



**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 mantêm 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.

*Rua Salomão Fadlalah, nº. 255 - Centro*



**IBATIBA - ES**

**Prefeitura Municipal de Ibatiba - ES**

**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).



**IBATIBA - ES**  
Prefeitura Municipal de Ibatiba - ES

**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 cinquenta 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.

**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 01 - Página nº 87