



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARIQUERA-AÇU

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua XV de Novembro, 686 – Centro – Telefone: (13) 3856-7100 – CEP 11930-000 - e-mail gabinete@pariqueraacu.sp.gov.br.

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 07 DE 11 DE DEZEMBRO DE 2023

“Altera a Lei Complementar nº 44/2008, que dispõe sobre o zoneamento, uso e ocupação do solo urbano e rural do município de Pariquera-Açu e dá outras providências”.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE PARIQUERA-AÇU, ESTADO DE SÃO PAULO FAZ SABER que a Câmara aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

Art. 1º. Acrescenta o parágrafo único no artigo 8º, que passa a ter a seguinte redação:

Parágrafo único: Para as áreas rurais, entendidas como aquelas não inseridas no perímetro urbano ou em zona de expansão urbana, fica estabelecido o macrozoneamento disposto no Plano Diretor Municipal.

Art. 2º. Fica alterado o artigo 11, que passa a ter a seguinte redação:

Art. 11 Ficam estabelecidas as seguintes zonas em Pariquera-Açu:

- I. Zona Central – ZC;**
- II. Zona de Comércio e Serviço – ZCS;**
- III. Zona de Contenção – Zcont;**
- IV. Zona Industrial – Zind;**
- V. Zona Institucional – Zinst.**
- VI. Zona Mista – ZM;**
- VII. Zona Residencial 1 - ZR1;**
- VIII. Zona Residencial 2 - ZR2;**
- IX. Zona Residencial 3 - ZR3;**



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARQUERA-AÇU

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua XV de Novembro, 686 – Centro – Telefone: (13) 3856-7100 – CEP 11930-000 - e-mail gabinete@parqueraacu.sp.gov.br.

X. Zona Residencial de Alta Permeabilidade – ZRAP;

XI. Zona de Expansão Urbana - ZEU

XII. Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS.

Parágrafo 1º - As zonas acima definidas, exceto as ZEIS, estão delimitadas no Mapa de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo em anexo, parte integrante desta Lei.

Parágrafo 2º - Os critérios de uso e ocupação do solo das Zonas estão contidos nas tabelas em anexo, parte integrante desta Lei.

Art.3º. Fica alterado o artigo 12, que passa a ter a seguinte redação:

Art. 12. Serão permitidas construções na zona urbana do Município, em áreas situadas abaixo da cota de 25 metros (nível do mar) estipulas no mapa de Zoneamento, desde que possuam reservatório de detenção, retenção ou infiltração de água.

Parágrafo 1º - O reservatório de detenção, retenção ou infiltração de água deverá ter volume calculado na razão de 5,00 L (cinco litros) para cada metro quadrado impermeabilizado do lote ou terreno.

Parágrafo 2º - As águas pluviais deverão ser encaminhadas até o reservatório de detenção, retenção ou infiltração e o excesso canalizado sob o passeio público até a sarjeta ou sistema de drenagem urbana, quando existente. Em casos especiais de impossibilidade de conduzir as águas pluviais às sarjetas, será permitido o seu lançamento nas galerias de águas pluviais e em córregos e rios, desde que haja a aprovação pelo órgão competente.

Parágrafo 3º - O reservatório de detenção, retenção ou infiltração de água não substitui a área permeável exigida nesta Lei.

Art. 4º. Inclui o inciso IV, ao artigo 13, com a seguinte redação:



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARQUERA-AÇU

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua XV de Novembro, 686 – Centro – Telefone: (13) 3856-7100 – CEP 11930-000 - e-mail gabinete@parqueraacu.sp.gov.br.

IV - Zona Residencial de Alta Permeabilidade – ZRAP, correspondente às áreas com baixo adensamento populacional e alta taxa de permeabilidade.

Art. 5º. Fica alterado o *caput* artigo 14, que passa a ter a seguinte redação:

Art. 14. - Fica determinada a Zona Central - ZC como áreas correspondentes ao entorno do centro tradicional da cidade, circundante à área de comércio e serviços central.

Art. 6º. Fica revogado o artigo 16 da Lei Complementar nº 44/2008.

Art. 7º. Fica alterado o *caput* do artigo 17, que passa a ter a seguinte redação:

Art. 17. Fica determinada a Zona de Comércio e Serviços - ZCS como área destinada à manutenção de padrões urbanísticos específicos priorizando as atividades comerciais e de serviços.

Art. 8º Fica alterado o artigo 19, que passa a ter a seguinte redação:

Art. 19. - Fica determinada a Zona Institucional – ZINST como áreas destinadas prioritariamente à implantação de atividades de usos comunitários e instalação de órgãos públicos, definidos no art.22 desta Lei.

Art. 9º. Fica alterado o artigo 20, que passa a ter a seguinte redação:

Art. 20 Fica determinada a Zona de Contenção - ZCON como área que se deve controlar a ocupação, sendo permitidas atividades comunitárias, recreativas, ambientais, turísticas, agricultura familiar e estudos e pesquisas acadêmicas e permissíveis a habitação unifamiliar e o uso institucional.

Art. 10. Fica alterado o artigo 21, que passa a ter a seguinte redação:

Art. 21 Em Áreas Urbanas Consolidadas (AUC) a delimitação das Áreas de Preservação Permanente (APP) deverá atender as exigências de Lei Municipal, em especial a Lei nº 834, de 07 de novembro de 2022, e suas alterações.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARQUERA-AÇU

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua XV de Novembro, 686 – Centro – Telefone: (13) 3856-7100 – CEP 11930-000 - e-mail gabinete@parqueraacu.sp.gov.br.

Art. 11. Ficam acrescidos os artigos 21-B; 21-C; 21-D; 21-E; 21-F e 21-G, que passam a ter a seguinte redação:

Art. 21-B Fica determinada a Zona Mista – ZM formada por áreas passíveis de ocupação mista, seja por habitação, comércio, serviço, indústria e uso institucional, resguardados os padrões urbanísticos exigidos.

Art. 21-C Fica determinada a Zona de Expansão Urbana – ZEU formada por áreas passíveis de urbanização, observados os parâmetros de uso e ocupação do solo definidos nesta Lei.

Parágrafo 1º - A ZEU é composta por áreas contíguas à zona urbana, caracterizadas pela baixa densidade populacional, com atividades rurais, mas passíveis de urbanização, observados os critérios de mitigação dos impactos ambientais e a implantação de infraestrutura urbana e de equipamentos públicos adequados, bem como do controle da ocupação para o combate aos vazios urbanos.

Parágrafo 2º - Preferencialmente deverão ser utilizados os parâmetros de uso e ocupação do solo da ZEU estabelecidos nesta Lei, sendo que estes ficarão vigentes e deverão ser aplicados após a modificação do uso do solo de rural para urbano.

Parágrafo 3º - Os parâmetros de uso e ocupação do solo da ZEU, estabelecidos nesta Lei, poderão sofrer alterações, desde que a proposta do empreendimento assim o exigir, sob condição de anuência do órgão municipal competente.

Parágrafo 4º - Em todos os empreendimentos aprovados na ZEU deverá haver interligação, às custas do empreendedor, da infraestrutura necessária de saneamento, mobilidade e demais infraestruturas e equipamentos exigidos pelo órgão municipal competente



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARQUERA-AÇU

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua XV de Novembro, 686 – Centro – Telefone: (13) 3856-7100 – CEP 11930-000 - e-mail gabinete@parqueraacu.sp.gov.br.

Art. 21-D Ficam determinadas as Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, divididas em 2 (dois) tipos:

I. ZEIS 1: definida como zona urbana consolidada, de vulnerabilidade social, ocupada por população de baixa renda e que necessita de regularização fundiária.

II. ZEIS 2: definida como zona destinada a novos projetos de habitação de interesse social e de moradia popular e terá sua aprovação sujeita ao cumprimento dos requisitos estabelecidos em lei específica.

Art. 21-E As Zonas Especiais de Interesse Social 1 - ZEIS 1 serão delimitadas a partir de levantamentos físicos, sociais e econômicos enquadrados nos termos da Reurb de Interesse Social (Reurb-S), de acordo com a Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, com as seguintes diretrizes:

I - Garantir o direito à moradia da população em estado de vulnerabilidade social;

II - Efetuar a regularização fundiária e edilícia;

III - Qualificar a área com infraestrutura essencial e equipamentos comunitários.

Art. 21-F As Zonas Especiais de Interesse Social 2 – ZEIS 2 são áreas a serem delimitadas pelo órgão competente municipal e aprovadas pela Câmara Municipal para implantação de novos empreendimentos voltados à habitação de interesse social e moradia popular, conforme estabelecido no Plano Diretor Municipal.

Parágrafo 1º - Fica proibida a instalação de ZEIS 2 em Zona Rural, Zona Industrial e em Zona de Contenção.

Parágrafo 2º - Os parâmetros de uso e ocupação do solo das ZEIS 2 poderão ser distintos daqueles estabelecidos para a Zona original, conforme estabelecido nesta Lei.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARQUERA-AÇU

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua XV de Novembro, 686 – Centro – Telefone: (13) 3856-7100 – CEP 11930-000 - e-mail gabinete@parqueraacu.sp.gov.br.

Art. 21-G O uso Institucional é permitido em qualquer Zona estabelecida por esta Lei, mesmo que sem a previsão deste uso nas Tabelas em anexo.

Art. 12. Fica alterado o artigo 23, inciso III, alínea c, que passa a ter a seguinte redação:

c) Uso permissível: é o uso não previsto como permitido, porém passível de ser admitido na zona ou setor correspondente, desde que analisado e autorizado pelo Conselho Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente;

Art. 13. Acrescenta ao artigo 23, inciso III, a alínea d, com a seguinte redação:

d) Na zona ou setor correspondente não sendo o uso considerado permitido, tolerado ou permissível, conforme estabelecido nas Tabelas nºs. 1 a 12 em anexo, é considerado uso proibido na respectiva zona ou setor.

Art. 14. Fica alterado o artigo 25, que passa a ter a seguinte redação:

Art. 25. Os índices urbanísticos referentes ao uso e à ocupação do solo, em cada Zona ou Setor da cidade, são aqueles expressos nas Tabelas nºs. 1 a 12, em anexo parte integrante desta Lei, onde são estabelecidos:

I - Uso:

- a) Permitido;**
- b) Tolerado;**
- c) Permissível;**

II - Ocupação:

- a) Testada (m);**
- b) Lote mínimo (m²);**
- c) Coeficiente de Aproveitamento Básico e Coeficiente de Aproveitamento Máximo;**
- d) Taxa de ocupação máxima (%);**
- e) Taxa de permeabilidade mínima (%);**
- f) Afastamentos mínimos (m);**
- g) Recuo frontal (m);**



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARQUERA-AÇU

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua XV de Novembro, 686 – Centro – Telefone: (13) 3856-7100 – CEP 11930-000 - e-mail gabinete@parqueraacu.sp.gov.br.

h) Altura máxima (nº pav.).

Parágrafo 1º - O Coeficiente de Aproveitamento é a relação entre a área total construída em um terreno e a área desse mesmo terreno.

Parágrafo 2º - O Coeficiente de Aproveitamento Básico é a relação básica entre a área edificável computável e a área do lote/unidade sem o pagamento da Contrapartida de Outorga Onerosa do Direito de Construir.

Parágrafo 3º - O Coeficiente de Aproveitamento Máximo é a relação máxima entre a área edificável computável e a área do lote/unidade com o pagamento da Contrapartida de Outorga Onerosa do Direito de Construir.

Parágrafo 4º - Só será permitido construir acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico, até o limite do Coeficiente de Aproveitamento Máximo, mediante o pagamento da Contrapartida de Outorga Onerosa do Direito de Construir.

Parágrafo 5º - A Taxa de Ocupação Máxima é a relação máxima existente entre a projeção da área construída computável da edificação no solo e a área do lote/unidade.

Parágrafo 6º - A Taxa de Permeabilidade Mínima é a relação mínima existente entre a área permeável e a área do lote/unidade, considerando área permeável a área que permite a infiltração de água pluvial no solo.

Parágrafo 7º - Além dos parâmetros expressos apresentados nas Tabelas nºs. 1 a 12, em anexo, o recuo frontal fica dispensado:

a) Quando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) da face de quadra em que se situa o imóvel esteja ocupada por edificações no alinhamento do logradouro;

b) Quando o terreno tiver área menor que 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);

c) Quando o térreo da edificação tiver área destinada ao uso de comércio e serviço local.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARQUERA-AÇU

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua XV de Novembro, 686 – Centro – Telefone: (13) 3856-7100 – CEP 11930-000 - e-mail gabinete@parqueraacu.sp.gov.br.

Art. 15. Ficam acrescidos os artigos 25-A; 25-B; 25-C; 25-D, com a seguinte redação:

Art. 25-A O direito de construir poderá ser exercido acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico estabelecido, nas áreas previstas nesta Lei e conforme Tabelas em anexo, mediante pagamento da Contrapartida de Outorga Onerosa do Direito de Construir a ser prestada pelo beneficiário.

Parágrafo 1º - A Outorga Onerosa do Direito de Construir somente poderá ser concedida se respeitados todos os parâmetros estabelecidos nas Tabelas anexas a Lei.

Parágrafo 2º - A Outorga Onerosa do Direito de Construir fica condicionada à existência de infraestrutura suficiente, devendo o órgão municipal competente analisar os pedidos e deferir ou indeferir estes.

Parágrafo 3º - Em qualquer circunstância, fica proibida a construção acima do Coeficiente de Aproveitamento Máximo estabelecido nas respectivas zonas.

Parágrafo 4º - O cálculo da Contrapartida Financeira é dado pela seguinte fórmula:

$$Cf = Fs \times VV \times AE$$

Onde:

Cf = Contrapartida Financeira relativa a cada metro quadrado de área construída adicional (valor a ser pago pelo empreendedor);

Fs = fator de interesse social, entre 0 e 1,0;

VV = Valor Venal por metro quadrado do terreno;

AE = Área a ser edificada acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico da zona em que se situa o terreno.

Parágrafo 5º - O fator de interesse social (Fs) estabelece a isenção ou reduções dependendo do tipo de atividade que será desenvolvida:



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARIQUERA-AÇU

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua XV de Novembro, 686 – Centro – Telefone: (13) 3856-7100 – CEP 11930-000 - e-mail gabinete@pariqueraacu.sp.gov.br.

a) Habitações de interesse social: Fs é 0, portanto, empreendimentos com esta finalidade estão isentos de pagamentos de Outorga Onerosa do Direito de Construir;

b) Habitações do Mercado Popular (até 50 m² e até 70 m²): Fs são 0,5 e 0,9, respectivamente;

c) Habitações com mais de 70 m²: Fs é 1;

d) Hospitais, escolas, postos de saúde e creches, instituições de cultura esporte e lazer do setor público e templos religiosos (sem fins lucrativos): Fs é 0, portanto, empreendimentos com estas finalidades estão isentos de pagamentos de Outorga Onerosa do Direito de Construir;

e) Hospitais e clínicas, universidades, escolas e creches, equipamentos culturais com mantenedoras sem fins lucrativos: Fs é 0,3;

f) Hospitais, universidades, escolas, equipamentos culturais com outras mantenedoras: Fs é 0,7;

g) Outras atividades: Fs é 1,0.

Art. 25-B A Outorga Onerosa do Direito de Construir poderá ser concedida para regularização de construções edificadas sem autorização da Prefeitura Municipal de Pariquera-Açu, acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico e até o limite do Coeficiente de Aproveitamento Máximo da zona onde esteja localizada a construção.

Art. 25-C Os casos de recursos apresentados na regularização da obra devem ser analisados pelo Conselho Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente.

Parágrafo Único: O Conselho Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente pode dispensar o proprietário da contrapartida exigida nesta Lei quando comprovada a existência da edificação anteriormente a vigência da lei que o torna irregular.

Art. 25-D Os recursos auferidos com a adoção da Outorga Onerosa do Direito de Construir serão aplicados em fundo municipal competente.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARIQUERA-AÇU

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua XV de Novembro, 686 – Centro – Telefone: (13) 3856-7100 – CEP 11930-000 - e-mail gabinete@pariqueraacu.sp.gov.br.

Art. 16. Ficam alterados o artigo 26 e parágrafo 1º, que passam a ter seguinte redação:

Art. 26 Para preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas ficam definidas na presente Lei como Áreas de Preservação Permanente as áreas dispostas na Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, devendo-se atender a todas as determinações legais apresentadas.

Parágrafo 1º - Para a definição das Áreas de Preservação Permanente (APP) em Área Urbana Consolidada (AUC) de Pariquera-Açu deverão ser atendidas as determinações legais da Lei Municipal nº 834, de 07 de novembro de 2022.

Art. 17. Fica revogado o artigo 27 e seu parágrafo 1º.

Art. 18. Fica alterado o nome do conselho constante da Seção V – passando a ter a seguinte redação:

SEÇÃO V – CONSELHO MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE.

Art. 19. Fica alterado o artigo 30, que passa a ter a seguinte redação:

Art. 30. Ao Conselho Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente incumbirá, através de seus membros titulares e suplentes, a supervisão da Política Municipal de Desenvolvimento Urbano, a qual orientará a aplicação do Plano Diretor Municipal, do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo e do Sistema Viário, nas circunstâncias de casos omissos ou da atualização, regulamentação e ajustes normativos sobre suas Leis Fundamentais e Ordinárias.

Art. 20. Fica alterado o parágrafo 3º, do artigo 31, que passa a ter a seguinte redação:



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARIQUERA-AÇU

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua XV de Novembro, 686 – Centro – Telefone: (13) 3856-7100 – CEP 11930-000 - e-mail gabinete@pariqueraacu.sp.gov.br.

Parágrafo 3º - Área Urbana Consolidada (AUC) é aquela que atende os seguintes critérios:

- a) estar incluída no perímetro urbano ou em zona urbana pelo plano diretor ou por lei municipal específica;**
- b) dispor de sistema viário implantado;**
- c) estar organizada em quadras e lotes predominantemente edificados;**
- d) apresentar uso predominantemente urbano, caracterizado pela existência de edificações residenciais, comerciais, industriais, institucionais, mistas ou direcionadas à prestação de serviços;**
- e) dispor de, no mínimo, 2 (dois) dos seguintes equipamentos de infraestrutura urbana implantados:**
 - 1. drenagem de águas pluviais;**
 - 2. esgotamento sanitário;**
 - 3. abastecimento de água potável;**
 - 4. distribuição de energia elétrica e iluminação pública; e**
 - 5. limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos.**

Art. 21. Fica alterado o artigo 32, que passa a ter a seguinte redação:

Art. 32. Será mantido o uso das atuais edificações, desde que devidamente licenciadas, sendo que as ampliações que contrariem disposições desta Lei dependerão da análise e parecer favorável do Conselho Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente.

Art. 22. Fica alterado o artigo 35, que passa a ter a seguinte redação:

Art. 35. A permissão para a localização ou construção de edificação envolvendo qualquer uso ou atividade considerada nociva, causadora de impacto ou perigosa, assim declarada pelo Conselho Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente, dependerá de elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, às expensas do empreendedor, e prévia aprovação do projeto pelos órgãos competentes do Estado, atendidas as exigências específicas para cada caso.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARIQUERA-AÇU

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua XV de Novembro, 686 – Centro – Telefone: (13) 3856-7100 – CEP 11930-000 - e-mail gabinete@pariqueraacu.sp.gov.br.

Art. 22. As despesas decorrentes da presente Lei correrão por verba própria do orçamento vigente, suplementada se necessário.

Art. 23. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando as disposições em contrário.

Pariquera-Açu, 11 de dezembro de 2023.

WAGNER BENTO DA COSTA

Prefeito de Pariquera-Açu



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARQUERA-AÇU

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua XV de Novembro, 686 – Centro – Telefone: (13) 3856-7100 – CEP 11930-000 - e-mail gabinete@parqueraacu.sp.gov.br

TABELAS

ZONA CENTRAL – ZC – TABELA 01

USO			OCUPAÇÃO						
Permitido	Tolerado	Permissível	Testada (m) Lote mínimo (m²)	Coeficiente de Aproveitamento Básico	Coeficiente de Aproveitamento Máximo	Taxa de ocupação máxima (%)	Taxa de permeabilidade mínima (%)	Afastamentos mínimos / Recuo frontal (m)	Altura máxima (nº pav.)
Habitação unifamiliar	-	-	10 / 250	2,0	2,6 – mediante Outorga Onerosa do Direito de Construir	65	15	1,5(2) / 4	4
Habitação coletiva	-	-						1 e 2 Pav. Facultado / 4	
Habitação transitória 1	-	-						3 e 4 Pav H/6 min. 1,5(1) / 4	
Institucional	-	-						1 e 2 Pav. Facultado / Facultado	
Comércio e serviço local e de bairro	-	-	10 / 250	2,0	2,6 – mediante Outorga Onerosa do Direito de Construir	65	15	3 e 4 Pav H/6 min. 1,5(1) / Facultado	
-	-	Comércio e serviço geral						1 e 2 Pav. Facultado / 4 3 e 4 Pav H/6 min. 1,5(1) / 4	
Independente do uso permitido para essa Zona								(4)	

(1) Afastamento em cada uma das divisas; (2) Afastamento em pelo menos uma das divisas; (3) Permitido duas habitações por lote de 250,00 m²

(4) Independente do uso permitido para essa Zona: em área urbana consolidada, será permitido a ausência de afastamento de divisas para os terrenos que tenham testada inferior a 10,00 m (dez metros).



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARIQUERA-AÇU

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua XV de Novembro, 686 – Centro – Telefone: (13) 3856-7100 – CEP 11930-000 - e-mail gabinete@pariqueraacu.sp.gov.br.

ZONA DE COMÉRCIO E SERVIÇOS – ZCS - TABELA 02

USO			OCUPAÇÃO						
Permitido	Tolerado	Permissível	Testada (m) Lote mínimo (m²)	Coeficiente de Aproveitamento Básico	Coeficiente de Aproveitamento Máximo	Taxa de ocupação máxima (%)	Taxa de permeabilidade mínima (%)	Afastamentos mínimos / Recuo frontal (m)	Altura máxima (nº pav.)
-	Habitação unifamiliar	-	10/250	2,0	2,6 – mediante Outorga Onerosa do Direito de Construir	65	15	1,5(1) / 4	4
		Habitação transitória 1						1 e 2 Pav. Facultado / 4	
								3 e 4 Pav H/6 min. 1,5(1) / 4	
Institucional	-	-						1 e 2 Pav. Facultado / 4	
Comércio e serviço geral		-	10/250	2,0	2,6 – mediante Outorga Onerosa do Direito de Construir	65	15	3 e 4 Pav H/6 min. 1,5(1) / 4	
	Comércio e serviço local e de bairro							1 e 2 Pav. Facultado / Facultado	
								3 e 4 Pav H/6 min. 1,5(1) / Facultado	
Industria caseira	-	-						1,5(1) / 4	

(1) Afastamento em cada uma das divisas



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARQUERA-AÇU

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua XV de Novembro, 686 – Centro – Telefone: (13) 3856-7100 – CEP 11930-000 - e-mail gabinete@parqueraacu.sp.gov.br.

ZONA DE CONTENÇÃO – ZC - TABELA 03

USO			OCUPAÇÃO						
Permitido	Tolerado	Permissível	Testada (m) Lote mínimo (m²)	Coeficiente de Aproveitamento Básico	Coeficiente de Aproveitamento Máximo	Taxa de ocupação máxima (%)	Taxa de permeabilidade mínima (%)	Afastamentos mínimos / Recuo frontal (m)	Altura máxima (nº pav.)
Atividades Comunitárias, Recreativas, Ambientais, Turísticas, Agricultura familiar, Estudos e Pesquisas Acadêmicas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	Habitação unifamiliar	-	-	-	-	-	-	-
-	-	Institucional	-	-	-	-	-	-	-



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARQUERA-AÇU

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua XV de Novembro, 686 – Centro – Telefone: (13) 3856-7100 – CEP 11930-000 - e-mail gabinete@parqueraacu.sp.gov.br.

ZONA INDUSTRIAL – ZI - TABELA 04

USO			OCUPAÇÃO						
Permitido	Tolerado	Permissível	Testada (m) Lote mínimo (m²)	Coefficiente de Aproveitamento Básico	Coefficiente de Aproveitamento Máximo	Taxa de ocupação máxima (%)	Taxa de permeabilidade mínima (%)	Afastamentos mínimos / Recuo frontal (m)	Altura máxima (nº pav.)
-	-	Habitação unifamiliar	20/1000	1,5	1,95 – mediante Outorga Onerosa do Direito de Construir	65	25	H/6 min. 1,5 (1) / 4	3
-	-	Habitação transitória 1							
-	-	Institucional							
-	Comércio e serviço local e de bairro	-							
Comércio e serviço geral	-	-							
-	Industria caseira	-							
Industria geral	-	-							

(1) Afastamento em cada uma das divisas



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARIQUERA-AÇU

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua XV de Novembro, 686 – Centro – Telefone: (13) 3856-7100 – CEP 11930-000 - e-mail gabinete@pariqueraacu.sp.gov.br.

ZONA INSTITUCIONAL – ZINST - TABELA 05

USO			OCUPAÇÃO						
Permitido	Tolerado	Permissível	Testada (m) Lote mínimo (m²)	Coeficiente de Aproveitamento Básico	Coeficiente de Aproveitamento Máximo	Taxa de ocupação máxima (%)	Taxa de permeabilidade mínima (%)	Afastamentos mínimos / Recuo frontal (m)	Altura máxima (nº pav.)
Institucional	-	-	12/360	2,6	Não está previsto o instrumento de Outorga Onerosa do Direito de Construir nesta Zona	65	25	1 e 2 Pav. Facultado 3 e 4 Pav H/6 min. 1,5(1) Recuo frontal facultado	4

(1) Afastamento em cada uma das divisas



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARIQUERA-AÇU

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua XV de Novembro, 686 – Centro – Telefone: (13) 3856-7100 – CEP 11930-000 - e-mail gabinete@pariqueraacu.sp.gov.br

ZONA MISTA – ZM – TABELA 06

USO			OCUPAÇÃO						
Permitido	Tolerado	Permissível	Testada (m) Lote mínimo (m²)	Coeficiente de Aproveitamento Básico	Coeficiente de Aproveitamento Máximo	Taxa de ocupação máxima (%)	Taxa de permeabilidade mínima (%)	Afastamentos mínimos / Recuo frontal (m)	Altura máxima (nº pav.)
Habitação unifamiliar	-	-	12 / 360	2,0	2,4 – mediante Outorga Onerosa do Direito de Construir	60	25	H/6 min. 1,5(2) / 4	4
Habitação em série (3)	-	-						1 e 2 Pav. Facultado / 4	
Habitação coletiva	-	-						3 e 4 Pav H/6 min. 1,5(1) / 4	
-	Habitação transitória 1	-						H/6 min. 1,5(2) / 4	
Industria caseira	-	-						H/6 min. 1,5(1) / 4	
-	-	Industria geral						1 e 2 Pav. Facultado / Facultado	
Comércio e serviço local e de bairro	-	-						3 e 4 Pav H/6 min. 1,5(1) / 4	
Institucional	-	-						1 e 2 Pav. Facultado / 4	
-	-	Comércio e serviço geral						3 e 4 Pav H/6 min. 1,5(1) / 4	
-	Uso comunitário 1	-						H/6 min. 1,5(1) / 4	
-	-	Uso Comunitário 2, 3, 4 e 5							

(1) Afastamento em cada uma das divisas; (2) Afastamento em pelo menos uma das divisas; (3) Permitido duas habitações por lote de 250,00 m².

“Deus seja louvado”



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARQUERA-AÇU

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua XV de Novembro, 686 – Centro – Telefone: (13) 3856-7100 – CEP 11930-000 - e-mail gabinete@parqueraacu.sp.gov.br

ZONA RESIDENCIAL 1 – ZR1 – áreas com baixo adensamento populacional - TABELA 07

USO			OCUPAÇÃO						
Permitido	Tolerado	Permissível	Testada (m) Lote mínimo (m²)	Coeficiente de Aproveitamento Básico	Coeficiente de Aproveitamento Máximo	Taxa de ocupação máxima (%)	Taxa de permeabilidade mínima (%)	Afastamentos mínimos / Recuo frontal (m)	Altura máxima (nº pav.)
Habitação unifamiliar Comércio e serviço local Institucional	-	Uso comunitário 1 Comércio e serviço de bairro	10/250	1,3	Não está previsto o instrumento de Outorga Onerosa do Direito de Construir nesta Zona	65	25	1,5 (1) Recuo frontal obrigatório 4,00 m – habitação familiar; Recuo frontal facultado demais usos	2

(1) Afastamento em cada uma das divisas



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARIQUERA-AÇU

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua XV de Novembro, 686 – Centro – Telefone: (13) 3856-7100 – CEP 11930-000 - e-mail gabinete@pariqueraacu.sp.gov.br.

ZONA RESIDENCIAL 2 – ZR2 - áreas com baixo/médio adensamento populacional - TABELA 08

USO			OCUPAÇÃO						
Permitido	Tolerado	Permissível	Testada (m) Lote mínimo (m²)	Coeficiente de Aproveitamento Básico	Coeficiente de Aproveitamento Máximo	Taxa de ocupação máxima (%)	Taxa de permeabilidade mínima (%)	Afastamentos mínimos / Recuo frontal (m)	Altura máxima (nº pav.)
Habitação unifamiliar	-	-	10/250	1,5	1,8 – mediante Outorga Onerosa do Direito de Construir	60	25	H/6 min. 1,5(2) / 4	3
Habitação em série (3)	-	-						1 e 2 Pav. Facultado / 4	
-	Habitação institucional	-						3 Pav H/6 min. 1,5(1) / 4	
-	Habitação coletiva	-						H/6 min. 1,5(1) / 4	
-	-	Habitação transitória 1 e 2						1 e 2 Pav. Facultado / Facultado	
Comércio e serviço local e de bairro	-	-						3 Pav H/6 min. 1,5(1) / 4	
Institucional			10/250	1,5	1,8 – mediante Outorga Onerosa do Direito de Construir	60	25	1 e 2 Pav. Facultado / 4	
-	-	Comércio e serviço geral						3 Pav H/6 min. 1,5(1) / 4	
-	Uso comunitário 1	-						H/6 min. 1,5(1) / 4	
-	-	Uso Comunitário 2, 3, 4 e 5							

“Deus seja louvado”



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARQUERA-AÇU

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua XV de Novembro, 686 – Centro – Telefone: (13) 3856-7100 – CEP 11930-000 - e-mail gabinete@parqueraacu.sp.gov.br

USO			OCUPAÇÃO						
Permitido	Tolerado	Permissível	Testada (m) Lote mínimo (m²)	Coeficiente de Aproveitamento Básico	Coeficiente de Aproveitamento Máximo	Taxa de ocupação máxima (%)	Taxa de permeabilidade mínima (%)	Afastamentos mínimos / Recuo frontal (m)	Altura máxima (nº pav.)
-	-	Indústria Caseira (4)							3

(1) Afastamento em cada uma das divisas; (2) Afastamento em pelo menos uma das divisas; (3) Permitido duas habitações por lote de 360,00 m²;

(4) Permissível a instalação de indústria caseira, atendendo a legislação pertinente, desde que anexa à residência

ZONA RESIDENCIAL 3 – ZR3 - áreas com médio adensamento populacional - TABELA 09

USO			OCUPAÇÃO						
Permitido	Tolerado	Permissível	Testada (m) Lote mínimo (m²)	Coeficiente de Aproveitamento Básico	Coeficiente de Aproveitamento Máximo	Taxa de ocupação máxima (%)	Taxa de permeabilidade mínima (%)	Afastamentos mínimos / Recuo frontal (m)	Altura máxima (nº pav.)
Habitação unifamiliar	-	-	10 / 250	2,0	2,8 – mediante Outorga Onerosa do Direito de Construir	70	25	H/6 min. 1,5(2) / 4	4
Habitação em série (3)	-	-						1 e 2 Pav. Facultado / 4	
Habitação coletiva	-	-						3 e 4 Pav H/6 min. 1,5(1) / 4	
Habitação institucional	-	-						1 e 2 Pav. Facultado / Facultado	
-	Habitação transitória 1	-						3 e 4 Pav H/6 min. 1,5(1) / 4	
Comércio e serviço local e de bairro	-	-							
Institucional	-	-							

“Deus seja louvado”



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARIQUERA-AÇU

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua XV de Novembro, 686 – Centro – Telefone: (13) 3856-7100 – CEP 11930-000 - e-mail gabinete@pariqueraacu.sp.gov.br.

USO			OCUPAÇÃO						
Permitido	Tolerado	Permissível	Testada (m) Lote mínimo (m²)	Coefficiente de Aproveitamento Básico	Coefficiente de Aproveitamento Máximo	Taxa de ocupação máxima (%)	Taxa de permeabilidade mínima (%)	Afastamentos mínimos / Recuo frontal (m)	Altura máxima (nº pav.)
-	-	Comércio e serviço geral	10 / 250	2,0	2,8 – mediante Outorga Onerosa do Direito de Construir	70	25	1 e 2 Pav. Facultado / 4	4
Industria caseira (4)	-	-						3 e 4 Pav H/6 min. 1,5(1) / 4	
-	Uso comunitário 1 e 2	-						H/6 min. 1,5(1) / 4	
-	-	Uso Comunitário 3, 4 e 5							

(1) Afastamento em cada uma das divisas; (2) Afastamento em pelo menos uma das divisas; (3) Permitido duas habitações por lote de 250,00 m² ;

(4) Permitido a instalação de indústria caseira, atendendo a legislação pertinente, desde que anexa à residência



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARQUERA-AÇU

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua XV de Novembro, 686 – Centro – Telefone: (13) 3856-7100 – CEP 11930-000 - e-mail gabinete@parqueraacu.sp.gov.br

ZONA RESIDENCIAL DE ALTA PERMEABILIDADE – ZRAP - TABELA 10

USO			OCUPAÇÃO						
Permitido	Tolerado	Permissível	Testada (m) Lote mínimo (m²)	Coeficiente de Aproveitamento Básico	Coeficiente de Aproveitamento Máximo	Taxa de ocupação máxima (%)	Taxa de permeabilidade mínima (%)	Afastamentos mínimos / Recuo frontal (m)	Altura máxima (nº pav.)
Habitação unifamiliar	-	-	15 / 450	1	Não está previsto o instrumento de Outorga Onerosa do Direito de Construir nesta Zona	50	35	1,5 (1) / 4	2
Habitação em série (3)	-	-						1,5 (2) / 4	
Comércio e serviço local	-	-						1,5 (2) / Recuo frontal facultado	
Institucional	-	-						1,5 (1) / 4	
-	-	Uso comunitário 1							
Independente do uso permitido para essa Zona							(4)		

Afastamento em cada uma das divisas; (2) Afastamento em pelo menos uma das divisas; (3) Permitido duas habitações por lote de 450,00 m²

(4) Independente do uso permitido para essa Zona: em áreas urbanas consolidadas não se aplica a taxa de permeabilidade mínima



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARQUERA-AÇU

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua XV de Novembro, 686 – Centro – Telefone: (13) 3856-7100 – CEP 11930-000 - e-mail gabinete@pariqueraacu.sp.gov.br

ZONA DE EXPANSÃO URBANA – ZEU - TABELA 11

USO			OCUPAÇÃO						
Permitido	Tolerado	Permissível	Testada (m) Lote mínimo (m²)	Coefficiente de Aproveitamento Básico	Coefficiente de Aproveitamento Máximo	Taxa de ocupação máxima (%)	Taxa de permeabilidade mínima (%)	Afastamentos mínimos / Recuo frontal (m)	Altura máxima (nº pav.)
Habitação unifamiliar	-	-	10 / 250	2,0	2,8 – mediante Outorga Onerosa do Direito de Construir	70	25	H/6 min. 1,5(2) / 4	4
Habitação em série (3)	-	-						1 e 2 Pav. Facultado / 4	
Habitação coletiva	-	-						3 e 4 Pav H/6 min. 1,5(1) / 4	
-	Habitação transitória 1	-						1 e 2 Pav. Facultado / Facultado	
Comércio e serviço local e de bairro	-	-						3 e 4 Pav H/6 min. 1,5(1) / 4	
Institucional	-	-						1 e 2 Pav. Facultado / 4	
-	-	Comércio e serviço geral						3 Pav H/6 min. 1,5(1) / 4	
-	Uso comunitário 1	-						H/6 min. 1,5(1) / 4	
-	-	Uso Comunitário 2, 3, 4 e 5							

(1) Afastamento em cada uma das divisas; (2) Afastamento em pelo menos uma das divisas; (3) Permitido duas habitações por lote de 250,00 m².

“Deus seja louvado”



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARIQUERA-AÇU

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua XV de Novembro, 686 – Centro – Telefone: (13) 3856-7100 – CEP 11930-000 - e-mail gabinete@pariqueraacu.sp.gov.br.

ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL – ZEIS - TABELA 12

USO			OCUPAÇÃO						
Permitido	Tolerado	Permissível	Testada (m) Lote mínimo (m²)	Coeficiente de Aproveitamento Básico	Coeficiente de Aproveitamento Máximo	Taxa de ocupação máxima (%)	Taxa de permeabilidade mínima (%)	Afastamentos mínimos / Recuo frontal (m)	Altura máxima (nº pav.)
Habitação unifamiliar	-	-	5/125	2,8	Não está previsto o instrumento de Outorga Onerosa do Direito de Construir nesta Zona	70	15	H/6 min. 1,5(2) / 4	4
Habitação em série (3)	-	-						1 e 2 Pav. Facultado / 4	
Habitação coletiva	-	-						3 e 4 Pav H/6 min. 1,5(1) / 4	
Comércio e serviço local	-	-						1 e 2 Pav. Facultado / Facultado	
Institucional	-	-						3 e 4 Pav H/6 min. 1,5(1) / 4	
-	Uso comunitário 1	-						H/6 min. 1,5(1) / 4	

(1) Afastamento em cada uma das divisas; (2) Afastamento em pelo menos uma das divisas; (3) Permitido duas habitações por lote de 125,00 m².



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARQUERA-AÇU

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua XV de Novembro, 686 – Centro – Telefone: (13) 3856-7100 – CEP 11930-000 - e-mail gabinete@parqueraacu.sp.gov.br.

MENSAGEM Nº 45 DE 11 DE DEZEMBRO DE 2023.

Senhor Presidente,
Nobres Vereadores.

Encaminhamos a Vossa Excelência, o incluso Projeto de Lei Complementar nº 07/2023 que altera a Lei Complementar nº 44/2008, que dispõe sobre o zoneamento, uso e ocupação do solo urbano e rural do município de Parquera-Açu e dá outras providências

Esta proposta se justifica para atualizar e modernizar a legislação existente, haja vista a necessidade de adequação do zoneamento, uso e ocupação do solo urbano e rural em consonância com a Revisão do Plano Diretor dessa municipalidade, que tramita no Projeto de Lei Complementar nº 06/2023, e o projeto de lei nº 40/2023, que dispõe sobre a ampliação do perímetro urbano do município.

Assim, pugnamos dos senhores edis pela apreciação e aprovação necessárias.

Valemo-nos do ensejo para renovar a nossa manifestação de elevado apreço e consideração.

Município de Parquera-Açu, 11 de dezembro de 2023.

Wagner Bento da Costa

Prefeito

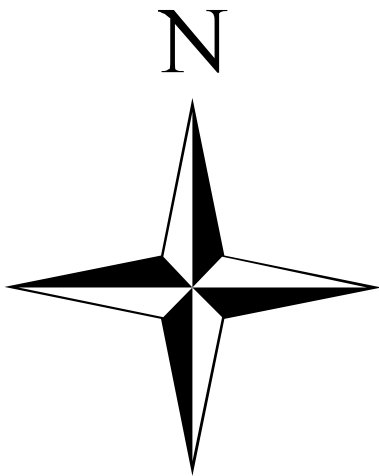
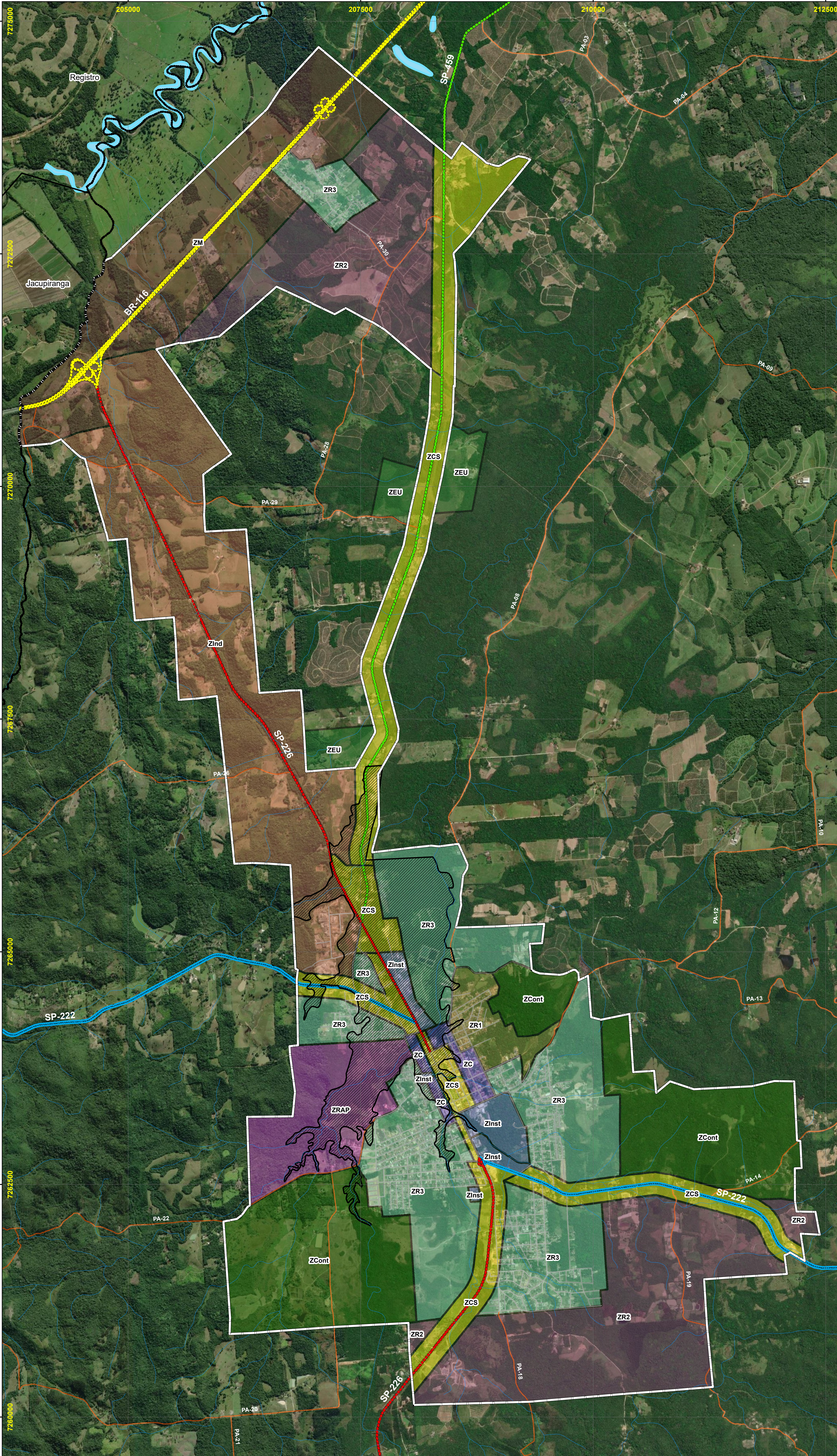
À Sua Excelência o Senhor

Milton Ticaca

Presidente da Câmara Municipal de
Parquera-Açu/SP.

“Deus seja louvado”

MAPA DE ZONEAMENTO
REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE PARIQUERA-AÇU



- Legenda:**
- Limite do município (Fonte: IGC)
 - Perímetro urbano
 - Hidrografia (Fonte: CPRM)
 - Áreas situadas abaixo da cota de 25 m (nível do mar)
- SISTEMA VIÁRIO**
- BR-116
 - SP-222
 - SP-226
 - SP-459
 - Estradas rurais
 - Sistema viário - área urbana
- ZONEAMENTO**
- 01 - Zona Central - ZC
 - 02 - Zona de Comércio e Serviço - ZCS
 - 03 - Zona de Contenção - ZCont
 - 04 - Zona Industrial - ZInd
 - 05 - Zona Institucional - ZInst
 - 06 - Zona Mista - ZM
 - 07 - Zona Residencial 1 - ZR1
 - 08 - Zona Residencial 2 - ZR2
 - 09 - Zona Residencial 3 - ZR3
 - 10 - Zona Residencial de Alta Permeabilidade - ZRAP
 - 11 - Zona de Expansão Urbana - ZEU

SIRGAS 2000 UTM 23S
Escala: 1:20.000
Data: Novembro/2023

0 0,5 1 2
KM

