

ANEXO 4

1. Diretrizes Relativas ao Zoneamento do Centro Histórico e Entorno

O zoneamento de uso e ocupação do solo da região do Centro Histórico, inclui as seguintes Zonas e Sub-Zonas de uso: **ZEA, ZPA-1, ZPA-2, ZPA-3, ZDE e ZAR.**

1.1 Sub-Zonas de Uso

ZPA-1 - Zona de Proteção Ambiental do Centro Histórico 1

Zona de especial interesse ambiental do Centro Histórico, relacionada à área de tombamento do Morro do Cruzeiro, ou Morro do Major.

ZPA-2 - Zona de Proteção Ambiental do Centro Histórico 2

Zona de especial interesse ambiental do Centro Histórico, relacionada à encosta sul do Centro Histórico tombado.

ZPA-3 - Zona de Proteção Ambiental do Centro Histórico 3

~~Zona de especial interesse ambiental do Centro Histórico, relacionada à área situada entre a Estrada dos Romeiros e o Rio Tietê, próxima à Barragem Edgard Souza, destinada ao uso institucional como parque urbano.~~

Zona de especial interesse ambiental do Centro Histórico, relacionada às áreas situadas entre a Estrada dos Romeiros e o Rio Tietê. (descrição alterada pela Lei nº 3.305/2013).

1.2 Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo, por Zona e Sub-Zona

1.2.1 ZEA

a) Para efeito desta lei, conforme o Anexo 3, os limites desta zona corresponderão aos da área tombada do Centro Histórico, ampliado dos fundos de lotes, para os limites das respectivas quadras.

b) Caracteriza-se como zona predominantemente residencial de média densidade, que admite usos diversificados compatíveis com a preservação do Centro Histórico enquanto conjunto e individualizada na preservação das edificações, em função dos respectivos Graus de Proteção (GP-1 a GP-4).

Usos conformes em **ZEA: R1, C1, S1, E1, C2.1 a C2.4, S2.1 a S2.6, E2.1 a E2.6**, com as exclusões do Anexo 1.

Predominantemente, para edificações com graus de proteção **GP-1 e GP-2**, considera-se como uso conforme: **R1**.

Os demais usos conformes em **ZEA**, para edificações com Grau de Proteção **GP-1 e GP-2**, deverão ser objeto de análise especial do órgão municipal responsável pelo Patrimônio Histórico, adicionalmente aos demais procedimentos de licenciamento.

c) Restrições de ocupação do solo para **ZEA**:

- * Não serão admitidos parcelamento de solo;
- * Toda a vegetação de porte arbóreo é considerada de preservação permanente, devendo o seu manejo ser objeto de análise e licenciamento municipais.

Para novas edificações:

- Recuo Frontal não obrigatório, porém se existente, maior ou igual a 5,00 m;
- Recuo Mínimos Laterais e de Fundo, iguais a 1,50 m;
- Taxa de Permeabilidade mínima, igual a 30 %;
- Taxa de ocupação máxima, igual a 50 %;
- Coeficiente de Aproveitamento máximo, igual a 1;
- Altura limite da edificação, igual a 6,00 m, contados do ponto médio da testada até o beirado.

d) Intervenções arquitetônicas nas edificações do Centro Histórico:

Deverão ser objeto de regulamentação através de ato de iniciativa do poder executivo.

1.2.2 ZAR

a) Caracteriza-se como zona predominantemente residencial de média densidade, que admite usos diversificados compatíveis com a preservação do entorno paisagístico do Centro Histórico, e compatíveis com o uso residencial.

Usos conformes em **ZAR: R1, C1, S1, E1, R2.1, C2, S2.1 a S2.7, E2, S2.8 e S3-1.**

S2-8 Serviços de oficinas, exclusivamente para os imóveis localizados no lado ímpar da estrada dos Romeiros, no trecho compreendido entre o Largo Éden Magri Gianini e a Rua Maria Zendron Cardoso (Lei nº 2921/2008).

S2-8, Serviços de Oficinas, usos limitados aos serviços de conservação e limpeza de veículos automotores, para os imóveis localizados na Rua Alberto Frediani, na Rua 13 de Maio e no largo Domingos Jorge Velho (Lei nº 2996/2009).

S3-1, Com uso limitado a serviços de transporte de água, exclusivamente para os imóveis localizados no lado ímpar da Estrada dos Romeiros, no trecho compreendido entre o Largo Éden Magri Gianini e a Rua Maria Zendron Cardoso, pertencentes à zona de uso ZAR – Zona de Adensamento Restrito, situados na região do centro (Lei nº 3239/2012) .

b) Restrições de ocupação do solo para **ZAR**:

- Frente mínima de lote, igual a 10,00 m;
- Área mínima de lote, igual a 250,00 m²;
- Recuo de Frente mínimo, igual a 5,00 m;
- Recuo Lateral mínimo, igual a 1,50 m de ambos lados;
- Recuo de Fundo mínimo, igual a 3,00 m;
- Taxa de Permeabilidade mínima, igual 20 %;
- Taxa de Ocupação máxima, igual a 40 %;
- Coeficiente de Aproveitamento máximo, igual a 1;
- Altura limite da edificação, igual a 6,00 m, contados do ponto médio da testada até o beirado.

Para uso **R2.1**:

- Frente mínima de lote, igual a 20,00 m;
- Área mínima de lote, igual a 500,00 m²;
- Recuo de Frente mínimo, maior ou igual a 5,00 m;
- Recuo Lateral mínimo, igual a 1,50 m de ambos lados;
- Recuo de Fundo mínimo, igual a 5,00 m;
- Taxa de Permeabilidade mínima, igual 20 %;
- Taxa de Ocupação máxima, igual a 40 %;
- Coeficiente de Aproveitamento máximo, igual a 1;
- Altura limite da edificação, igual a 6.0 m, contados do ponto médio da testada até o beirado.

Para usos **C2**, **S2.1 a S2.7**, **S2.8**, **E2**:

- Frente mínima de lote, igual a 20,00 m;
- Área mínima de lote, igual a 500,00 m²;
- Recuo de Frente mínimo, maior ou igual a 5,00 m;
- Recuo Lateral mínimo, igual a 1,50 m de ambos lados;
- Recuo de Fundo mínimo, igual a 5,00 m;
- Taxa de Permeabilidade mínima, igual a 20%;
- Taxa de Ocupação máxima, igual a 50%;
- Coeficiente de Aproveitamento máximo, igual a 1;
- Altura limite da edificação, igual a 6,00 m, contados do ponto médio da testada até o beirado.

Para usos **C2, S2.1 a S2.7, S2.8, E2 e S3.1:**

(exclusivamente para os imóveis localizados no lado ímpar da Estrada dos Romeiros, no trecho compreendido entre o Largo Éden Magri Gianini e a Rua Maria Zendron Cardoso) incluído pela Lei nº 3239/2012.

- Frente mínima de lote, igual a 15,00 m;
- Área mínima de lote, igual a 350,00 m²;
- Recuo de Frente mínimo, maior ou igual a 5,00 m;
- Recuo Lateral mínimo, igual a 1,50 m de ambos lados;
- Recuo de Fundo mínimo, igual a 5,00 m;
- Taxa de Permeabilidade mínima, igual a 20%;
- Taxa de Ocupação máxima, igual a 50%;
- Coeficiente de Aproveitamento máximo, igual a 1,50;
- Altura limite da edificação, igual a 6,60 m, contados do ponto médio da testada até o beirado.

1.2.3 ZPA-1

a) Para efeito desta lei, conforme o Anexo 3, os limites desta zona coincidem com a área de tombamento do Morro do Cruzeiro, ou Morro do Major.

b) Caracteriza-se como zona predominantemente residencial de média densidade, que admite usos diversificados compatíveis com a preservação do entorno paisagístico do Centro Histórico enquanto conjunto e individualizada na preservação da vegetação existente, e compatíveis com o uso residencial.

Para edificações existentes:

Usos conformes em **ZPA-1: R1, C1, S1, E1, C2.1 a C2.4, S2.1 a S2.6, E2.1 a E2.6**, com as exclusões do Anexo 1 válidas para ZEA.

R1, C1, S1, E1, C2, E2 e S2, exclusivamente para os imóveis com frente para o trecho da Estrada dos Romeiros compreendido entre a Rua Maria de Araújo Vieira da Silva (D. Lica) e Rua Luiz Pinto de Siqueira (Lila). (incluído pela Lei 2.827/2007).

Para novas edificações, uso conforme: **R1**.

c) Restrições de ocupação do solo para **ZPA-1:**

- Não serão admitidos novos parcelamento de solo;
- Não serão aprovadas novas construções em lotes desocupados, localizados na encosta do morro, visível do Centro Histórico, que neste caso, serão objeto de priorização para aquisição pelo Poder Público municipal;
- Toda a vegetação de porte arbóreo é considerada de preservação permanente, devendo o seu manejo ser objeto de análise e licenciamento municipais;

- As construções existentes deverão ser objeto de regularização, buscando-se limitá-las à ocupação existente.

Para novas edificações:

- Recuo de Frente mínimo, igual a 5,00 m;
- Recuo Lateral mínimo, igual a 1,50 m, de ambos os lados para lotes com área maior que 150,00 m², e de um lado para lotes com área menor ou igual a 150,00 m²;
- Recuo de Fundo mínimo, igual a 3,00 m;
- Taxa de Permeabilidade mínima, igual a 30 %;
- Taxa de ocupação máxima, igual a 40 %;
- Coeficiente de Aproveitamento máximo, igual a 1;
- Altura limite da edificação, igual a 6,00 m, contados do ponto médio da testada até o beirado, devendo também ser objeto de enquadramento quanto ao seu impacto sobre a paisagem.

1.2.4 ZPA-2

a) Caracteriza-se como zona predominantemente residencial de média densidade, que admite usos diversificados compatíveis com a preservação do entorno paisagístico do Centro Histórico enquanto conjunto e individualizada na preservação da vegetação existente, e compatíveis com o uso residencial.

Usos conformes para edificações existentes em **ZPA-2: R1, C1, E1, C2.2.**

Para novas edificações, uso conforme: **R1.**

b) Restrições de ocupação do solo para **ZPA-2:**

- Não serão admitidos novos parcelamento de solo;
- Toda a vegetação de porte arbóreo é considerada de preservação permanente, devendo o seu manejo ser objeto de análise e licenciamento municipais;
- As construções existentes deverão ser objeto de regularização, buscando-se limitá-las à ocupação existente.

Para novas edificações:

- Recuo de Frente mínimo, igual a 5,00 m;
- Recuo Lateral mínimo, igual a 1,50 m, de ambos os lados;
- Recuo de Fundo mínimo, igual a 3,00 m;
- Taxa de Permeabilidade mínima, igual a 30 %;
- Taxa de ocupação máxima, igual a 40 %;
- Coeficiente de Aproveitamento máximo, igual a 1;
- Altura limite da edificação, igual a 6,00 m, contados do ponto médio da testada até o beirado, devendo também ser objeto de enquadramento quanto ao seu impacto sobre a paisagem.

1.2.5 ZPA-3 (texto alterado pela Lei nº 3.305/2013)

~~Usos conformes e restrições de ocupação do solo, deverão ser objeto de regulamentação através de ato de iniciativa do poder executivo.~~

a) Caracteriza-se como zona de especial interesse ambiental, paisagístico, recreativo e institucional.

Usos conformes em **ZPA-3: S2-5, E1, E2, E3 e E4.**

Os usos conformes referentes à categoria **S2-5** estão restritos a:

- hotéis; e
- colônia de férias.

Não serão considerados usos conformes os relacionados a Culto Religioso, inclusos nas Categorias **E1, E2 e E3.**

Os usos conformes referentes à categoria **E4** estão restritos a:

- conjunto de exposições de caráter permanente;
- estações de controle, pressão e tratamento de água;
- estações de controle, pressão e tratamento de esgoto;
- heliponto;
- jardim botânico;
- jardim zoológico;
- lagos;
- monumentos;
- museu;
- parques de animais selvagens, ornamentais e de lazer;
- parques públicos;
- reservas florestais (não comerciais); e
- reservatórios de água.
- faixa de linha de transmissão de alta tensão (especificamente para imóveis localizados nas imediações da Barragem Edgard de Souza) incluída pela **Lei nº 3.658/2017.**

Ficam ressalvadas das restrições acima, as atividades de pesquisa científica, previamente autorizadas, bem como atividades de segurança nacional e proteção sanitária, bem como obras essenciais de infraestrutura destinadas aos serviços públicos.

Fica permitida a categoria de uso **E4 – Usos Especiais**, especificamente para imóveis localizados nas imediações da Barragem Edgard de Souza. Texto incluído pela **Lei nº 4.003/2021.**

b) Restrições de ocupação do solo para ZPA-3:

- Os usos já instalados e as construções existentes poderão ser objeto de regularização.

Para novas edificações:

- Sujeita a restrições especiais, em função de análise e enquadramento quanto ao impacto no Centro Histórico;
- Recuo de Frente mínimo, igual a 5,00 m;
- Recuo Lateral mínimo, igual a 1,50 m, de ambos os lados;
- Recuo de Fundo mínimo, igual a 3,00 m;
- Taxa de Permeabilidade mínima, igual a 30%;
- Taxa de Ocupação máxima, igual a 50%;
- Coeficiente de Aproveitamento máximo, igual a 1;
- Gabarito máximo de elevação vertical limitado a 16,00 m (dezesesseis metros), ou a térreo mais 4 (quatro) pavimentos, considerando-se como referência o térreo implantado na elevação média do terreno natural sob a projeção da área ocupada pela edificação.

1.2.6 ZDE-1 (alterada denominação através da Lei nº 2690/05)

a) Caracteriza-se como zona com especial interesse de desenvolvimento urbano, relacionado ao uso institucional com equipamentos urbanos de uso comunitário, apoio à cultura e turismo, e desenvolvimento do sistema viário principal.

b) Declarada pela municipalidade como área de interesse para implantação de intervenções urbanísticas, conforme projeto conceitual da proposta vencedora do Concurso Público Nacional de Propostas de Diretrizes para o Centro Histórico de Santana de Parnaíba.

Usos conformes em **ZDE-1: R1, C1, S1, E1, R2.1, C2, S2.1 a S2.7, E2.**

c) Restrições de ocupação do solo para **ZDE-1:**

- Não serão admitidos novos parcelamento de solo;
- As construções existentes deverão ser objeto de regularização, buscando-se limitá-las à ocupação existente.

Para novas edificações:

- Sujeita a restrições especiais, em função de análise e enquadramento quanto ao impacto sobre o Centro Histórico;
- Recuo de Frente mínimo, igual a 5,00 m;
- Recuo Lateral mínimo, igual a 1,50 m, de ambos os lados;
- Recuo de Fundo mínimo, igual a 3,00 m;
- Taxa de Permeabilidade mínima, igual a 30 %;
- Taxa de ocupação máxima, igual a 50 %;
- Coeficiente de Aproveitamento máximo, igual a 1,00;
- Altura limite da edificação, igual a 6,00 m, contados do ponto médio da testada até o beirado, devendo também ser objeto de enquadramento quanto ao seu impacto sobre a paisagem.

2. Diretrizes Especiais Relativas ao Zoneamento da Região da Bacia Hidrográfica do Ribeirão Santo André

O zoneamento de uso e ocupação do solo da região do Suru e Voturuna, compreendendo áreas da bacia hidrográfica do Ribeirão Santo André, inclui as seguintes Sub-Zonas de uso, com diretrizes especiais: **ZRBD-5 e ZRBD-6**.

2.1 Sub-Zonas de Uso

ZRBD-5 - Zona Residencial de Baixa Densidade 5

Zona de uso predominantemente residencial, de muito baixa densidade de ocupação, com características de preservação da vegetação natural e altas taxas de permeabilidade superficial do solo.

ZRBD-6 - Zona Residencial de Baixa Densidade 6

Zona de uso predominantemente residencial, de baixa densidade de ocupação, com características de preservação da vegetação natural e altas taxas de permeabilidade superficial do solo.

2.2 Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo, por Sub-Zona

2.2.1 ZRBD-5

a) Para efeito desta lei, conforme o Anexo 3, os limites desta zona correspondem a uma faixa paralela ao corpo principal do Ribeirão Santo André, que estende desde os limites da área tombada da Serra do Voturuna, até à distância de 1.000 (mil) metros do eixo do Ribeirão.

b) Caracteriza-se como zona predominantemente residencial de baixa densidade, que admite usos diversificados compatíveis com a preservação ambiental e proteção do manancial.

Usos conformes em **ZRBD-5: R1, C1, S1, E1 e as atividades de S2.5: pousada, chalés, Hotel, SPA e pesqueiro.**

c) Restrições de ocupação do solo para **ZRBD-5:**

Para os usos **R1, C1, S1 e E1:**

- Frente de lote mínima, igual a 20,00 m;
- Área de lote mínima, igual a 2.000 m² (para loteamento) e de 5.000 m² (para desmembramento);
- Recuo de Frente mínimo, igual a 5,00 m;
- Recuo Lateral mínimo, igual a 3,00 m;
- Recuo de Fundo mínimo, igual a 5,00 m;
- Taxa de Permeabilidade mínima, igual a 50 % (para loteamento), e de 70 % (para gleba ou desmembramento);

- Taxa de ocupação máxima, igual a 25 %, no caso de loteamento, e de 15 %, (para gleba ou desmembramento);
- Altura limite da edificação, igual a 6,00 m, contados do ponto médio da testada até o beirado.

Para os usos contidos em **S2.5**:

- Frente de lote mínima, igual a 50,00 m;
- Área de lote mínima, igual a 10.000 m²;
- Recuo de Frente mínimo, igual a 10,00 m;
- Recuo Lateral mínimo, igual a 3,00 m;
- Recuo de Fundo mínimo, igual a 5,00 m;
- Taxa de Permeabilidade mínima, igual a 50 % (para loteamento), e de 70 % (para gleba ou desmembramento);
- Taxa de ocupação máxima, igual a 25 %, no caso de loteamento, e de 15 %, (para gleba ou desmembramento);
- Altura limite da edificação, igual a 6,00 m, contados do ponto médio da testada até o beirado.

d) Diretrizes especiais para loteamentos em **ZRBD-5**:

- 1) Não serão permitidas intervenções em áreas de preservação permanente, assim definida pela legislação federal, estadual e municipal.
- 2) Não terão anuência municipal, manejos de vegetação natural em estágios superiores a inicial, formando mancha contínua com área em projeção superior a 10.000 m².
- 3) Não poderá ser ocupada por lotes, ou sofrer intervenções de terraplenagem, encosta com declividade maior ou igual a 30 %.
- 4) Deverão ser previstos os corredores de vida silvestre, para interligação das áreas isoladas de vegetação nativa.
- 5) A exceção de eventuais travessias e interligações viárias autorizadas, as áreas referidas acima, de proteção e preservação serão destinadas exclusivamente às áreas verdes do loteamento, devendo ser objeto de plano de recuperação.
- 6) A somatória das áreas verdes, do sistema viário e institucionais, deverão totalizar valor maior ou igual a 70 % da área total da gleba.
- 7) Para as calçadas de pedestres, deverão ser adotadas soluções que garantam a permeabilidade destas áreas.
- 8) Deverão ser adotadas soluções adequadas para coleta, tratamento e disposição final dos esgotos sanitários.
- 9) Os sistema de drenagem do loteamento, bem como em sua fase de implantação, deverão estar previstos dispositivos que impeçam a poluição e assoreamento dos cursos d'água.

2.2.2 ZRBD-6

a) Para efeito desta lei, conforme o Anexo 3, os limites desta zona correspondem aos limites da bacia do Ribeirão Santo André, excluídas as áreas da zona ZPE da Serra do Voturuna, das zonas ZRBD-3 do Condomínio Voturuna e do Loteamento Chácara Boa Vista, das zona ZRBD-5 e da Zona ZUD-8, situada no entorno do Aldeia da Serra.

b) Caracteriza-se como zona predominantemente residencial de baixa densidade, que admite usos diversificados compatíveis com a preservação ambiental e proteção do manancial, permitindo uma maior ocupação por loteamentos, em áreas de topografia e cobertura vegetal favoráveis, mantendo altas taxas de permeabilidade superficial.

Usos conformes em **ZRBD-6: R1, C1, S1, E1, atividades de S2.5: pousada, chalés, Hotel, SPA, pesqueiro, atividade de C2.2: restaurante, atividades de E2: escola, igreja.**

c) Restrições de ocupação do solo para **ZRBD-6:**

Para os usos **R1, C1, S1 e E1:**

- Frente de lote mínima, igual a 14,00 m;
- Área de lote mínima, igual a 500,00 m² (para loteamento) e de 2.000 m² (para desmembramento).
- Recuo de Frente mínimo, igual a 6,00 m;
- Recuo Lateral mínimo, igual a 2,00 m;
- Recuo de Fundo mínimo, igual a 5,00 m;
- Taxa de Permeabilidade mínima, igual a 30 % (para loteamento), e de 60 % (para gleba ou desmembramento);
- Taxa de ocupação máxima, igual a 40 %, (para loteamento), e de 25 %, (para gleba ou desmembramento);
- Altura limite da edificação, igual a 6,00 m, contados do ponto médio da testada até o beirado.

Para os usos contidos em **S2.5, C2.2 e E2:**

- Frente de lote mínima, igual a 25,00 m;
- Área de lote mínima, igual a 5.000 m²;
- Recuo de Frente mínimo, igual a 6,00 m;
- Recuo Lateral mínimo, igual a 3,00 m;
- Recuo de Fundo mínimo, igual a 5,00 m;
- Taxa de Permeabilidade mínima, igual a 30 % (para loteamento), e de 60 % (para gleba ou desmembramento);
- Taxa de ocupação máxima, igual a 40 %, (para loteamento), e de 25 % (para gleba ou desmembramento);
- Altura limite da edificação, igual a 6,00 m, contados do ponto médio da testada até o beirado.

d) Diretrizes especiais para loteamentos em **ZRBD-6**:

- 1) Não serão permitidas intervenções em áreas de preservação permanente, assim definida pela legislação federal, estadual e municipal.
- 2) Não terão anuência municipal, manejos de vegetação natural em estágios superiores a inicial, formando mancha contínua com área em projeção superior a 10.000 m²;
- 3) Não poderá ser ocupada por lotes, ou sofrer intervenções de terraplenagem, encosta com declividade maior ou igual a 30 %;
- 4) Deverão ser previstos os corredores de vida silvestre, para interligação das áreas isoladas de vegetação nativa;
- 5) A exceção de eventuais travessias e interligações viárias autorizadas, as áreas referidas acima, de proteção e preservação serão destinadas exclusivamente às áreas verdes do loteamento, devendo ser objeto de plano de recuperação;
- 6) A somatória das áreas verdes, do sistema viário e institucionais, deverão totalizar valor maior ou igual a 50 % da área total da gleba;
- 7) Para as calçadas de pedestres, deverão ser adotadas soluções que garantam a permeabilidade destas áreas;
- 8) Deverão ser adotadas soluções adequadas para coleta, tratamento e disposição final dos esgotos sanitários;
- 9) Os sistema de drenagem do loteamento, bem como em sua fase de implantação, deverão estar previstos dispositivos que impeçam a poluição e assoreamento dos cursos d`água.