



## **MINUTA DE DECRETO**

Dispõe sobre as regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo aplicáveis à zona de uso ZEIS Cristal Park / Romeiros.

**ANTONIO MARCOS BATISTA PEREIRA**, Prefeito do Município de Santana de Parnaíba, no Estado de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por Lei, em especial o disposto no art. 54, inciso V, da Lei Orgânica do Município.

**Considerando** a definição de ZEIS - Zona Especial de Interesse Social constante do art. 2º, inciso IX, da Lei nº 2.462/2003 e suas alterações, com a redação dada pela Lei nº 4.084/2022, que a sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo.

**Considerando** que a área delimitada entre os Loteamentos Cristal Park - Glebas II, III e IV foi enquadrada como ZEIS sendo denominada Cristal Park / Romeiros, nos termos do art. 3º, caput, da Lei Municipal nº 2.462/2003 e suas alterações.

**Considerando** a necessidade de estabelecer por meio de Decreto as regras específicas de parcelamento, uso, ocupação do solo e demais diretrizes de ordenamento territorial incidentes sobre esta região da cidade definida como ZEIS - Zona Especial de Interesse Social, conforme o § 1º do art. 3º da Lei nº 2.462/2003 e suas alterações.

**Considerando** que o entorno da área objeto de regulamentação é atendido por infraestrutura urbana com pavimentação, rede de abastecimento de água, iluminação LED, transporte público, coleta de resíduos e escolas.

**Considerando** que a área não consta no Plano Municipal de Risco, e não há vestígios superficiais que denunciem a área como de aterro ou depósito de materiais inertes ou lixo.

**Considerando** que faz parte da Política de Desenvolvimento do Município promover, desenvolver e Implantar Planos Urbanísticos de Interesse Social.



**Considerando** o objetivo do Município de criar condições e estimular a produção de habitacionais de interesse social, com qualidade e conforto para população de baixa renda.

**Considerando** o compromisso da Administração Municipal de promover a melhorias da região levando em consideração às características da população local.

**Considerando** que todos os terrenos localizados nesta ZEIS, serão tratados como **Lotes Autônomos Urbanos** conforme definido na Lei Federal nº 6.766/1979 e suas atualizações até a Lei nº 13.465/2017.

**DECRETA:**

#### **CAPÍTULO I**

#### **DAS DISPOSIÇÕES INICIAIS**

**Art. 1º** Fica estabelecido o **Plano Urbanístico** para a **ZEIS - CRISTAL PARK / ROMEIROS**, definindo as regras para novos parcelamentos de solo, observadas as disposições deste Decreto e a das legislações municipal e estadual, conforme definido na Lei Federal nº 6.766/79, atualizada pela Lei nº 13.465/17.

**Art. 2º** Para efeito deste Decreto considera-se:

**I. Lote Autônomo** - o terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanos estabelecidos neste Decreto, com frente para o sistema viário público.

**Parágrafo único.** Consideram-se ainda **Lotes Autônomos** os imóveis regularizados pelo Programa de Reurbanização - REURB, estabelecidos pela Secretaria Municipal de Habitação.

**Art. 3º** Não será permitido parcelamento do solo nas seguintes condições:



- I. em terrenos alagadiços ou sujeitos a inundações;
- II. em terrenos com inclinação maior que 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências do Código de Obras Municipal e da Secretaria de Obras;
- III. em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação; e
- IV. em áreas de preservação permanente APP e de preservação ecológica.

## CAPÍTULO II

### DAS DEFINIÇÕES

**Art. 4º** Para efeito deste Decreto ficam válidas as seguintes definições:

I. **Área Ocupada Computável** - é a parcela da área ocupada considerada no cálculo da taxa de ocupação;

II. **Área Permeável** - é a parte da área do terreno destinada à infiltração de águas pluviais no solo, livre de pavimentação impermeável e situada fora da área de projeção ortogonal da edificação, incluindo a de construções enterradas;

III. **Beiral** - é a parte do telhado ou cobertura que avança em balanço para fora do corpo principal da construção;

IV. **Condomínio Horizontal** - empreendimento de edificação horizontal, com propriedade conforme o condomínio edilício, nos termos do Código Civil, constituído por um ou mais conjuntos de unidades autônomas isoladas ou agrupadas horizontalmente;

V. **Condomínio Vertical** - empreendimento de edificação vertical, com propriedade conforme o condomínio edilício, nos termos do Código Civil, constituído por um ou mais conjuntos de unidades autônomas agrupadas verticalmente;



**VI. Edificação Horizontal** - edificação construída com até 2 (dois) pavimentos, sendo considerada uma única unidade autônoma;

**VII. Edificação Vertical** - edificação construída com mais de 2 (dois) pavimentos e com unidades autônomas individuais em cada pavimento;

**VIII. Frente Mínima** - valor mínimo da testada do imóvel voltado para o sistema viário público ou particular;

**IX. Gabarito de Altura** - a altura máxima das edificações, medida a partir do nível da rua, no ponto médio da testada, até nível da laje de cobertura, ou na sua ausência, do apoio da estrutura da cobertura, indicada pelo número de pavimentos (Nº de Pav.) e limitada conforme indicado nos Quadros V e VI;

**X. Pavimento Superior** - parte da edificação implantada acima do pavimento térreo, recuada conforme índices estabelecidos neste Decreto;

**XI. Pavimento Térreo** - parte da edificação, implantada no alinhamento da via;

**XII. Recuo Frontal** - medido a partir do alinhamento viário existente ou projetado;

**XIII. Recuo Lateral** - medido a partir das divisas laterais do lote;

**XIV. Recuo de Fundo** - medido a partir da divisa de fundos do lote;

**XV. Sacada:** espaço aberto, coberto ou não, saliente do corpo principal da edificação;

**XVI. Taxa de Ocupação** - é a relação entre a área ocupada computável de uma edificação ou conjunto de edificações e a área total do terreno, consideradas em projeção ortogonal sobre um plano horizontal;

**XVII. Taxa de Ocupação Máxima** - é a máxima relação entre a área computável total ocupada pelas edificações e a área do lote; e

**XVIII. Terraço** - é o espaço aberto construído sobre a laje de cobertura do piso inferior, podendo ser coberto ou não.



### **CAPÍTULO III**

#### **DO PARCELAMENTO DO SOLO**

**Art. 5º** Das condições e critérios do parcelamento do solo:

I. Os lotes regulares inseridos dentro do perímetro definido como **ZEIS Cristal Park / Romeiros** poderão ser objeto de **Novos Parcelamentos**, desde que os lotes resultantes possuam as dimensões mínimas estabelecidas neste Decreto, com frente para via pública ou sistema viário devidamente implantado;

II. Aplica-se o disposto no inciso anterior, também aos lotes regulares eventualmente existentes inseridos dentro do perímetro definido como **ZEIS Cristal Park / Romeiros**; e

III. Quando da existência de edificação na área objeto de **Novos Parcelamentos** do solo, os índices urbanísticos definidos neste Decreto deverão ser respeitados para os lotes resultantes, inclusive para aqueles com edificações.

**Art. 6º** Os lotes resultantes de **Novos Parcelamentos** inseridos nesta ZEIS deverão ter área mínima de **140 m<sup>2</sup>** e atender as frentes mínimas estabelecidas em função da área do lote, conforme os QUADRO I - FRENTES MÍNIMAS (USO R1) e QUADRO II - FRENTES MÍNIMAS (USO R2):

**QUADRO I - FRENTES MÍNIMAS (USO R1)**

<b>Área Mínima do Lote (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Frente Mínima (m)</b>
acima de 140 até 249,99	7,00
igual ou acima de 250	10,00

**QUADRO II - FRENTES MÍNIMAS (USO R2)**

<b>Área Mínima do Lote (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Frente Mínima (m)</b>
igual ou acima de 250	10,00



**CAPÍTULO IV**

**DA OCUPAÇÃO DO SOLO**

**Art. 7º** As construções dos imóveis em terrenos localizados na **ZEIS Cristal Park / Romeiros**, em função da área do lote, deverão atender os índices urbanísticos referentes aos recuos mínimos, conforme descrito no QUADRO III - RECUOS MÍNIMOS (USO R1) e no QUADRO IV - RECUOS MÍNIMOS (USO R2).

**QUADRO III - RECUOS MÍNIMOS (USO R1)**

Área do Lote (m <sup>2</sup> )	Frontal (m)		Lateral (m)		Fundo (m)
	Pav. Térreo	Pav. Superior	Pav. Térreo	Pav. Superior	
de 140	5,00	zero	1,50	1,50	3,00
acima de 140 até 249,99	5,00	3,00	1,50	1,50	3,00
igual ou acima de 250	5,00	5,00	1,50 ambos	1,50 ambos	3,00

**QUADRO IV - RECUOS MÍNIMOS (USO R2)**

Área do Lote (m <sup>2</sup> )	Frontal (m)		Lateral (m)		Fundo (m)
	Pav. Térreo	Pav. Superior	Pav. Térreo	Pav. Superior	
igual ou acima de 250	5,00	5,00	1,50 ambos	H/7 + 1,50m	3,00

§ 1º Não será permitido o avanço das edificações ou ocupações que ultrapassem os limites dos lotes, sobre o passeio público, área pública ou sobre áreas comuns, como forma de ampliação do pavimento, projeção da sacada, terraço ou beiral.

§ 2º Será permitido no caso de lotes até 249,99 m<sup>2</sup> que a edificação encoste em uma das laterais do lote.



**Art. 8º** As construções dos imóveis em terrenos localizados na **ZEIS Cristal Park / Romeiros**, em função da área do lote, deverão atender ainda os índices urbanísticos referentes a taxa de ocupação máxima, taxa de permeabilidade e o gabarito de altura máximo, conforme descrito no QUADRO V - ÍNDICES URBANÍSTICOS (USO R1) e no QUADRO IV - ÍNDICES URBANÍSTICOS (USO R2).

**QUADRO V - ÍNDICES URBANÍSTICOS (USO R1)**

Área do Lote (m <sup>2</sup> )	Taxa de Ocupação Máxima (%)	Taxa de Permeabilidade (%)	Gabarito de Altura Máxima (Nº de Pav.)
de 140	70	zero	até 2
acima de 140 até 249,99	70	10	até 2
igual ou acima de 250	70	15	até 2

**QUADRO VI - ÍNDICES URBANÍSTICOS (USO R2)**

Área do Lote (m <sup>2</sup> )	Taxa de Ocupação Máxima (%)	Taxa de Permeabilidade (%)	Gabarito de Altura Máxima (Nº de Pav.)
igual ou acima de 250	70	15	conforme Parágrafo único

**Parágrafo único.** O gabarito de altura máxima, para os lotes de área igual ou acima de 250 m<sup>2</sup>, deverá seguir os critérios estabelecidos no Código de Edificações do Município, Lei nº 1.831/1993.

**Art. 9º** Para efeito de cálculo da Ocupação e sua comparação com a Ocupação Máxima, serão considerados os critérios estabelecidos no Código de Edificações do Município, Lei nº 1.831/1993 quanto às áreas computáveis.



## CAPÍTULO V

### DO USO DO SOLO

**Art. 10** Ficam ratificados como Conformes os usos urbanos previstos para a Zona de Uso **ZUD-10** e incluídos os usos R1 e R2 no perímetro que envolve área da Zona **ZEIS Cristal Park / Romeiros**, conforme estabelecido no Anexo 2 da Lei nº 2.462/2003 e suas alterações.

§ 1º O perímetro da Zona **ZUD-10** referida no caput deste artigo são os apresentados no Anexo 3 da Lei nº 2.462/2003 e suas alterações.

§ 2º O perímetro da **ZEIS Cristal Park / Romeiros** é o apresentado no Anexo 5 da Lei nº 2.462/2003 e suas alterações.

§ 3º Os Condomínios Horizontais, destinados ao uso residencial, ou ao uso misto residencial e comércio/serviços de âmbito local, serão enquadrados na Subcategoria de Uso **R2.1**.

§ 4º Os empreendimentos de parcelamento de solo destinados ao uso residencial multifamiliar, ou ao uso misto residencial e comércio/serviços de âmbito local, neste Decreto considerado como edificação vertical, enquadrar-se-ão na Subcategoria de Uso **R2.2**.

## CAPÍTULO VI

### DO SISTEMA VIÁRIO E DAS ÁREAS PÚBLICAS

**Art. 11** Nos **Novos Parcelamentos** os percentuais mínimos da área total parcelada para as áreas públicas, previstos no artigo 4º da Lei Municipal nº 2.462/2003 e suas alterações, deverão ser atendidos.

**Art. 12** Os **Novos Parcelamentos** deverão atender também as especificações constantes da Lei Municipal nº 3.382/2014, que estabelece as condições para a implantação do sistema viário do município, hierarquiza, classifica, estabelece larguras mínimas, declividades, gabaritos e raios das curvas de concordância.



## CAPÍTULO VII

### DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 13** A aprovação de projetos para os **Novos Parcelamentos** estabelecidos neste Decreto deverá ser precedida da emissão de Diretrizes Urbanísticas.

**Art. 14** A aprovação do projeto de **Novos Parcelamentos** após expedidas as diretrizes, deverão seguir os trâmites normais de aprovação estabelecidos pela Secretaria Municipal de Obras.

**Art. 15** Este Decreto entrará em vigor na data de sua publicação.