



IBATIBA - ES

Prefeitura Municipal de Ibatiba - ES

LEI Nº. 11, de 27 de Maio de 1983.

DISPÕE SOBRE A UTILIZAÇÃO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO NO MUNICÍPIO DE IBATIBA, ESTADO DO ESPÍRITO SANTO.

O Prefeito do Município de Ibatiba, Estado do Espírito Santo, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte lei:

CAPÍTULO I
Das Disposições Preliminares

Art. 1º. Os projetos de parcelamento do solo urbano no Município de Ibatiba, dependerão, sempre, de consulta prévia e aprovação da Prefeitura Municipal, obedecido o disposto nesta Lei e em outras Legislações específicas aplicáveis a matéria, tais como a Lei Federal nº 6.766, de 19 de Dezembro de 1979. A Lei de Parcelamento do Solo Urbano do Município de Ibatiba, e o Código de Obras e Edificações do Município de Ibatiba.

Art. 2º. A determinação do uso e ocupação na área urbana e de expansão urbana, ocorrerão através de classificação dos logradouros, segundo a oferta de serviços públicos existentes.

Parágrafo único. Considera-se para efeito desta Lei:

I – área Urbana: Aquela que abrange as edificações contínuas da cidade e suas partes adjacentes, correspondendo à sede municipal, e núcleos urbo-Rurais, estes compreendendo atualmente, os povoados de Santa Clara e Criciúma.

a) núcleos urbo-rurais: Aglomerados de espontânea formação e assentamento, cujas edificações não mantem continuidade com a sede municipal, contando com uma densidade demográfica de, pelo menos, 10 habitantes/ha (dez habitantes por hectare), uma população mínima de 100 habitantes, abrangendo uma área de até 50 ha (cinquenta hectares), podendo apresentar-se ou não dotadas de infra-estrutura urbana.

II – área de expansão Urbana: Aquela, contígua à área urbana, destinada à futura ocupação.

CAPÍTULO II
Da Determinação dos Usos

Art. 3º. Para efeito de fixação de Parâmetros para o assentamento de edificações nos lotes, os logradouros públicos existentes, serão assim classificados:

I – LP 1 – Logradouro Público 1 – É aquele que conta com, pelo menos 4 (quatro) equipamentos públicos.



II – LP 2 – Logradouro Público 2 – É aquele que conta com 3 (três) equipamentos públicos.

III – LP 3 – Logradouro Público 3 – É aquele que conta com menos de 3 (três) equipamentos públicos.

Parágrafo único. São considerados como equipamentos públicos, para efeito desta Lei, os serviços de:

- a) abastecimento de água;
- b) recolhimento de esgoto sanitário;
- c) escoamento de águas pluviais;
- d) rede de energia elétrica.

Art. 4º. A determinação de uso do solo obedecerá à seguinte classificação:

I – uso Residencial – Residências uni e multifamiliares e residências de outro tipo tais como pensões e hotéis.

II – uso comercial – Comércio varejista e atacadista, escritórios e pequenas oficinas artesanais.

III – uso institucional (Público e Privado) – Atividades tais como: escola, hospitais e correlatos, centros cívicos, igrejas, locais de reunião, centros comunitários, rodoviárias, matadouros, cemitérios, centrais de abastecimento, assim como administração municipal órgãos estaduais e federais.

IV – uso Paisagístico – Recreativo, reservas verdes, parques, praças, clubes desportivos e sociais, estádios, zoológicos, parques de diversão e áreas destinadas a implantação temporária, atividades como circos e parques de diversões.

V – uso industrial – Indústrias poluentes e não poluentes.

VI – uso Misto – É a combinação de duas ou mais atividades citadas nos demais itens.

Art. 5º. Somente será permitida a realização de duas ou mais atividades numa mesma edificação, uso misto, quando existirem acessos independentes e quando não houver interferência prejudicial entre as atividades desenvolvidas.

Art. 6º. As atividades como pensões e hotéis (uso residencial), escolas, hospitais, rodoviárias e matadouros (uso institucional); clubes desportivos e sociais (uso paisagístico – recreativo); indústrias não poluentes (uso industrial), apenas deverão ser desenvolvidas



nas áreas urbanas, em logradouros que apresentem os serviços de abastecimento de água e recolhimento de esgoto sanitário.

Art. 7º. Os matadouros e as indústrias poluentes deverão dispor de tratamento dos resíduos gasosos, líquidos e sólidos provenientes de suas atividades, antes de serem lançados na atmosfera ou despejados em águas superficiais ou subterrâneas, devendo localizar-se fora do perímetro urbano.

Parágrafo único. Os estabelecimentos industriais devem localizar-se próximos à rodovia BR 262, de modo a facilitar o acesso e não perturbar o trânsito.

Art. 8º. As demais atividades descritas nos incisos I a VI do Art. 4º, poderão implantar-se em qualquer logradouro público da zona urbana.

CAPÍTULO III **Dos Parâmetros para o Assentamento das Edificações**

Art. 9º. Para que a ocupação dos lotes ocorra de forma adequada, considerando-se as condições básicas de salubridade, serão fixados os seguintes índices:

I – taxa de ocupação – É o percentual do terreno que poderá ser ocupado pela projeção horizontal da edificação, uma vez obedecidos os afastamentos. É obtida pela divisão da área de projeção da edificação, pela área total do terreno sendo, um de seus objetivos, a preservação do sítio natural.

II – afastamento – É a distância entre a edificação e os limites do terreno, tendo como principal função permitir uma perfeita iluminação e ventilação da edificação e seus compartimentos.

III – gabarito – Correspondente ao número máximo de pavimentos a ser adotado, objetivando a otimização da infra-estrutura e serviços disponíveis.

Art. 10º. O cálculo para a taxa de ocupação será obtido pela divisão da área de projeção da edificação, pela área total do terreno e será definida, para cada categoria de uso do solo, da seguinte forma;

I – uso residencial – 70% (setenta por cento)

II – uso comercial – 80% (oitenta por cento)

III – escolas e Hospitais - 50% (cinquenta por cento)

IV – demais atividades do uso institucional - 70% (setenta por cento)

V – uso Paisagístico – recreativo - 30% (trinta por cento)



VI – uso Industrial - 70% (setenta por cento)

VII – uso Misto – (comercial/residencial) - 70% (setenta por cento)

Art. 11. Os Hospitais e estabelecimentos de assistência médico-hospitalares devem obedecer ao afastamento mínimo em relação às divisas de propriedades vizinhas de 5m (cinco metros).

Art. 12. As edificações destinadas ao uso industrial deverão atender aos afastamentos mínimos de 3m (três metros) das divisas laterais e 5m (cinco metros) da divisa frontal.

Art. 13. As demais edificações não mencionadas nos artigos 11 e 12, deverão atender aos afastamentos mínimos laterais de 1,50m (um metro e cinqüenta centímetros), em pelo menos um dos lados da construção e afastamento de fundos de pelo menos 3m (tres metros).

Art. 14. Somente será permitida a abertura de portas, janelas e outros vão de ventilação ou iluminação, na lateral da edificação que apresentar o afastamento exigido.

Art. 15. Para efeito desta Lei, o gabarito deverá variar de acordo com a classificação do logradouro e largura das vias obedecendo aos seguintes parâmetros:

Classificação dos Logradouros	Largura das Vias	Nº de Pavimentos
I – LP1	12m	4
II – LP2	9m	2
III – LP3	Inferior a 9m	1

Parágrafo único. À medida que forem sendo implantados os equipamentos públicos ausentes, ou que se proceda o alargamento dos respectivos logradouros, estes, serão automaticamente reclassificados, de acordo com o disposto no artigo 3º e neste artigo.

CAPÍTULO IV **Das Áreas de Proteção**

Art. 16. Considera-se de proteção as áreas que apresentem declividade superior a 30% (trinta por cento), delimitadas no mapa anexo à esta Lei, ficando vedado o parcelamento do solo.

Art. 17. Deverão ser estabelecidos convênios entre o proprietário e a Prefeitura no intuito de promover a arborização das áreas de proteção a que se refere o artigo anterior.

CAPÍTULO V **Das Disposições Finais**

Art. 18. Quaisquer infrações à presente Lei, submeterão o infrator às sanções previstas no Código de obras e edificações do município.



IBATIBA - ES
Prefeitura Municipal de Ibatiba - ES

Art. 19. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Ibatiba – ES, 27 de Maio de 1983.

José Alcure de Oliveira
Prefeito Municipal

Registro Livro nº.