



Câmara Municipal de Orlandia - SP

Comprovante de Protocolo

Número do Protocolo	119
Ementa	Altera a Lei Complementar n 3572, de 5 de dezembro de 2007, que dispõe sobre o parcelamento, iso e ocupação do solo urbano do Município de Orlandia e dá outras providências.
Autor	Poder Executivo
Matéria	Projeto de Lei Complementar do Executivo 10/2024

Documento protocolado por **Elara** em **23/08/2024 15:15:47**

Elara de Felipe Antonio
Assessoria de Gabinete



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 10

De 21 de agosto de 2024.

Altera a Lei Complementar nº 3.572, de 5 de dezembro de 2007, que dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo urbano do Município de Orlandia e dá outras providências.

O **PREFEITO DO MUNICÍPIO ORLÂNDIA**, Estado de São Paulo, no uso da atribuição que lhe faculta o inc. II do art. 90 da Lei Orgânica do Município de Orlandia;

Propõe à **CÂMARA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA** o seguinte Projeto de Lei Complementar:

Art. 1º. A Lei Complementar nº 3.572, de 5 de dezembro de 2007, passa a vigor com as seguintes alterações:

“Art. 136. Nos projetos de parcelamento do solo urbano, o loteador indicará a zona de uso onde o empreendimento será implantado, observando-se o seguinte:

I - para os loteamentos e desmembramentos, o loteador:

a) optará por uma das zonas constantes nos Anexos I e IV desta Lei Complementar onde seja permitido o uso do solo para a finalidade do empreendimento, sendo vedada qualquer alteração posterior incompatível com o projeto aprovado; e

b) observará para cada lote as limitações constantes dos Anexos II e V desta Lei Complementar, de acordo com a zona em que será implantado o empreendimento, sendo vedada qualquer alteração posterior incompatível com o projeto aprovado;

II - para fracionamento e desdobros de lotes deverá ser observado o estabelecido nos Anexos II e V, de acordo com a zona em que se situem.”

“Art. 137. O perímetro urbano e de expansão urbana do Município de Orlandia fica dividido nas zonas de uso e ocupação do solo constantes do Anexo I desta Lei Complementar.”

“Art. 138. O Anexo IV descreve os usos permitidos em cada uma das zonas de uso e ocupação do solo constantes do Anexo I desta Lei Complementar.”

*“Art. 145.
Parágrafo único. Em todas as zonas de uso de que trata a presente Lei, será permitida a implantação de clubes sócio-esportivos de caráter privado ou público, exceto na Zona 15 contida nos Anexos I e IV desta Lei Complementar.*

“Art. 156.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

.....
II - Características físicas das zonas de uso - Anexo II;
III - Descrição das zonas de uso - Anexo IV;
.....

Art. 2º. Ficam revogados os seguintes dispositivos da Lei Complementar nº 3.572, de 5 de dezembro de 2007:

- I – os incisos I a V do artigo 137;
- II – os §§ 1º a 4º do artigo 138;
- III – os artigos 139 a 142;
- IV – o Anexo III.

Art. 3º. O Anexo I da Lei Complementar nº 3.572, de 5 de dezembro de 2007, fica substituído pelo Anexo I desta lei complementar.

Art. 4º. O Anexo II da Lei Complementar nº 3.572, de 5 de dezembro de 2007, fica substituído pelo Anexo II desta lei complementar.

Art. 5º. O Anexo IV da Lei Complementar nº 3.572, de 5 de dezembro de 2007, fica substituído pelo Anexo III desta lei complementar.

Art. 6º. Esta lei complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Orlândia, 21 de agosto de 2024.


SÉRGIO AUGUSTO BORDIN JUNIOR
Prefeito Municipal

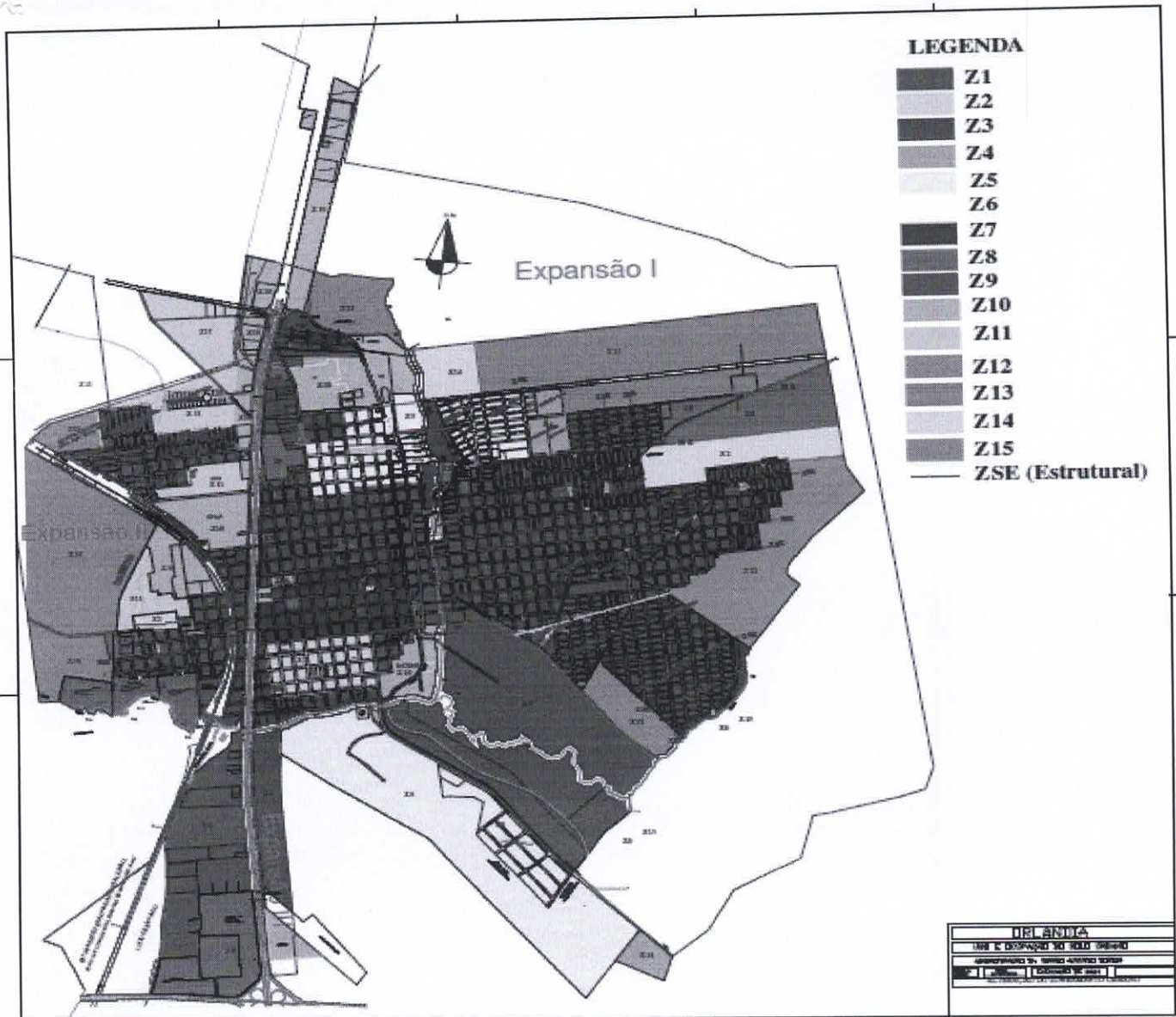


PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

ANEXO I - MAPA DE ZONEAMENTO





PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

ANEXO II - CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DAS ZONAS

Zonas	Declividade Natural Máxima do Terreno %	Área Mínima (m ²)	Testada Mínima ou Menor Dimensão (m)	Largura Mínima da Via (m)
Z1 Z2 Z3 Z4 Z6 Z9 Z12 Z13 Z14 Z15	30	160,00	8,00	20,00/14,00
Z5	30	250,00	10,00	20,00/14,00
Z7	15	150,00	6,00	20,00
Z10	15	1.000,00	20,00	20,00
Z11	30	160,00	8,00	20,00
	15 (I)	1.000,00 (I)	20,00 (I)	20,00 (I)
Z8	30	125,00	5,00	20,00/14,00
ZCE	De acordo com sua localização na zona de ocupação			

Notas:

- em todas as Zonas o lote poderá possuir qualquer forma, desde que nele possa ser inscrito em qualquer lugar, no plano horizontal, um círculo de diâmetro igual ou maior a sua testada mínima estabelecida por esta Lei;
- (I) = uso industrial



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

ANEXO III - DESCRIÇÃO DAS ZONAS DE USO

ZONA	USOS PERMITIDOS
Z1 (Zona 1)	- Uso residencial, admitindo-se edificações verticais. - Uso comercial e de prestação de serviços sem ruído, admitindo-se edificações verticais.
Z2 (Zona 2)	- Uso residencial, admitindo-se edificações verticais. - Uso comercial e de prestação de serviços com baixo ruído, admitindo-se edificações verticais.
Z3 (Zona 3)	- Uso residencial, admitindo-se edificações verticais. - Uso comercial e de prestação de serviços com médio ruído, admitindo-se edificações verticais.
Z4 (Zona 4)	- Uso residencial na forma de condomínio horizontal.
Z5 (Zona 5)	- Uso residencial unifamiliar, salvo loteamentos aprovados anteriormente à vigência desta Lei, cuja altura máxima construída não poderá ultrapassar a 10,00 (dez metros) em referência ao ponto médio do meio fio.
Z6 (Zona 6)	- Uso residencial, admitindo-se edificações verticais. - Uso comercial exclusivo para produtos agropecuários e hortifrutigranjeiros.
Z7 (Zona 7)	- Uso destinado à implantação de atividades múltiplas destinadas ao atendimento a nível urbano regional, exceto indústrias de qualquer porte.
Z8 (Zona 8)	- Uso destinado a estabelecimentos e instalações sujeitas à preservação ou controle específico, usos institucionais e desenvolvimento de projetos especiais.
Z9 (Zona 9)	- Uso residencial, admitindo-se edificações verticais, sendo que no caso de unidades unifamiliares, salvo loteamentos aprovados anteriormente à vigência desta Lei, a altura máxima construída não poderá ultrapassar a 10,00 (dez metros) em referência ao ponto médio do meio fio. - Uso comercial, inclusive para o caso de comercialização de produtos agropecuários e hortifrutigranjeiros; prestação de serviços e industrial; admitindo-se, ainda, em qualquer destes casos, edificações verticais.
Z10 (Zona 10)	- Uso industrial, em especial às indústrias de grande e médio porte ou às que independentemente de seu porte, apresentam incômodo para outras funções urbanas.
Z11 (Zona 11)	- Uso residencial, admitindo-se edificações verticais, sendo que no caso de unidades unifamiliares, salvo loteamentos aprovados anteriormente à vigência desta Lei, a altura máxima construída não poderá ultrapassar a 10,00 (dez metros) em referência ao ponto médio do meio fio. - Uso comercial, de prestação de serviços e industrial, em especial às indústrias de grande e médio porte ou às que independentemente de seu porte, apresentam incômodo para outras funções urbanas; admitindo-se edificações verticais. - Uso para programas oficiais de habitação.
Z12 (Zona 12)	- Uso residencial, admitindo-se edificações verticais. - Uso comercial, inclusive para o caso de comercialização de produtos agropecuários e hortifrutigranjeiros; prestação de serviços e industrial.; admitindo-se edificações verticais. - Uso para programas oficiais de habitação.
Z13 (Zona 13)	- Uso misto residencial, admitindo-se edificações verticais. - Uso comercial e de prestação de serviços, admitindo-se edificações verticais.
Z14	- Uso residencial, admitindo-se edificações verticais, sendo que no caso de unidades



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

(Zona 14)	unifamiliares, salvo loteamentos aprovados anteriormente à vigência desta Lei, a altura máxima construída não poderá ultrapassar a 10,00 (dez metros) em referência ao ponto médio do meio fio.
Z15 (Zona 15)	<ul style="list-style-type: none">- Uso residencial, admitindo-se edificações verticais.- Uso comercial exclusivo para produtos agropecuários e hortifrutigranjeiros e atividades comerciais e de serviços ligados ao lazer e turismo.- Uso destinado a estabelecimentos e instalações sujeitas à preservação ou controle específico.- Uso institucional.
CE (Corredor Estrutural)	- Corresponde a áreas localizadas ao longo dos eixos viários principais, nas quais são permitidos todos os usos com atendimento de nível urbano e regional, exceto indústrias de grande porte ou poluentes de qualquer porte.
ZE (Zona Especial)	<ul style="list-style-type: none">- Corresponde a áreas destinadas a:<ul style="list-style-type: none">a) estabelecimentos e instalações sujeitas à preservação ou controle específico, em razão de se localizarem ou estarem próximas, a matas, fundo de vale, áreas de proteção de mananciais e barragens ou áreas de proteção paisagística (ZE1);b) estabelecimentos e instalações passíveis de controle específico, tais como cemitérios, aeroportos e subestação de energia elétrica (ZE2);c) desenvolvimento de programas oficiais de habitação (ZE3).



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

Orlândia, 21 de agosto de 2024.

JUSTIFICATIVA

Ao Projeto de Lei Complementar nº 10/2024, que altera a Lei Complementar nº 3.572, de 5 de dezembro de 2007, que dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo urbano do Município de Orlandia e dá outras providências.

Senhor Presidente:

Encaminho a essa Egrégia Câmara Municipal a presente mensagem como justificativa ao Projeto de Lei Complementar nº 10/2024, em anexo.

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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

No caso deste Projeto, a atualização da Lei Complementar nº 3.572/2007, se limita, tão somente, ao zoneamento da cidade, com baixíssima diferença entre as zonas atualmente existentes e aquelas constantes da alteração. Percebe-se, sim, que a profunda mudança que se pretende estabelecer é, em realidade, na nomenclatura de tais zonas, de forma a tornar a leitura dos mapas de zoneamento mais fáceis e ágeis, principalmente ao cidadão, que não precisará reiteradamente buscar no texto da lei o significado de cada sigla atribuída atualmente a cada uma das zonas existentes, pois setorizou-se a cidade por números, correspondendo a cada um deles uma atividade específica.

Em conclusão, a eventual existência de qualquer impacto urbanístico com o novo zoneamento, se ocorrer, será de forma bastante pontual e de baixa significância, sem reflexos no conforto, sossego e mobilidade dos cidadãos, bem como no lazer e no meio ambiente.

Por outro lado, as áreas onde são ou serão permitidas atividades comerciais e industriais, já o são por destinação histórica ou ainda não ocupadas para uso residencial, favorecendo, assim, o desenvolvimento econômico da cidade.

Sendo assim, e aguardando o apoio desta Casa de Leis para a aprovação desta propositura, aproveito a oportunidade para renovar junto a Vossa Excelência e seus Ilustres Pares protestos de elevada estima e distinto apreço


SERGIO AUGUSTO BORDIN JUNIOR
Prefeito Municipal

AO
EXCELENTÍSSIMO SENHOR
LUIZ CARLOS VILARIM
DD.PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

ATA DE AUDIÊNCIA PÚBLICA

Aos sete (7) dias do mês de agosto de 2024 (dois mil e vinte e quatro), às 10 horas, reuniram-se na sede da Procuradoria Geral do Município, nesta cidade, a Engenheira Civil, Sra. Tânia Mara Tonetto, representando a Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana, e o Procurador Geral do Município, Sr. Flaviano Donizeti Ribeiro, para a realização da Audiência Pública convocada pelo Sr. Prefeito Municipal e cujo edital foi publicado na Edição nº 1.868 – Extraordinária do Jornal Oficial de Orlandia, de 25 de julho de 2024, alterado pelo edital publicado na Edição nº 1.875 – Extraordinária do Jornal Oficial de Orlandia, de 5 de agosto de 2024, tendo por objetivo apresentar e discutir projeto de alteração da Lei Complementar nº 3.572/2007, atendendo, assim, ao disposto no art.180, inciso II, da Constituição do Estado de São Paulo. Conforme cronograma estabelecido no edital, foi dada a abertura à audiência às 10 horas. Às 10h16 verificou-se a ausência no local de qualquer interessado no tema a ser apresentado, exposto e debatido. Deliberou-se, então, aguardar até as 10h30 o eventual comparecimento de interessados. Às 10h31, horário determinado no edital para a fase de perguntas, respostas e esclarecimentos, verificou-se novamente a ausência de qualquer interessado presente na audiência e, assim, nada mais havendo a tratar, encerrou-se o ato com a lavratura da presente ata que vai assinada pelos agentes públicos presentes.

Tânia Mara Tonetto
Engenheira Civil

Flaviano Donizeti Ribeiro
Procurador Geral do Município