



MINUTA DE DECRETO

Institui o Plano Urbanístico da ZEIS Refúgio dos Bandeirantes e da ZEIS Refúgio / Lavras, bem como as regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo.

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 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 estas áreas 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 um dos objetivos da criação de “ZEIS” é o de atrair investimentos, inclusive com obrigatoriedade da infraestrutura pelo empreendedor;

Considerando a solicitação da Secretaria Municipal de Habitação para a inclusão na macrozona urbana e classificação como ZEIS, áreas localizadas no Município para a produção de habitação de interesse social, associados ou não, à habitação do mercado popular;

Considerando que cabe ao Poder Público Municipal o dever de viabilizar à população de menor renda o acesso à terra urbanizada e à habitação digna através de políticas e programas de incentivo à produção habitacional e infraestrutura urbana;



Considerando que as áreas 12 - Refúgio dos Bandeirantes e 59 - Refúgio / Lavras, identificadas no Anexo 3 da Lei Municipal nº 4.084, de 23 de fevereiro de 2022 são enquadradas como ZEIS, nos termos do art. 3º, caput, da Lei Municipal nº 2.462/2003 e suas alterações;

Considerando que a ZEIS área 12 - Refúgio dos Bandeirantes não contém os índices urbanísticos, a definição dos usos permitidos e os parâmetros de ocupação;

Considerando que o entorno das áreas objeto de regulamentação é atendido por infraestrutura urbana com pavimentação, rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, sistema de drenagem, iluminação LED, transporte público, coleta de resíduos, escolas e unidade básica de saúde;

Considerando que as áreas não constam no Plano Municipal de Risco de 2020 do Instituto de Pesquisas Tecnológicas do Estado de São Paulo S.A. - IPT, com riscos de escorregamentos e inundações em áreas do Município de Santana de Parnaíba;

Considerando que faz parte da Política de Desenvolvimento do Município promover, desenvolver e Implantar Planos Urbanísticos de Interesse Social, em especial em áreas já consolidadas urbanisticamente; e

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

DECRETA:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES INICIAIS

Art. 1º Fica estabelecido o **Plano Urbanístico** para as **ZEIS Refúgio dos Bandeirantes** e **ZEIS Refúgio / Lavras**, que define as regras para parcelamentos, uso e ocupação do solo observadas as disposições deste Decreto e das legislações municipal e estadual, em consonância com a Lei Federal nº 6.766/79, atualizada pela Lei nº 13.465/17.



Art. 2º 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. 3º Para efeito deste Decreto, adotam-se as seguintes definições:

- I - **Área Ocupada Computável:** parcela da área ocupada considerada no cálculo da taxa de ocupação;
- II - **Área Permeável:** 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:** 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.);

X - Lote Autônomo: o terreno servido de infraestrutura básica que compreenda no mínimo a existente no seu entorno e cujas dimensões atendam aos índices urbanos estabelecidos neste Decreto, com frente para o sistema viário público;

XI - Pavimento Superior: parte da edificação implantada acima do pavimento térreo, recuada conforme índices estabelecidos neste Decreto;

XII - Pavimento Térreo: parte da edificação, implantada no alinhamento da via;

XIII - Recuo Frontal: medido a partir do alinhamento viário existente ou projetado;

XIV - Recuo Lateral: medido a partir das divisas laterais do lote;

XV - Recuo de Fundo: medido a partir da divisa de fundos do lote;



XVI - Sacada: espaço aberto, coberto ou não, saliente do corpo principal da edificação;

XVII - Taxa de Ocupação: 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;

XVIII - Taxa de Ocupação Máxima: máxima relação entre a área computável total ocupada pelas edificações e a área do lote; e

XIX - Terraço: espaço aberto construído sobre a laje de cobertura do piso inferior, podendo ser coberto ou não.

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

CAPÍTULO III

DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 4º Das condições e critérios do parcelamento do solo:

I - As glebas e os lotes inseridos no perímetro definido como **ZEIS Refúgio dos Bandeirantes** e **ZEIS Refúgio/Lavras** 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; e

II - 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. 5º Os lotes resultantes de **novos parcelamentos**, oriundos de desdobro, desmembramento ou loteamento, de uso residencial, inseridos nas **ZEIS Refúgio dos Bandeirantes** e **ZEIS Refúgio / Lavras**, deverão possuir área mínima de **125 m²** e atender as frentes mínimas estabelecidas de acordo com a área do lote, conforme QUADRO I - FRENTES MÍNIMAS (USO R1) e QUADRO II - FRENTES MÍNIMAS (USO R2):



QUADRO I - FRENTES MÍNIMAS (USO R1)

Área Mínima do Lote (m²)	Frente Mínima (m)
de 125	5,00
acima de 125 até 250	7,00
acima de 250	10,00

QUADRO II - FRENTES MÍNIMAS (USO R2)

Área Mínima do Lote (m²)	Frente Mínima (m)
igual ou acima de 500	20,00

Art. 6º Os lotes resultantes de **novos parcelamentos**, oriundos de desdobro, desmembramento ou loteamento, de uso não residencial, inseridos, exclusivamente, na **área 12 - ZEIS Refúgio dos Bandeirantes**, deverão possuir área mínima de **125 m²** e atender as frentes mínimas estabelecidas de acordo com a área do lote, conforme QUADRO III - FRENTES MÍNIMAS (USO C1/S1/E1) e QUADRO IV - FRENTES MÍNIMAS (USO C2/S2/E2):

QUADRO III - FRENTES MÍNIMAS (USO C1/S1/E1)

Área Mínima do Lote (m²)	Frente Mínima (m)
de 125	5,00
acima de 125 até 250	5,00
acima de 250	10,00

QUADRO IV - FRENTES MÍNIMAS (USO C2/S2/E2)

Área Mínima do Lote (m²)	Frente Mínima (m)
igual ou acima de 250	10,00



Parágrafo único: Na **área 59 - ZEIS Refúgio/Lavras** os lotes resultantes de **novos parcelamentos**, oriundos de desdobro, desmembramento ou loteamento, de uso não residencial deverão ter área mínima de 250m², com frente mínima de 10m.

CAPÍTULO IV

DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 7º As construções dos imóveis em terrenos localizados na **ZEIS Refúgio dos Bandeirantes e ZEIS Refúgio/Lavras**, de uso residencial, de acordo com a área do lote, deverão atender os índices urbanísticos referentes aos recuos mínimos, conforme **QUADRO V - RECUOS MÍNIMOS (USO R1)** e **QUADRO VI - RECUOS MÍNIMOS (USO R2)**:

QUADRO V - RECUOS MÍNIMOS (USO R1)

Área do Lote (m ²)	Frontal (m)		Lateral (m)		Fundo (m)
	Pav. Térreo	Pav. Superior	Pav. Térreo	Pav. Superior	
de 125	5,00	zero	1,50	1,50	3,00
acima de 125 até 250	5,00	zero	1,50	1,50	3,00
acima de 250	5,00	5,00	1,50 ambos	1,50 ambos	3,00

QUADRO VI - RECUOS MÍNIMOS (USO R2)

Área do Lote (m ²)	Frontal (m)		Lateral (m)		Fundo (m)
	Pav. Térreo	Pav. Superior	Pav. Térreo/ Superior	acima do Pav. Superior	
igual ou acima de 500	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 250 m², que a edificação encoste em uma das laterais do lote.

Art. 8º As construções dos imóveis em terrenos inseridos, exclusivamente, nas ZEIS **área 12 - ZEIS Refúgio dos Bandeirantes e área 59 - ZEIS Refúgio/Lavras**, de uso não residencial, de acordo com a área do lote, deverão atender os índices urbanísticos referentes aos recuos mínimos, conforme QUADRO VII - RECUOS MÍNIMOS (USO C1/S1/ E1) e QUADRO VIII - RECUOS MÍNIMOS (USO C2/S2/E2):

QUADRO VII - RECUOS MÍNIMOS (USO C1/S1/ E1)

Área do Lote (m ²)	Frontal (m)		Lateral (m)		Fundo (m)
	Pav. Térreo	Pav. Superior	Pav. Térreo/ Superior	acima do Pav. Superior	
de 125	5,00	zero	1,50	1,50	3,00
acima de 125 até 250	5,00	zero	1,50	1,50	3,00
acima de 250	5,00	5,00	1,50 ambos	1,50 ambos	3,00

QUADRO VIII - RECUOS MÍNIMOS (USO C2/S2/E2)

Área do Lote (m ²)	Frontal (m)		Lateral (m)		Fundo (m)
	Pav. Térreo	Pav. Superior	Pav. Térreo/ Superior	acima do 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 250 m², que a edificação encoste em uma das laterais do lote.

Art. 9º As construções dos imóveis em terrenos localizados na **ZEIS Refúgio/Lavras** e **ZEIS Refúgio dos Bandeirantes**, de uso residencial, de acordo com a área do lote, deverão atender os índices urbanísticos referentes a taxa de ocupação máxima, taxa de permeabilidade e o gabarito de altura máximo, conforme descrito no QUADRO IX - ÍNDICES URBANÍSTICOS (USO R1) e no QUADRO X - ÍNDICES URBANÍSTICOS (USO R2):

QUADRO IX - ÍNDICES URBANÍSTICOS (USO R1)

Área do Lote (m ²)	Taxa de Ocupação Máxima (%)	Taxa de Permeabilidade (%)	Gabarito de Altura Máxima (Nº de Pav.)
de 125	70	zero	até 2
acima de 125 até 250	70	10	até 2
acima de 250	70	15	até 2

QUADRO X - ÍNDICES URBANÍSTICOS (USO R2)

Área do Lote (m ²)	Taxa de Ocupação Máxima (%)	Taxa de Permeabilidade (%)	Gabarito de Altura Máxima (Nº de Pav.)
igual ou acima de 500	70	20	térreo + 4



Art. 10. As construções dos imóveis em terrenos inseridos, exclusivamente, na **área 12 - ZEIS Refúgio dos Bandeirantes e área 59 - ZEIS Refúgio/Lavras**, de uso não residencial, de acordo com a área do lote, deverão atender os índices urbanísticos referentes a taxa de ocupação máxima, taxa de permeabilidade e o gabarito de altura máximo, conforme descrito no QUADRO XI - ÍNDICES URBANÍSTICOS (USO C1/S1/E1) e no QUADRO XII - ÍNDICES URBANÍSTICOS (USO C2/S2/E2):

QUADRO XI - ÍNDICES URBANÍSTICOS (USO C1/S1/E1)

Área do Lote (m ²)	Taxa de Ocupação Máxima (%)	Taxa de Permeabilidade (%)	Gabarito de Altura Máxima (Nº de Pav.)
de 125	70	zero	até 2
acima de 125 até 250	70	10	até 2
acima de 250	70	15	até 2

QUADRO XII - ÍNDICES URBANÍSTICOS (USO C2/S2/E2)

Área do Lote (m ²)	Taxa de Ocupação Máxima (%)	Taxa de Permeabilidade (%)	Gabarito de Altura Máxima (Nº de Pav.)
mínimo 250	70	15	térreo + 4
acima de 500	70	20	térreo + 4

Art. 11. 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. 12. Ficam ratificados como Conformes os usos previstos de R1, R2, C1, C2.2, S1, E1, E2 e ID para a Zona de Uso **ZRMD-1** conforme estabelecidos no Anexo 2 da Lei Municipal nº 2.462/2003 e suas alterações e incluídos os usos C2 e S2 no perímetro que envolve a área **59 - ZEIS Refúgio / Lavras**.

§ 1º O perímetro da Zona **ZRMD-1** 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 Refúgio / Lavras** 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, serão enquadrados na Subcategoria de Uso **R2.2**.

§ 5º Permitido o uso C2 limitado às subcategorias C2.1, C2.2, C2.3, C2.4, C2.5, C2.6 e C2.8.

Art. 13. Ficam incluídos como Conformes os usos R1, R2, C1, S1, E1, C2, S2, E2 no perímetro que envolve a área da Zona **ZEIS Refúgio dos Bandeirantes**.

§ 1º O perímetro da **ZEIS Refúgio dos Bandeirantes** é o apresentado no Anexo 5 da Lei nº 2.462/2003 e suas alterações.

§ 2º 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**.



§ 3º 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**.

§ 4º Permitido o uso C2 limitado às subcategorias C2.1, C2.2, C2.3, C2.4, C2.5, C2.6 e C2.8.

CAPÍTULO VI

DO SISTEMA VIÁRIO E DAS ÁREAS PÚBLICAS

Art. 14. Para os **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. 15. Os **novos parcelamentos** deverão atender 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.

Parágrafo único. Fica reconhecido o sistema viário existente com as suas dimensões, desde que estejam implantadas até a publicação deste decreto.

CAPÍTULO VII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 16. A aprovação de projetos para os **novos parcelamentos** estabelecidos neste Decreto deverá ser precedida da emissão de Diretrizes Urbanísticas.

Art. 17. 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. 18. Fica estabelecido que para a área 59 - ZEIS Refúgio/Lavras, será permitida a análise conjunta das glebas existentes, nos processos de desmembramento para cálculo da porcentagem de área verde e área institucional a ser doada, buscando um melhor aproveitamento das áreas públicas.

Art. 19. Fica estabelecido o prazo de 180 dias para abertura de processo de regularização edilícia para a ZEIS Refúgio dos Bandeirantes a partir da publicação deste decreto.

Parágrafo único. As regras a serem aplicadas exclusivamente para a área 12 - ZEIS Refúgio dos Bandeirantes, serão aquelas definidas no último processo de regularização feito pela SMO, que estavam previstas na Lei nº 4.004/21.

Art. 20. Aplica-se o regulamento previsto para a ZEIS Refúgio dos Bandeirantes também para a ZEIS Refúgio / Lavras, descrito no Decreto 4051/2017.

Art. 21. Este Decreto entrará em vigor na data de sua publicação.