



# 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)

## COMPLEMENTO À JUSTIFICATIVA AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 14/2025. OUTROS - PLC Nº 14/2025

O presente Projeto de Lei Complementar tem por objetivo ajustar e aperfeiçoar o regime urbanístico aplicável aos empreendimentos na modalidade “condomínio de lotes” no Município de Ibitinga, mediante a atualização dos arts. 37 e 38 da Lei Complementar nº 186/2019 e a revogação das alterações introduzidas pela LC nº 283/2024.

A legislação urbanística vigente estabeleceu, originalmente, limite máximo de 20.000 m² para empreendimentos dessa natureza, tanto na zona urbana quanto na MacroZona de Interesse Turístico. Referido limite, embora compatível com a realidade municipal à época de sua instituição, mostrou-se gradualmente insuficiente diante da evolução do perímetro urbano, da ampliação da malha viária e da existência de glebas de dimensões substancialmente superiores, já integradas ao espaço urbano ou com inequívoca vocação para futura urbanização.

A LC nº 283/2024 avançou na flexibilização do modelo ao permitir, exclusivamente para a Macrozona de Interesse Turístico, empreendimentos acima de 20.000 m², mantendo, porém, a restrição para as demais áreas urbanas.

Essa solução fragmentou a política urbanística municipal, criando diferenciação de tratamento sem fundamento técnico homogêneo, além de gerar insegurança jurídica e assimetria regulatória em zonas com dinâmica urbana semelhante.

O presente PLC, portanto, busca recompor a coerência interna do sistema normativo de uso e parcelamento do solo, permitindo que a Administração Municipal avalie adequadamente a dimensão das glebas e a modulação dos empreendimentos, em qualquer zona do Município, à luz das diretrizes do Plano Diretor, legislação de uso e ocupação do solo, capacidade e planejamento do sistema viário, compatibilidade com a infra-estrutura instalada e projetada, proteção ambiental e permeabilidade urbana, interesse coletivo e desenvolvimento econômico sustentável.

Importante registrar que a supressão do limite de metragem não implica ausência de controle urbanístico. Ao contrário, transfere-se ao processo técnico-administrativo – composto por análise das equipes municipais competentes – a adequada verificação da viabilidade urbanística de cada empreendimento, conforme previsão expressa do próprio texto legal proposto.

Trata-se, portanto, de redução de rigidez normativa para permitir que o Município, mediante critérios técnicos e alinhados ao planejamento urbano, possa acolher projetos de maior escala, sem abrir mão da segurança jurídica, da proteção ambiental, da adequada integração ao sistema viário e da observância das diretrizes de desenvolvimento urbano sustentável.

Do ponto de vista econômico, a alteração contribui para o estímulo à regularização urbanística, atração de investimentos formais, expansão ordenada da malha urbana,





# 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)

melhoria da infra-estrutura pública, redução da fragmentação territorial produzida por lotes artificialmente subdivididos apenas para atender a limitações legais.

A experiência acumulada desde a edição da LC nº 186/2019 demonstrou que o limite de área de 20.000 m<sup>2</sup> para empreendimentos dessa modalidade tornou-se restritivo e, em muitos casos, incompatível com a realidade do perímetro urbano, composto por glebas extensas que, no futuro, serão necessariamente objeto de parcelamento.

A LC nº 283/2024 chegou a flexibilizar esse limite apenas para empreendimentos situados na Macrozona de Interesse Turístico, mantendo, entretanto, restrição para a área urbana. Tal solução produziu descompasso técnico entre zonas urbanas adjacentes e gerou tratamento desigual sem fundamento urbanístico consistente.

O presente projeto, portanto, uniformiza os critérios aplicáveis, permitindo que a Administração Municipal avalie, caso a caso, a melhor conformação do empreendimento e a necessária integração à malha urbana. A retirada do limite de metragem não reduz o controle urbanístico, pois permanece a exigência de análise técnica do Executivo, nos termos do Plano Diretor, da legislação de uso e ocupação do solo e das diretrizes da Prefeitura.

Sob a perspectiva da função social da cidade, a medida fortalece o planejamento territorial previsto na CF/88, evita distorções regulatórias, moderniza os parâmetros locais e confere maior racionalidade ao desenvolvimento urbano, especialmente em áreas com grande disponibilidade de glebas e pressão urbanística crescente.

Cumpra-se asseverar que a atualização proposta, não cria novos usos, não altera o zoneamento da cidade, não modifica macrozoneamento, não altera o modelo territorial previsto no Plano Diretor.

Trata-se de adequação meramente técnica, que é pontual, não estrutural, não cria novas zonas e não exige estudo técnico aprofundado, sendo que a participação popular é garantida pelo próprio processo legislativo, não há violação aos arts. 180 e 191 da Constituição Estadual, pois trata-se de simples adequação da Lei à nova realidade social, haja vista que o projeto atende ao interesse público e ao desenvolvimento urbano sustentável, e que prevê apenas retorno ao “status quo ante”.

Assim, por conferir maior coerência ao sistema normativo, melhor alinhamento ao planejamento municipal e maior efetividade à política de ordenamento territorial, apresentamos o presente complemento às justificativas ao PLC 14/205, para melhor subsidiar o trabalho das Comissões.

Sala das Sessões “Dejanir Storniolo”, em 9 de dezembro de 2025.

**MIRA**

**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 870D-080F-F6D9-CB21