



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

Dispõe sobre normas para loteamentos de uso misto no Município de Ibitinga, estabelece medidas de proteção ao uso residencial, transparência urbanística e controle de impactos, e dá outras providências.

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

Art. 1º Esta Lei estabelece diretrizes para a implantação, comercialização e ocupação de loteamentos de uso misto no Município de Ibitinga, visando à harmonização entre atividades residenciais, comerciais e industriais.

Art. 2º Considera-se loteamento de uso misto aquele destinado simultaneamente a usos residenciais, comerciais e/ou industriais.

Art. 3º São princípios desta Lei:

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

Art. 4º A aprovação de novos loteamentos de uso misto ficará condicionada à apresentação de:

- I – Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);
- II – definição clara e separada das áreas por tipo de uso;
- III – previsão de zonas de transição (faixas de amortecimento) entre áreas industriais e residenciais.

Art. 5º Fica estabelecida a obrigatoriedade de distância mínima entre atividades industriais e imóveis residenciais, a ser definida em regulamento pelo Poder Executivo, observando critérios técnicos, porte da atividade e potencial de impacto.

Art. 6º Fica vedada a instalação de atividades industriais de médio e grande porte:

- I – em lotes contíguos a imóveis exclusivamente residenciais, sem a devida zona de transição;
- II – sem a adoção de medidas de mitigação de impactos, especialmente quanto a ruídos, vibrações, tráfego e poluição.

Art. 7º Os níveis de ruído permitidos deverão obedecer aos parâmetros estabelecidos pelas normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), especialmente no período noturno, garantindo o sossego 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 / E-mail: informacao@camaraibitinga.sp.gov.br

Art. 8º Os loteamentos de uso misto deverão conter, obrigatoriamente:

- I – placas informativas visíveis, no local e nos materiais de divulgação, indicando claramente tratar-se de área de uso misto;
- II – descrição expressa, nos contratos de compra e venda, dos usos permitidos;
- III – identificação das áreas destinadas a atividades potencialmente geradoras de impacto.

Art. 9º O Poder Executivo deverá disponibilizar, em meio digital e de fácil acesso à população, um Mapa Público de Zoneamento Urbano, contendo:

- I – classificação das áreas do município;
- II – identificação de loteamentos de uso misto;
- III – delimitação de áreas industriais, comerciais e residenciais;
- IV – atualização periódica das informações.

Art. 10. O descumprimento das disposições desta Lei sujeitará os responsáveis às seguintes penalidades, sem prejuízo de outras previstas na legislação vigente:

- I – advertência;
- II – multa;
- III – suspensão de licenças;
- IV – impedimento de novos empreendimentos no município;
- V – obrigação de adequação às normas estabelecidas.

Art. 11. Esta Lei aplica-se aos novos loteamentos e aos processos de aprovação ainda não concluídos.

Art. 12. O Poder Executivo regulamentará esta Lei no que couber.

Art. 13. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sala das Sessões “Dejanir Stormiolo”, em 17 de abril 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 / E-mail: informacao@camaraibitinga.sp.gov.br

JUSTIFICATIVA DO PROJETO DE LEI

O presente Projeto de Lei nasce de uma demanda real e urgente da população de Ibitinga, especialmente de moradores de loteamentos classificados como mistos, onde há permissão simultânea para uso residencial e industrial.

Na prática, muitos cidadãos investem suas economias na construção de suas residências acreditando estar em um ambiente adequado para moradia. Contudo, posteriormente, são surpreendidos pela instalação de atividades industriais ao lado de suas casas, gerando ruídos excessivos, desconforto, insegurança e significativa desvalorização imobiliária.

Essa situação tem provocado prejuízos financeiros irreparáveis às famílias, além de comprometer diretamente a qualidade de vida e o direito ao sossego.

A presente proposta não busca impedir o desenvolvimento econômico do município, mas sim organizá-lo de forma equilibrada e responsável, criando regras claras, exigindo transparência na comercialização dos loteamentos e estabelecendo critérios técnicos para evitar conflitos urbanos.

Destaca-se, ainda, a inovação trazida pelo projeto ao exigir a divulgação pública e acessível do zoneamento urbano, garantindo ao cidadão pleno conhecimento antes de adquirir seu imóvel.

Dessa forma, o projeto está plenamente alinhado à competência legislativa municipal, ao interesse público e aos princípios do planejamento urbano sustentável, promovendo justiça social, segurança jurídica e qualidade de vida para a população.

Sala das Sessões “Dejanir Storniolo”, em 17 de abril de 2026.

CÉSAR URTADO
Vereador - PODE

RAFAEL BARATA
Vereador - PT

MURILO BUENO
Vereador - PODE

