

## **LEI Nº 2.462, DE 12 DE SETEMBRO DE 2003**

(Dispõe sobre o Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município de Santana de Parnaíba)

**SILVIO ROBERTO CAVALCANTI PECCIOLI**,  
Prefeito do Município de Santana de  
Parnaíba, no Estado de São Paulo, no uso  
das atribuições que lhe são conferidas por  
Lei, **FAZ SABER** que a Câmara Municipal de  
Santana de Parnaíba aprovou e ele sanciona  
e promulga a seguinte Lei:

### **CAPÍTULO I** **DO ORDENAMENTO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**

**Art. 1º** De acordo com as diretrizes fundamentais de ordenação do território municipal, o uso e ocupação do solo ficam regulamentados, em função da delimitação de zonas, sub-zonas, categorias e subcategorias de usos.

#### **SEÇÃO I** **DAS ZONAS DE USO**

**Art. 2º** Para fins de aplicação desta Lei, o território do Município fica dividido nos seguintes tipos de zona de uso:

**I - ZRBD - Zona Residencial de Baixa Densidade:**

Zona de uso residencial de baixa densidade, onde permite uso estritamente residencial, ou permite a diversificação de categorias de usos compatíveis com o uso residencial, de acordo com sub-zonas conformes;

**II - ZRMD - Zona Residencial de Média Densidade:**

Zona de uso predominantemente residencial de média densidade, onde permite diversificação de categorias de usos compatíveis com o uso residencial e pertinente a sub-zonas conformes;

**III - ZUM - Zona de Uso Misto:**

Zona de diversificação de usos, geradoras de infra-estrutura sócio-econômica, centralizadas em relação às zonas de predominância residencial e pertinentes a sub-zonas conformes;

**IV - ZUD - Zona de Uso Diversificado:**

Zona de atividades sócio-econômicas específicas, com diversificação de usos, pertinentes a sub-zonas conformes, de transição entre Zona de Uso Misto (ZUM) e zonas residenciais, com relação às Zonas de uso Predominantemente Industrial (ZUPI);

**V - ZUPI - Zona de Uso Predominantemente Industrial:**

Zona de uso industrial e atividades complementares ao uso predominante;

**VI - ZEA - Zona Especial A:**

Zona especial que corresponde à área tombada do Centro Histórico, com diretrizes de uso e ocupação do solo, conforme especificadas no Anexo 4 desta Lei;

**VII - ZPE - Zona de Preservação:**

Zona que engloba as áreas especiais, destinadas à proteção de mananciais, à preservação ambiental e à proteção de áreas;

**VIII - ZUS - Zona de Uso Sanitário:**

Zona exclusiva para instalação de áreas tecnicamente equipadas para disposição final de resíduos sólidos e congêneres, aterro sanitário e industrial;

~~**IX - ZIS - Zona de Interesse Social:**~~

~~Zona que corresponde a áreas especiais de interesse social, referentes a ocupações sub-normais em áreas públicas ou privadas, visando a regularização fundiária ou a implantação de programas habitacionais, para o emprego dos dispositivos da legislação pertinente;~~

**IX - 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 baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo. (redação dada pela Lei nº 3.192/2012).

**X - ZAR - Zona de Adensamento Restrito:**

Zona de uso predominantemente residencial de média densidade, que engloba áreas situadas no entorno do Centro Histórico, configurando um conjunto paisagístico de interesse de preservação, com restrições edilícias especiais, onde permite diversificação de categorias de usos compatíveis com o uso residencial;

**XI - ZPA - Zona de Proteção Ambiental do Centro Histórico:**

Zona de especial interesse ambiental, ou paisagístico, que engloba áreas situadas no entorno do Centro Histórico, permitindo usos compatíveis com a preservação da vegetação de porte arbóreo e sua recuperação, ou seu uso institucional conforme especificadas por sub-zonas no Anexo 4 desta Lei;

**XII - ZDE-1 - Zona de Diretrizes Especiais Tipo 1:**

Zona de diretrizes especiais, englobando áreas vizinhas ao Centro Histórico, destinada ao uso institucional com equipamentos urbanos de uso comunitário, apoio ao turismo e desenvolvimento do sistema viário, conforme especificadas no Anexo 4 desta Lei. (redação dada pela Lei nº 2.690/2005).

### **XIII – ZEM - Zona Especial de Mineração:**

Zona especial de uso predominantemente das atividades de extração e beneficiamento de minerais, admitindo ainda, atividades relacionadas aos produtos de origem mineral. (zona incluída pela Lei nº 2.626/2005)

### **XIV – ZDE-2 – Zona de Diretrizes Especiais Tipo 2:**

Zona de diretrizes especiais, envolvendo áreas da região do Campo da Vila relacionadas ao aterro sanitário municipal e seu entorno imediato, destinada ao uso institucional para o tratamento e disposição final de resíduos sólidos. (zona incluída pela Lei nº 2.690/2005).

§ 1º. As zonas de uso, bem como suas subdivisões em sub-zonas, constam de quadro-tabelas, listagem de categorias e subcategorias (Anexo 1); zonas de usos conformes (Anexo 2) e cartas de uso do solo em escala 1:10.000 (Anexo 3).

§ 2º. Na hipótese do loteamento ou condomínio, a ser implantado no Município em zona conforme, possuir regulamento de restrições de empreendimento mais restrito que a legislação municipal, este será automaticamente incorporado à Lei de Zoneamento, Código de Obras e de Posturas municipais, por ocasião de sua aprovação.

§ 3º. Somente será permitido lotes com frente mínima de 5,00m e área mínima de 125,00m<sup>2</sup>, em zonas residenciais de média densidade e zonas de uso misto, para uso residencial decorrente de desdobro automático no ato da expedição do alvará de construção.

§ 4º Para a Zona de Interesse Social-ZIS, nos projetos de recuperação urbanística, de regularização fundiária, de produção de habitação de interesse social, por iniciativa do poder público, ou não, poderão ser adotados índices e parâmetros urbanísticos de parcelamento de solo, inferiores ao que prescreve o Parágrafo 3º, a serem definidos pelo órgão competente do Poder Executivo e expressos através de diretrizes urbanísticas específicas. (parágrafo incluído pela Lei nº 2.690/2005).

~~Art. 3º As despesas com a execução da presente lei correrão por conta de dotação orçamentária própria, constante do orçamento vigente, suplementada se necessário.~~

**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.(redação dada pelas Leis nº 3.192/2012 e 4.084/2022).

§ 1º. As ZEIS – Zona Especial de Interesse Social - serão tratadas como Áreas Sujeitas a Regime Específico – ASRE - cabendo ao Executivo Municipal estabelecer, por meio de Decreto, as regras específicas de parcelamento, uso,

ocupação do solo e demais diretrizes de ordenamento territorial incidentes sobre as mesmas.

**§ 2º.** O estabelecimento das regras de que trata o Parágrafo anterior será efetuado com base em projeto específico de cada área enquadrada como ZEIS, no qual, sem prejuízo de outros conteúdos técnicos, constarão as diretrizes e restrições referentes à:

Ocupação do Solo: To – Taxa de ocupação  
Io – Coeficiente de Aproveitamento  
Ie – Índice de Elevação Média  
Tp – Taxa de Permeabilidade  
Lmn – Lote mínimo (área)  
Rfr – Recuo de frente  
Rlt – Recuos laterais  
Rfd – Recuo de fundos;

Uso do Solo, de acordo com projeto urbanístico específico;  
Padrões de Dimensionamento e Perfil Geométrico de Vias;  
Critérios Referentes à Infra-estrutura em Rede e Pontual.

**§ 3º.** As áreas enquadradas como ZEIS nos termos do *caput* deste Art. têm as delimitações constantes da planta do Anexo 5 desta Lei.

~~**Art. 4º** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.~~

**Art. 4º.** Na edição das Diretrizes Urbanísticas de Parcelamento do Solo, nos moldes previstos pelo artigo 6º da Lei Federal n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979, para os empreendimentos de parcelamento do solo na modalidade loteamento, localizados no território municipal, independentemente da zona de uso que se situe, com exceção feita para as ZEIS, serão considerados os seguintes percentuais mínimos da área total parcelada para as áreas públicas: (redação dada pela Lei nº 3.192/2012).

I – Sistema Viário – 15 % (quinze por cento);  
II – Áreas Verdes/Abertos – 20 % (vinte por cento);  
III – Áreas Institucionais, destinadas a equipamentos urbanos – 5 % (cinco por cento).

**§ 1º.** Para fins de cálculo das áreas correspondentes aos percentuais estabelecidos nos incisos I a III, do presente Artigo, serão deduzidas da área total do empreendimento as Áreas de Reserva Legal, resultantes da aplicação das exigências do Código Florestal, ou outras, averbadas na matrícula da gleba a ser parcelada.

**§ 2º.** Não serão computadas para fins de apuração dos percentuais mínimos de Áreas Verdes e Espaços Abertos, conforme definidos no inciso II



SECRETARIA MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE E  
PLANEJAMENTO

Departamento de Planejamento - DPLAN

do presente Artigo, as Áreas de Preservação Permanente – APP - assim definidas pela legislação ambiental.

**§ 3º.** Não serão computadas para fins de apuração dos percentuais mínimos como Áreas Institucionais, aquelas destinadas aos equipamentos urbanos de infraestrutura.

**Art. 5º** As despesas com a execução da presente lei correrão por conta de dotação orçamentária própria, constante do orçamento vigente, suplementada se necessário. (renumeração dada pela Lei nº 3.192/2012)

**Art. 6º** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário. (renumeração dada pela Lei nº 3.192/2012)

Santana de Parnaíba, 12 de setembro de 2003

**SILVIO ROBERTO CAVALCANTI PECCIOLI**  
Prefeito Municipal