



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 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 / E-mail: 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 / E-mail: 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 / E-mail: 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 / E-mail: 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

