



# Câmara de Vereadores de Pindamonhangaba

## Estado de São Paulo

### PARECER JURÍDICO N.º 316/2023

**Projeto de Lei Complementar nº 5/2023.**

**Autoria:** Poder Legislativo.

**Ementa:** Dispõe sobre regras para o uso do solo no Município de Pindamonhangaba e dá outras providências.

**Senhor Presidente:**

#### **Relatório:**

Trata o presente parecer, de análise de projeto de lei que pretende instituir novas regras para o uso do solo no município, em atendimento ao art. 7º, inc. VI e ao Título IV - Capítulos I e III da Lei Complementar nº 66, de 06 de janeiro de 2022 (Plano Diretor de Pindamonhangaba).

As disposições da lei deverão ser aplicadas na emissão da Certidão de Uso e Ocupação do Solo; na concessão de Alvará de Localização de Usos e Atividades Urbanas (endereço de correspondência); na concessão de Alvarás de Construção, de Legalização, de Regularização, de Ampliação e de Adaptação; na execução de Planos, Programas, Projetos, Obras e Serviços referentes a edificações de qualquer natureza; na urbanização de áreas e no Parcelamento do Solo.

O uso do solo estabelecido para Pindamonhangaba se relaciona diretamente à divisão territorial definida pelo Zoneamento Municipal, instituído pelo Plano Diretor Participativo (PDP) de Pindamonhangaba - Lei Complementar nº 66/2022 e alterações.

O uso do solo em Pindamonhangaba fica classificado em: Residencial (R): destinada à moradia de um indivíduo ou de um grupo de indivíduos e Não Residencial (nR): compreende as atividades não residenciais de comércio, prestação de serviços, industriais, institucionais e aos demais usos rurais e urbanos, os quais geram incômodo ao uso residencial e tem como referência sua natureza e parâmetros de incomodidade previstos na lei.

A fiscalização é de responsabilidade do Poder Executivo e de todos os moradores locais, que poderão pronunciar-se através de denúncia, no exercício de sua cidadania.





# Câmara de Vereadores de Pindamonhangaba

## Estado de São Paulo

Nos termos da mensagem em anexo, o projeto pretende instituir novas regras para o uso do solo no município, em atendimento ao Plano Diretor de Pindamonhangaba.

A atual Lei de Uso do Solo (Lei Complementar nº 07/2008) vincula a classificação de atividades ao sistema viário municipal, por tipos e graus de incomodidade, acabando por dificultar o controle e setorização das atividades pelo território, especialmente por não levar em consideração a vocação e as particularidades existentes em cada porção da área urbana do Município. Como a cidade é dinâmica, podem ocorrer transformações urbanas a qualquer momento e a subjetividade da categorização do sistema viário pode acarretar conflitos para a gestão urbana.

Neste sentido, fica evidente a necessidade de atualização da Lei de Uso do Solo para se adequar às novas zonas e objetivos estabelecidos pelo atual Plano Diretor, Lei Complementar nº 66/2022, principalmente levando em consideração o território municipal como um todo, e da Lei Federal nº 13.874/2019 (Lei de Liberdade Econômica).

É a síntese do projeto.

### Análise Jurídica:

As regras de uso do solo é uma legislação municipal que estabelece regras e parâmetros para o uso do solo. É o recurso utilizado pelos municípios para controlar os espaços urbanos e estabelecer normas, definindo o que é ou não permitido em cada ambiente público.

Também serve para alinhar as questões e licenças ambientais, não permitindo que nenhum imóvel ou nova empresa ultrapasse limites de proteção da natureza.

Ao planejar a ocupação do território urbano, a gestão pública define o que é mais adequado para cada área da cidade, levando em consideração a infraestrutura, as restrições de natureza ambiental, a paisagem e o ambiente cultural e criando regras a partir disso.

O mesmo vale para empresas que se instalam no município. É preciso que suas instalações físicas, estruturas, atividade exercida e método de







# Câmara de Vereadores de Pindamonhangaba

## Estado de São Paulo

VIII- Utilizar o potencial construtivo como incentivo para o adensamento em áreas com disponibilidade de infraestrutura, com foco no modelo de cidade compacta e na redução das desigualdades sócio territoriais;  
IX- Regular o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), com a definição do porte e a tipologia de empreendimentos que possam causar impactos ambientais, urbanos e de mobilidade com sua implantação e operação;  
(...)

Outrossim, a espécie legislativa, qual seja, projeto de lei complementar, é a espécie correta para tratar da matéria, conforme previsão na Lei Orgânica Municipal:

### SUBSEÇÃO III - DAS LEIS

Artigo 35 - As leis complementares exigem, para sua aprovação, o voto favorável de maioria absoluta dos membros da Câmara de Vereadores.

Parágrafo único - São leis complementares as concernentes às seguintes matérias:

I - Código Tributário do Município;

II - Código de Obras ou de Edificações;

III - Estatuto dos Servidores Municipais;

IV - Plano Diretor do Município;

V - Zoneamento urbano e direitos suplementares de uso e ocupação do solo;

VI - Código de Posturas Municipais;

VII - Estatuto do Magistério Municipal;

VIII - Código Sanitário Municipal;

IX - Código de Proteção ao Meio Ambiente;

X - Concessão de Serviço Público;

XI - Concessão de direito real de uso, e a Legislação disciplinadora de:

a) Alienação de bens imóveis;

b) Aquisição de bens imóveis por doação com encargos;

c) Autorização para obtenção de empréstimos de particular

### Conclusão:

Diante do exposto, do ponto de vista jurídico, não vislumbramos impedimento à aprovação.

É o parecer, que submetemos à consideração de V. Exa. e ao Plenário da Casa.

Pindamonhangaba, data da assinatura digital.

**Carolina Amariz Menezes**

**Diretora do Departamento Jurídico**

**OAB/SP nº 184.299**

