



# 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](http://www.ibitinga.sp.leg.br) / E-mail: [informacao@camaraibitinga.sp.gov.br](mailto:informacao@camaraibitinga.sp.gov.br)

## PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 10/2026

**Altera a Lei Complementar nº 2, de 21 de agosto de 2009, que dispõe sobre o zoneamento do Município da Estância Turística de Ibitinga e regulamenta o uso do solo, para estabelecer normas aplicáveis aos loteamentos de uso misto, medidas de proteção ao uso residencial, transparência urbanística e controle de impactos, e dá outras providências.**

**(Projeto de Lei Complementar nº ..../2026, de autoria dos vereadores César Diego Sandoval Más Urtado, Rafael de Castro Hirabahasi e Dr. Murilo Cavalheiro Bueno).**

**Art. 1º** Esta Lei Complementar altera a Lei Complementar nº 2, de 21 de agosto de 2009, para disciplinar a implantação, a comercialização e a ocupação de loteamentos de uso misto no Município, assegurando a harmonização entre os usos residencial, comercial e industrial, a proteção ao uso residencial e a transparência urbanística, em consonância com as diretrizes do Plano Diretor.

**Art. 2º** O art. 6º da Lei Complementar nº 2, de 21 de agosto de 2009, passa a vigorar acrescido do inciso XXIX, com a seguinte redação:

"Art. 6º (...)

XXIX – Loteamento de uso misto: é o loteamento, na forma do inciso XIX deste artigo, situado em zona que admita, simultaneamente, as categorias de uso residencial e industrial, com ou sem o uso comercial e de serviços, conforme o Anexo I."

**Art. 3º** A Lei Complementar nº 2, de 21 de agosto de 2009, passa a vigorar acrescida do Capítulo IV-A, composto pelos arts. 12-A a 12-G, com a seguinte redação:

"CAPÍTULO IV-A

DOS LOTEAMENTOS DE USO MISTO

**Art. 12-A** A aprovação, a implantação e a ocupação de loteamentos de uso misto observarão os seguintes princípios:

- I – proteção ao direito à moradia digna e ao sossego;
- II – transparência na comercialização dos lotes;
- III – prevenção e mitigação de conflitos entre usos urbanos;
- IV – desenvolvimento econômico sustentável;
- V – garantia da qualidade de vida da população.





# 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](http://www.ibitinga.sp.leg.br) / E-mail: [informacao@camaraibitinga.sp.gov.br](mailto:informacao@camaraibitinga.sp.gov.br)

**Art. 12-B** A aprovação de novos loteamentos de uso misto fica condicionada à apresentação de:

- I – Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);
- II – definição clara e separada das áreas segundo cada categoria de uso, conforme o Anexo I desta Lei Complementar;
- III – previsão de zonas de transição, na forma do art. 12-C.

§ 1º O EIV será exigido sempre que o loteamento de uso misto admitir as categorias de uso industrial das classes "I-02" e "I-03", definidas no art. 7º, VIII, ou quando o empreendimento for enquadrado como de grande porte na forma do regulamento.

§ 2º O EIV será analisado pelo Grupo de Análise de Empreendimentos – GAE, previsto no art. 5º, e examinará, no mínimo, os impactos sobre o sistema viário e o tráfego de veículos pesados, os níveis de ruído e vibração, a qualidade do ar, a sobrecarga de infraestrutura e equipamentos urbanos e a valorização ou desvalorização imobiliária do entorno.

**Art. 12-C** É obrigatória a previsão de zona de transição, sob a forma de faixa de amortecimento, entre as áreas destinadas às atividades industriais e os lotes de uso exclusivamente residencial.

§ 1º A largura mínima da faixa de amortecimento será fixada em regulamento, observados, cumulativamente, os seguintes parâmetros materiais:

- I – a classificação da atividade industrial por porte e grau de incômodo, na forma do art. 7º, VIII ("I-01", "I-02" e "I-03");
- II – os níveis de emissão sonora e de vibração;
- III – a intensidade da circulação de veículos pesados;
- IV – o potencial de emissão de poluentes atmosféricos e de geração de resíduos.

§ 2º Em nenhuma hipótese a faixa de amortecimento entre atividades das classes "I-02" e "I-03" e lotes de uso exclusivamente residencial será inferior àquela definida em regulamento como mínima para a respectiva classe, vedada a sua supressão.

**Art. 12-D** Nos loteamentos de uso misto, fica vedada a instalação de atividades industriais de médio e grande porte, assim consideradas as classes "I-02" e "I-03" do art. 7º, VIII:

- I – em lotes contíguos a imóveis de uso exclusivamente residencial sem a observância da zona de transição prevista no art. 12-C;
- II – sem a adoção de medidas de mitigação de impactos, especialmente quanto a ruídos, vibrações, tráfego e poluição, na forma das diretrizes expedidas pelo GAE.

**Art. 12-E** Os níveis de ruído nos loteamentos de uso misto observarão os parâmetros das normas técnicas oficiais aplicáveis e do Código de Posturas do Município, especialmente no período noturno, competindo a fiscalização ao órgão municipal responsável.





# 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](http://www.ibitinga.sp.leg.br) / E-mail: [informacao@camaraibitinga.sp.gov.br](mailto:informacao@camaraibitinga.sp.gov.br)

**Art. 12-F** Os loteamentos de uso misto observarão, obrigatoriamente, os seguintes deveres de transparência urbanística:

**I** – instalação de placas informativas visíveis, no local e nos materiais de divulgação, indicando tratar-se de área de uso misto;

**II** – indicação expressa, no memorial descritivo, no material publicitário do empreendimento e nas certidões e documentos urbanísticos fornecidos ao adquirente, dos usos permitidos e das áreas destinadas a atividades potencialmente geradoras de impacto;

**III** – identificação das áreas destinadas a atividades industriais e de sua respectiva classe.

**Art. 12-G** O Poder Executivo disponibilizará, em meio digital e de fácil acesso à população, Mapa Público de Zoneamento Urbano, observados a base cartográfica oficial do Município e os instrumentos urbanísticos vigentes, contendo:

**I** – a classificação das zonas, na forma desta Lei Complementar;

**II** – a identificação dos loteamentos de uso misto;

**III** – a delimitação das áreas industriais, comerciais e residenciais;

**IV** – a atualização periódica das informações."

**Art. 4º** A Lei Complementar nº 2, de 21 de agosto de 2009, passa a vigorar acrescida do art. 14-A, com a seguinte redação:

"**Art. 14-A** O descumprimento das disposições relativas aos loteamentos de uso misto sujeitará o infrator, sem prejuízo das demais sanções previstas nesta Lei Complementar e na legislação aplicável, às seguintes penalidades, asseguradas a competência do órgão municipal de fiscalização, a instauração de processo administrativo e a observância do contraditório e da ampla defesa:

**I** – advertência;

**II** – multa, na forma e nos valores definidos na lei específica de que trata o parágrafo único do art. 14;

**III** – suspensão da licença ou do alvará;

**IV** – embargo da obra ou da atividade;

**V** – obrigação de adequação às normas desta Lei Complementar.

§ 1º A penalidade será graduada conforme a gravidade da infração, a extensão do dano, a vantagem auferida e a reincidência.

§ 2º As penalidades de suspensão e embargo serão aplicadas mediante decisão fundamentada, garantida ao interessado a prévia oportunidade de defesa, salvo risco iminente à saúde, à segurança ou ao meio ambiente."

**Art. 5º** A disciplina introduzida por esta Lei Complementar aplica-se aos novos loteamentos de uso misto e aos processos de aprovação ainda não concluídos, preservados,





# 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](http://www.ibitinga.sp.leg.br) / E-mail: [informacao@camaraibitinga.sp.gov.br](mailto:informacao@camaraibitinga.sp.gov.br)

em qualquer caso, os atos já aprovados, as licenças e diretrizes válidas e os processos com etapa decisória concluída, nos termos dos arts. 8º, parágrafo único, e 16 da Lei Complementar nº 2, de 21 de agosto de 2009.

**Art. 6º** O Poder Executivo regulamentará esta Lei Complementar no que couber, no prazo nela ou em regulamento próprio fixado.

**Art. 7º** Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Sala das Sessões “Dejanir Storniolo”, em 08 de junho de 2026.

***CÉSAR URTADO***  
***Vereador - PODE***

***RAFAEL BARATA***  
***Vereador - PT***

***MURILO BUENO***  
***Vereador - PODE***





# 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](http://www.ibitinga.sp.leg.br) / E-mail: [informacao@camaraibitinga.sp.gov.br](mailto:informacao@camaraibitinga.sp.gov.br)

## JUSTIFICATIVA DO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR

### Excelentíssimo Senhores Vereadores,

A presente proposta nasce de demanda concreta da população de Ibitinga, em especial dos moradores de loteamentos que admitem, simultaneamente, usos residencial e industrial, onde a instalação de atividades industriais junto a residências tem gerado ruído, insegurança, perda de qualidade de vida e desvalorização imobiliária. A proposta não obsta o desenvolvimento econômico, mas o organiza de forma equilibrada, com regras claras, transparência na comercialização e critérios técnicos de convivência entre usos.

Diferentemente de iniciativa anterior, veiculada como lei ordinária autônoma, a matéria é agora apresentada sob a forma de lei complementar e mediante alteração coordenada do Código de Zoneamento, atendendo à reserva do art. 32-A, IV e V, da Lei Orgânica e à vinculação do art. 153 da mesma Carta às diretrizes do Plano Diretor. Com isso, evita-se a criação de norma paralela ao regime urbanístico vigente, conferindo-se densidade normativa às restrições — notadamente quanto à faixa de amortecimento e à classificação industrial por porte e grau de incômodo, já existente no art. 7º, VIII —, e harmonizando-se a disciplina com os instrumentos e órgãos municipais existentes, como o Grupo de Análise de Empreendimentos.

Sala das Sessões “Dejanir Storniolo”, em 08 de junho de 2026.

**CÉSAR URTADO**  
*Vereador - PODE*

**RAFAEL BARATA**  
*Vereador - PT*

**MURILO BUENO**  
*Vereador - PODE*





Para validar visite [https://sapl.ibitinga.sp.leg.br/conferir\\_assinatura](https://sapl.ibitinga.sp.leg.br/conferir_assinatura) e informe o código 7FAD-ABE0-4B34-EA5A