



Prefeitura do Município de Santana de Parnaíba

Município de Santana de Parnaíba
Plano Diretor 2005/2006 (para o período 2006/2013)

Anexo A.45

USO DO SOLO, OBRAS, POSTURAS – INDICAÇÕES

Referência: Art. 80, Par. 2º



USO DO SOLO, OBRAS, POSTURAS – INDICAÇÕES

a) Instrumentos básicos da Administração para a implantação do Plano Diretor

- A legislação municipal de ordenamento do uso e ocupação do solo – LOUOS –, obras, edificações e instalações – LOEI –, e de posturas municipais – LEPO –, compõe, com a Lei Orgânica Municipal – LOM –, com a legislação do processo de planejamento e participação comunitária – LPP –, e com a legislação de organização administrativa do Executivo (Prefeitura) – LOAP –, o corpo básico de instrumentos jurídico/técnicos de que deve se valer a Administração para a organização e o bom desempenho de sua ação corrente.

- Desse conjunto de instrumentos, Santana de Parnaíba só não dispõe, presentemente, da legislação referente ao processo de planejamento e participação comunitária; muito embora proposta para adoção no Município desde o momento da elaboração do Plano Diretor 1997, essa legislação não teve, na ocasião, o devido tratamento, ficando parte de seus conteúdos, conforme então delineados, inserida em cláusulas da lei de aprovação daquele Plano, e parte sem formalização legal.

- Ao ensejo da elaboração do Plano Diretor 2005, a proposta de adoção desse instrumento legal foi recolocada e atualizada, tendo sido preparada minuta de anteprojeto de lei complementar para sua instituição, o qual encontra-se, no momento, no aguardo de oportunidade para sua submissão à apreciação e aprovação da Câmara de Vereadores do Município.

- Os demais instrumentos legais vigentes que compõem o conjunto básico – LOM, LOAP, LOUOS, LOEI, LEPO – foram analisados de forma minuciosa e sistemática, ficando evidenciado que padecem, em graus variados, de muitos problemas, seja de ordem conceitual, seja de insuficiência de conteúdos, seja de técnica jurídica, seja de correção formal; isso, independentemente de apresentarem conteúdos, por vezes, bastante bem formulados e adequados à realidade e necessidades do Município, como é o caso da LOAP.

- Ficou, também, evidenciado que a colocação desse conjunto num mesmo patamar de correção e atualidade constitui elemento importante da Política Geral de Desenvolvimento do Município, como fator de suporte à confiabilidade por parte dos empreendedores interessados em se instalar em Santana de Parnaíba, e como atendimento justo a ser dado à organização da cidadania local.

- Para tanto, acham-se disponibilizadas indicações concretas e detalhadas para a melhoria dos instrumentos, com base nas quais, projetos de leis substitutivos dos atualmente vigentes poderão ser elaborados e submetidos ao Legislativo para aprovação.

- No caso da LOUOS, e da LOEI, um passo adiante está dado nesse sentido, dispondo-se de uma consolidação do conjunto de dispositivos normativos que cada uma das mesmas contém, já que, em ambos os casos, há mais de um diploma legal vigente, disciplinando as respectivas matérias em questão.

- Já no que respeita à LOM, o avanço verificado é mais amplo, contando-se com minuta de anteprojeto de lei substitutivo do diploma atualmente vigente, no aguardo, tal como ocorre com a LPP, de oportunidade para sua submissão à apreciação do Legislativo local.

- Do ponto de vista do Plano Diretor, que, naturalmente, se beneficiará com a melhoria a ser imprimida à LOM, e com a promulgação da LPP, os ajustes e atualizações da LOUOS, da LOEI, e da LEPO, constituem pautas fundamentais das ações a serem empreendidas com vistas à sua implantação; em graus variados, todos esses instrumentos servem à concretização de diretrizes/proposições constantes do Plano, e sua colocação em patamar de excelência constituirá parte substancial da estratégia de implantação.

b) Ajustes/melhorias a serem imprimidos à LOUOS

- Dentre os três instrumentos básicos que não contam, ainda, com propostas completas formatadas para seu aperfeiçoamento, a LOUOS será, provavelmente, a que requererá a introdução mais ampla e diversificada de ajustes e complementações; isso, tanto em função do peso estratégico que detém, na efetivação das diretrizes/proposições espaciais do Plano, quanto da diversidade de aspectos que deve conter inerentemente à sua natureza enquanto norma legal.

- Desde logo, uma inovação básica é indicada, de ordem jurídica: a de que a norma de ordenamento espacial seja tratada à maneira de um Código, para o qual as seguintes medidas são requeridas:

- reconhecimento dessa condição na LOM (o que já vem previsto na minuta disponibilizada de substitutivo referente a este diploma)
- previsões, igualmente presentes naquela minuta, de que toda e qualquer alteração de conteúdo da norma seja apreciada pelo Legislativo em um só, e único, período da legislatura anual, juntando-se, na ocasião, para apreciação conjunta, e sistemática, todas as propostas de alteração encaminhadas; evitar-se-á, com isto, a possibilidade de ocorrência, hoje freqüente, do casuísmo, da emergência de conflitos e de desfiguração, ou perda da estrutura, da norma em seu conjunto
- incorporação, no Código previsto, das normas atinentes a meio ambiente, garantindo a unidade que deve haver entre a ação urbanística e a da defesa e preservação ambiental
- republicação completa, na íntegra, do Código, com indicação das mudanças introduzidas, cada vez que tal fato venha a ocorrer, assegurando ao cidadão, em especial ao empreendedor, a transparência e a clareza da informação sobre a quais normas deva atender em suas ações.

- As demais inovações, principalmente de natureza técnica, a serem introduzidas, são as seguintes:

- adoção de novas classificações, rigorosas e sistemáticas, e ajustadas, no mais que couber, a classificações utilizadas pelos órgãos de arrecadação federais, estaduais, e municipais, dos empreendimentos e atividades que, em sua localização e implantação, configuram o uso e a ocupação do solo
- adoção de nova classificação, rigorosa e sistemática, baseada nas anteriormente indicadas para empreendimentos e atividades, e introduzindo critérios de porte, e impactos/demandas à estrutura urbana e ao meio ambiente, para os usos do solo, sobre os quais incidirão as restrições a serem especificadas em outras partes da norma

- adoção de critérios sistemáticos, de natureza não zonal, para a aprovação de localizações e implantações de empreendimentos e atividades especificados, e, eventualmente, de categorias de usos, conforme anteriormente classificados, devendo ser, tais critérios, dos seguintes tipos
 - associados a características de sítio e morfologia dos terrenos nos quais se pretenda a localização e implantação (dependentes de localização)
 - associados a exigências específicas quanto a estacionamentos, acessos e outros elementos urbanísticos (independentemente de localização)
 - de compatibilidade locacional, associados à pré-existência de outros usos nas vizinhanças ou arredores da localização pretendida, à dotação de infra-estrutura, a distâncias a serem observadas em relação a certos elementos da urbanização ou do parque edificado (critérios estes, também dependentes da localização)
- revisão da tipologia das zonas atualmente adotada, com ajuste de suas características e finalidades ao teor das diretrizes/proposições espaciais do Plano
- correção e complementação das restrições a serem observadas quanto ao uso do solo, consolidando-se as figuras dos usos permitidos, proibidos, e permissíveis; adoção concomitante das figuras de uso conforme, ou não conforme, correspondentes a situações de compatibilidade, ou de não compatibilidade, dos empreendimentos e atividades existentes, às novas normas tal como instituídas
- complementação das restrições de ocupação, mediante observância dos chamados índices urbanísticos, hoje restrita à taxa de ocupação, e, apenas em poucos casos, ao coeficiente de aproveitamento, introduzindo-se de forma sistemática, para todas as zonas que vierem a ser adotadas, ou reformuladas, os três índices urbanísticos que permitem o controle da massa edificada sobre os terrenos – Taxa de Ocupação (To), Coeficiente de Aproveitamento (Io), e Índice de Elevação Média (Ie).
 - Devem ser introduzidas, por fim, as normas de meio ambiente, a serem devidamente identificadas e especificadas, para serem objeto de observância, em conjunto, e paralelamente, às de natureza urbanística.

c) Ajustes a serem imprimidos à LOEI

- Valem para esta legislação todas as disposições propostas para a LOUOS quanto à sua conversão em Código.

- Inovações e correções no teor das disposições hoje existentes, de natureza essencialmente técnica, corresponderão à ênfase nas exigências de desempenho, com redução, no que, e sempre que, possível, das especificações físicas quanto às características das intervenções em geral, da urbanização, e da edificação.

d) Ajustes a serem imprimidos à LEPO

- Valem para esta legislação todas as disposições propostas para a LOUOS, e LOEI, quanto à sua conversão em Código.

- Quanto ao conteúdo essencialmente técnico, indica-se a revisão sistemática das situações de incidência da norma, o quanto possível, ajustando-se as mesmas às classificações de empreendimentos e atividades conforme sistematizadas na LOUOS.