundos de vale e nos corpos d'água.

Art. 104. O Poder Executivo Municipal não autorizará parcelamentos para fins urbanos localizados em áreas com restrições a ocupação, que apresentem:

I - declividades superiores a 30% (trinta por cento);

II - declividades superiores a 12% (doze por cento) em solos arenosos;

III - encostas nas proximidades de nascentes de cursos d'água, conforme legislação pertinente;

IV - vegetação de interesse ambiental conforme definida em legislação Federal, Estadual e Municipal e Áreas de Proteção Ambiental;

V - localização na Zona 6 e na Zona 7, estabelecidas nesta Lei.

Art. 105. Os parcelamentos destinados aos usos não habitacionais deverão ser submetidos aos Estudos de Impacto ou Incômodo de Vizinhança, nos casos e condições previstos nesta Lei, atender as diretrizes estabelecidas pelos órgãos públicos competentes e atender a legislação específica pertinente.

Art. 106. As áreas das Zonas 4 e 5 são passíveis de alteração do uso do solo nos termos do Artigo 29 da Lei Federal nº 10.257/2001, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

Parágrafo Único. A alteração de uso do solo e a contrapartida a ser prestada serão objeto de análise do órgão público municipal competente e do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e do Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente.

Seção II

Das Diretrizes Específicas para o Parcelamento do Solo

Art. 107. As diretrizes estabelecidas nesta Seção se aplicam exclusivamente às Zonas 1,2,3,4 e 5.

Art. 108. O parcelamento do solo nas Zonas de Regulação e Ocupação Controlada – Zona 4 e na Zona de Proteção e Ocupação Restrita – Zona 5, só será permitido por meio de Outorga Onerosa de Alteração do Uso do Solo, nos termos desta Lei e da Lei Federal nº 10.257/01.

Parágrafo Único. Ficam enquadradas nestas zonas os perímetros delimitados no Anexo nº 03 desta Lei.



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATÉ

Encanto do Planalto

Rua Paulino Carlos, nº 921 – Centro – Ibaté – SP

Fone/Fax: (16) 3353-1253

E-mail: prefeitura@ibate.sp.gov.br

Art. 109. Nas Zonas 4 e 5 não será admitido o parcelamento do solo para os seguintes usos e atividades:

- I - para execução de empreendimentos destinados ao uso industrial na Zona 5;
- II - para implantação de Chácaras de Recreio na Zona 4B.

Art. 110. A maior dimensão das quadras dos loteamentos será de 150 m (cento e cinquenta metros) e a área máxima admitida será de 20000 m² (vinte mil metros quadrados).

Parágrafo único. O comprimento e a área das quadras poderão ser alterados nos casos em que, comprovadamente, não ocorra interrupção do sistema viário, sejam preservadas as condições adequadas de mobilidade e de acessibilidade de veículos e pedestres, e em conformidade com a Certidão de Diretrizes.

Art. 111. As dimensões mínimas dos lotes resultantes do parcelamento do solo são as seguintes:

- I - lote mínimo com a metragem de 200 m² (duzentos metros quadrados), com largura mínima de 10 m (dez metros);
- II - a largura mínima dos lotes de esquina deve ter a menor dimensão igual ou maior que 10 m (dez metros).

Parágrafo Único. As dimensões mínimas dos lotes que compõem os Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social estão definidas na Seção VI deste Capítulo.

Seção III

Das Diretrizes Específicas para Chácaras de Recreio

Art. 112. As Chácaras de Recreio são empreendimentos imobiliários resultantes de parcelamento do solo rural para fins urbanos e devem conter as seguintes características:

- I - uso para lazer ou recreação;
- II - localização na macrozona rural, em zonas passíveis de alteração de uso;
- III - apresentar lotes ou unidades autônomas com área maior ou igual a 1500 m² (um mil e quinhentos metros quadrados).

Art. 113. As Chácaras de Recreio só poderão ser empreendidas por meio de parcelamento do solo na Zona 4A e Zona 5, mediante a aplicação da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo, nas condições estabelecidas nesta Lei.

Art. 114. Para implantação de Chácaras de Recreio localizadas na Zona 4A, os lotes deverão ter área mínima de 1500 m² (um mil e quinhentos metros quadrados) e largura mínima de 20 m (vinte metros), não sendo admitido o desdobro com área inferior a esta.

Art. 115. Para implantação de Chácaras de



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATÉ

Encanto do Planalto

Rua Paulino Carlos, nº 921 – Centro – Ibaté – SP

Fone/Fax: (16) 3353-1253

E-mail:prefeitura@ibate.sp.gov.br

Recreio, localizadas na Zona 5A, os lotes deverão ter área mínima de 1500 m² (um mil e quinhentos metros quadrados) e largura mínima de 30 m (trinta metros); na Zona 5B os lotes deverão ter área mínima de 3000 m² (três mil metros quadrados) e largura mínima de 30 m (trinta metros), não sendo admitido o desdobro com área inferior a estas, devendo atender ao disposto em legislação específica Federal, Estadual e Municipal.

Art. 116. Além das demais restrições e exigências previstas para as diversas modalidades de parcelamento do solo, para a implantação de Chácaras de Recreio fica condicionado também o atendimento dos seguintes requisitos:

I - aprovação do estudo de viabilidade ambiental, viária e de sistemas de infra-estrutura, que deverão compreender água, esgoto, pavimentação, drenagem, redes de energia elétrica domiciliar e pública e sistema de arborização e áreas verdes;

II - aprovação do sistema de esgotamento sanitário a ser instalado mediante adoção de sistemas de coleta e tratamento que não comprometam a saúde pública e a integridade ambiental, particularmente a qualidade dos recursos hídricos da região;

III - apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança para análise e avaliação das implicações de sua inserção na área envoltória.

Art. 117. Nos empreendimentos destinados à implantação de Chácaras de Recreio, 18% (dezoito por cento) do total da área será destinado às áreas públicas, sendo 10% (dez por cento) para áreas de lazer e 8% (oito por cento) para áreas de uso institucional ou conforme percentuais definidos na Certidão de Diretrizes.

Parágrafo Único. De acordo com a localização e as características do empreendimento poderão ser adotadas as alternativas estabelecidas no Artigo 100 desta Lei e previstas na Certidão de Diretrizes.

Art. 118. As vias de caráter essencialmente local poderão ser dispensadas de pavimentação asfáltica, desde que seja implantado tratamento da pista de rolamento e calçadas que garantam condições satisfatórias de mobilidade e segurança aos veículos e pedestres, que seja implantado sistema de drenagem que previna o desenvolvimento dos processos erosivos e de assoreamentos e em conformidade com o estabelecido na Certidão de Diretrizes.

Seção IV

Das Diretrizes para Urbanização Específica

Art. 119. O Poder Executivo Municipal fica autorizado a delimitar como área urbana, os parcelamentos implantados e consolidados antes da aprovação desta Lei, localizados na Macrozona de Uso Multifuncional Rural, e regularizar tais empreendimentos por meio de Urbanização Específica.

Art. 120. A regularização dos parcelamentos objeto de Urbanização Específica, deverá ser precedida de Plano de Urbanização Específica.

§ 1º O Plano de Urbanização Específica, deverá atender as diretrizes do órgão público competente e garantir as seguintes condições urbanísticas mínimas:

I - abastecimento de água potável;

II - coleta, tratamento e destinação de esgoto;



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATÉ

Encanto do Planalto

Rua Paulino Carlos, nº 921 – Centro – Ibaté – SP

Fone/Fax: (16) 3353-1253

E-mail:prefeitura@ibate.sp.gov.br

dos leitos carroçáveis;

III - drenagem de águas pluviais e estabilização

iluminação pública;

IV - rede e distribuição de energia elétrica e

V - abertura de vias e colocação de guias e sarjetas em conformidade com as condições estabelecidas no Artigo 118 desta Lei;

VI - reserva de 18% (dezoito por cento) da área parcelada a ser destinada a áreas públicas, sendo 10% (dez por cento) para áreas de lazer e 8% (oito por cento) para uso institucional, admitindo-se proporções distintas a estas, desde que em conformidade com as diretrizes e as condições estabelecidas no Artigo 100 desta Lei.

§ 2º O Plano de Urbanização Específica a ser submetido à análise e à aprovação do órgão público competente, deverá definir os projetos executivos a serem elaborados, especificando as obras e os serviços a serem executados pelo empreendedor com seus respectivos custos e prazos de execução.

§ 3º Os parcelamentos objetos de Urbanização Específica, que foram aprovados e registrados anteriormente à aprovação desta Lei, não estarão sujeitos às diretrizes do *caput*.

Art. 121. Caberá ao empreendedor, o cumprimento de todas as exigências técnicas e jurídicas requeridas para a aprovação do Plano de Urbanização Específica e a execução das obras necessárias à regularização do empreendimento, estando sujeito às penalidades previstas na Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e alteração dada pela Lei nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999.

Art. 122. Aprovado o Plano de Urbanização Específica, a Prefeitura Municipal expedirá a licença para execução das obras e serviços.

Art. 123. Após o cumprimento das exigências estabelecidas, o Prefeito Municipal expedirá o Decreto de Regularização, que possibilitará o registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo Único. A regularização dos parcelamentos irregulares não implica no reconhecimento, pelo Poder Executivo Municipal, de quaisquer obrigações assumidas pelo parcelador junto aos adquirentes dos lotes.

Art. 124. Será aplicada a Outorga Onerosa de Alteração de Uso nos parcelamentos objetos de Urbanização Específica, em conformidade ao disposto nesta Lei, nos empreendimentos localizados na Macrozona de Uso Multifuncional Rural.

Parágrafo Único. Excluem-se das condições do *caput* os parcelamentos objetos de Urbanização Específica, já aprovados e registrados, anteriormente à aprovação desta Lei.

Art. 125. O Plano de Urbanização Específica e as obras necessárias poderão ser realizadas pela Prefeitura Municipal, com ressarcimento dos gastos pelo empreendedor, via cobrança judicial, ou pelos moradores por meio da contribuição de melhoria.

Parágrafo Único. O Plano de Urbanização Específica estabelecerá o total de despesas que caberá a cada lote e a forma de pagamento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATÉ

Encanto do Planalto

Rua Paulino Carlos, nº 921 – Centro – Ibaté – SP

Fone/Fax: (16) 3353-1253

E-mail: prefeitura@ibate.sp.gov.br

Art. 126. Estão enquadrados na Urbanização Específica os parcelamentos listados no Anexo nº 05 desta Lei.

Seção V

Das Diretrizes Específicas para os Condomínios Habitacionais

Art. 127. Os parcelamentos que resultem em regime jurídico da forma condominial deverão atender ao disposto nesta Lei.

Art. 128. Os empreendimentos imobiliários para fins de constituição de Condomínios Horizontais ou Verticais fechados deverão atender as condições estabelecidas neste Artigo.

§ 1º A área murada do empreendimento não poderá ser maior que:

I - 200.000 m² (duzentos mil metros quadrados) para as Zonas 1, 2, 3-A, 3-B e 4-B, ressalvado o disposto no inciso II e sua alínea “b”;

II - 550.000 m² (quinhentos e cinquenta mil metros quadrados) para:

a) a Zona 4-A;

b) as Zonas 2 e 4-B, no perímetro delimitado pelo quadrilátero definido pelo bairros existentes e a linha do perímetro urbano.

§ 2º Nos casos dos empreendimentos condominais até 200.000 m² (duzentos mil metros quadrados), aplica-se o seguinte:

I - as quadras que contêm os condomínios fechados não poderão exceder a 450 m (quatrocentos e cinquenta metros) na sua maior dimensão;

II - os empreendimentos não poderão obstaculizar a continuidade das vias arteriais existentes ou projetadas;

III - os empreendimentos deverão reservar, além do passeio público, faixas mínimas de 5 m (cinco metros) ao longo das vias locais de seu entorno, bem como de vias arteriais que não comportem características de eixo de atividade, para implementação de jardins voltados para as vias públicas, de tal modo que a presença de seus muros seja atenuada.

§ 3º Nos casos dos empreendimentos condominais acima de 200.000 m² (duzentos mil metros quadrados) e até 550.000 m² (quinhentos e cinquenta mil metros quadrados), aplica-se o seguinte:

I - os empreendimentos não poderão obstaculizar a continuidade das vias arteriais existentes ou projetadas;

II - as quadras que contêm os condomínios fechados terão as suas dimensões compatíveis com o porte do empreendimento. Mas, caso se afigure necessário, poderá a Prefeitura Municipal exigir a implantação de via pública no seu entorno, especialmente para assegurar a continuidade do sistema viário;

III - o comprimento das quadras ou setores destinados às unidades privativas não poderá exceder de 300 m (trezentos metros);

IV - os empreendimentos condominais deverão reservar, além do passeio público, faixas mínimas de 5 m (cinco metros) ao longo das vias públicas que vierem a ser implantadas no seu entorno, ou em parte dele, para a implementação de jardins voltados para as referidas vias públicas, de tal modo que a presença de seus muros



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATÉ

Encanto do Planalto

Rua Paulino Carlos, nº 921 – Centro – Ibaté – SP

Fone/Fax: (16) 3353-1253

E-mail:prefeitura@ibate.sp.gov.br

seja atenuada;

V - sem prejuízo da doação das áreas de lazer (10%) e de uso institucional (8%), que deverão ser localizadas fora do muro de fecho, cumprirá ao empreendimento condominial incluir nas áreas de uso comum dos condôminos o mínimo de 5% do total de sua área. Essa fração deverá ser predominantemente permeável para o fim de atuar no sistema de drenagem, autorizado o seu uso como área de lazer;

VI - o empreendimento deverá reservar, na parte externa do condomínio, área destinada para uso misto, podendo ocorrer atividades de cultura, lazer, comércio e prestação de serviços, caso ainda não haja área que cumpra essa finalidade.

§ 4º Não entrarão no cômputo das áreas muradas dos empreendimentos condominiais as áreas de reserva legal averbadas e as áreas de preservação permanente que forem destinadas para a sua composição.

Art. 129. Compete exclusivamente aos condomínios, com relação às suas áreas internas:

I - manutenção da infra-estrutura condominial e das áreas e equipamentos comuns, desde que situados no perímetro interno do empreendimento;

II - instalação de equipamentos de prevenção e combate a incêndios, conforme projeto previamente aprovado pelo Corpo de Bombeiros.

Art. 130. Os parcelamentos do solo, em regime jurídico condominial de aproveitamento do espaço urbano, deverão destinar 18% (dezoito por cento) para áreas públicas, sendo 10% (dez por cento) para áreas de lazer e 8% (oito por cento) para áreas institucionais, localizadas fora dos limites da área condominial fechada.

§ 1º Os regimes jurídicos condominiais resultantes de remembramento ou unificação de lotes gerados em parcelamentos já regularmente aprovados, estarão isentos das condições estabelecidas no *caput*.

§ 2º As faixas mínimas ao longo das vias locais de seu entorno, bem como as de vias arteriais que não comportam características de eixo de atividade, conforme § 3º, inciso IV do Artigo 128 serão computadas como área de lazer.

§ 3º Lei Municipal específica estabelecerá as condições a serem observadas para as permissões de uso de áreas públicas de lazer, das vias de circulação, do controle de acesso, a proprietários individuais ou associações detentoras de glebas fechadas ou muradas.

Seção VI

Das Diretrizes Específicas para Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social – EHIS

Art. 131. Considera-se Empreendimento Habitacional de Interesse Social - EHIS, aquele caracterizado como de interesse público e vinculado à política habitacional municipal, destinado a assegurar moradia à população de baixa renda, de acordo com padrões urbanísticos e construtivos estabelecidos nesta Lei e em legislação específica.

Art. 132. Os EHIS deverão ser aprovados pelos órgãos competentes e elaborados, desenvolvidos e implantados por entidades públicas,



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATÉ

Encanto do Planalto

Rua Paulino Carlos, nº 921 – Centro – Ibaté – SP

Fone/Fax: (16) 3353-1253

E-mail:prefeitura@ibate.sp.gov.br

agentes promotores ou entidades privadas autorizados por Lei.

Art. 133. Serão admitidos nos EHIS, além do uso residencial, categorias de uso não residencial, em conformidade com o Plano de Urbanização proposto e aprovado pelos órgãos competentes.

Art. 134. Os EHIS poderão ser implementados em loteamentos, em lotes urbanizados, em conjuntos habitacionais, na regularização de áreas ocupadas espontaneamente, em unidades habitacionais resultantes de regularização ou de requalificação, em áreas públicas, privadas ou em áreas resultantes da aplicação dos instrumentos de indução da Política Urbana, segundo parâmetros definidos nesta Lei e em Legislação Municipal específica.

Art. 135. Poderão ser construídos nos EHIS, unidades habitacionais unifamiliares, multifamiliares, exclusivamente residenciais ou mistas horizontais ou verticais, atendidos os parâmetros de uso e ocupação do solo estabelecidos nesta Lei e em legislação municipal específica.

Parágrafo Único. As unidades habitacionais de que trata o *caput*, podem ser constituídas de módulo mínimo com 36 m² (trinta e seis metros quadrados) de área construída e no máximo 69 m² (sessenta e nove metros quadrados), devendo conter no mínimo, compartimentos e equipamentos sanitários, conforme o estabelecido nas legislações de âmbito federal, estadual e municipal vigentes.

Art. 136. Os EHIS serão destinados às famílias de baixa renda organizadas por meio de associações, cooperativas ou aquelas devidamente cadastradas pelo Poder Executivo Municipal.

Art. 137. Os EHIS poderão ser executados nas Áreas de Especial Interesse Social - AEIS, nas áreas resultantes de Outorga Onerosa de Alteração de Uso, nas áreas resultantes de outros Instrumentos de Indução da Política Urbana, nas áreas adquiridas com recursos do Fundo Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano ou nos empreendimentos particulares devidamente aprovados por Lei.

Art. 138. As dimensões mínimas dos lotes resultantes de parcelamento destinado a EHIS deverão atender aos seguintes requisitos:

I - dimensão mínima de lote de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), com largura mínima de 5 m (cinco metros);

II - os lotes localizados em vias com declividade maior do que 8% deverão apresentar testada mínima de 10 m (dez metros);

III - os lotes de esquina devem ter a menor dimensão igual ou maior que 12 m (doze metros), nos quais admite-se o uso misto por meio de atividades compatíveis com o uso residencial.

§ 1º Só será admitida a implantação de lotes urbanizados mediante fornecimento de projeto das unidades habitacionais, aprovado pelos órgãos públicos competentes, concomitantemente ao projeto do parcelamento.

§ 2º A execução das unidades habitacionais pelo processo de autoconstrução ou mutirão deverá ser assessorada pela Prefeitura Municipal, ou entidade por ela indicada e aprovada por conselho de representantes dos beneficiários do projeto, com recursos do Fundo Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano.



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATÉ

Encanto do Planalto

Rua Paulino Carlos, nº 921 – Centro – Ibaté – SP

Fone/Fax: (16) 3353-1253

E-mail:prefeitura@ibate.sp.gov.br

§ 3º A testada prevista no inciso II deste Artigo só poderá ser reduzida se comprovada a existência de condições adequadas para implantação dos lotes, mediante solução técnica que resolva a questão de guarda de veículos, preservando o conforto e a segurança dos pedestres no passeio público, com o mínimo de rampas e degraus.

§ 4º Consideram-se condições adequadas de implantação aquelas em que as maiores dimensões do lote estejam projetadas no mesmo sentido das curvas de nível do terreno.

Art. 139. Os lotes resultantes de parcelamentos já implantados poderão ser desdobrados ou lembrados para implementação de EHS, quando resultarem da aplicação dos Instrumentos de Indução da Política Urbana previstos nesta Lei.

CAPÍTULO II

DO USO DO SOLO

Seção I

Das Diretrizes Gerais do Uso do Solo

Art. 140. Em todo o território do Município de Ibaté será permitido o uso misto, desde que atendidas as restrições às atividades geradoras de Impactos e de Incômodos, expressas em cada Zona definida nesta Lei.

Parágrafo Único. Ficam excluídos desta condição, os loteamentos estritamente residenciais e os loteamentos estritamente industriais que já estejam consolidados, nos quais o uso pré estabelecido não tenha sido alterado.

Art. 141. Ficam estabelecidos para efeitos desta Lei, os seguintes usos urbanos a serem desenvolvidos na Macrozona Urbana:

I - uso habitacional é aquele destinado à moradia unifamiliar ou multifamiliar;

II - uso não habitacional é aquele destinado ao exercício de atividades comerciais, industriais, de prestação de serviços e institucionais;

III - uso misto é aquele que admite a diversidade, podendo ou não ocorrer restrições em relação a algum deles.

Art. 142. A Macrozona de Uso Multifuncional Rural propicia os usos agrícolas e não agrícolas:

I - uso agrícola é aquele que envolve atividades características do cultivo de produtos agrícolas, da horticultura e fruticultura, da pecuária e das demais atividades para as quais o uso da terra e da água sejam essenciais como parte do sistema de produção;

II - uso não agrícola engloba o uso do território para fim habitacional, industrial, lazer, turístico, ecológico, exploração de recursos minerais, bem como para atividades de ensino e pesquisa.

Seção II

Dos Usos e Atividades Incômodas



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATÉ

Encanto do Planalto

Rua Paulino Carlos, nº 921 – Centro – Ibaté – SP

Fone/Fax: (16) 3353-1253

E-mail:prefeitura@ibate.sp.gov.br

Art. 143. Os usos não habitacionais, ficam classificados por meio de categorias de atividades, segundo o grau de incomodidade em:

I - não incômodas (NI): atividades que não causam Incômodo ao ambiente urbano, por não se enquadrarem nas situações de incomodidade estabelecidas nos termos desta Lei;

II - incômodas 1 (R): atividades geradoras de Incômodo ao ambiente urbano, compatíveis com o uso residencial, podendo demandar a implementação de medidas mitigadoras;

III - incômodas 2 (NR): atividades geradoras de Incômodo ao ambiente urbano, incompatíveis com o uso residencial, exigindo a implementação de medidas mitigadoras.

Art. 144. As atividades serão classificadas em Incômodas ou em não Incômodas com base nos parâmetros de incomodidade descritos no Anexo nº 09 desta Lei, e nos seguintes efeitos:

I - poluição sonora: geração de impacto sonoro no entorno próximo pelo uso de máquinas, veículos de propaganda, utensílios ruidosos, acessórios de autos, aparelhos sonoros ou similares, estabelecimentos comerciais e industriais, ou concentração de pessoas ou animais em recinto aberto ou fechado;

II - poluição atmosférica: uso de combustíveis nos processos de produção e lançamento, na atmosfera, de quaisquer materiais particulados inertes acima do nível admissível para o meio ambiente e à saúde pública;

III - poluição hídrica: geração de efluentes líquidos impróprios ao lançamento na rede hidrográfica, de drenagem, de sistema coletor de esgoto, ou poluição do lençol freático;

IV - poluição por resíduos sólidos: produção, manipulação ou estocagem de resíduos sólidos, com riscos potenciais para o meio ambiente e à saúde pública;

V - vibração: uso de máquinas ou equipamentos que produzam choque ou vibração sensíveis para além dos limites da propriedade;

VI - periculosidade: atividades que apresentam risco ao meio ambiente e à saúde pública, em função da produção, distribuição, comercialização, uso ou estocagem de materiais perigosos compreendendo: radiação eletromagnética, explosivos, Gás Liquefeito de Petróleo - GLP, inflamáveis, tóxicos e equiparáveis, conforme normas técnicas pertinentes e legislação municipal específica;

VII - geração de tráfego pesado: pela operação ou atração de veículos pesados, tais como caminhões, ônibus, carretas, máquinas ou similares que apresentam lentidão de manobras com ou sem utilização de cargas;

VIII - geração de tráfego intenso: em razão do porte do estabelecimento, da concentração de pessoas e do número de vagas de estacionamento criados ou necessários;

IX - poluição visual: pela inadequada veiculação de faixas, cartazes, *out-doors*, luminosos e publicidade em edifícios.

Art. 145. O licenciamento das atividades classificadas como Incômodas, deverá ser precedido de Estudo de Incômodo ou Impacto à Vizinhança (EIV) e, quando for o caso, da aprovação de Relatório de Incômodo ou Impacto de Vizinhança (RIVI).

§ 1º Estudo de Incômodo ou Impacto à Vizinhança (EIV) e Relatório de Incômodo ou Impacto de Vizinhança (RIVI), são instrumentos destinados à análise e à avaliação de empreendimentos que sejam potencialmente incômodos ou



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATÉ

Encanto do Planalto

Rua Paulino Carlos, nº 921 – Centro – Ibaté – SP

Fone/Fax: (16) 3353-1253

E-mail:prefeitura@ibate.sp.gov.br

impactantes ao meio ambiente urbano ou rural, devendo ser regulamentados em instrumento legal específico.

§ 2º A administração municipal direta, indireta, fundações, autarquias e empresas de economia mista quando promotora de empreendimentos geradores de atividades classificadas como incômodas, obrigam-se a apresentar ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, antes do início do empreendimento, os mesmos relatórios previstos no *caput* deste Artigo.

Art. 146. O licenciamento das atividades classificadas como Incômodas estará sujeito ao cumprimento das medidas mitigadoras estabelecidas no Anexo nº 09 desta Lei, será analisado pelos setores competentes da Administração Municipal e, quando couber, a obtenção de aprovação junto aos órgãos estaduais e federais.

§ 1º Uma atividade poderá ser enquadrada em mais de um tipo de incomodidade.

§ 2º Nas edificações existentes, poderão ser instaladas as categorias de atividades Incômodas, desde que sejam adotadas as medidas mitigadoras indicadas no Anexo nº 09 desta Lei, incluindo-se as adequações da edificação e a compatibilização com o zoneamento.

§ 3º As atividades Incômodas já licenciadas sem a observância das medidas mitigadoras e que gerem reclamações por parte da vizinhança terão que se submeter à uma nova avaliação para regularização da atividade, sob pena de cancelamento da licença.

§ 4º O imóvel utilizado para mais de uma atividade deverá atender cumulativamente as exigências mitigadoras para cada uma delas.

Art. 147. As categorias de atividades Incômodas 2 (NR) só poderão instalar-se nas áreas descritas no Anexo nº 09 desta Lei como áreas mais compatíveis com os usos incômodos, não estando isentas do cumprimento das medidas mitigadoras.

Art. 148. O enquadramento das atividades classificadas como de Incômodo 1 ou Incômodo 2 poderá detectar casos em que ocorra concomitância, com atividade que gere Incômodo e Impacto simultaneamente.

Art. 149. Nas Áreas Especiais de Interesses contidas nas Zonas Urbanas, o licenciamento das atividades estará condicionado à análise de restrições urbanísticas pelo órgão público competente e observância das medidas mitigadoras.

Art. 150. As atividades industriais e outras potencialmente incômodas deverão ser sempre precedidas de Estudo de Incômodo ou Impacto de Vizinhança e, quando necessário, de Relatório de Incômodo ou Impacto de Vizinhança.

Parágrafo Único. As condições de Impacto de Vizinhança serão tratadas no Título IV, Seção X do Capítulo I, que trata dos Instrumentos de Indução da Política Urbana desta Lei.

Art. 151. No licenciamento das atividades



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATÉ

Encanto do Planalto

Rua Paulino Carlos, nº 921 – Centro – Ibaté – SP

Fone/Fax: (16) 3353-1253

E-mail:prefeitura@ibate.sp.gov.br

industriais, o RIVI deverá ser apresentado se, após a análise do EIV, houver a constatação de interferências Incômodas ou Impactantes sobre a vizinhança, mediante a ocorrência de alguma destas características:

I - condição especial de ocupação no lote, especificidade de localização, de geração de tráfego, de exigência de serviços urbanos, de níveis de ruídos, de vibrações e de qualquer tipo de poluição ambiental;

II - utilização de combustíveis sólidos ou líquidos em quantidade que ofereça risco à segurança dos usuários do local e suas imediações;

III - produção de som e ruídos que atinjam, nos limites da propriedade da fonte emissora, nível de decibéis superior ao ruído de fundo do local, sem tráfego;

IV - produção ou estocagem de resíduos sólidos perigosos, conforme definidos pelas normas da ABNT, especialmente a NBR 10.004;

V - emissão de material particulado ou que a quantidade emitida não possa ser considerada desprezível nas imediações do estabelecimento;

VI - produção de gases, vapores, odores, efluentes líquidos industriais, vibração e ondas eletromagnéticas.

§ 1º Os estabelecimentos industriais cujas características não se enquadrem nos quesitos relacionados no *caput*, e classificados como “Ind. 1” – compatíveis ao uso residencial (R), poderão ser implantados fora das Áreas Especiais de Interesse Industrial.

§ 2º As indústrias que apresentarem uma ou mais características relacionadas no *caput*, serão classificadas como “Ind. 2” – incompatíveis com o uso residencial (NR) e só poderão se implantar nas Áreas Especiais de Interesse Industrial ou outras áreas que possam ser licenciadas para tal, obedecidas as medidas mitigadoras, em conformidade com o Anexo nº 09 desta Lei.

Art. 152. A constatação, a qualquer momento, de atividade contraditória à declarada nos procedimentos do EIV, acarretará o cancelamento da licença e a interrupção das atividades do estabelecimento até a obtenção de novo licenciamento.

Art. 153. A Prefeitura Municipal deverá fornecer as diretrizes para o licenciamento de atividades e a implantação de empreendimentos no Município, observando os critérios e as medidas mitigadoras estabelecidas no Anexo nº 09 desta Lei.

Art. 154. O requerente não estará isento das aprovações e licenciamentos dos demais órgãos competentes de âmbito Federal, Estadual e Municipal.

Art. 155. O Poder Executivo regulamentará os procedimentos de licenciamento das atividades Incômodas ou Impactantes descritas nesta Seção.

CAPÍTULO III

DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Seção I



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATÉ

Encanto do Planalto

Rua Paulino Carlos, nº 921 – Centro – Ibaté – SP

Fone/Fax: (16) 3353-1253

E-mail:prefeitura@ibate.sp.gov.br

Dos Coeficientes de Ocupação

Art. 156. O Coeficiente de Ocupação (CO) é a relação existente entre a área de projeção da edificação no solo e a área do terreno.

Art. 157. Os Coeficientes de Ocupação (CO) para cada zona do território do Município são os seguintes:

I - na Zona de Ocupação Induzida - Zona 1, o Coeficiente de Ocupação (CO) é igual a 70% (setenta por cento);

II - na Zona de Ocupação Condicionada - Zona 2, o Coeficiente de Ocupação (CO) é igual a 70% (setenta por cento);

III - na Zona de Recuperação e Ocupação Controlada - Zona 3A, o Coeficiente de Ocupação (CO) é igual a 70% (setenta por cento);

IV - na Zona de Recuperação e Ocupação Controlada - Zona 3B, na qual se admite no máximo 2 (dois) pavimentos de edificação, o Coeficiente de Ocupação será proporcional ao tamanho do lote:

a) área de lote com 125 m², o Coeficiente de Ocupação (CO) é igual a 70% (setenta por cento);

b) área de lote de 125,01 a 300 m², o Coeficiente de Ocupação variará proporcionalmente entre 70% (setenta por cento) e 50% (cinquenta por cento);

c) área de lote maior que 300 m², o Coeficiente de Ocupação (CO) é igual a 50% (cinquenta por cento).

V - na Zona de Regulação e Ocupação Controlada - Zona 4:

a) nos parcelamentos destinados a Chácara de Recreio o Coeficiente de Ocupação (CO) é igual a 30% (trinta por cento);

b) nos demais tipos de parcelamentos, o Coeficiente de Ocupação (CO) é igual a 70% (setenta por cento).

VI - na Zona de Proteção e Ocupação Restrita – Zona 5 A, o Coeficiente de Ocupação (CO) é igual a 25% (vinte e cinco por cento);

VII - na Zona de Proteção e Ocupação Restrita – Zona 5 B, o Coeficiente de Ocupação (CO) é igual a 25% (vinte e cinco por cento).

Seção II

Dos Coeficientes de Aproveitamento

Art. 158. O Coeficiente de Aproveitamento (CA) é a relação entre a área edificável e a área do terreno e subdivide-se em Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB) e o Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAM):

I - Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB) é a relação entre a área edificável básica e a área do terreno;

II - Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAM) é o fator pelo qual a área do lote deve ser multiplicada para se obter a área máxima de edificação permitida neste mesmo lote, mediante a aplicação dos instrumentos da Outorga Onerosa do Direito de Construir ou da Transferência do Direito de Construir.

Art. 159. Os Coeficientes de Aproveitamento para cada zona do território do Município são os seguintes:

I - na Zona de Ocupação Induzida - Zona 1:



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATÉ

Encanto do Planalto

Rua Paulino Carlos, nº 921 – Centro – Ibaté – SP

Fone/Fax: (16) 3353-1253

E-mail: prefeitura@ibate.sp.gov.br

residencial unifamiliar.

2:

X do Artigo 29;

residencial unifamiliar.

Controlada - Zona 3A:

Habitação de Interesse Social;

Controlada - Zona 3B na qual se admite o máximo 2 (dois) pavimentos de edificação:

Habitação de Interesse Social;

– Zona 4:

destinados à Chácara de Recreio;

Habitação de Interesse Social.

Zona 5A, o CA será de 0,25 para os parcelamentos destinados a Chácaras de Recreio;

Zona 5B o CA será de 0,25 para os parcelamentos destinados à Chácaras de Recreio.

§ 1º Não incide o Coeficiente de Aproveitamento (CA) para a implantação de estacionamentos de veículos em subsolos.

§ 2º Nas Áreas Especiais de Interesse Social o CAM é 3 mediante a aplicação da Transferência do Direito de Construir que possibilitará a transferência do potencial de 1,6, em conformidade com as condições estabelecidas nesta Lei e em legislação específica.

Seção III

Dos Coeficientes de Permeabilidade

Art. 160. O Coeficiente de Permeabilidade (CP) é entendido como a relação existente entre a área permeável e a área do terreno.

Art. 161. São definidos os seguintes Coeficientes de Permeabilidade (CP) para cada zona do território do Município:

I - na Zona de Ocupação Induzida - Zona 1, o CP é igual a 15% (quinze por cento);

II - na Zona de Ocupação Condicionada - Zona

- a) CAB é igual a 2;
- b) CAM é igual a 3,5;
- c) CA é igual a 1,4 nos casos de uso estritamente

II - na Zona de Ocupação Condicionada - Zona

- a) CAB é igual a 1,4;
- b) CAM é igual a 3 - nos eixos definidos no inciso

c) CA é igual a 1,4 nos casos de uso estritamente

III - na Zona de Recuperação e Ocupação

a) CA é igual a 1,4 para lotes destinados à

b) CA é igual a 1 para os demais parcelamentos.

IV - na Zona de Recuperação e Ocupação

a) CA é igual a 1,4 para lotes destinados à

b) CA é igual a 1 para os demais parcelamentos.

V - na Zona de Regulação e Ocupação Controlada

a) CA é igual a 0,3 para os parcelamentos

b) CA é igual a 1 para os demais parcelamentos;

c) CA é igual a 1,4 para lotes destinados à

VI - na Zona de Proteção e Ocupação Restrita –

destinados a Chácaras de Recreio;

VII - na Zona de Proteção e Ocupação Restrita –

destinados à Chácaras de Recreio.



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATÉ

Encanto do Planalto

Rua Paulino Carlos, nº 921 – Centro – Ibaté – SP

Fone/Fax: (16) 3353-1253

E-mail:prefeitura@ibate.sp.gov.br

2, o CP é igual a 15% (quinze por cento);

Controlada - Zona 3A, o CP é igual a 15% (quinze por cento);

Controlada - Zona 3B, o CP varia de acordo com a dimensão do lote:

(quinze por cento);

entre 15% (quinze por cento) e 30% (trinta por cento), proporcionalmente;

30% (trinta por cento).

- Zona 4:

Recreio, o CP é igual a 40% (quarenta por cento);

a 20% (vinte por cento).

Zona 5A, o CP é igual a 50% (cinquenta por cento) para os parcelamentos destinados a Chácaras de Recreio;

Zona 5B, o CP é igual a 50% (cinquenta por cento) para os parcelamentos destinados a Chácaras de Recreio.

Seção IV

Dos Coeficientes de Cobertura Vegetal

Art. 162. O Coeficiente de Cobertura Vegetal (CCV) é a relação entre a área coberta por vegetação arbórea ou arbustiva de um determinado imóvel e a sua área total, sendo aplicado somente nas áreas de mananciais, constituídas pela Zonas 3B, 5A e 5B:

I - na Zona de Recuperação e Ocupação Controlada – Zona 3B o CCV é igual a 10% (dez por cento);

II - na Zona de Proteção e Ocupação Restrita, Zona 5A, o CCV é igual a 50% (cinquenta por cento);

III - na Zona de Proteção e Ocupação Restrita, Zona 5B, o CCV é igual a 50% (cinquenta por cento).

TÍTULO IV

DOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA

CAPÍTULO I

DOS INSTRUMENTOS DE INDUÇÃO DA POLÍTICA URBANA

Seção I

Da Utilização, Da Edificação e do Parcelamento Compulsório.

Art. 163. Lei Municipal específica identificará os



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATÉ

Encanto do Planalto

Rua Paulino Carlos, nº 921 – Centro – Ibaté – SP

Fone/Fax: (16) 3353-1253

E-mail:prefeitura@ibate.sp.gov.br

imóveis ou áreas que, situados na Zona de Ocupação Induzida – Zona 1, ficam passíveis de utilização, edificação e parcelamento compulsórios nos termos do Artigo 182, § 4º da Constituição Federal e dos Artigos 5º e 6º da Lei Federal nº 10.257/01, de 10 de julho de 2001, sendo que tais imóveis ou áreas devem se enquadrar dentro das seguintes condições:

I - será passível de utilização compulsória nos imóveis desocupados há mais de 24 (vinte e quatro) meses ou que tenham área edificada menor do que 10% (dez por cento) nos terrenos com dimensão maior ou igual a 1000 m² (um mil metros quadrados), desde que não seja o único imóvel do proprietário e que a área livre não possua espécies vegetais significativas pelo porte ou espécie;

II - será passível de edificação compulsória os lotes vagos com área igual ou superior a 500m² (quinhentos metros quadrados) incluindo áreas contíguas pertencentes ao mesmo titular do imóvel, ainda que tenham inscrições municipais distintas, desde que não seja o único bem imóvel do proprietário e que a área não possua espécies vegetais significativas pelo porte ou espécie;

III - será passível de ser realizado parcelamento compulsório as glebas com área igual ou maior do que 10.000 m² (dez mil metros quadrados).

§ 1º A avaliação da relevância da cobertura vegetal do imóvel deverá ser feita por meio de Certidão, emitida pelo órgão municipal competente, após verificação que comprove a idade botânica, quantidade das espécies e o grau de comprometimento das espécies vegetais com a edificação no lote.

§ 2º A Lei Municipal específica também definirá a forma de utilização, edificação e parcelamento compulsórios dos imóveis mencionados no *caput* deste Artigo, fixará as condições e prazos para a implementação da referida obrigação e estabelecerá a forma de participação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano nas diversas etapas de aplicação deste instrumento urbanístico.

§ 3º O prazo máximo para protocolo e aprovação do projeto e início das obras para utilização, edificação e parcelamento compulsórios dos imóveis citados no *caput* deste Artigo será de 37 (trinta e sete) meses, contados a partir da notificação referida no § 1º do Artigo 164.

Art. 164. Para a aplicação do disposto no Artigo 163 desta Lei, o Poder Executivo Municipal deverá expedir notificação, acompanhada de laudo técnico, que ateste a situação do imóvel ser subutilizado, não utilizado, não edificado ou não parcelado.

§ 1º A notificação de que trata o *caput* deste Artigo deverá ser averbada no Cartório de Registro de Imóveis, e far-se-á da seguinte forma:

I - por funcionário do Poder Público Municipal, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração;

II - por edital quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I.

§ 2º Os prazos a que se refere o *caput* não poderão ser inferiores a:

I - um ano, a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto no órgão municipal competente;

II - dois anos, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATÉ

Encanto do Planalto

Rua Paulino Carlos, nº 921 – Centro – Ibaté – SP

Fone/Fax: (16) 3353-1253

E-mail:prefeitura@ibate.sp.gov.br

Art. 165. Os empreendimentos de grande porte localizados em terrenos objeto da notificação prevista no Artigo 164 desta Lei, poderão ser, excepcionalmente, executados em etapas, em prazo superior ao previsto na Lei Municipal específica, desde que o projeto seja aprovado na íntegra, juntamente com o cronograma de execução de todas as etapas.

Parágrafo Único. A paralisação das obras ou o não atendimento do cronograma de obras previsto no *caput*, sem justificativa aceita pelo Poder Executivo Municipal, implicará na imediata caracterização do imóvel como não edificado, subutilizado, não utilizado ou não parcelado, sujeitando o proprietário às cominações legais aplicáveis a espécie.

Art. 166. Poderão ser aceitas como formas de aproveitamento de imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados a construção de equipamentos comunitários ou espaços livres arborizados, desde que seja assegurado o uso público e garantida a melhoria da qualidade ambiental, conforme diretrizes fornecidas pela Administração Municipal.

Art. 167. A Lei Municipal específica que tratar do instrumento de utilização, de edificação e de parcelamento compulsórios deverá estabelecer a forma de participação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano das diversas etapas de aplicação deste instrumento.

Seção II

Do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana Progressivo no Tempo

Art. 168. O Poder Executivo procederá à aplicação do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos, nos casos em que a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não estejam em conformidade com a legislação em vigor.

§ 1º O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano será fixado na Lei específica e não excederá a duas vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de 15% (quinze por cento).

§ 2º Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja atendida em cinco anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa de proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública, conforme o permissivo dado pelo Artigo 169 desta Lei.

§ 3º É vedada a concessão de isenções ou de anistia relativas à tributação progressiva de que trata este Artigo.

Seção III

Da Desapropriação com Pagamento em Títulos



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATÉ

Encanto do Planalto

Rua Paulino Carlos, nº 921 – Centro – Ibaté – SP

Fone/Fax: (16) 3353-1253

E-mail:prefeitura@ibate.sp.gov.br

Art. 169. Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.

§ 1º Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até dez anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de seis por cento ao ano.

§ 2º O valor real da indenização:

I - refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza após a notificação de que trata o Artigo 164 desta Lei;

II - não comportará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§ 3º Os títulos de que trata esse Artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.

§ 4º O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de cinco anos, contados a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§ 5º O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nesses casos, o devido procedimento licitatório.

§ 6º Para o adquirente do imóvel nos termos do parágrafo anterior, ficam mantidas as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no Artigo 164 desta Lei.

Seção IV

Do Direito de Preempção

Art. 170. O Direito de Preempção confere ao Poder Público Municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares.

§ 1º Em conformidade com esta, Lei Municipal específica delimitará as áreas situadas na Zona de Ocupação Induzida – Zona 1, Zona de Ocupação Condicionada – Zona 2 e na Zona de Recuperação e Ocupação Controlada – Zona 3ª e 3B em que incidirá o Direito de Preempção e fixará prazo de vigência, não superior a cinco anos, renovável a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de vigência.

§ 2º O Direito de Preempção fica assegurado durante o prazo de vigência fixado na forma do § 1º, independentemente do número de alienações referentes ao mesmo imóvel.



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATÉ

Encanto do Planalto

Rua Paulino Carlos, nº 921 – Centro – Ibaté – SP

Fone/Fax: (16) 3353-1253

E-mail: prefeitura@ibate.sp.gov.br

Art. 171. O Direito de Preempção será exercido sempre que o Município necessitar de áreas para:

- I - regularização fundiária;
- II - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III - constituição de reserva fundiária;
- IV - ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI - criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII - criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII - proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Parágrafo Único. A Lei Municipal prevista no § 1º do Artigo 170 desta Lei deverá enquadrar cada área em que incidirá o Direito de Preempção em uma ou mais das finalidades enumeradas por este Artigo.

Art. 172. Na Zona de Ocupação Induzida - Zona 1, o Direito de Preempção incidirá nos seguintes locais, conforme Anexo nº 10 desta Lei:

- I – Imóveis fronteiriços a Avenida São João;
- II - Imóveis confrontantes com o Hospital Municipal;
- III – Imóveis confrontantes com Escolas Municipais ou do Estado;
- IV – Imóveis fronteiriços a faixa de domínio da Rede Ferroviária Federal;

Art. 173. Na Zona de Ocupação Condicionada - Zona 2, o Direito de Preempção incidirá nos seguintes locais, conforme Anexo nº 10 desta Lei:

- I – Imóvel da Rede Ferroviária Federal onde se situa a antiga gare ferroviária e adjacências;
- II – Imóvel da antiga CBT – Companhia Brasileira de Tratores;

Art. 174. Na Zona de Recuperação e Ocupação Controlada - Zona 3B, o Direito de Preempção será aplicado nas áreas que compõem os vazios existentes, em conformidade com o Anexo nº 10 desta Lei:

- I - áreas contíguas ao bairro Jardim Icarai;
- II - áreas contíguas ao bairro Nossa Senhora de Aparecida.
- III – áreas contínuas existentes entre os bairros Jardim Menzani, Jardim Icarai, área de preservação do Ribeirão São José das Correntes e o perímetro urbano;
- IV - áreas contínuas existentes entre a área de preservação do Ribeirão São José das Correntes, Vila Tamoio, Vila Santa Terezinha e Avenida Antonio Guaraty.
- V – áreas contínuas existentes entre a área de preservação do Ribeirão São José das Correntes, bairro Residencial Mariana, Jardim Mariana e Avenida Antonio Guaraty.



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATÉ

Encanto do Planalto

Rua Paulino Carlos, nº 921 – Centro – Ibaté – SP

Fone/Fax: (16) 3353-1253

E-mail:prefeitura@ibate.sp.gov.br

Art. 175. O proprietário deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel, para que o Município, no prazo máximo de trinta dias, manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.

§ 1º À notificação mencionada no *caput* será anexada proposta de compra assinada por terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão preço, condições de pagamento e prazo de validade.

§ 2º A Prefeitura Municipal fará publicar, em órgão oficial e em pelo menos um jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida nos termos do *caput* e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

§ 3º Transcorrido o prazo mencionado no *caput* sem manifestação, fica o proprietário autorizado a realizar a alienação para terceiros, nas condições da proposta apresentada.

§ 4º Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a apresentar ao Município, no prazo de trinta dias, cópia do instrumento público de alienação do imóvel.

§ 5º A alienação processada em condições diversas da proposta apresentada é nula de pleno direito.

§ 6º Ocorrida a hipótese prevista no parágrafo quinto deste Artigo, o Município poderá adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do IPTU ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

Seção V

Do Direito de Superfície

Art. 176. O proprietário urbano poderá conceder a outrem o Direito de Superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no cartório de registro de imóveis.

§ 1º O Direito de Superfície abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato respectivo, atendida a legislação urbanística.

§ 2º A concessão do Direito de Superfície poderá ser gratuita ou onerosa.

§ 3º O superficiário responderá integralmente pelos encargos e tributos que incidirem sobre a propriedade superficiária, arcando, ainda, proporcionalmente à sua parcela de ocupação efetiva, com os encargos e tributos sobre a área objeto da concessão do Direito de Superfície, salvo disposição em contrário do contrato respectivo.

§ 4º O direito de superfície pode ser transferido a terceiros, obedecidos os termos do contrato respectivo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATÉ

Encanto do Planalto

Rua Paulino Carlos, nº 921 – Centro – Ibaté – SP

Fone/Fax: (16) 3353-1253

E-mail:prefeitura@ibate.sp.gov.br

§ 5º Por morte do superficiário, os seus direitos transmitem-se a seus herdeiros.

Art. 177. Em caso de alienação do terreno, ou do direito de superfície, o superficiário e o proprietário, respectivamente, terão direito de preferência, em igualdade de condições à oferta de terceiros.

Art. 178. Extingue-se o direito de superfície:

I - pelo advento do termo;

II - pelo descumprimento das obrigações

contratuais assumidas pelo superficiário.

Art. 179. Extinto o Direito de Superfície, o proprietário recuperará o pleno domínio do terreno, bem como das acessões e benfeitorias introduzidas no imóvel, independentemente de indenização, se as partes não houverem estipulado o contrário no respectivo contrato.

§ 1º Antes do termo final do contrato, extinguir-se-á o Direito de Superfície se o superficiário der ao terreno destinação diversa daquela para a qual for concedida.

§ 2º A extinção do Direito de Superfície será averbada no Cartório de Registro de Imóveis.

Seção VI

Das Outorgas Onerosas

Subseção I

Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Art. 180. O Poder Executivo Municipal aplicará a Outorga Onerosa do Direito de Construir na Zona de Ocupação Induzida – Zona 1 e nos eixos definidos no Artigo 29, inciso X da Zona de Ocupação Condicionada - Zona 2, nas quais o direito de construir poderá ser exercido acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB), mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário em conformidade com os Artigos 28, 29, 30 e 31 da Lei Federal nº 10.257/01.

Art. 181. Na Outorga Onerosa do Direito de Construir o Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB) poderá ser alterado até o limite fixado no Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAM), conforme estabelecido nos Artigos 158 e 159 desta Lei.

Art. 182. O valor da Outorga Onerosa do Direito de Construir será correspondente a 5% (cinco por cento) do valor de mercado da parte a ser edificada, além dos limites estabelecidos no CAB.



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATÉ

Encanto do Planalto

Rua Paulino Carlos, nº 921 – Centro – Ibaté – SP

Fone/Fax: (16) 3353-1253

E-mail:prefeitura@ibate.sp.gov.br

Art. 183. Lei Municipal estabelecerá as condições a serem observadas na aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir, determinando:

I - a fórmula de cálculo para a cobrança;

II - os casos passíveis de isenção do pagamento

da outorga;

III - a contrapartida do beneficiário.

§ 1º O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano gerenciará o processo da Outorga Onerosa do Direito de Construir e os valores estabelecidos deverão ser publicados no órgão oficial do Município.

§ 2º Os recursos auferidos com a Outorga Onerosa do Direito de Construir serão destinados ao Fundo Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano, fiscalizados pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e serão aplicados com as finalidades previstas nos incisos de I a VIII do Artigo 26 da Lei Federal nº 10.257/01.

Art. 184. As obras, os serviços, ou quaisquer outros benefícios resultantes da contrapartida proveniente da Outorga Onerosa do Direito de Construir, deverão ocorrer de forma concomitante à implantação do respectivo empreendimento.

Subseção II

Da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo

Art. 185. O Poder Executivo aplicará a Outorga Onerosa de Alteração do Uso do Solo na Zona de Regulação e Ocupação Controlada – Zona 4, e na Zona de Preservação e Ocupação Restrita – Zona 5, conforme Anexo nº 03 desta Lei, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário, em conformidade com o Artigo 29 da Lei Federal nº 10.257/01.

Art. 186. O valor da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo será correspondente a 5% (cinco por cento) do valor do mercado do imóvel sobre o qual incidirá o parcelamento.

Art. 187. As condições a serem observadas na aplicação da Outorga Onerosa de Alteração de Uso de Solo incidentes nas Zonas 4 e 5, deverão ser estabelecidas em conformidade com esta Lei e com Lei Municipal específica que determinará:

I - a fórmula de cálculo para a cobrança;

II - os casos passíveis de isenção do pagamento

da outorga;

III - a contrapartida do beneficiário.

§ 1º O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano gerenciará o processo da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo e os valores estabelecidos deverão ser publicados no órgão oficial do Município.

§ 2º A constituição de Áreas Especiais de Interesse Social para implantação de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social na Zona 4 não será submetida à Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATÉ

Encanto do Planalto

Rua Paulino Carlos, nº 921 – Centro – Ibaté – SP

Fone/Fax: (16) 3353-1253

E-mail:prefeitura@ibate.sp.gov.br

Art. 188. Os recursos auferidos com a adoção da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo na Zona 4 serão aplicados com as seguintes finalidades:

I - aquisição de áreas infra-estruturadas destinadas a Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social;

II - projeto e execução de equipamentos de esporte, cultura e lazer ou em projetos e execução de equipamentos destinados à geração de trabalho e renda, definidos pela Administração Municipal, a serem implementados na Zona 3 (3A ou 3B);

III - destinados ao Fundo Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano, fiscalizados pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e aplicados com as finalidades previstas nos incisos de I a VIII do Artigo 26 da Lei Federal nº 10.257/01.

Art. 189. Os recursos auferidos com a adoção da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo na Zona 5 serão aplicados na consolidação, conservação e proteção das áreas do Córrego do Monjolinho, Córrego do Gregório ou Ribeirão do Feijão, em conformidade com as diretrizes emitidas pelo Poder Público Municipal.

Art. 190. As obras, os serviços, a aquisição de áreas para constituição de AEIS ou quaisquer outros benefícios resultantes da contrapartida proveniente da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo, deverão ocorrer de forma concomitante à implantação do respectivo empreendimento.

Seção VII

Das Operações Urbanas Consorciadas

Art. 191. Considera-se Operação Urbana Consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público Municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área específicas transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

Parágrafo Único. Poderão ser previstas nas Operações Urbanas Consorciadas, entre outras medidas:

I - a modificação de coeficientes e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente;

II - a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.

Art. 192. Lei Municipal aprovará Operação Urbana Consorciada com o perímetro delimitado pelas áreas definidas como Zona 3B – Recuperação e Ocupação Controlada, em conformidade com o Anexo nº 11 desta Lei.

Art. 193. A proposta de Operação Urbana Consorciada deverá ser submetida a parecer prévio do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano para posterior envio ao Legislativo Municipal.

Art. 194. Na Lei que aprovar a Operação Urbana Consorciada deverá constar um plano de trabalho com o seguinte conteúdo mínimo:

I - definição da área a ser atingida;



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATÉ

Encanto do Planalto

Rua Paulino Carlos, nº 921 – Centro – Ibaté – SP

Fone/Fax: (16) 3353-1253

E-mail:prefeitura@ibate.sp.gov.br

II - programa básico de ocupação da área;
III - programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;
IV - finalidades da operação;
V - estudo prévio de Impacto de Vizinhança - EIV e, quando for o caso, apresentação do Relatório de Impacto de Vizinhança – RIVI;
VI - contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios previstos nos incisos I e II do parágrafo único do Artigo 191 desta Lei;
VII - forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação na sociedade civil.

§ 1º O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano acompanhará a implementação das Operações Urbanas Consorciadas e apreciará os relatórios acerca da aplicação dos recursos e da implementação de melhorias urbanas.

§ 2º A partir da publicação da Lei de que trata o *caput*, perderão a eficácia as licenças e autorizações a cargo da Prefeitura Municipal expedidas em desacordo com o Plano de Operação Urbana Consorciada.

Art. 195. A Lei específica que aprovar a Operação Urbana Consorciada poderá prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de certificados de potencial adicional de construção, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras necessárias à própria operação.

§ 1º Os certificados de potencial adicional de construção serão livremente negociados, mas conversíveis em direito de construir unicamente na área objeto da operação.

§ 2º Apresentado pedido de licença para construir, o certificado de potencial adicional será utilizado no pagamento da área de construção que supere os padrões estabelecidos pela legislação de uso e ocupação do solo, até o limite fixado pela lei específica que aprovar a Operação Urbana Consorciada.

Seção VIII

Da Transferência do Direito de Construir

Art. 196. Lei Municipal específica autorizará o proprietário do imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito básico de construir previsto neste Plano Diretor ou em legislação urbanística dele decorrente, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de:

I - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

II - preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social e cultural;

III - servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

§ 1º A Lei Municipal referida no *caput* estabelecerá as condições relativas à aplicação da Transferência do Direito de Construir definindo:

I - as áreas da cidade aptas a oferecer e a



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATÉ

Encanto do Planalto

Rua Paulino Carlos, nº 921 – Centro – Ibaté – SP

Fone/Fax: (16) 3353-1253

E-mail:prefeitura@ibate.sp.gov.br

receber o potencial construtivo a ser transferido;

administrativo;

II - as formas de registro e de controle

III - as formas e mecanismos de controle social;

IV - a previsão de avaliações periódicas.

§ 2º A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Poder Público seu imóvel, ou parte dele, para fins previstos nos incisos I e III do *caput*.

Art. 197. O potencial construtivo decorrente da Transferência do Direito de Construir apenas poderá ser utilizado, conforme as determinações da municipalidade, na Zona de Ocupação Induzida – Zona 1 e na Zona de Ocupação Condicionada – Zona 2 nos imóveis fronteiros às Avenidas São João, Antonio Guaraty, Santa Rufina e ruas Floriano Peixoto e Eduardo Apréia em conformidade com o Anexo nº 02 desta Lei.

Art. 198. Na Zona 1 poderá ser utilizado o potencial construtivo originado nos seguintes locais, em conformidade com o Anexo nº 06 integrante desta Lei:

I - AEIS do Jardim Mariana;

II - Imóveis de Interesse Histórico localizados na Área Especial de Interesse Histórico contida na Zona 1.

Art. 199. Na Zona 2 poderá ser utilizado o potencial construtivo originado nos seguintes locais, em conformidade com o Anexo nº 06 integrante desta Lei:

I - AEIS da antiga CBT – Companhia Brasileira de Tratores;

II - Imóveis de Interesse Histórico localizados na Área Especial de Interesse Histórico contida na Zona 2.

Art. 200. O potencial construtivo a ser transferido das Áreas Especiais de Interesse Social – AEIS será calculado com base na metragem quadrada resultante da diferença entre o CAB de 1,4 e o CAM de 3, admitindo-se os valores de construção incidentes no local para onde será transferida.

Art. 201. O custo do potencial transferido será estabelecido em 5% (cinco por cento) do valor da construção relativa à parte edificada a mais e viabilizada por meio do uso do potencial adquirido.

§ 1º Os procedimentos a serem adotados para implementação deste instrumento serão objeto de Lei Municipal específica e o cálculo do valor do potencial transferido será baseado em cotações obtidas junto a fontes reconhecidas e especializadas.

§ 2º Os valores destas cotações deverão ser publicados no órgão oficial do Município, a cada operação efetivada, mediante a supervisão do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

§ 3º Os recursos auferidos com a transferência do potencial construtivo das AEIS serão empregados na quitação de lotes e nas edificações dos respectivos Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social que geraram a transferência.



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATÉ

Encanto do Planalto

Rua Paulino Carlos, nº 921 – Centro – Ibaté – SP

Fone/Fax: (16) 3353-1253

E-mail:prefeitura@ibate.sp.gov.br

Art. 202. A Prefeitura Municipal deverá manter registro das Transferências do Direito de Construir em relação à cada imóvel gerador ou conjunto de imóveis geradores.

Parágrafo Único. Fica vedada nova transferência no imóvel que foi beneficiado com o potencial construtivo transferido.

Art. 203. O potencial construtivo a ser transferido da Área Especial de Interesse Histórico será calculado com base na metragem quadrada resultante da diferença entre a área do existente, que não poderá ser alterada devido à conservação do imóvel, e o potencial não utilizado, considerando-se o CA igual a 3 (três).

Art. 204. A transferência do potencial construtivo relativo aos imóveis de interesse histórico deverá ocorrer entre setores privados do mercado e a tramitação deverá ser autorizada e supervisionada pela Prefeitura Municipal e pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Parágrafo Único. Os recursos obtidos na transferência do potencial construtivo deverão ser investidos na recuperação arquitetônica e urbanística do próprio imóvel de interesse histórico.

Art. 205. O limite máximo de recepção da Transferência do Direito de Construir das Zonas referidas no Artigo 197 desta Lei é equivalente ao Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAM) estabelecido para cada uma delas.

Art. 206. A Prefeitura Municipal deverá manter registro das transferências efetivadas, em cada imóvel gerador e receptor, nas operações que envolvam imóveis de interesse histórico.

Parágrafo Único. Fica vedada nova transferência no imóvel que foi beneficiado com o potencial construtivo transferido.

Seção IX

Do Consórcio Imobiliário

Art. 207. O Poder Executivo poderá facultar ao proprietário de área atingida pela obrigação de que trata o Artigo 5º da Lei Federal nº 10.257/01, a requerimento deste, o estabelecimento de consórcio imobiliário como forma de viabilização financeira do aproveitamento do imóvel.

§ 1º Considera-se consórcio imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação por meio da qual o proprietário transfere ao Poder Público municipal seu imóvel e, após a realização das obras, recebe, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

§ 2º O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras, observado o disposto no parágrafo 2º do Artigo 8º da Lei Federal nº 10.257/01.

Seção X



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATÉ

Encanto do Planalto

Rua Paulino Carlos, nº 921 – Centro – Ibaté – SP

Fone/Fax: (16) 3353-1253

E-mail:prefeitura@ibate.sp.gov.br

Do Estudo de Impacto de Vizinhança

Art. 208. Os empreendimentos que tenham significativa repercussão no meio ambiente ou sobre a infra-estrutura, adicionalmente ao cumprimento dos demais dispositivos previstos na legislação urbanística, terão sua aprovação condicionada à elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e aprovação de Relatório de Impacto de Vizinhança - RIVI, quando for o caso.

§ 1º A exigência do RIVI, não substitui a elaboração e aprovação dos relatórios ambientais requeridos nos termos da legislação ambiental.

§ 2º O Poder Público Municipal, nos empreendimentos por ele promovido, obriga-se a elaborar os relatórios previstos neste Artigo e enviá-los ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Art. 209. Para efeito desta Lei, consideram-se empreendimentos de Impacto aqueles que apresentem uma das seguintes características:

I - projetos de parcelamento do solo que resultem mais de 200 (duzentos) lotes;

II - edificação ou equipamento com capacidade para reunir mais de 200 (duzentas) pessoas simultaneamente;

III - empreendimentos resultantes da aplicação dos instrumentos urbanísticos como Transferência do Direito de Construir, as Outorgas Onerosas e as Operações Urbanas Consorciadas;

IV - empreendimentos com dimensão de testada de quarteirão ou maior que 5000 m² (cinco mil metros quadrados), situados na Zona de Ocupação Induzida- Zona 1;

V - empreendimentos com guarda de veículos que comporte mais de 100 (cem) vagas ou garagens comerciais com mais de 50 (cinquenta) vagas;

VI - empreendimentos que demandem alterar o perímetro urbano, delimitações das zonas, modalidade de coeficientes ou que apresentem normas próprias de uso do solo diferentes daquelas admitidas nesta Lei;

VII - empreendimentos que coloquem em risco a integridade dos recursos naturais, podendo afetar a fauna, a flora, os recursos hídricos e comprometer o sistema e o controle de drenagem;

VIII - empreendimentos que coloquem em risco a preservação do Patrimônio Cultural, Artístico, Histórico, Paisagístico e Arqueológico, desde que tombados ou em processo de tombamento ou que haja interesse manifesto de conselho específico;

IX - empreendimentos causadores de modificações estruturais do sistema viário.

X - empreendimentos residenciais murados com vias internas privadas e restrição de acesso público.

Art. 210. Além das características relacionadas no Artigo 209 desta Lei, serão considerados empreendimentos de impacto aqueles que envolvam a implementação dos seguintes equipamentos urbanos:

I - Aterros Sanitários e Usinas de Reciclagem de Resíduos Sólidos;

II - Autódromos, Hipódromos, Estádios



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATÉ

Encanto do Planalto

Rua Paulino Carlos, nº 921 – Centro – Ibaté – SP

Fone/Fax: (16) 3353-1253

E-mail:prefeitura@ibate.sp.gov.br

Esportivos;

- III - Cemitérios e Necrotérios;
- IV - Matadouros e Abatedouros;
- V - Presídios, Quartéis, Corpo de Bombeiros;
- VI - Terminais Rodoviários, Ferroviários e

Aeroviários;

- VII - Terminais de Carga.
- VIII - Hospitais e Unidades de Pronto

Atendimento e Atendimento Emergencial.

- IX - Escolas, Teatros e Ginásios Esportivos.
- X – Estação de Tratamento de Esgotos, bem como

suas elevatórias.

Art. 211. Os empreendimentos serão analisados

sobre os possíveis impactos:

- I - na infra-estrutura urbana;
- II - na estrutura urbana;
- III - na paisagem urbana;
- IV - na estrutura socioeconômica;
- V - no ambiente natural, histórico e morfológico;
- VI - na produção de qualquer tipo de poluição;
- VII - na rede de serviços urbanos públicos ou

privados.

Art. 212. O RIVI objetiva avaliar o grau de alteração da qualidade de vida da população residente ou usuária da área envolvida e suas imediações, e as necessidades de medidas corretivas, compatibilizando-as com a preservação, a recuperação e a manutenção da qualidade do meio ambiente, natural ou construído, destacando os aspectos positivos e negativos do empreendimento e incluir, no que couber, a análise e a proposição de solução para os seguintes aspectos:

demanda de infra-estrutura;

- I - adensamento populacional e aumento de

- II - uso e ocupação do solo;
- III - valorização ou desvalorização imobiliária;
- IV - áreas de interesse histórico, cultural,

paisagístico e ambiental;

- V - equipamentos e mobiliários urbanos,

comunitários e institucionais de saúde, educação e lazer, entre outros;

- VI - sobrecarga incidente na infra-estrutura

instalada e a capacidade suporte, incluindo consumo de água e de energia elétrica, bem como geração de resíduos sólidos, líquidos e efluentes de drenagem de águas pluviais;

- VII - equipamentos comunitários, como os de

saúde e educação;

- VIII - sistema de circulação e transportes,

incluindo, entre outros, o sistema viário, tráfego gerado, acessibilidade, estacionamento, carga e descarga, embarque e desembarque, transporte coletivo e individual;

- IX - geração de qualquer tipo de poluição;

- X - paisagem urbana e patrimônio natural e

cultural;

- XI - impacto socioeconômico na população

residente ou atuante no entorno.

Art. 213. A Prefeitura Municipal, para eliminar ou

minimizar impactos gerados pelo empreendimento, deverá solicitar como condição para sua



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATÉ

Encanto do Planalto

Rua Paulino Carlos, nº 921 – Centro – Ibaté – SP

Fone/Fax: (16) 3353-1253

E-mail:prefeitura@ibate.sp.gov.br

aprovação, projeto onde constem as alterações e as complementações, bem como a execução de obras e serviços de melhorias de infra-estrutura urbana e equipamentos comunitários, tais como:

I - melhoria ou ampliação das redes de infra-estrutura;

II - área de terreno ou área edificada para instalação de equipamentos comunitários em percentual compatível com o necessário para o atendimento da demanda a ser gerada pelo empreendimento;

III - ampliação e adequação do sistema viário, faixas de desaceleração, ponto de ônibus, faixa de pedestres, semaforização, necessários a mitigação do impacto provocado pelo empreendimento;

IV - proteção acústica, uso de filtros e outros procedimentos que minimizem os impactos da atividade;

V – manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos ou naturais considerados de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural, desde que tombadas ou em processo de tombamento ou desde que haja interesse manifesto de conselho específico, bem como recuperação ambiental da área, caso os mesmos sejam danificados pela construção do empreendimento;

VI - possibilidade de construção de equipamentos sociais, comunitários e mobiliários urbanos em locais a serem definidos pela Administração Municipal.

Parágrafo Único. A aprovação do empreendimento ficará condicionada à assinatura em conjunto com o Poder Público, de Termo de Compromisso, o qual deverá ser mandado publicar pelo Município em órgão oficial, no prazo de dez dias a contar da sua assinatura, e posteriormente, ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis pelo interessado, em que este se compromete a arcar integralmente com as obras e serviços necessários à minimização dos impactos decorrentes da implantação do empreendimento, executando-os concomitantemente ao empreendimento.

Art. 214. Os empreendimentos e as proposições para a eliminação de impactos sugeridos pelo RIVI, deverão ser aprovados pelo Poder Executivo Municipal mediante apreciação dos Conselhos Municipais competentes, nos casos definidos em Lei específica.

Art. 215. O Poder Executivo regulamentará os critérios e procedimentos para aplicação deste instrumento.

Seção XI

Da Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia

Art. 216. A regularização fundiária compreende um processo de intervenção pública, sob os aspectos jurídico, físico e social, que objetiva legalizar a permanência de populações moradoras de áreas urbanas ocupadas em desconformidade com a Lei para fins de habitação, implicando melhorias no ambiente urbano do assentamento, no resgate da cidadania e da qualidade de vida da população beneficiária.

Art. 217. A regularização fundiária pode ser efetivada por meio da Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia.

Art. 218. Aquele que, até 31 de dezembro de



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATÉ

Encanto do Planalto

Rua Paulino Carlos, nº 921 – Centro – Ibaté – SP

Fone/Fax: (16) 3353-1253

E-mail:prefeitura@ibate.sp.gov.br

2004, possuiu como seu, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, até 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) de imóvel público situado em área urbana, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, tem o direito à concessão de uso especial para fins de moradia em relação ao bem objeto da posse, desde que não seja proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º A concessão de uso especial para fins de moradia será conferida de forma gratuita ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º O direito que trata este Artigo não será reconhecido ao mesmo concessionário mais de uma vez.

§ 3º Para os efeitos deste Artigo, o herdeiro legítimo continua, de pleno direito, na posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.

Art. 219. Nos imóveis de que trata o Artigo 218 desta Lei, com mais de 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), que, até 31 de dezembro de 2004, estavam ocupados por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por possuidor, a Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia será conferida de forma coletiva, desde que os possuidores não sejam proprietários ou concessionários, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este Artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas.

§ 2º Na concessão de uso especial de que trata este Artigo, será atribuída igual fração ideal de terreno a cada possuidor, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe, salvo hipótese de acordo escrito entre os ocupantes, estabelecendo frações ideais diferenciadas.

§ 3º A fração ideal atribuída a cada possuidor não poderá ser superior a duzentos e cinquenta metros quadrados.

Art. 220. Será garantida a opção de exercer os direitos de concessão de direito de uso individual e coletivo também aos ocupantes, regularmente inscritos, de imóveis públicos, com até 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, que estejam situados em área urbana, na forma do regulamento.

Art. 221. No caso de a ocupação acarretar risco à vida ou à saúde dos ocupantes, o Poder Público garantirá ao possuidor o exercício do direito individual e coletivo de uso em outro local.

Art. 222. É facultado ao Poder Público assegurar o exercício do direito individual e coletivo de uso em outro local na hipótese de ocupação de imóvel:

- I - de uso comum do povo;
- II - destinado a projeto de urbanização;
- III - de interesse da defesa nacional, da



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATÉ

Encanto do Planalto

Rua Paulino Carlos, nº 921 – Centro – Ibaté – SP

Fone/Fax: (16) 3353-1253

E-mail: prefeitura@ibate.sp.gov.br

preservação ambiental e da proteção dos ecossistemas naturais;

congêneres; ou

IV - reservado à construção de represas e obras

V - situado em via de comunicação.

Art. 223. O título de concessão de uso especial para fins de moradia será obtido pela via administrativa perante o órgão competente da Administração Pública ou, em caso de recusa ou omissão deste, pela via judicial.

§ 1º A Administração Pública terá o prazo máximo de 12 (doze) meses para decidir o pedido, contado da data de seu protocolo.

§ 2º Em caso de ação judicial, a concessão de uso especial para fins de moradia será declarada pelo juiz, mediante sentença.

§ 3º O título conferido por via administrativa ou por sentença judicial servirá para efeito de registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 224. O direito de concessão de uso especial para fins de moradia é transferível por ato inter vivos ou causa mortis.

Art. 225. O direito à concessão de uso especial para fins de moradia extingue-se no caso de:

I - concessionário dar ao imóvel destinação diversa da moradia para si ou para sua família; ou

II - concessionário adquirir a propriedade ou a concessão de uso de outro imóvel urbano ou rural.

Parágrafo Único. A extinção de que trata este Artigo será averbada no Cartório de Registro de Imóveis, por meio de declaração do Poder Público concedente.

TÍTULO V

DO SISTEMA DE GESTÃO E PLANEJAMENTO DO DESENVOLVIMENTO URBANO

CAPÍTULO I

DOS PRINCÍPIOS GERAIS E DIRETRIZES

Art. 226. O Plano Diretor é parte integrante de um processo contínuo de planejamento e gestão municipal, em que estão assegurados os objetivos e as diretrizes definidas nesta Lei, com participação popular na sua implementação ou revisão.

Art. 227. O Poder Executivo Municipal implementará um Sistema Municipal de Gestão e de Planejamento visando à adequada administração das ações e investimentos públicos, no âmbito de sua competência, constituído pelo sistema de tomada de decisões.

Art. 228. O Poder Executivo Municipal deverá



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATÉ

Encanto do Planalto

Rua Paulino Carlos, nº 921 – Centro – Ibaté – SP

Fone/Fax: (16) 3353-1253

E-mail:prefeitura@ibate.sp.gov.br

articular e promover os canais democráticos de participação da sociedade civil na discussão e formulação de diretrizes da política urbana.

CAPÍTULO II

DOS ORGANISMOS DE GESTÃO

Art. 229. O Sistema Municipal de Gestão e de Planejamento é um processo interativo dos diversos órgãos e setores da Administração Municipal, devendo:

I - elaborar, desenvolver e compatibilizar planos e programas que envolvam a participação conjunta de órgãos, empresas e autarquias da Administração Municipal e de outros níveis de governo;

II - desenvolver, analisar, reestruturar, compatibilizar e revisar, periodicamente, as diretrizes estabelecidas na Lei Orgânica do Município, neste Plano Diretor Municipal e na legislação vigente mediante a proposição de Leis, Decretos e Normas, visando à constante atualização e adequação dos instrumentos legais de apoio à Administração Pública Municipal;

III - supervisionar e participar do processo de definição das diretrizes para a formulação do PPA – Plano Plurianual e da LDO – Lei das Diretrizes Orçamentárias.

Art. 230. A Conferência Municipal da Cidade deverá ocorrer, no mínimo, a cada dois anos, será organizada pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, e terá os seguintes objetivos:

I - avaliar a condução e os impactos da implementação das normas contidas nesta Lei, na de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, na do Patrimônio Histórico, na dos Mananciais de abastecimento público e nos demais instrumentos legais que articulem a política urbana;

II - estabelecer as diretrizes gerais para a elaboração do PPA – Planoplurianual e da LDO – Lei das Diretrizes Orçamentárias;

III - sugerir diretrizes para alterações ou complementações na legislação urbana de âmbito edilício e urbanístico.

Parágrafo Único. A Conferência Municipal da Cidade é um foro de debates e de deliberações, aberto a participação de todos os setores da sociedade e deve ser amplamente divulgada.

Seção I

Do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

Art. 231. Fica o Poder Executivo autorizado a criar, por Lei específica, o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, contemplando a participação do poder público e da sociedade civil como um órgão de caráter consultivo, fiscalizador, de acompanhamento e de assessoramento em relação às políticas urbanas.

Art. 232. A Lei de criação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano deverá prever, no mínimo, as seguintes atribuições:

I - monitorar a gestão do Plano Diretor;

II - elaborar propostas, examinar e emitir



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATÉ

Encanto do Planalto

Rua Paulino Carlos, nº 921 – Centro – Ibaté – SP

Fone/Fax: (16) 3353-1253

E-mail:prefeitura@ibate.sp.gov.br

pareceres nos temas afetos à política urbana ou quando solicitado;

III - acompanhar a elaboração e a regulamentação da legislação urbana e analisar, quando necessário, casos específicos;

IV - colaborar na elaboração da política de infra-estrutura e desenvolvimento do Município;

V - supervisionar a aplicação dos Instrumentos de Indução da Política Urbana descritos nesta Lei;

VI - colaborar na política de saneamento e de preservação ambiental;

VII - as relacionadas nesta Lei.

Seção II

Do Fundo Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano

Art. 233. Será criado por lei específica o Fundo Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano, destinado a propiciar apoio e suporte financeiro à consecução da política municipal de desenvolvimento urbano e habitação de interesse social, organizando a captação, o repasse e a aplicação de recursos.

Art. 234. A Lei de criação do Fundo Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano deverá prever as seguintes condições, observando-se o disposto no inciso III do Artigo 100, parágrafo 3º do Artigo 85, Artigo 137, parágrafo 2º do Artigo 138, parágrafo 2º do Artigo 183 e inciso III do Artigo 188, todos desta Lei:

I - a constituição das receitas;

II - a destinação dos recursos;

III - a definição dos órgãos de gestão, operacionalização e fiscalização.

Seção III

Do Grupo Especial de Análise - GEA

Art. 235. Será criado e regulamentado pelo Poder Executivo Municipal, o Grupo Especial de Análise – GEA, composto por servidores públicos com qualificação técnica, a fim de assessorar a Administração Municipal nas seguintes atribuições:

I - analisar projetos e emitir pareceres sobre a aprovação dos planos de urbanização geradores de impacto, os Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social – EHIS e os Planos de Urbanização Específica;

II - analisar projetos e emitir pareceres sobre a aprovação e a implantação de projetos e atividades classificadas nesta Lei como Incômodas ou Impactantes;

III - analisar os projetos e emitir pareceres sobre a aprovação dos empreendimentos resultantes da aplicação dos Instrumentos de Indução da Política Urbana, descritos no Capítulo I do Título IV desta Lei;

IV - proceder análise dos casos omissos, contraditórios e elaborar os devidos pareceres a serem submetidos à manifestação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATÉ

Encanto do Planalto

Rua Paulino Carlos, nº 921 – Centro – Ibaté – SP

Fone/Fax: (16) 3353-1253

E-mail:prefeitura@ibate.sp.gov.br

TÍTULO VI

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS, FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 236. Esta Lei será revisada, pelo menos a cada cinco anos a partir da data de sua publicação, respeitando-se os mesmos procedimentos estabelecidos no parágrafo 4º do Artigo 40, da Lei Federal nº 10.257, de 19 de julho de 2001.

Art. 237. As normas referentes ao parcelamento, uso e ocupação do solo estabelecidas nesta Lei têm aplicação imediata.

Art. 238. Os processos administrativos, inclusive os que tratam de parcelamento, uso e ocupação do solo, ainda sem despachos decisórios, protocolizados em data anterior a da publicação desta Lei, serão decididos de acordo com a legislação anterior.

Art. 239. O prazo de validade das Certidões de Uso do Solo, expedidas até a data de publicação desta Lei, será de 6 (seis) meses contados da expedição.

Art. 240. A regulamentação, a gestão e a complementação deste Plano Diretor será feita por meio de um arcabouço normativo composto de Leis e Decretos Municipais que tratarão de:

- I - Código de Obras e Edificações;
- II - Lei de constituição do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano;
- III - Lei de constituição do Fundo Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano;
- IV - Lei das Áreas de Proteção e Recuperação dos Mananciais;
- V - Lei de Parcelamento do Solo;
- VI - Leis de implementação dos Instrumentos de Indução da Política Urbana;
- VII - Plano Municipal de Mobilidade Sustentável;
- VIII - Lei de Preservação do Patrimônio Histórico;
- IX - Plano de Macrodrenagem Urbana;
- X - Regulamentação da Lei de Impacto e de Incomodidade à Vizinhança;

Art. 241. Ficam ressalvadas para todos os efeitos legais e de direito, as convenções quanto ao uso e ocupação do solo e as restrições relativas às edificações, discriminadas nos atos constitutivos de loteamentos devidamente registrados no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Carlos, garantindo assim, os direitos adquiridos dos proprietários e possuidores desses imóveis.

Art. 242. O Município de Ibaté fica autorizado a firmar convênios com os Municípios da região visando viabilizar soluções comuns para a coleta, manejo, destinação final e tratamento de lixo domiciliar, industrial e outros considerados rejeitos especiais.



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATÉ

Encanto do Planalto

Rua Paulino Carlos, nº 921 – Centro – Ibaté – SP

Fone/Fax: (16) 3353-1253

E-mail:prefeitura@ibate.sp.gov.br

Art. 243. Fica expressamente revogado o artigo 2º da Lei nº 2.229 de 27 de dezembro de 2005, a descrição do perímetro urbano passa a ter a redação contida no Anexo nº 02 desta Lei.

468 de 22 de setembro de 1971.

Art. 244. Fica expressamente revogada a Lei nº

507 de 15 de junho de 1973.

Art. 245. Fica expressamente revogada a Lei nº

712 de 10 de junho de 1980.

Art. 246. Fica expressamente revogada a Lei nº

718 de 08 de setembro de 1980.

Art. 247. Fica expressamente revogada a Lei nº

720 de 01 de setembro de 1980.

Art. 248. Fica expressamente revogada a Lei nº

1659 de 11 de dezembro de 1998.

Art. 249. Fica expressamente revogada a Lei nº

publicação.

Art. 250. Esta Lei entra em vigor na data de sua

Ibaté, 22 de dezembro de 2006.



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATÉ

Encanto do Planalto

Rua Paulino Carlos, nº 921 – Centro – Ibaté – SP

Fone/Fax: (16) 3353-1253

E-mail:prefeitura@ibate.sp.gov.br

ANEXOS

ANEXO 01

MAPA 01 - Macrozoneamento do Município

ANEXO 02

MAPA 02 - Zoneamento da Macrozona Urbana e Perímetro Urbano

TEXT0 01 – Descrição do Perímetro Urbano

ANEXO 03

MAPA 03 – Zoneamento da Macrozona Urbana e as Zonas 4 e 5

ANEXO 04

MAPA 04 – Zoneamento do Município

ANEXO 05

MAPA 05 – Urbanização Específica

ANEXO 06

MAPA 06 – Áreas Especiais de Interesses na Macrozona Urbana

ANEXO 07

MAPA 07 – Áreas Especiais de Interesses na Macrozona de Uso Multifuncional Rural

ANEXO 08

MAPA 08 – Diretrizes Viárias

ANEXO 09

MAPA 09 – Áreas Compatíveis para Instalação de Usos Incômodos

TEXT0 02 – Dos Usos e Atividades Incômodas

ANEXO 10

MAPA 10 – Áreas submetidas ao Direito de Preempção

ANEXO 11

MAPA 11 – Áreas previstas para as Operações Urbanas Consorciadas

ANEXO 12

GLOSSÁRIO



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATÉ

Encanto do Planalto

Rua Paulino Carlos, nº 921 – Centro – Ibaté – SP

Fone/Fax: (16) 3353-1253

E-mail:prefeitura@ibate.sp.gov.br

Plano Diretor do Município de Ibaté – Anexo 09

DOS USOS E ATIVIDADES INCÔMODAS

I. ATIVIDADES DE COMÉRCIO E PRESTAÇÃO SERVIÇOS (CS) GERADORAS DE INCÔMODO - CLASSIFICAÇÃO E MEDIDAS MITIGADORAS:

CS 1 – Comércio ou Serviço de âmbito local, sujeitos a controle específico:

CS 1 – 01 - Açougue, venda de laticínios, avícola ou peixaria.

- Incômodo 1 (R) – compatível com o uso residencial
- Medidas mitigadoras - a, b, d, e, i, l, m, q, r, s.

CS 2 – Comércio ou Serviço geradores de ruídos diurnos, que utilizem máquinas ou utensílios ruidosos e/ou emitam material particulado na atmosfera:

CS 2 – 01 - Oficinas mecânicas, concessionárias de veículos, venda de acessórios com serviço de instalação, oficinas de usinagem e torno, funilaria, lava rápido, borracharia, serraria, serralheria.

- Incômodo 1 (R) – compatível com o uso residencial
- Medidas mitigadoras - a, b, c, d, e, f, g, h, i, j, m, q, r, s, t.

CS 2 – 02 – Lojas de aparelho de som, discos e fitas, fliperamas e videogames.

- Incômodo 1 (R) – compatível com o uso residencial
- Medidas mitigadoras - a, b, c, d, e, q, r, s.

CS 2 – 03 – Gráficas.

- Incômodo 1 (R) – compatível com o uso residencial
- Medidas mitigadoras - a, b, c, d, e, i, j, m, q, r, s.

CS 3 – Comércio ou Serviço geradores de ruídos noturnos:

CS 3 – 01 – Estabelecimentos de recreação, lazer e locais de reunião: clubes noturnos, boates e congêneres, locais de ensaio de escola de samba, salões de festas ou baile, bares, lanchonetes, restaurantes, choperias, churrascarias, pizzarias.

- Incômodo 1 (R) – compatível com o uso residencial
- Medidas mitigadoras - a, b, c, d, e, m, o, q, r, s.

CS 3 – 02 – Templos Religiosos.

- Incômodo 1 (R) – compatível com o uso residencial
- Medidas mitigadoras - a, b, e, q, r, s.

CS 3 – 03 – Clínicas veterinárias, canis e congêneres.

- Incômodo 1 (R) – compatível com o uso residencial
- Medidas mitigadoras - a, b, c, d, e, m, q, r, s.

CS 4 – Comércio ou Serviço geradores de tráfego intenso:

CS 4 – 01 – Estabelecimento varejista com área construída maior ou igual à 500 m², tais como lojas de departamentos e supermercados.



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATÉ

Encanto do Planalto

Rua Paulino Carlos, nº 921 – Centro – Ibaté – SP

Fone/Fax: (16) 3353-1253

E-mail:prefeitura@ibate.sp.gov.br

- Incômodo 1 **(R)** – compatível com o uso residencial
- Medidas mitigadoras - b, c, d, e, i, m, o, q, r, s.

CS 4 – 02 – Locais de concentração de pessoas com área superior a 1.500 m², tais como salas de espetáculos, auditórios e congêneres.

- Incômodo 1 **(R)** – compatível com o uso residencial
- Medidas Mitigadoras - b, e, q, r, s.

CS 4 – 03 – Clubes desportivos e conjuntos de quadras de esportes.

- Incômodo 1 **(R)** – compatível com o uso residencial
- Medidas mitigadoras - b, e, j, o, q, r, s.

CS 4 – 04 – Estabelecimentos de educação, saúde e cultura.

- Incômodo 1 **(R)** – compatível com o uso residencial
- Medidas mitigadoras - m, q, r, s, u.

CS 4 – 05 - Agências bancárias e estacionamentos.

- Incômodo 1 **(R)** – compatível com o uso residencial
- Medidas mitigadoras - g, m, q, r, s.

CS4 – 06 – Terminais de transporte coletivo, estações de transbordo urbano, interurbano e estações ferroviárias.

- Incômodo 1 **(R)** – compatível com o uso residencial
- Medidas mitigadoras - j, q, r, s, t, u.

CS 5 – Comércio ou Serviço geradores de tráfego pesado:

CS 5 – 01 – estabelecimentos que operam frotas de veículos de carga ou de transporte coletivo.

- Incômodo 2 **(NR)** – incompatível com o uso residencial
- Medidas mitigadoras - f, g, h, i, j, l, m, r, s, t, u.

CS 5 – 02 – entrepostos, depósitos, armazéns de estocagem de matérias primas e estabelecimentos atacadistas ou varejistas de materiais grosseiros ou insumos agrícolas.

- Incômodo 2 **(NR)** – incompatível com o uso residencial
- Medidas mitigadoras - i, j, l, m, r, s, t, u, v.

CS 5 – 03 – terminal de transporte de cargas, estabelecimentos de comércio e aluguel de veículos, máquinas e equipamentos de grande porte, como tratores e caminhões.

- Incômodo 2 **(NR)** – incompatível com o uso residencial
- Medidas mitigadoras - f, g, h, i, j, l, m, r, s, t, u.

CS 6 – Comércio ou Serviço Perigosos:

CS 6 – 01 – materiais tóxicos, inflamáveis, comércio de explosivos, centro de pressurização de gás natural e estoque de gás liquefeito sob pressão classe 5 e 4.

- Incômodo 2 **(NR)** – incompatível com o uso residencial
- Medidas mitigadoras - i, l, m, n, q, r, s, t, u.

CS 6 – 02 – estoque gás liquefeito sob pressão classe 1, 2 e 3.

- Incômodo 1 **(R)** – compatível ao uso residencial



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATÉ

Encanto do Planalto

Rua Paulino Carlos, nº 921 – Centro – Ibaté – SP

Fone/Fax: (16) 3353-1253

E-mail:prefeitura@ibate.sp.gov.br

- Medidas mitigadoras - l, r, s.

CS 6 – 03 – postos de abastecimento de veículos.

- Incômodo 1 **(R)** – compatível com o uso residencial
- Medidas mitigadoras - i, l, m, n, q, r, s, x .

CS 6 – 04 – laboratórios radiológicos e de análise clínicas.

- Incômodo 1 **(R)** – compatível com o uso residencial
- Medidas mitigadoras - b, c, i, l, m, n, q, r, s, t, u.

CS 7 – Comércio ou Serviço Especiais:

CS 7 – 01 – Sujeito a controle específico, como cemitério.

- Incômodo 1 **(R)** – compatível com o uso residencial
- Medidas Mitigadoras – j, l, n, q, r, u.

CS 7 – 02 – Instalações para tratamento e disposições de resíduos de qualquer natureza inclusive oficinas de desmontes de veículos e depósitos de sucata.

- Incômodo 2 **(NR)** – incompatível com o uso residencial
- Medidas Mitigadoras - i, j, l, m, q, s, t, u, v.

CS 7 – 03 – de caráter temporário ou transitório tais como circos, parques de diversão e exposições.

- Incômodo 1 **(R)** – compatível com o uso residencial
- Medidas mitigadoras - i, m, q, r, s.

CS 7 – 04 – de educação e saúde tais como Hospitais, Maternidades e Unidades de Saúde.

- Incômodo 1 **(R)** – compatível com o uso residencial
- Medidas Mitigadoras - i, l, m, n, q, r, s, u.

CS 7 – 05 – instalações destinadas a transmissão e recepção de sinais emitidos por equipamentos de emissão de radiação eletromagnética relacionadas aos serviços de telecomunicações.

- Incômodo 1 **(R)** – compatível com o uso residencial
- Medidas Mitigadoras - n, w.

II - ATIVIDADES INDUSTRIAIS (IND.) GERADORAS DE INCOMODIDADE

Ind. 01 - Indústria destinada à produção de bens não geradora de incomodidade;

- Incômodo 1 **(R)** – compatível com o uso residencial

Ind. 02 - Indústria destinada à produção de bens geradora de incomodidade.

- Incômodo 2 **(NR)** – incompatível com o uso residencial

III - DIRETRIZES DE MEDIDAS MITIGADORAS

a) Adequação dos níveis de ruídos emitidos pela atividade, atendendo ao disposto na legislação vigente;



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATÉ

Encanto do Planalto

Rua Paulino Carlos, nº 921 – Centro – Ibaté – SP

Fone/Fax: (16) 3353-1253

E-mail:prefeitura@ibate.sp.gov.br

- b)** Execução e implementação de projeto de isolamento acústico do estabelecimento, em conformidade com a legislação que regula a poluição sonora e atender as normas da ABNT - NBR 10.151/87 e 10.152/87;
- c)** Adequação dos equipamentos que produzam “choque ou vibração”, por meio de fixação em bases próprias e adequadas, evitando-se incômodos à vizinhança e atendendo as normas da ABNT - NBR 10.273/88;
- d)** Execução de isolamento acústico para os motores de refrigeração (câmara fria, freezer, etc.);
- e)** Distanciamento das edificações e/ou lotes vizinhos, se possível em local confinado, na realização das operações mais ruidosas, obedecidas as normas legais de construção, iluminação e ventilação do município;
- f)** Realização das operações de solda em local adequado, para impedir que o luzimento provocado por tal atividade afete os setores vizinhos;
- g)** Implementação de isolamento por meio de compartimento fechado nas instalações de lavagem e pulverização de veículos;
- h)** Implementação de isolamento por meio de compartimento próprio, fechado, provido de sistema de ventilação exaustora com filtro -“cabine de pintura” – nos processos de pintura por aspersão;
- i)** Execução de sistema de retenção dos despejos de óleo, graxas e gorduras, antes de serem lançados em rede pública, ao solo e/ou corpo d’água;
- j)** Controle da atividade impedindo a emissão de material particulado para fora dos limites da propriedade;
- l)** Controle da atividade impedindo a emissão de odores para fora dos limites da propriedade;
- m)** Destinação adequada para os resíduos sólidos gerados pela atividade, sendo vedado dispô-los a céu aberto ou incinerá-los, em conformidade com a ABNT - NBR 10.004;
- n)** Obtenção de licenciamento do órgão estadual de saneamento ambiental (CETESB) para o exercício da atividade prevista;
- o)** Execução de sistema de “cata fuligem” nas chaminés, no caso de haver fornos à lenha e churrasqueiras;
- p)** Obtenção de Autorização por parte de órgão competente do Ministério de Exército;
- q)** Implementação do número de vagas de estacionamento de acordo com legislação específica existente ou por meio de análise específica do setor competente da Prefeitura Municipal de Ibaté;
- r)** Execução de faixas de sinalização para orientar áreas de embarque e desembarque de pátio de carga e descarga, áreas com vagas para estacionamento e áreas de acessos de veículos e pedestres, mediante diretrizes fornecidas pelos órgãos públicos competentes;
- s)** Atender a Lei Estadual 1817/78, que trata do controle da poluição atmosférica;



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATÉ

Encanto do Planalto

Rua Paulino Carlos, nº 921 – Centro – Ibaté – SP

Fone/Fax: (16) 3353-1253

E-mail: prefeitura@ibate.sp.gov.br

- t) Atender o Decreto Estadual 8486/76, que trata do controle da poluição hídrica;
- u) Executar muro de isolamento de no mínimo 2,5m de altura, baias compartimentadas p/ separação dos diversos tipos de sucatas estocadas e manter procedimentos de limpeza e controle de proliferação de insetos e roedores.



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATÉ

Encanto do Planalto

Rua Paulino Carlos, nº 921 – Centro – Ibaté – SP

Fone/Fax: (16) 3353-1253

E-mail: prefeitura@ibate.sp.gov.br

IV - QUADRO DE ANÁLISE PARA A IMPLANTAÇÃO DAS ATIVIDADES INCÔMODAS

ATIVIDADES E CLASSIFICAÇÃO	MACRO ZONA URBANA				MACRO ZONA RURAL							ÁREAS MAIS COMPATÍVEIS					
	1	2	3A	3B	4A	4B	5A	5B	6	7	1	2	3	4	5	6	
CS 1																	
COMÉRCIO OU SERVIÇO DE ÂMBITO LOCAL SUJEITOS A CONTROLE ESPECÍFICO																	
CS 1 - 01	R	PM	PM	PM	PM	PU	PU	X	X	PU	PU	PM	PM	PM	PM	PM	PM
CS 2																	
COMÉRCIO OU SERVIÇO GERADORES DE RUÍDOS DIURNOS																	
CS 2 - 01	R	PU	PM	PM	PU	PU	PU	X	X	PU	PU	PM	PM	PM	PM	PM	PM
CS 2 - 02	R	PM	PM	PM	PM	PU	PU	X	X	PU	PU	PM	PM	PM	PM	PM	PM
CS 2 - 03	R	PM	PM	PM	PM	PU	PU	X	X	PU	PU	PM	PM	PM	PM	PM	PM
CS 3																	
COMÉRCIO OU SERVIÇO GERADORES DE RUÍDOS NOTURNOS																	
CS 3 - 01	R	PM	PM	PM	PU	PU	PU	X	X	PU	PU	PM	PM	PM	PM	PM	PM
CS 3 - 02	R	PM	PM	PM	PU	PU	PU	X	X	PU	PU	PM	PM	PM	PM	PM	PM
CS 3 - 03	R	PM	PM	PM	PU	PU	PU	X	X	PU	PU	PM	PM	PM	PM	PM	PM
CS 4																	
COMÉRCIO OU SERVIÇO GERADORES DE TRÁFEGO INTENSO																	
CS 4 - 01	R	PM	PM	PM	PU	PU	PU	X	X	PU	PU	PM	PM	PM	PM	PM	PM
CS 4 - 02	R	PM	PM	PM	PU	PU	PU	X	X	PU	PU	PM	PM	PM	PM	PM	PM
CS 4 - 03	R	PM	PM	PM	PU	PU	PU	PU	PU	PU	PU	PM	PM	PM	PM	PM	PM
CS 4 - 04	R	PM	PM	PM	PU	PU	PU	X	X	PU	PU	PM	PM	PM	PM	PM	PM
CS 4 - 05	R	PM	PM	PM	PU	PU	PU	X	X	PU	PU	PM	PM	PM	PM	PM	PM
CS 4 - 06	R	PM	PM	PM	PU	PU	PU	X	X	PU	PU	PM	PM	PM	PM	PM	PM
CS 5																	
COMÉRCIO OU SERVIÇO GERADORES DE TRÁFEGO PESADO																	
CS 5 - 01	NR	X	X	X	X	PU	PU	X	X	PU	PU	PM	PM	PM	PM	PM	PM
CS 5 - 02	NR	X	X	X	X	PU	PU	X	X	PU	PU	PM	PM	PM	PM	PM	PM
CS 5 - 03	NR	X	X	X	X	PU	PU	X	X	PU	PU	PM	PM	PM	PM	PM	PM
CS 6																	
COMÉRCIO OU SERVIÇO PERIGOSOS																	
CS 6 - 01	NR	X	X	X	X	PU	PU	X	X	PU	PU	PM	PM	PM	PM	PM	PM
CS 6 - 02	R	PM	PM	PM	PM	PU	PU	X	X	PU	PU	PM	PM	PM	PM	PM	PM
CS 6 - 03	R	PM	PM	PM	PM	PU	PU	X	X	PU	PU	PM	PM	PM	PM	PM	PM
CS 6 - 04	R	PM	PM	PM	PM	PU	PU	X	X	PU	PU	PM	PM	PM	PM	PM	PM
CS 7																	
COMÉRCIO OU SERVIÇO ESPECIAIS																	
CS 7 - 01	R	PU	PU	PU	X	PU	PU	X	X	PU	PU	PM	PM	PM	PM	PM	PM
CS 7 - 02	NR	X	X	X	X	X	PU	X	X	PU	PU	PM	PM	PM	PM	PM	PM
CS 7 - 03	R	PU	PU	PU	PU	PU	PU	X	X	PU	PU	PM	PM	PM	PM	PM	PM
CS 7 - 04	R	PU	PU	PU	PU	PU	PU	X	X	PU	PU	PU	PU	PU	PU	PU	PU
CS 7 - 05	R	PU	PU	PU	PU	PU	PU	X	X	PU	PU	PU	PU	PU	PU	PU	PU
IND																	
INDUSTRIAL																	
IND 01	R	PM	PM	PM	PU	PU	PM	X	X	PU	PU	PM	PM	PM	PM	PM	PM
IND 02	NR	DE ACORDO COM ARTIGO 150 - § 2.º															

LEGENDA

a) ATIVIDADE

- CS - Comércio e Serviços
IND - Industrial

b) CLASSIFICAÇÃO DA INCOMODIDADE

- R - Compatível ao Uso Residencial
NR - Incompatível ao Uso Residencial

c) NÍVEIS DE PERMISSÃO

- PM - Permitida com observância das Medidas Mitigadoras
PU - Permitida após análise Urbanística e observância das Medidas Mitigadoras
X - Não Permitida



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATÉ

Encanto do Planalto

Rua Paulino Carlos, nº 921 – Centro – Ibaté – SP

Fone/Fax: (16) 3353-1253

E-mail:prefeitura@ibate.sp.gov.br

Plano Diretor do Município de Ibaté – Anexo 12

GLOSSÁRIO

- **Acessibilidade** - é a medida da facilidade de atingir um local pré determinado, por meio da utilização de qualquer modo de transporte;
- **Alinhamento** - linha divisória entre o terreno de propriedade particular ou pública e o logradouro público;
- **Área Construída** - somatório das áreas dos pisos cobertos de todos os pavimentos de uma edificação, com exceção das projeções de beiral e de balanço de até 1,20 m (um metro e vinte centímetros);
- **Área Institucional** - área destinada à instalação de edificações e/ou equipamentos públicos comunitários;
- **Área “non aedificandi”** - faixas ao longo dos corpos d’água e de domínio público das rodovias, ferrovias, dutos, linhas de transmissão de energia elétrica, linhas de tubulações sanitárias, ou outras nas quais não seja permitido construir;
- **Área de Lazer** - área livre de preservação ambiental destinada à implantação de áreas para esportes, cultura e lazer, praças e parques;
- **Coefficiente de Aproveitamento** - relação entre a área edificável e a área do terreno;
- **Coefficiente de Cobertura Vegetal** - relação entre a área coberta por vegetação arbórea ou arbustiva de um determinado imóvel e a sua área total;
- **Coefficiente de Ocupação** - relação entre a área de projeção horizontal da edificação ou conjunto de edificações e a área do terreno;
- **Coefficiente de Permeabilidade** - relação entre a área permeável de um determinado terreno e a sua área total;
- **Chácaras de Recreio** - os empreendimentos imobiliários resultantes de parcelamento do solo rural para fins urbanos.
- **Condomínio** - o empreendimento imobiliário destinado a abrigar conjunto de edificações verticais ou horizontais, em unidades autônomas, dispoendo de espaços de uso comum e/ou vias de circulação interna privada, caracterizados como bem de condomínio, cuja propriedade comum é indivisível e fracionada em partes ideais.
- **Desdobro** - a subdivisão do lote em dois ou mais lotes resultantes de loteamento ou desmembramento aprovado, com acesso para a via pública que constituam novas unidades independentes de propriedade devidamente registradas;
- **Desmembramento** - a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem o prolongamento, a modificação ou a ampliação dos existentes.



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATÉ

Encanto do Planalto

Rua Paulino Carlos, nº 921 – Centro – Ibaté – SP

Fone/Fax: (16) 3353-1253

E-mail:prefeitura@ibate.sp.gov.br

- **Eixo de Atividades** – via urbana que dá suporte à implantação de uso misto com atividades de comércio e prestação de serviços de âmbito local ou mais abrangente.
- **Empreendimentos de Interesse Social** - os elaborados, desenvolvidos e implantados por entidades públicas, privadas ou agentes promotores, autorizados por lei, destinados a assegurar moradia à população de baixa renda, quando caracterizado o interesse público e vinculado à Política Habitacional do Município, de acordo com padrões urbanísticos e construtivos estabelecidos neste plano e em legislação específica.
- **Equipamentos Comunitários** – são as instalações públicas destinadas às atividades relacionadas à educação, à cultura, à saúde, ao lazer e similares;
- **Equipamento Público Comunitário** - qualquer instalação com acesso público e irrestrito;
- **Fluidez** – é o nível de facilidade que um modo de transporte requer para se deslocar sem impedimentos;
- **Infra-estrutura urbana** – são as instalações que contemplam equipamentos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica, gás canalizado, transporte e outros de interesse público;
- **Favela**- núcleo urbano de ocupação espontânea, cujos moradores não adquiriram a propriedade ou a posse, por instrumento de compra e venda, em que o lote esteja discriminado;
- **Fracionamento** - a subdivisão de área rural ou urbana em glebas. Quando o fracionamento visar a urbanização, serão aplicadas as mesmas exigências requeridas para os parcelamentos;
- **Gleba** – é a área de terra que não foi objeto de parcelamento do solo para fins urbanos;
- **Habitação unifamiliar** - implantação de uma unidade habitacional por terreno;
- **Habitação multifamiliar** - implantação de mais de uma unidade habitacional por terreno;
- **Habitação multifamiliar horizontal** – conjunto edificado de unidades justapostas horizontalmente e/ou casas sobrepostas de até 2 (dois) pavimentos com acesso independente;
- **Habitação multifamiliar vertical** – conjunto edificado de unidades sobrepostas verticalmente;
- **Impacto** - alteração da condição urbanística claramente perceptível em relação à situação anterior à esta incidência;
- **Leito carroçável** - trecho da via destinado a circulação de veículos;
- **Lote** - o terreno resultante do parcelamento do solo para fins urbanos, resultante de loteamento, desmembramento, desdobro ou remembramento, servido por infra estrutura básica, com acesso pela via oficial de circulação, que constitua unidade independente de propriedade devidamente registrada;
- **Loteamento** - a subdivisão de gleba em lotes destinados ao uso urbano para edificação que implique na abertura, no prolongamento, na modificação ou na ampliação de vias de circulação ou de logradouros públicos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATÉ

Encanto do Planalto

Rua Paulino Carlos, nº 921 – Centro – Ibaté – SP

Fone/Fax: (16) 3353-1253

E-mail: prefeitura@ibate.sp.gov.br

- **Loteamento clandestino** – é aquele implantado sem o conhecimento do poder público.
- **Loteamento irregular** – é aquele que foi aprovado e não cumpriu uma ou mais das determinações estabelecidas na legislação na qual se pautou o processo de aprovação.
- **Macrozoneamento** - divisão de caráter administrativo do território municipal, com diretrizes de ocupação específicas estabelecidas pelo Plano Diretor Municipal;
- **Mobilidade** – é a medida da capacidade de um indivíduo se locomover, utilizando-se tanto da infra-estrutura instalada como dos meios de transporte à disposição;
- **Parcelamento do solo** - todo e qualquer processo de divisão ou subdivisão da propriedade urbana no território do município;
- **Parcelamento do solo irregular** – parcelamento executado sem a autorização e/ou anuência prévia do Poder Executivo ou em desacordo com o plano de parcelamento aprovado;
- **Quadra** – é a área resultante de um parcelamento, delimitada por vias de circulação de veículos;
- **Remembramento** (ou Unificação de glebas ou lotes) - a soma das áreas de duas ou mais glebas ou lotes para a formação de novas glebas ou lotes que constituam novas unidades independentes de propriedade, devidamente registrada;
- **Sistema de lazer** - área pública destinada à implantação de equipamentos de lazer como quadras, praças, campos de jogos, "play-grounds", parques, áreas de convívio com adequação paisagística;
- **Testada** - comprimento da frente do lote ou gleba, expressa em metros, medida entre as divisas laterais do lote ou gleba;
- **Unidade Habitacional** - edificação ou parte da edificação destinada a moradia de caráter permanente, com acesso independente e contendo pelo menos 1 (uma) instalação sanitária;
- **Unificação de glebas ou lotes** – ver **Remembramento**
- **Urbanização** - qualquer forma de parcelamento do solo que implique em loteamento, desmembramento, desdobro, remembramento ou empreendimento em regime condominial.
- **Uso Misto** – é a utilização da mesma via, do mesmo bairro, do mesmo loteamento, do mesmo lote ou da mesma edificação por mais de uma categoria de uso;
- **Zoneamento** - divisão de caráter administrativo do território municipal, com diretrizes e parâmetros de uso, ocupação e urbanização do solo específicos estabelecidos por esta Lei.