



PREFEITURA DE SÃO LUÍS
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO

DECRETO Nº 28.486

DE 13 DE OUTUBRO DE 2005

REGULAMENTA O §2º DO ARTIGO 173, DA LEI DE ZONEAMENTO, PARCELAMENTO, USO A OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO (LEI Nº 3.253/1992) E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO DE SÃO LUÍS, no uso de suas atribuições legais, e

CONSIDERANDO a necessidade de disciplinar os Condomínios por Unidades Autônomas de Casas;

CONSIDERANDO a necessidade de normatizar os critérios para aplicação dos arts 175, 227 3 228 da Lei de Zoneamento, Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano (Lei nº 3.253, de 29 de dezembro de 1992);

CONSIDERANDO a necessidade de estabelecer regras urbanísticas claras para a análise e aprovação dos projetos de Condomínios por Unidades Autônomas de Casas para assegurar a compatibilidade entre os interesses individuais e os interesses da coletividade e garantir condições de segurança e conforto da população, veículos, edificações e logradouros públicos;

CONSIDERANDO a necessidade de estabelecer o equilíbrio dos diversos agentes atuantes no Município, incentivando a cooperação de organizações e cidadãos na promoção da melhoria da paisagem urbana da cidade;

CONSIDERANDO, finalmente, que é obrigação da Prefeitura estabelecer índices urbanísticos adequados para a garantia das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, em conformidade com o Plano Diretor do Município de São Luís e com o Estatuto da Cidade,

DECRETA:

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. Para efeito de análise e aprovação de projetos, considera-se Condomínio por Unidade Autônoma de Casas aquele descrito no § 2º, do art. 173, da Lei de Zoneamento, Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano (Lei nº 3.253, de 29 de dezembro de 1992).

CAPÍTULO II
DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

Art. 2º. Para efeito de localização, os Condomínios por Unidades Autônomas de Casas são permitidos em todas as Zonas e Corredores Urbanos com usos residencial Unifamiliar (R-1), Residencial Multifamiliar (R-2) e Vilas (R-3) em conformidade com as Tabelas 5 e 6 do Anexo II da Lei de Zoneamento, Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano (Lei nº 3.253, de 29 de dezembro de 1992).

Art. 3º. Para efeito de análise urbanística, são permitidos Condomínios por Unidades Autônomas de Casas nas seguintes situações:

Este texto não substitui o publicado no D.O.M Nº 195 de 13/10/2005.



PREFEITURA DE SÃO LUÍS

SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO

I – quadras de loteamento aprovados (implantados ou não) ou áreas inferiores a 10.000 m² (dez mil metros quadrados);
II – glebas.

§ 1º. As quadras de loteamento aprovados devem ter seus lotes unificados antes da análise e aprovação do projeto de condomínio por unidade autônoma de casa, ficando este desonerado da reserva de áreas institucional, verde e reser urbana.

§ 2º. Considera-se “gleba”, para efeito deste Decreto, a propriedade uma individual de área igual ou superior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados), conforme art. 242 da Lei de Zoneamento, Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano (Lei nº 3.253, de 29 de dezembro de 1992).

Art. 4º. São requisitos urbanísticos mínimos para a análise e aprovação dos Condomínios por Unidades Autônomas de Casas em quadras já existente ou áreas inferiores a 10.000 m².

I – possuir testada da unidade de no mínimo 8,00 m (oito metros), com área mínima de 120,00 m² (cento e vinte metros quadrados);
II – apresentar minuta da convenção do condomínio;
III – cul-de-sac com raio mínimo de 6,00 (seis metros);
IV – as vias internas deverão ter largura mínima de 6,00 (seis metros) de pista de rolamento;
V – as calçadas internas deverão ter largura mínima de 1,00m (um metro).

Art. 5º. Para efeito de análise a aprovação dos Condomínios por Unidades Autônomas de Casas, as glebas são classificadas em:

I – até 20.000 m² (vinte mil metros quadrados);
II – acima de 20.000 m² (vinte mil metros quadrados) até 30.000 m² (trinta mil metros quadrados);
III – acima de 30.000 m² (trinta mil metros quadrados) até 60.000 m² (sessenta mil metros quadrados).

Parágrafo único. Os projetos com área superior a 60.000 m² (sessenta mil metros quadrados) serão analisados e aprovados por Comissão Técnica nomeada pelo Chefe do Poder Executivo Municipal, formada por representantes da Secretaria Municipal de Terras, Urbanismo e Fiscalização Urbana (SEMTHURB), Instituto de Pesquisa e Planificação da Cidade (IPPC) e Secretaria Municipal de Transportes Urbanos (SEMTUR).

Art. 6º. São requisitos urbanísticos mínimos para a análise e aprovação dos Condomínios por Unidades Autônomas de Casas em glebas até 20.000 m² (vinte mil metros quadrados):

I – possuir testada da unidade de no mínimo 8,00 m (oito metros), com área mínima de 120,00 m² (cento e vinte metros quadrados);
II – apresentar minuta da convenção do condomínio;
III – cul-de-sac com raio mínimo de 6,00 m (seis metros);
IV – as vias internas deverão ter largura mínima de 6,00 m (seis metros) de pista de rolamento;
V – as calçadas deverão ter largura mínima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros).

Art. 7º. São requisitos urbanísticos mínimos para a análise e aprovação dos Condomínios por Unidades Autônomas de Casas em glebas acima de 20.000 m² (vinte mil metros quadrados) até 30.000 m² (trinta mil metros quadrados):

I - possuir testada da unidade de no mínimo 10,00 m (dez metros), com área mínima de 200,00 m² (duzentos metros quadrados);
II - apresentar minuta da convenção do condomínio;

Este texto não substitui o publicado no D.O.M N° 195 de 13/10/2005.



PREFEITURA DE SÃO LUÍS

SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO

III - cul-de-sac com raio mínimo de 7,00 m (sete metros);

IV - as vias internas deverão ter largura mínima de 7,00 m (sete metros) de pista de rolamento;

V - as calçadas deverão ter largura mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros).

Art. 8º. São requisitos urbanísticos mínimos para a análise e aprovação dos Condomínios por Unidades Autônomas de Casas em glebas acima de 30.000 m² (trinta mil metros quadrados) até 60.000 m² (sessenta mil metros quadrados):

I - possuir testada da unidade de no mínimo 12,00 m (doze metros), com área mínima de 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);

II - apresentar minuta da convenção do condomínio;

III - cul-de-sac com raio mínimo de 7,00 m (sete metros);

IV - as vias internas deverão ter largura mínima de 10,00 m (dez metros) de pista de rolamento para as vias principais e 6,00 m (seis metros) para as vias secundárias;

V - as calçadas internas deverão ter largura mínima de 2,00 m (dois metros);

VII - parecer favorável da Secretaria Municipal de Transportes Urbanos (SEMTUR) para o projeto viário de acesso e circulação interna de veículos.

Art. 9º. São requisitos urbanísticos para a análise e aprovação dos Condomínios por Unidades Autônomas de Casas de qualquer dimensão e qualquer número de unidades habitacionais:

I - respeito às árvores de porte médio e grande porte, não sendo permitida a sua derrubada, salvo quando se encontrarem nas faixas de rolamento das vias projetadas;

II - arborização de, no mínimo, 01 (uma árvore a cada 500,00 m² (quinhentos metros quadrados) da área de unidades habitacionais;

III - quadras projetadas com comprimento até 250,00 m (duzentos e cinquenta metros).

CAPÍTULO III

DA IMPLANTAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES NOS LOTES

Art. 10. Toda e qualquer alteração de área construída nas unidades habitacionais autorizadas por Assembleia Condominial deve ser analisada, aprovada e licenciada pela Prefeitura, à luz da obediência dos índices urbanísticos permitidos para a Zona ou Corredor no qual está inserido o empreendimento, em conformidade com este Decreto e a Lei de Zoneamento, Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano (Lei nº 3.253, de 29 de dezembro de 1992).

Art. 11. Os recuos frontais, de fundo e laterais devem obedecer à tabela constante do Anexo I do presente Decreto.

Parágrafo único. O recuo frontal para qualquer tipologia de empreendimento voltado para vias públicas e logradouros existentes segue o disposto para o recuo frontal da Zona ou Corredor Urbano no qual estiver inserido, conforme a Lei de Zoneamento, Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano (Lei nº 3.253, de 29 de dezembro de 1992).

CAPÍTULO IV

DOS ESTACIONAMENTOS

Art. 12. As unidades habitacionais construídas em Condomínios por Unidades Autônomas de Casas devem apresentar o número mínimo de vagas de estacionamento, conforme tabela constante do Anexo II deste Decreto.

Parágrafo único. As dimensões mínimas da vaga de garagem são 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) de largura por 5,00 m (cinco metros) de comprimento.

Este texto não substitui o publicado no D.O.M Nº 195 de 13/10/2005.



PREFEITURA DE SÃO LUÍS

SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO

Art. 13. Além das vagas e estacionamento na unidade habitacional, os Condomínios por Unidades Autônomas de Casas devem apresentar a previsão de vagas de estacionamento para visitantes, conforme tabela constante do Anexo III do presente Decreto.

CAPÍTULO VI

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 14. Toda a área condominial deve ser cercada por muro ou similares e apresentar depósito coletor de lixo com área construída compatível com o porte do empreendimento, localizado em trecho de fácil acesso para o serviço de coleta e limpeza municipal e aprovado pela Secretaria Municipal de Serviços Urbanos – SEMSUR.

Art. 15. As Portarias, Guaritas de Segurança e Postos de Controle de Entrada e Saída devem obedecer às dimensões máximas da tabela constante no Anexo IV do presente Decreto.

Art. 16. Cabe exclusivamente ao empreendedor responsável pela construção e implantação dos Condomínios por Unidades Autônomas de Casas a execução das obras necessárias à instalação de arruamento, pavimentação, calçamento, meio fio, infraestrutura coletiva de drenagem, água, luz, esgoto, equipamentos de combate e prevenção a incêndios e paisagismo.

Art. 17. Compete exclusivamente aos condôminos, com relação as suas áreas internas, a manutenção dos serviços de:

- I – segurança;
- II – iluminação das áreas de uso comum.
- III – limpeza de vias, paisagismo, coleta e acondicionamento de lixo;
- IV – manutenção da infraestrutura de pavimentação e drenagem, distribuição de água, luz e coleta de esgoto;
- V – equipamentos de prevenção e combate a incêndios, conforme projeto previamente aprovado pelo Corpo de Bombeiros.

Art. 18. Todas as exigências urbanísticas não especificadas neste Decreto devem obedecer ao disposto na Lei nº 3.253, de 29 de dezembro de 1992, que dispõe sobre o Zoneamento, Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano, em particular aos arts. 180, 188, 190 e 191.

Art. 19. Todos os Condomínios por Unidades Autônomas de Casas com área acima de 30.000 m² (trinta mil metros quadrados) deverão ter pistas de aceleração e desaceleração com larguras mínima de 5,00 (cinco metros).

Art. 20. Todos os condomínios deverão ter projeto de drenagem aprovado pela Secretaria Municipal de Serviços Urbanos – SEMSUR.

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

Art. 22. Revogam-se as disposições em contrário.



PREFEITURA DE SÃO LUÍS
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO

ANEXO I
RECUOS FRONTAL, DE FUNDO E LATERAIS

Condomínios por unidades autônomas de casas em:	Recuo Frontal (em relação às vias projetadas)	Recuo de fundo	Recuos laterais
Quadras existentes ou áreas inferiores 10.000 m ²	2,00 m (dois metros)	Devem obedecer a Lei de Zoneamento, Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano, podendo ser conjugadas (geminadas) duas a duas.	
Glebas com 20.000 m ²			
Glebas acima de 20.000 m ² até 30.000 m ²	4,00 m (quatro metros)	Obedece à Lei de Zoneamento, Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano	Lei de Zoneamento, Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano ou pode colar em apenas uma divisa do lote, com no máximo 2 (dois) pavimentos, incluindo pilotis (térreo + 01 pav. Ou pilotis + 01)
Glebas acima de 30.000 m ² até 60.000 m ²	6,00 m (seis metros)	Obedece à Lei de Zoneamento, Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano, não sendo permitido colar em nenhuma divisa do lote e com um máximo de 2 dois pavimentos, incluindo pilotis (térreo + 01 pav. Ou pilotis + 01)	

ANEXO II
VAGAS DE GARAGEM

Nº mínimo de vagas de garagem por unidade habitacional	Condomínio por unidade autônomas de casas em:
1 (uma) vaga	Quadras existentes ou áreas inferiores a 10.000 m ²
	Glebas com até 20.000 m ²
2 (duas) vagas	Glebas acima de 20.000 m ² até 30.000 m ²
	Glebas acima de 30.000 m ² até 60.000 m ²

ANEXO III
VAGAS DE ESTACIONAMENTO PARA VISITANTES

Condomínios por unidades autônomas de casas em:	Área máxima
Quadras existentes ou áreas inferiores a 10.000 m ²	15,00 m ² (quinze metros quadrados)
Glebas com até 20.000 m ²	
Glebas acima de 20.000 m ² até 30.000 m ²	20,00 m ² (vinte metros quadrados)
Glebas acima de 30.000 m ² até 60.000 m ²	25,00 m ² (vinte e cinco metros quadrados)