



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

Altera a Lei Complementar nº 3, de 21 de agosto de 2009, que disciplina o parcelamento do solo no Município de Ibitinga, para instituir diretrizes de compatibilização de usos e de proteção ao sossego e à moradia digna em novos loteamentos, 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 A Lei Complementar nº 3, de 21 de agosto de 2009, passa a vigorar acrescida dos artigos 12-A, 12-B, 12-C, 12-D e 12-E, com a seguinte redação:

"Art. 12-A Nos novos loteamentos, a implantação de atividades econômicas observará a compatibilização entre o uso residencial, o desenvolvimento econômico e a proteção ao sossego, à segurança e à moradia digna, na forma da legislação de zoneamento, de uso e ocupação do solo e do Plano Diretor de Ibitinga.

§ 1º Consideram-se novos loteamentos, para os fins desta Lei Complementar, aqueles cujo pedido de Certidão de Uso do Solo ou de diretrizes urbanísticas, de que tratam os arts. 10 e 21, seja protocolado após a entrada em vigor da Lei Complementar nº ____, de 08 de maio de 2026.

§ 2º As atividades econômicas serão classificadas por grau de incomodidade e de impacto urbano em permitidas, permissíveis mediante condicionantes e proibidas, segundo os parâmetros estabelecidos na legislação de zoneamento e de uso e ocupação do solo e na legislação de Estudo de Impacto de Vizinhança, vedada a equiparação de atividades de baixo impacto a usos efetivamente incômodos.

Art. 12-B. O projeto urbanístico dos novos loteamentos, apresentado nos termos dos arts. 21 e 23, deverá conter:

I – mapa com a divisão das áreas segundo a categoria de uso admitida;

II – identificação das áreas eventualmente destinadas a atividades de médio e alto impacto, em conformidade com o zoneamento aplicável;

III – previsão de áreas de transição entre usos distintos, quando houver confrontação entre o uso residencial e atividades de maior incomodidade. Parágrafo único. Quando a implantação de atividades de médio ou alto impacto puder gerar repercussões urbanísticas relevantes, exigir-se á Estudo de Impacto de Vizinhança, nos termos da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e da legislação municipal específica.



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. 12-C. É assegurada a transparência na comercialização dos lotes em novos loteamentos, devendo o loteador prestar ao adquirente, de forma clara e acessível, nos materiais de divulgação, informação sobre:

I – a classificação da área quanto ao uso predominante admitido;

II – a proximidade de áreas destinadas a atividades de médio e alto impacto, quando existentes;

III – as regras de uso e ocupação do solo aplicáveis ao lote.

Art. 12-D O descumprimento do disposto nos arts. 12-A a 12-C sujeitará o infrator às penalidades e ao procedimento previsto no Capítulo VI desta Lei Complementar, sem prejuízo de outras sanções legais cabíveis.

Art. 12-E O Poder Executivo poderá regulamentar o disposto nos arts. 12-A a 12-C, especialmente quanto aos critérios de classificação das atividades por grau de incomodidade e de impacto urbano e aos parâmetros técnicos de incomodidade, tais como níveis de ruído, geração de tráfego e horários de funcionamento, observada a compatibilidade com a legislação de zoneamento, de uso e ocupação do solo, com o Plano Diretor e com a legislação de Estudo de Impacto de Vizinhança.

Art. 2º Esta Lei Complementar aplica-se exclusivamente aos novos loteamentos, não alcançando empreendimentos já aprovados ou cujos pedidos de licenciamento tenham sido protocolados anteriormente à sua vigência.

Art. 3º 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 / E-mail: informacao@camaraibitinga.sp.gov.br

JUSTIFICATIVA DO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR

Excelentíssimo Senhores Vereadores,

A presente proposição persegue finalidade legítima e de inegável interesse local: assegurar a convivência harmônica entre o uso residencial e as atividades econômicas nos novos loteamentos, prevenindo conflitos de vizinhança e protegendo o sossego e a moradia digna, em consonância com a função social da propriedade urbana inscrita nos arts. 182 e 183 da Constituição Federal e densificada pelo Estatuto da Cidade.

A matéria, contudo, é nitidamente urbanística, alcançando uso e ocupação do solo, zoneamento e parcelamento, temas que o art. 32-A, incisos IV a VI, da Lei Orgânica do Município reserva expressamente à lei complementar. Por essa razão, optou-se por veicular a proposta não como diploma autônomo, mas como alteração da Lei Complementar nº 3/2009, que disciplina o parcelamento do solo, com integração à Lei Complementar nº 213/2021 (Plano Diretor) e observância da Lei Federal nº 6.766/1979.

Evita-se, assim, tanto a inadequação do veículo normativo quanto o risco de conflito com a arquitetura de planejamento urbano vigente. A redação adota critérios verificáveis e remete a classificação das atividades por grau de incomodidade à legislação de zoneamento e de Estudo de Impacto de Vizinhança, em vez de proibições amplas e indistintas, prestigiando o uso misto e harmonizando-se com a Lei de Liberdade Econômica. As obrigações recaem sobre os loteadores, sem criação de órgãos, atribuições ou despesas para a Administração, e a regulamentação técnica é remetida ao Poder Executivo, no exercício de sua competência própria.

Recomenda-se, ainda, que a tramitação seja acompanhada de audiência pública e da participação das entidades comunitárias, em atenção ao art. 180, inciso II, da Constituição do Estado de São Paulo, de modo a conferir plena legitimidade à medida.

Ibitinga, 08 de junho de 2026.

CÉSAR URTADO
Vereador - PODE

RAFAEL BARATA
Vereador - PT

MURILO BUENO
Vereador - PODE

