



Câmara Municipal de Ibitinga

Estado de São Paulo

Avenida Dr. Victor Maida, nº 563 – Centro – Ibitinga (SP) – Fone (16) 3352-7840 – CEP 14940-097
Site: www.ibitinga.sp.leg.br / E-mail: informacao@camaraibitinga.sp.gov.br

APROVADO
13ª Sessão Ordinária - 05/05/2026
Presidente: MIRA

REQUERIMENTO Nº 380/2026

Assunto: Requer que seja encaminhado ao Grupo de Análise de Empreendimentos — GAE o anteprojeto de lei complementar que dispõe sobre a localização das áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários nos novos loteamentos do Município de Ibitinga, para análise técnica de viabilidade urbanística.

Destinatário: Prefeito Municipal da Estância Turística de Ibitinga

Excelentíssimo Presidente,

O Vereador que subscreve o presente, no uso de suas atribuições legais conferidas pela Lei Orgânica do Município e pelo Regimento Interno desta Casa de Leis, vem, mui respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, requerer que seja submetida ao Plenário a presente solicitação de encaminhamento ao Excelentíssimo Senhor Prefeito Municipal.

Requer-se que o Poder Executivo Municipal, no prazo de trinta dias, submeta ao Grupo de Análise de Empreendimentos — GAE, instituído pelo art. 9º da Lei Complementar nº 213, de 06 de maio de 2021 (Plano Diretor Participativo de Ibitinga), o anteprojeto de lei complementar que propõe alterações à Lei Complementar nº 3, de 21 de agosto de 2009, com o objetivo de estabelecer critérios técnicos e urbanísticos para a localização das áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários nos novos loteamentos de uso residencial do Município, para que o referido colegiado se manifeste sobre a viabilidade da proposta no contexto do zoneamento urbano vigente, especialmente quanto:

- 1) À compatibilidade da proposta com o Macrozoneamento Urbano estabelecido na Lei Complementar nº 213/2021 e com as diretrizes do eixo prioritário de Uso e Ocupação do Solo;
- 2) À adequação do critério do centroide geométrico e do raio de 40% do maior eixo longitudinal da gleba como parâmetro para localização das áreas institucionais, tendo em vista os padrões urbanísticos dos loteamentos aprovados e em análise no Município;
- 3) À exequibilidade da limitação de percurso máximo de 600 metros a partir de qualquer ponto habitável do loteamento, consideradas as características topográficas e a malha viária de Ibitinga;
- 4) Às eventuais necessidades de ajuste ou complementação da proposta para sua adequada integração com a legislação municipal de parcelamento do solo em vigor.

JUSTIFICATIVA:

A presente proposição decorre da constatação de uma lacuna normativa na Lei Complementar nº 3/2009, que, embora exija a reserva de percentual mínimo de área para equipamentos comunitários nos novos loteamentos, não estabelece qualquer critério quanto à localização dessas áreas dentro da gleba parcelada. Na prática, tal omissão tem permitido que sejam destinadas ao Município as porções menos acessíveis e menos valorizadas dos empreendimentos, comprometendo a capacidade do Poder Público de implantar equipamentos de saúde, educação e assistência social em locais adequados e acessíveis à população.



A matéria encontra direta correspondência com os objetivos do Plano Diretor de Ibitinga, em especial com o art. 24, inciso III, que determina garantir a equidade no acesso a equipamentos, infraestrutura e serviços públicos em todas as regiões da cidade, e com o art. 25, inciso IV, que estabelece a obrigação de que os loteamentos garantam áreas institucionais devidamente equipadas e acessíveis. O art. 12 do Plano Diretor atribui ao GAE a função de fiscalizador da aplicação dos instrumentos e parâmetros urbanísticos no território municipal, e o art. 10, inciso I, confere ao mesmo colegiado a competência para comandar o processo de avaliação e reformulação da política urbana, incluindo a legislação urbanística.

Mostra-se, portanto, tecnicamente imprescindível que a proposta seja apreciada pelo GAE antes de sua apreciação por esta Casa, de modo a subsidiar o debate legislativo com os fundamentos técnicos e urbanísticos necessários a uma deliberação qualificada, em consonância com o sistema integrado de planejamento e gestão urbana instituído pelo Plano Diretor vigente.

Sala das Sessões "Dejanir Storniolo", em 02 de maio de 2026.

RAFAEL BARATA
Vereador - PT

CÉSAR URTADO
Vereador - PODE

MURILO BUENO
Vereador - PODE



ANTEPROJETO DE LEI COMPLEMENTAR

Art 1º O § 1º do art. 17 da Lei Complementar nº 3, de 21 de agosto de 2009, passa a vigorar com a seguinte redação:

"§ 1º § As áreas destinadas aos sistemas de lazer ou de recreio e equipamentos comunitários, nos loteamentos de uso residencial terço, no mínimo, 5% (cinco por cento)".

Art. 2º O art. 17 da Lei Complementar nº 3, de 21 de agosto de 2009, passa a vigorar acrescido do seguinte § 6º:

"§ 6º Nos loteamentos aprovados após a entrada em vigor desta Lei Complementar, as áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários referidas no inciso I, alínea "c", e no inciso II, alínea "c", deste artigo deverão ser localizadas na porção nuclearmente integrada do loteamento, assim entendida a faixa territorial compreendida dentro de um raio máximo equivalente a 40% (quarenta por cento) do maior eixo longitudinal do perímetro do loteamento, calculado a partir do centroide geométrico da gleba parcelada, vedada sua implantação em faixas de divisa, fundos de gleba, áreas de declividade superior a 10% (dez por cento), faixas non aedificandi ou quaisquer áreas que, pelas suas características físicas ou urbanísticas, comprometam a acessibilidade e o uso efetivo pela população."

Art. 3º O art. 17 da Lei Complementar nº 3, de 21 de agosto de 2009, passa a vigorar acrescido do seguinte § 7º:

"§ 7º Para fins do disposto no § 6º deste artigo, o centroide geométrico da gleba deverá ser identificado e plotado pelo responsável técnico do projeto de loteamento, com indicação expressa em planta aprovada pelo Grupo de Análise de Empreendimentos — GAE, sendo que:

I — a posição do centroide e o raio de 40% (quarenta por cento) de que trata o § 6º deverão constar de memorial descritivo específico, assinado pelo profissional habilitado com a respectiva ART ou RRT devidamente recolhida;"

II — quando a configuração geométrica da gleba inviabilizar, comprovadamente, a aplicação do critério do centroide, o Grupo de Análise de Empreendimentos — GAE poderá, mediante decisão fundamentada e registrada em ata, autorizar localização alternativa que atenda ao espírito desta norma, garantindo acessibilidade, visibilidade e integração com as vias estruturais do loteamento;"

III — em nenhuma hipótese as áreas institucionais poderão ser localizadas em posição que imponha ao usuário percurso superior a 600m (seiscentos metros) a partir de qualquer ponto habitável do loteamento."



Art. 4º O art. 21 da Lei Complementar nº 3, de 21 de agosto de 2009, passa a vigorar acrescido da seguinte alínea "h" ao inciso VI:

"h) indicação do centroide geométrico da gleba, do raio de 40% (quarenta por cento) do maior eixo longitudinal e da localização das áreas institucionais em conformidade com o § 6º do art. 17 desta Lei Complementar."

Art. 5º Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICATIVA

Senhor Presidente,
Senhoras e Senhores Vereadores,

Submeto à apreciação desta Casa o presente Projeto de Lei Complementar, que trata de uma questão concreta e recorrente no planejamento urbano de Ibitinga: a localização das áreas institucionais nos novos loteamentos.

I — Do problema identificado

A Lei Complementar nº 3/2009, que disciplina o parcelamento do solo em nosso município, exige que da área total de cada gleba loteada seja reservado um percentual mínimo de 5% (cinco por cento) destinado a equipamentos comunitários — espaços onde o poder público poderá instalar unidades de saúde, educação, assistência social, entre outros serviços essenciais à população. Essa exigência está em harmonia com o art. 4º da Lei Federal nº 6.766/79 e com os princípios do Plano Diretor Municipal (Lei Complementar nº 213/2021), especialmente com o art. 24, inciso III, que determina a garantia de equidade no acesso a equipamentos e serviços públicos em todas as regiões da cidade.

Ocorre que a legislação vigente, embora exija a reserva dessas áreas, não estabelece qualquer critério quanto à sua localização dentro do loteamento. Na prática, isso tem permitido que empreendedores destinem ao poder público os terrenos menos valorizados e menos acessíveis da gleba: faixas de fundo, áreas de difícil acesso, lotes com declividade acentuada ou situados nas extremidades do loteamento, longe da vida cotidiana dos futuros moradores. O resultado é que o município recebe formalmente a área, mas na prática encontra sérias dificuldades para nela implantar equipamentos públicos funcionais e acessíveis.

Esse problema não é exclusivo de Ibitinga. Trata-se de distorção amplamente documentada na literatura urbanística brasileira e que diversas municipalidades têm enfrentado por meio de legislação específica sobre localização de áreas públicas em loteamentos.

II — Da solução proposta e da técnica legislativa adotada

A solução proposta é objetiva: as áreas institucionais dos novos loteamentos deverão ser localizadas na porção nuclearmente integrada da gleba, definida tecnicamente como a



faixa territorial dentro de um raio de até 40% do maior eixo longitudinal do perímetro, calculado a partir do centroide geométrico da gleba.

A opção por esse critério métrico e geométrico, em substituição à expressão genérica "região central", foi deliberada. Expressões vagas como "zona central", "área central" ou "porção central" carecem de definição técnica, abrindo margem para questionamentos administrativos e judiciais que comprometem a efetividade da norma. O uso do centroide geométrico, por outro lado, é um conceito preciso, calculável por qualquer profissional habilitado em topografia ou engenharia, e já é utilizado em projetos de parcelamento do solo em todo o país.

O raio de 40% foi calibrado para ser suficientemente amplo a ponto de não inviabilizar o projeto urbanístico do empreendedor — dado que qualquer configuração geométrica razoável de gleba conterà área útil significativa dentro desse raio — mas suficientemente restritivo para impedir a destinação de áreas marginais ao poder público.

A limitação complementar de 600 metros de percurso máximo a partir de qualquer ponto habitável do loteamento reforça o objetivo de acessibilidade, ancorada nos parâmetros utilizados pelo próprio Plano Diretor de Ibitinga para dimensionamento de equipamentos urbanos.

III — Da conformidade com o ordenamento jurídico vigente

A proposta é plenamente compatível com:

- A **Lei Federal nº 6.766/79** (Lei do Parcelamento do Solo Urbano), que em seu art. 4º, § 1º, confere ao município competência para estabelecer requisitos urbanísticos para aprovação de loteamentos, inclusive quanto à localização de áreas públicas;
- O **Estatuto da Cidade** (Lei Federal nº 10.257/2001), cujos princípios de função social da propriedade e gestão democrática da cidade fundamentam a exigência de que as áreas públicas efetivamente sirvam à coletividade;
- O **Plano Diretor de Ibitinga** (Lei Complementar nº 213/2021), em especial o art. 24, inciso III (equidade de acesso a equipamentos públicos), o art. 25, inciso IV (garantia de infraestrutura e áreas públicas adequadas nos loteamentos), e o art. 48, que atribui ao GAE competência para aprovação de parcelamentos;
- A **Lei Orgânica do Município**, que assegura ao Município competência para legislar sobre assuntos de interesse local, incluindo o ordenamento territorial urbano.

A exigência não impõe ônus desproporcional ao empreendedor, pois não altera os percentuais mínimos já previstos em lei — apenas qualifica o critério de localização das áreas já obrigatoriamente reservadas. Trata-se, portanto, de norma de interesse urbanístico legítimo, sem caráter confiscatório.

IV — Do impacto esperado

Espera-se que a aprovação desta norma produza os seguintes efeitos concretos: que os equipamentos de saúde, educação e assistência social instalados nos novos loteamentos sejam acessíveis a pé pela maioria dos moradores; que o município não precise custear obras de adequação ou relocação de equipamentos públicos instalados em áreas



impróprias; e que os novos bairros de Ibitinga sejam planejados desde a origem com integração funcional entre espaços privados e equipamentos coletivos, em consonância com a visão de cidade que o Plano Diretor consagra.

Pelas razões expostas, solicito o apoio dos nobres pares para aprovação desta proposição.





Para validar visite https://sapl.ibitinga.sp.leg.br/conferir_assinatura e informe o código C4C9-9987-20DB-1493