



IBITINGA

PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA

LEI COMPLEMENTAR Nº 285, DE 19 DE DEZEMBRO DE 2024.

Dispõe sobre Zona de Interesse Turístico do município da Estância Turística de Ibatinga seu uso, ocupação e parcelamento e dá outras providências.

A SENHORA PREFEITA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE IBITINGA, Estado de São Paulo, em conformidade com a Lei Orgânica do Município, e nos termos do Autógrafo nº 685/2024, da Câmara Municipal, promulga a seguinte lei:

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º A presente Lei Complementar estabelece normas para ordenar e disciplinar a Zona de Interesse Turístico, o seu uso e ocupação do solo, em consonância com as Diretrizes Gerais do Plano Diretor com os objetivos de:

- I - Garantir, por meio de políticas fundiárias e de uso e ocupação do solo da Zona de Interesse Turístico, o acesso à terra para turismo e para a proteção ao patrimônio ambiental;
- II - Desenvolver a utilização racional dos recursos naturais, em especial da água, do solo e do ar, de modo a diminuir os impactos sobre o ecossistema local e garantir uma cidade sustentável para as presentes e futuras gerações;
- III- Democratizar o acesso ao lazer de forma descentralizada, incluindo a população residente e turistas;
- IV- Impulsionar as atividades de turismo em todas as suas segmentações, com foco no desenvolvimento econômico e com incentivo e estímulo à economia criativa, de forma sustentável.

Parágrafo único. Fazem parte integrante da presente Lei Complementar sob a forma de anexos:

- I - Anexo I - Mapa da Municipal das Zonas de Interesse turístico.
- II- Anexo II - Taxa de ocupação, recuos, taxa de permeabilidade.

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

CAPÍTULO II Da Zona de Interesse Turístico

Art. 3º A Zona de Interesse Turístico são áreas com grande potencial turístico sendo de 100 (cem) metros do centro da estrada, da margem do corpo d'água ou cota de desapropriação das áreas afetadas pela usina hidroelétrica de Ibatinga:

1- do Rio Tietê em toda a extensão no município;



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE IBITINGA

Rua Miguel Landim, 333 - Centro - Ibatinga/SP - CEP: 14940-112
telefone (16) 3352-7000
www.ibatinga.sp.gov.br - CNPJ: 45.231.460/0001-50





2- do Rio Jacaré-Guaçu, da sua foz até a Zona de Proteção de Aquífero, mapeado pelo DAEE, onde se localiza o "Varjão";

3- do Rio Jacaré-Pepira, da sua foz até a ponte que liga Ibatinga à Itajú;

4- do Rio Ribeirão dos Porcos, da sua foz até o encontro com o Rio São Lourenço;

5- do Córrego de divisa entre o município de Ibatinga e Itápolis, da sua foz até o encontro com a rodovia SP-317;

6- da estrada vicinal Vereador Geraldo Pinheiro de Freitas, Laranja Azeda, em toda a sua extensão;

7- da estrada municipal IBG-354, Correguinho, em toda a sua extensão asfaltada;

8- da estrada municipal IBG-356, Correguinho, em toda a sua extensão asfaltada;

Parágrafo primeiro: Todas as áreas já declaradas com Zona de Interesse Turístico pela lei 213 de 2021, plano diretor, continuam como Zona de Interesse Turístico.

§1º Todas as áreas já declaradas com Zona de Interesse Turístico pela lei 213 de 2021, plano diretor, continuam como Zona de Interesse Turístico.

§2º caso parte da propriedade exceda o limite de 100 metros deste artigo, toda a área da matrícula do imóvel será considerada como pertencente à zona de interesse turístico.

Art. 4º As diretrizes para o desenvolvimento sustentável da Zona de Interesse Turístico estão detalhadas nos incisos I, II, III do Art. 36 do Plano Diretor (Lei Complementar nº 213, 06 de maio de 2021).

CAPÍTULO III

DO PARCELAMENTO DO SOLO DE INTERESSE TURÍSTICO

Seção I

Das Disposições Preliminares

Art. 5º O território do Município é ordenado por meio do parcelamento, uso e ocupação do solo para atender as funções econômicas e sociais da cidade, compatibilizando o desenvolvimento urbano, o sistema viário, as condições ambientais, o saneamento básico e os demais serviços urbanos.

Art. 6º A abertura de sistema de circulação, o parcelamento do solo ou qualquer providência que implique divisão de terras no Município de Ibatinga, só serão permitidos mediante prévio licenciamento pela Prefeitura Municipal e deverão atender a todas as exigências das Leis Municipais pertinentes, da legislação federal e estadual no que couber.

Art. 7º Todos os parcelamentos do solo deverão contar com aprovação do Grupo de Análise de Empreendimentos e observância a legislação municipal que dispõe sobre o parcelamento do solo, assim como da CETESB - Companhia de Tecnologia de Saneamento Ambiental, quando exigido.

Art. 8º A aprovação final do parcelamento ocorrerá depois de verificado o cumprimento das exigências municipais, estaduais e federais.



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE IBITINGA

Rua Miguel Landim, 333 - Centro - Ibatinga/SP - CEP: 14940-112
telefone (16) 3352-7000
www.ibatinga.sp.gov.br - CNPJ: 45.231.460/0001-50





IBITINGA

PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA

Art. 9º Fica proibido o parcelamento do solo para fins urbanos assim como a regularização urbanística e fundiária em áreas sujeitas à inundação, áreas de risco ou fundo de vale.

Art. 10 Constituem áreas de recursos naturais que deverão ser preservadas, todas aquelas definidas no Código Florestal - Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012 e suas alterações, bem como pela legislação estadual vigente, devendo tais áreas ter acesso para vias públicas, conforme o caso, não podendo confrontar com linhas divisórias de lotes.

Seção II Do condomínio

Art. 11 Na Zona de Interesse Turístico, serão permitidos empreendimentos em sistema de condomínio de lotes, conforme disposto na Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, Lei Federal 10.406/2002, Lei Federal 13.465/2017 e nesta Lei Complementar, observadas, no que couber, as legislações federal e estadual pertinentes e a municipal referente ao zoneamento e a obras.

§ 1º Serão permitidos, nas áreas da zona de interesse turístico, comércios e serviços de apoio ao turismo, agroindústrias, empresas de artesanato, com caráter familiar e/ou turística, hotéis, pousadas, clubes de recreação, marinas, condomínios de lotes e demais atividades e serviços voltados ao interesse turístico.

§ 2º Os empreendimentos em sistema de condomínio de lotes constituem modalidade de aproveitamento condominial de espaço, sendo objeto de licenciamento da Prefeitura Municipal, dotados de elementos delimitadores e acesso privativo.

§ 3º Os empreendimentos em sistema de condomínio de lotes configuram a ocupação de glebas com formação de unidades autônomas.

Art. 12 Os empreendimentos na Zona de Interesse Turístico, sistema de condomínio de lotes, devem obedecer às prescrições desta Lei Complementar, bem como ao plano diretor do município.

Parágrafo único. As áreas destinadas ao parcelamento por meio de condomínio de lotes, com 50.000,00m²(cinquenta mil metros quadrados), ou mais, deverão obrigatoriamente serem oriundas de parcelamento prévio.

Art. 13 Incidem parâmetros próprios de parcelamento, uso e ocupação do solo, nas Zonas de Interesse Turístico:

I – A área a ser parcelada deve, obrigatoriamente, ser acessada por vias oficiais que deverão estar pavimentadas.

II – lote mínimo 500,00 m², de área privativa, com 12(doze) metros de frente mínima;

III – infraestrutura mínima necessária;



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE IBITINGA

Rua Miguel Landim, 333 - Centro - Ibitinga/SP - CEP: 14940-112
telefone (16) 3352-7000
www.ibitinga.sp.gov.br - CNPJ: 45.231.460/0001-50





- a) Sistema de abastecimento de água potável, com poço de abastecimento e reservatório de água potável;
 - b) Sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, com estação de tratamento de esgoto compacta de acordo com o adensamento, com licenciamento ambiental junto à CETESB;
 - c) Rede de energia elétrica domiciliar e iluminação das vias e acessos;
 - d) Soluções de drenagem, com execução de guias e sarjetas, e construção de galerias, se necessário, conforme determinado na Certidão de Diretrizes do Loteamento, emitida pelo Grupo de Análise de Empreendimento - GAE;
 - e) Via principal de acesso de 15,00 (quinze) metros e as demais com 12,00 (doze) metros, sem porcentagem mínima de área destinada à vias.
 - f) Pavimentação das vias internas, podendo ser utilizado piso intertravado ou soluções ecológicas;
 - g) Cercar o condomínio de lotes por meio de muro de alvenaria, alambrado, cerca viva ou outro modelo aceito pelo município, sendo vedado o uso de cerca de arame, liso ou farpado.
 - h) Área verde de 20% (vinte por cento) da área a ser parcelada;
 - i) Poderá o município, em função das necessidades locais, de projetos ou mobilidade determinar a necessidade de outros equipamentos a serem definidos, estabelecidos através da Certidão de Diretrizes do Loteamento, emitida pelo Grupo de Análise de Empreendimento – GAE;
- III - As edificações deverão estar acima da área de preservação ambiental, estando de acordo com a cota de desapropriação das áreas afetadas pela usina hidroelétrica de Ibatinga;
- IV - Taxa de ocupação, recuos, taxa de permeabilidade, conforme Anexo I desta Lei Complementar;
- V - Soluções urbanísticas compatíveis para que a utilização do solo não implique na erradicação da mata nativa ou secundária em regeneração, ou mesmo de espécies raras de médio ou de grande porte;
- VI - Soluções para os resíduos sólidos em acordo com a legislação ou plano aprovado no projeto do empreendimento.
- VII – As áreas de proteção de manancial, com objetivo de controle de águas pluviais, que estejam assim delimitadas pelos governos federal, estadual ou municipal deveram apresentar estudo e projeto competente para garantir a legal proteção ambiental e de danos a terceiros.
- VIII – Fica dispensado o empreendedor de disponibilizar área institucional.

§ 1º São de propriedade e uso exclusivos dos condôminos as vias de circulação internas, os muros, as guaritas, os serviços e obras de infraestrutura, os equipamentos condominiais e todas as áreas e edificações que, por sua natureza, destinem-se ao uso comum e exclusivo de todos os condôminos, e terão sua manutenção sob a responsabilidade dos condôminos, enquanto perdurar o sistema condominial, devendo constar estas obrigações nas matrículas de cada unidade, obrigando o adquirente a participar das despesas condominiais.

§ 2º Os melhoramentos e equipamentos urbanos, tais como sistemas de distribuição de água e de coleta de esgoto, redes de águas pluviais, de fornecimento de energia elétrica domiciliar e de telefonia, serão devidamente fiscalizados pelos órgãos responsáveis e/ou pelas concessionárias locais, cuja manutenção será de responsabilidade do condomínio e obrigatório a todos os proprietários na sua proporção devendo constar na matrícula de cada imóvel.





IBITINGA

PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA

§3º Os muros, que circundem o condomínio de lotes deverão ter ângulos de intersecção internos com no máximo de 120º (cento e vinte graus) podendo haver tolerância máxima de 5% (cinco por cento) para mais.

§4º Os empreendimentos já implantados inseridos na Zona de Interesse Turístico que se enquadram nos artigos 9º e 11 da Lei Federal 13.465, de 11 de julho de 2017, Regularização Fundiária Urbana (Reurb), poderão requerer à Prefeitura Municipal a regularização de sua condição conforme legislação específica.

Art. 14. Para as vias que serão pavimentadas deverão ser apresentados os projetos:
I – Terraplanagem;
II – Pavimento a ser utilizado em razão do fluxo;
III – Soluções de drenagem;
IV – Guias e sarjetas;
V – Sinalização viária.

Art. 15. A largura mínima da faixa de rodagem, para as novas vias oficiais será de 9(nove) metros.

Art. 16. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

CRISTINA MARIA KALIL ARANTES
Prefeita Municipal

Registrada e publicada na Secretaria de Administração da
P. M., em 27 de novembro de 2024.

ALINE COSTA VIZOTTO
Diretora de Expediente



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE IBITINGA

Rua Miguel Landim, 333 - Centro - Ibitinga/SP - CEP: 14940-112
telefone (16) 3352-7000
www.ibitinga.sp.gov.br - CNPJ: 45.231.460/0001-50



ANEXO I

FRENTE MÍNIMA	ÁREA MÍNIMA	C.A .MÁXI MO	GABARITO MÁXIMO EM PAVIMENTO	TAXA DE OCUPAÇÃ O MÁXIMA	TAXA PERMEABILI DADE	RECUOS FRENTE	LAT
12,00 M	500,00 M²	1	8	60 %	20%	5 M	2 M

OBSERVAÇÕES

- [1] Para edificações acima de 3 pavimentos com altura superior a 8,0m é obrigatório o recuo frontal de H/6, com mínimo de 2,0m.
- [2] Será admitido largura mínima de 0,90m, do alinhamento lateral do terreno, para corredores laterais que não possuam abertura de vãos iluminantes.
- [3] Será obrigatório largura mínima de 1,50m, do alinhamento lateral do terreno, para corredores laterais para iluminação e ventilação.
- [4] Não será permitido parcelamento do solo em toda a zona.
- [5] Para gabarito acima de 03 será necessária a permissão e ou dispensa oficial do COMAER.
- [6] Para edificações de até 2 pavimentos será permitido a construção no alinhamento em uma divisa lateral. Para os demais corredores laterais será obrigatório H/6 com mínimo de 2,0m.
- [7] Para edificações acima de 2 pavimentos será obrigatório H/6 com mínimo de 2,00m. Quando houver aberturas para iluminação e ventilação deverá ser respeitado H/6 com mínimo de 1,50m





