



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 – CX. POSTAL, 77 – CEP 14620-000 – FONE PABX (16) 3820-8010
CNPJ: 45.351.749/0001-11

ESTUDO DE IMPACTO URBANÍSTICO

1. IDENTIFICAÇÃO: ALTERAÇÃO DA LEI COMPLEMENTAR Nº 3.572/2007 - LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO.

2. IMPACTO URBANÍSTICO

As leis municipais de parcelamento, uso e ocupação do solo desempenham um papel fundamental na organização e no desenvolvimento das cidades. Nela se encontram reunidos as regras gerais para a utilização e ocupação do solo urbano, com o objetivo maior de garantir o desenvolvimento da cidade de forma equilibrada e sustentável. Cada município brasileiro possui sua própria legislação de uso e ocupação do solo, que define como as áreas urbanas podem ser utilizadas e quais são as restrições, no que tange ao uso do solo para a edificação de residências, estabelecimentos comerciais, industriais, prestadores de serviços etc., refletindo o necessário planejamento urbano.

O objetivo principal destas leis é, portanto, ordenar o crescimento urbano, promover o desenvolvimento sustentável e garantir a qualidade de vida dos habitantes da urbe.

Nelas, o ordenamento territorial é realizado através de dois elementos principais: a definição de usos e atividades e a determinação das características dos lotes e edificações.

Essas leis possuem como principais aspectos o zoneamento, (especificando os usos permitidos em cada zona), os parâmetros urbanísticos (definindo parâmetros como densidade populacional, altura máxima dos edifícios, recuos obrigatórios, taxa de ocupação do terreno e índices de aproveitamento), a preservação ambiental e a mobilidade urbana.

Sendo assim, o cumprimento e a atualização constante destas leis são fundamentais para garantir que as áreas urbanas continuem a crescer de maneira ordenada, preservando o meio ambiente e proporcionando uma melhor qualidade de vida para todos, sendo primordial o envolvimento da sociedade na elaboração e revisão dessas leis, pois elas devem refletir o que a população deseja em relação à ordenação e expansão do núcleo urbano onde vivem, sem nos esquecermos de que ordenar esses usos é um dos meios de realizar a exigência constitucional de que a Política Urbana deve garantir o bem-estar dos habitantes da cidade.

A realidade de cada município é que irá determinar a forma e os usos do espaço urbano, não existindo uma fórmula pronta para tanto.

No caso em apreço, a Lei Complementar nº 3.572/2007 foi recentemente atualizada pela Lei Complementar nº 86/2024. Porém, Após a promulgação da Lei Complementar nº 86, de 2024, verificou-se a existência de erro na descrição dos usos permitidos para a Zona 10, constante do seu Anexo III. Segundo a atual redação, para a Zona 10 somente seriam permitidas atividades industriais.

Ocorre, contudo, que antes da entrada em vigência da nova lei, na área situada na Zona 10 já



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 – CX. POSTAL, 77 – CEP 14620-000 – FONE PABX (16) 3820-8010
CNPJ: 45.351.749/0001-11

se encontravam estabelecidas empresas comerciais e prestadoras de serviços, que geram riquezas e empregos para o município. Assim, se tal correção na lei não for feita, estas empresas ficarão irregulares nos cadastros imobiliários e fiscais do município, podendo, eventualmente, surgirem empecilhos legais à renovação de suas licenças de funcionamento.

Em conclusão, a alteração pretendida somente irá regularizar situação de fato já existente há vários anos, o que afasta a existência de impacto urbanístico, posto que não haverá efetivamente alteração de destinação de uso daquela zona urbana da forma como ela já se encontra consolidada.

Eugênio Peron

Secretário Interino de Infraestrutura Urbana