

ALTERAÇÃO PARCIAL DA LPUOS LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Lei nº 2.462, de 12 de setembro de 2003



PREFEITURA DE
**SANTANA
DE PARNAÍBA**

POLÍTICA URBANA

- A Constituição Federal de 1988, em seu Capítulo da Política Urbana, dispõe que compete aos municípios executar a política de desenvolvimento urbano, através de diretrizes gerais fixadas em lei municipal, visando ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes. (art. 182 da CF)
- A Legislação Urbana é constituída basicamente dos seguintes instrumentos legais:
 - Lei do Plano Diretor;
 - Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano;
 - Lei do Sistema Viário;
 - Código de Obras;
 - Código de Posturas



LPUOS - O QUE É?

- **Parcelar** áreas no município através da aprovação de loteamentos e desmembramentos de glebas e desdobro de lotes;
- Classifica o **uso** do solo entre: Residencial, Comercial, Industrial, Especial (histórico, preservação ambiental, interesse social, mineração e sanitário);
- Define como o local pode ser **ocupado**, qual o tamanho dos lotes, limites de altura, mínimo de frente, recuo, entre outros.



COMO ALTERAR PARCIALMENTE A LPUOS?

1. A Prefeitura define o que é mais adequado para cada área da cidade, levando em conta a infraestrutura existente, a infraestrutura planejada, as restrições de natureza ambiental, a paisagem e o ambiente cultural.
2. Realiza análise técnica sobre a viabilidade das propostas.
3. Inicia Consulta Pública e realiza Audiência Pública garantindo a transparência do processo e a participação da população para obter informações, opiniões e críticas da sociedade a respeito de determinado tema.
4. Encaminha a Minuta da Lei área a Câmara Municipal



COMO ALTERAR PARCIALMENTE A LPUOS?

santanadeparnaiba.sp.gov.br

DESTAQUES

- TOUR VIRTUAL 360
- LGPD Lei Geral de Proteção de Dados
- Conselho de Usuários
- MULTA DE TRÂNSITO
- VOCE PODE? FUMCAD
- Parnaíba OUVIDORIA
- VAGAS DE EMPREGO DISPONÍVEIS
- PLATAFORMA PÚBLICA GRATUITA Parnaíba
- Passo a Passo
- Resultados de Exames Online
- AUDIÊNCIA PÚBLICA PLANMOB
- SANTANA DE PARNAÍBA CONECTADA AO MUNICÍPIO
- ADOTE UM PET
- AUDIÊNCIA PÚBLICA RANCHO ALEGRE Ordenamento Urbano
- CONDEMAS Comissão de Defesa do Meio Ambiente Municipal Sustentável
- BANCO DO POVO PAULISTA
- COMUS Conselho Municipal da Saúde
- INCUBADORA DE STARTUP
- DEPA Delegacia Eletrônica de Proteção Animal
- O DEPARTAMENTO DE AGRICULTURA
- SisCad
- CONSULTE AQUI SEU PROCESSO DE HOMOLOGAÇÃO
- LPUOS Revisão Parcial - 2022
- COLINAS SÃO PEDRO

Ol, eu sou a Anna. Posso te ajudar?

IMPRESSA OFICIAL | TRANSPARÊNCIA | NOSSA CIDADE | OUVIDORIA | SERVIDORES

PREFEITURA DE SANTANA DE PARNAÍBA

TRANSPARÊNCIA EMPRESAS PREFEITO SECRETARIAS

LPUOS - Revisão Parcial - 2022

- Formulário de Pesquisa
- Minuta de Lei
- Tabela Anexo I
- Mapa Zoneamento Anexo 2
- Mapa Zoneamento ZEIS Anexo 3
- Parecer Técnico DLA 14

Formulário de pesquisa tem como objetivo coletar contribuições da Sociedade Civil para a alterações pontuais em perímetros de zoneamento e de usos conformes, na Lei de parcelamento, uso e ocupação do solo aplicáveis à áreas específicas do Município. PARTICIPE!

AVISO DE CONSULTA E AUDIÊNCIA PÚBLICA

A Prefeitura do Município de Santana de Parnaíba, nos termos do inciso IV do Artigo 11 da Lei Federal nº 11.448/2007 e do inciso IV do Artigo 39 do Decreto Federal nº 7.217/2010, COMUNICA a abertura de CONSULTA E AUDIÊNCIA PÚBLICA sobre a Minuta de alteração de dispositivos na Lei nº 2.402, de 12 de setembro de 2003, que dispõe sobre o zoneamento de uso e ocupação do solo do Município de Santana de Parnaíba. O referido documento está disponível para consulta no site da Prefeitura - www.santanadeparnaiba.sp.gov.br - e ementas contribuições deverão ser registradas em formulário específico, também disponível no site, até o dia 07/02/2022, contendo as sugestões de aprimoramento e respectiva identificação do interessado.

Será realizada Audiência Pública sobre o assunto no dia 04/02/2022, às 19h:00min, na Arena de Eventos - Avenida Esperança, 450 - Campo da Vila, Santana de Parnaíba.

ANTONIO MARCOS BATISTA PEREIRA
Prefeito

PREVIDÊNCIA SOCIAL

Caixa de Previdência e Assistência dos Servidores Municipais de Santana de Parnaíba

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DE PARNAÍBA

CONCURSO PÚBLICO - EDITAL Nº 01/2022

Prefeitura de Santana de ...

Fale conosco Curtir Mensagem

Audiência pública

1 de fevereiro às 22:00

A Prefeitura de Santana de Parnaíba, por meio da Secretaria de Meio Ambiente e Planejamento, tem a honra de convidar-la(o) para a AUDIÊNCIA PÚBLICA de revisão parcial da lei de parcelamento, uso e ocupação do solo do Município de Santana de Parnaíba (LPUOS). Que será realizada nesta sexta-feira(4) de Fevereiro às 19:00 horas na Arena de Eventos.

#SantanaDeParnaíba #AudienciaPublica #IdeiandonoBrasil #meioambiente #população #informação

Vídeos

Ver tudo

Volta às Aulas

0:38

Ja está tudo pronto para voltar a estudar

VOLTA ÀS AULAS

📍 Início do ...

Gloria Franklin, Juliana Costa e outras 160 pessoas

2,1 mil visualizações · há 2 dias

Transparência da Página

Ver tudo

O Facebook está mostrando informações para ajudar você a entender melhor o propósito de uma Página. Veja as ações das pessoas que administram e publicam conteúdo.

Página criada em 5 de janeiro de 2012

Adicione sua empresa ao Facebook

Mostre seu trabalho, crie anúncios e conecte-se com clientes ou apoiadores.

Criar Página

Secretaria de Meio Ambiente e Planejamento

PREFEITURA DE SANTANA DE PARNAÍBA

Prefeitura de Santana de Parnaíba

Organização governamental

Enviar mensagem

75

11 comentários 165 compartilhamentos

Curtir Comentar Compartilhar

Mais relevantes

Privacidade · Termos · Publicidade · Escolhas para anúncios · Cookies · Mais · Meta © 2022

PORQUE ALTERAR PARCIALMENTE A LPUOS?

1. Consolidar a preservação ambiental com a AMPLIAÇÃO das **Zonas Preservação - ZPE**
2. Garantir áreas passíveis de implantação de empreendimento habitacional para população de baixa renda através da ampliação das **Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS**
3. Incentivar atividades econômicas, ampliando o uso de classificação: **Serviço**
4. Permitir o Uso de categoria: **Institucional.**



POR QUE ALTERAR PARCIALMENTE A LPUOS?

Zonas Preservação - ZPE áreas da cidade com usos restritos (ZPE Barragem Edgard de Souza - Uso E4 - faixa de linha de transmissão, ZPE Morro Voturuna - Usos permitidos pelo Condephaat)

Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS são áreas onde, nos projetos de regularização urbana ou produção habitacional de interesse social, podem-se adotar índices e parâmetros urbanísticos distintos, desde que, previstos em Plano Urbanístico Específico

Serviço

Institucional

1

CONSOLIDAR A PRESERVAÇÃO AMBIENTAL COM A AMPLIAÇÃO DAS ZONAS PROTEÇÃO ESPECIAL - ZPE

15 PROTEGER A
VIDA TERRESTRE



CONSOLIDAR A PRESERVAÇÃO AMBIENTAL COM A AMPLIAÇÃO DAS ZONAS PROTEÇÃO ESPECIAL - ZPE

Atualmente existem 3 Zonas de Proteção Ambiental no Município:

ZPE do Morro do Voturuna

ZPE do Tiête

ZPE do Juqueri

1.365,47 ha



CONSOLIDAR A PRESERVAÇÃO AMBIENTAL COM A AMPLIAÇÃO DAS ZONAS PROTEÇÃO ESPECIAL - ZPE

Na proposta apresentada estamos propondo ampliar para um total de 7 ZPE's:

ZPE do Morro do Voturuna

ZPE do Tiête

ZPE do Juqueri

ZPE da ReBio Tamboré

ZPE do Voturussu

ZPE do Burle Marx

2.032,20 ha



FORMALIZAÇÃO DE ÁREAS TOMBADAS OU DE RESERVA LEGAL

Como é hoje:

Atualmente existem **3 Zonas** de Proteção Ambiental no Município:

- ZPE do Morro do Voturuna
- ZPE do Tiête
- ZPE do Juqueri

Área total = 1.365,47 ha

Na proposta apresentada ampliaremos para um total de **7 ZPE's**:

- ZPE do Morro do Voturuna
- ZPE do Tiête
- ZPE do Juqueri
- ZPE da ReBio Tamboré
- ZPE do Voturussu
- ZPE do Burle Marx

Área total = 2.032,20 ha

ÁREA DE INTERESSE	JUSTIFICATIVA	ALTERAÇÃO
Serra do Itaqui	Tombada pelo Estado (Resolução SC - 126 de 19/12/2016)	ZPE (Zona de Preservação)
Reserva Biológica Tamboré	Criada pela Lei Municipal 2689/2005	Passará a ter ser Zoneamento para ZPE - Zona de Preservação Especial
RPPN Vuturusu	Criada pela Resolução SIMA 05 de 31/01/2020	Passará a ter Zoneamento de ZPE
Parque Natural entorno do Residencial Burle Marx	lei Municipal 2574 de 30/09/2004	passará a ter zoneamento de ZPE

IMPORTANTE!!!

AS ALTERAÇÕES PROPOSTAS SÃO FUNDAMENTAIS, POIS ELIMINAM INCOMPATIBILIDADES ENTRE O ZONEAMENTO ATUAL E AS LEIS ESPECÍFICAS DE PROTEÇÃO DESSAS ÁREAS, GARANTINDO MAIOR SEGURANÇA JURÍDICA AO MUNICÍPIO.

2

FOMENTO À PRODUÇÃO HABITACIONAL DE PERFIL POPULAR



IMPORTANTE!!!

A DEFINIÇÃO DE UMA ÁREA COMO ZEIS (ANEXO 5) NÃO ANULA O ZONEAMENTO ORIGINAL DE UMA ÁREA (ANEXO 3).

DA MESMA FORMA, NÃO SIGNIFICA A ELABORAÇÃO IMEDIATA DE PROJETOS.

ESTA AÇÃO APENAS CRIA UMA CONDIÇÃO PARA PRODUÇÃO HABITACIONAL, E AINDA ASSIM, SUBMETIDA À REGRAS ESPECÍFICAS.

FOMENTO À PRODUÇÃO HABITACIONAL DE PERFIL POPULAR

Como é hoje:

Índices urbanísticos (lote mínimo igual ou superior à 250 m², dentre outros) definidos na maioria das zonas de uso **impedem** que a população de menor renda tenha acesso às opções de moradias. E sendo a habitação uma necessidade real e imediata, as pessoas sempre tentarão resolver por conta própria.

Como exemplos de efeitos dessa causa, podemos destacar:

- Ocupações ilegais de áreas públicas e/ou de risco;
- Desdobros irregulares.

Como propomos:

Criar áreas para produção habitacional através da definição de novas áreas classificadas como ZEIS (Anexo 5), **sobrepostas ao zoneamento original (Anexo 3).**

ZEIS – Zona Especial de Interesse Social: Parcela da área urbana instituída pelo Plano Diretor, **ou definida por outra lei municipal,** destinada predominantemente à moradia de população de menor renda, e **sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo.**

POR QUE CRIAR NOVAS “ZEIS”?

Importante saber que:

- Zoneamento restritivo **não garante** o fim de ocupações desordenadas;
- Pessoas que precisam de moradia **buscarão sempre construir** suas casas;
- Áreas **economicamente inviáveis** podem ser “deixadas em segundo plano” por seus proprietários, dando margem para irregularidades;
- Criação de “ZEIS” intentam atrair investimentos, inclusive com obrigatoriedade da infraestrutura pelo empreendedor;
- Criação de “ZEIS” não é criação imediata de ocupações, mas sim uma abertura de possibilidade de mudança de cultura para crescimento ordenado.



An aerial photograph of a large reservoir with several forested islands. The water is a deep blue-green, and the islands are covered in dense green trees. A semi-transparent blue rectangular box is overlaid on the upper portion of the image, containing the number '3' and the title text.

3

OCUPAÇÃO SUSTENTÁVEL DAS ÁREAS PRÓXIMAS A MANANCIAIS

EXISTE UMA FALSA
IMPRESSÃO DE QUE
RESTRICÇÕES MAIORES
EVITAM DEGRADAÇÃO DE
ÁREAS DE INTERESSE
AMBIENTAL.

OCUPAÇÃO SUSTENTÁVEL DAS ÁREAS PRÓXIMAS A MANANCIAS

Como é hoje:

Grandes áreas estão inseridas em região de manancial, **e ao mesmo tempo contíguas a áreas já urbanizadas**, cujo zoneamento define índices urbanísticos que inviabilizam aproveitamento das áreas.

Essas áreas, **particulares**, acabam se tornando economicamente inviáveis devido aos custos de manutenção (cercamento, limpeza, outros), e aos poucos vão sendo **invadidas** ou **parceladas irregularmente** para criação de lotes menores, sem infraestrutura.

Como propomos:

Algumas áreas, próximas a um perfil urbanístico já definido e consolidado, poderão ter o zoneamento readequado para garantir a homogeneidade com as características de uso do seu entorno.

Qual a vantagem disso?

- Reduzir drasticamente os desdobros irregulares e as invasões de áreas de manancial;
- Garantir a infraestrutura quando essas áreas forem ocupadas.

POR QUE PERMITIR ZONAS COM PARÂMETROS MENOS RESTRITIVOS?

Pouca gente sabe disso:

- A maior parte das áreas de mata, tombadas ou de manancial **não pertencem ao poder público**. São propriedades **particulares**;
- A correta **manutenção** dessas áreas geram **enormes custos**;
- Para que esses custos sejam melhor absorvidos, é necessário que estas áreas gerem retorno;
- Regras muito restritas definidas em momento de menor pujança de desenvolvimento, hoje não são mais compatíveis, inviabilizando essas áreas;
- Áreas inviáveis são um “convite” à **irregularidades** e **crimes ambientais**, não só no Município, mas em todo o país.



NOSSA PROPOSTA

ÁREA DE INTERESSE	JUSTIFICATIVA	ALTERAÇÃO
ÁREA I (ZRBD5)	Possibilitar a regularização ambiental por meio de TAC e estagnar os danos ambientais gerados pela ocupação irregular.	ZEIS (Zona Especial de Interesse Social)
ÁREA II (ZRBD5)	Possibilitar a regularização ambiental por meio de TAC e estagnar os danos ambientais gerados pela ocupação irregular.	ZRBD3 (Zona Residencial de Baixa Densidade)
ÁREA IV (ZRBD6 e ZRBD 4)	Por conta da criação da ZPE foram criados diversos subtipos de Zoneamento, que por conta da características urbanísticas e ambientais foram unificados em um único zoneamento, de forma a criar zonas com restrições de ocupação gradativas (quanto mais próximo do Morro do Voturuna maior a restrição)	ZRBD3 (Zona Residencial de Baixa Densidade)
Area V (ZRBD 4)	Por conta da criação da ZPE foram criados diversos subtipos de Zoneamento, que por conta da características urbanísticas e ambientais foram unificados em um único zoneamento	ZRBD 2 (Zona Residencial de Baixa Densidade)
Colocar as demais ZEIS		

4

FOMENTO AO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO



FOMENTO AO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

Como é hoje:

Determinadas zonas restringem o Uso para um único tipo de atividade, como nos casos:

- Em determinada área, são permitidos loteamentos residenciais e comerciais, mas não são permitidas atividades relacionadas à instalação da própria infraestrutura necessária à esses empreendimentos;
- Em outras áreas, há consolidação de núcleos residenciais próximo a áreas que não permitem **atividades complementares** com o uso residencial.

Como propomos:

Inserção de novos usos em determinadas zonas, para permitir usos complementares entre as atividades.

Qual a vantagem disso?

- Aproximação entre **residência e trabalho**;
- Possibilidade de instalação de **infraestrutura adequada** aos usos já permitidos;
- Redução do efeito “setorização”, reduzindo grandes deslocamentos de moradores de determinadas regiões para alcançar serviços e produtos.

PRÁTICA

COMO IMPLEMENTAR
AS AÇÕES PROPOSTAS

MINUTA DE LEI

PROJETO DE LEI N.º xx, DE xx DE FEVEREIRO DE 2022

Altera e acrescenta dispositivos na

Lei no 2.462, de 12 de setembro de

2003, e dá outras providências.

MINUTA DE LEI

Art. 1º. Fica alterado o **art. 3º** da Lei nº 2.462, de 12 de setembro de 2003, que passa a vigorar com a seguinte redação:

PROPOSTO

“**Art. 3º.** Serão enquadradas como ZEIS as áreas dos núcleos habitacionais, considerados de interesse social, constituídos por loteamentos, parcelas de loteamentos ou núcleos favelares, **e as áreas para produção habitacional de interesse social** relacionadas no Anexo 5 da presente Lei.”

ATUAL

Art. 3º. Serão enquadradas como ZEIS as áreas dos núcleos habitacionais, considerados de interesse social, constituídos por loteamentos, parcelas de loteamentos, ou núcleos favelares, relacionados no Anexo 5 da presente Lei. (redação dada pela Lei nº 3.192/2012).

MINUTA DE LEI

Art. 2º. Fica permitida na zona de uso ZUD - 4 da Região do Tamboré a categoria de uso **E4 - Usos Especiais para a implantação de infraestrutura urbana de saneamento básico, energia, transporte, segurança, rede de distribuição de gás, dados e comunicação.**

ATUAL

ZONA DE USO	SUB ZONA DE USO	BAIRROS LOTEAMENTOS E CONDOMÍNIOS	QUADRAS E LOTES	CATEGORIA E SUBCAT. DE USOS	LOTE FRENTE MIN.	LOTE ÁREA MIN.	RECUOS				TAXA OCUPAÇÃO	LEIS
							RECUO FRENTE	RECUOS LATERAIS		RECUO FUNDO		
								ATÉ 2 PAV	ACIMA 2 PAV			
ZUD	3			ID C2/E2/S2 C3/E3/S3	-	-	-	-	-	-	-	1847/94
	4	Regiões Tamboré Centro, e Entornos (**)		R1/C1 R2(*) S1/E1/ID(*) C2/S2/E2(*) C3/S3/E3(*) E1/E2/E3(*) E4(**)	10 10 10 20 20 10 ---	250 500 250 500 1000 1000 ---	5 5 5 5 5 5 ---	1,5 ambos 1,5 ambos 1,5 ambos 1,5 ambos 1,5 ambos 3,0 ambos ---	--- H/7+1,5m. H/7+1,5m. H/7+1,5m. H/7+1,5m. H/7+3,0m. ---	3 5 3 5 5 5 ---	0,7 0,7 0,7 0,7 0,7 0,65 ---	3239/12 3242/13
<p>OBS. 4: (*) – Gabarito máximo de elevação vertical limitado a 16,0 m (dezesseis metros), ou a térreo mais 4 (quatro) pavimentos tipo, desprezados o ático, telhados e caixa d'água superiores;</p> <p>– Para imóveis pertencentes à zona, com área territorial maior que 1.000 m2 (hum mil metros quadrados), será aplicável o Coeficiente de Aproveitamento máximo igual a 1,0 (hum); desconsiderar no caso de imóveis com área territorial menor que 1.000 m2 (hum mil metros quadrados);</p> <p>– Os recuos mínimos serão também aplicáveis sobre as porções aflorantes (não enterradas) dos subsolos.</p> <p>OBS. 5: (**) Vide Anexo 6</p>												
				R1/C1 R2 S1/E1/ID C2/S2/E2 C3/S3/E3 E1/E2/E3 E4(**)	10 10 10 20 20 10 ---	250 500 250 500 1000 1000 ---	5 5 5 5 5 5 ---	1,5 ambos 1,5 ambos 1,5 ambos 1,5 ambos 1,5 ambos 3,0 ambos ---	--- H/7+1,5m. H/7+1,5m. H/7+1,5m. H/7+1,5m. H/7+3,0m. ---	3 5 3 5 5 5 ---	0,7 0,7 0,7 0,7 0,7 0,65 ---	1847/94 1961/95 2880/2008 3239/12 3242/13
<p>OBS. 1: A Lei nº 2.138/99 anexa novas áreas à ZUD-4, conforme fls. 2434, 2435, 2436, 2443, 2445 do Sistema Cartográfico Metropolitano.</p> <p>OBS. 2: A Lei nº 2.161/99 anexa novas áreas à ZUD-4, conforme fls. 2432, 2434, 2436, 2441 do Sistema Cartográfico Metropolitano.</p> <p>OBS. 3: (**) A Lei nº 2.880/2008 limita o uso E4 a faixa de Oleodutos na ZUD-4, na região do Tamboré.</p>												

Hoje o uso E4 está restrito a **Oleodutos**