



Nova redação ao anteprojeto de Lei do Parcelamento do Solo Urbano no Município de Mogi das Cruzes, em virtude das sugestões acolhidas na Audiência Pública realizada em 26 de abril de 2022.

Art. 163 - parágrafo 1º

Texto original:

§ 1º A área de recreação equivalerá, no mínimo, a 10% (dez por cento) da área do terreno ou a 10,00m² (dez metros quadrados) por unidade residencial, prevalecendo aquele que atingir maior dimensão e deverá ter largura mínima de 2,00m (dois metros).

Texto final:

§ 1º A área de recreação equivalerá, no mínimo, a 6,00m² (seis metros quadrados) por unidade residencial e deverá ter largura mínima de 2,00m (dois metros).

Comentário: Acolhida a sugestão para a diminuição da área de recreação em função da quantidade de unidades. A nova área proposta se baseou nas sugestões apresentadas na Audiência e nos estudos realizados por esta municipalidade quanto aos valores adotados por outros municípios como, por exemplo, São Paulo, São José dos Campos e São José do Rio Preto.

Art. 163 – parágrafo 2º, inciso II

Texto original:

§ 2º No mínimo 25% (vinte e cinco por cento) da área de recreação deverá ser destinada exclusivamente à recreação infantil, atendendo também ao que segue:

I – a área deverá ser descoberta;

II – o terreno não poderá ter declividade superior a 15% (quinze por cento);

III - a área deverá ser dotada de piso e mobiliário adequado (brinquedos, bancos e congêneres) de acordo com as Normas Técnicas;

IV - deverá apresentar formato que permita a inserção de um círculo com raio de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), com largura mínima de 2,00m (dois metros). Ficam dispensados desta exigência os terrenos que possuam largura máxima igual ou inferior a 5,00m (cinco metros).

V - em caso de divisão da área de recreação infantil, os formatos deverão atender os mesmos critérios estabelecidos no item IV em todas as áreas.

Texto final:



§ 2º No mínimo 25% (vinte e cinco por cento) da área de recreação deverá ser destinada exclusivamente à recreação infantil, atendendo também ao que segue:

I – a área deverá ser descoberta;

II - a área deverá ser dotada de piso e mobiliário adequado (brinquedos, bancos e congêneres) de acordo com as Normas Técnicas;

III - deverá apresentar formato que permita a inserção de um círculo com raio de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), com largura mínima de 2,00m (dois metros). Ficam dispensados da inserção de um círculo com raio de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) os terrenos que possuam largura máxima igual ou inferior a 5,00m (cinco metros).

IV - em caso de divisão da área de recreação infantil, os formatos deverão atender os mesmos critérios estabelecidos no item III em todas as áreas.

Comentário: Suprimido o inciso II do texto original pois deve atender às normas de acessibilidade e demais legislações vigentes e estar compatível com o parágrafo 17 do mesmo artigo, nesta nova minuta, que dispõe sobre o mesmo tema. No inciso III o texto final esclarece que a dispensa é somente para a inserção do círculo com raio de 2.50m, mantida a largura mínima de 2m exigida pelo § 1º do mesmo artigo.

Art. 163 – parágrafo 3º

Texto Original:

§ 3º Para o atendimento da área de recreação, é permitida a redução em até 2/3 da área de recreação adulta, ou seja, 50% do total disposto no §1º deste artigo, atendidas as seguintes condicionantes:

I - Manter o mínimo previsto no § 2º deste artigo, de 2,5% (dois vírgula cinco por cento) do terreno ou 2,50m² (dois metros quadrados e cinquenta decímetros quadrados) por unidade residencial, o que for maior, para recreação infantil;

II - Uma área equivalente à metade da redução seja delimitada como área de fruição pública, nos termos estabelecidos pelo Plano Diretor;

III - A área da fruição pública prevista no inciso II deste parágrafo não será considerada para o incentivo urbanístico previsto no Plano Diretor, Lei Complementar nº150/2019.

Texto Final: SUPRIMIDO

Comentário: No parágrafo primeiro do artigo, em seu texto final, foi acolhida a redução da área mínima de recreação beneficiando todos os empreendimentos e não somente aqueles com delimitação de área como de fruição pública.

**Art. 163 – parágrafo 7º****Texto Original:**

§ 7º A área do salão de reuniões e do salão de jogos equivalerá, no mínimo, a 1,00m² (um metro quadrado) por unidade residencial.

Texto Final:

§ 6º As áreas do salão de reuniões e do salão de jogos equivalerá, no mínimo, a 1,00m² (um metro quadrado) por unidade residencial cada uma. A área do salão de jogos poderá ser considerada como área de recreação adulta somente nos condomínios enquadrados nos incisos II, III e IV do caput deste artigo.

Comentário: O texto original foi revisado pois gerava dupla interpretação quanto as áreas mínimas obrigatórias para cada umas das áreas (do salão de reuniões e do salão de jogos). Não houve alteração nos valores aplicados. No texto final fica esclarecido também quando é possível computar a área do salão de jogos como área de recreação. Garantindo, dessa forma, maior entendimento e transparência quanto a aplicabilidade do referido artigo.

Art. 164. – parágrafo 4º**Texto Original:**

§ 4º No mínimo 50% (cinquenta por cento) da área de recreação deverá ser destinada exclusivamente à recreação infantil, atendendo também ao que segue:

- I - a área deverá ser descoberta;
- II - o terreno não poderá ter declividade superior a 15% (quinze por cento);
- III - a área deverá ser dotada de piso e mobiliário adequado (brinquedos, bancos e congêneres) e de acordo com as Normas Técnicas;
- IV - deverá apresentar formato que permita a inserção de um círculo com raio de 2,00m (dois metros), com largura mínima de 2,00m (dois metros). Em caso de divisão da área de recreação, os formatos deverão atender os mesmos critérios estabelecidos pelo § 1º para todas as áreas;
- V- a área poderá ser dividida, no máximo, em 2 (duas) partes. Em caso de divisão da área de recreação, os formatos deverão atender os mesmos critérios estabelecidos pelo item IV em todas as áreas.

Texto Final:

§ 4º No mínimo 50% (cinquenta por cento) da área de recreação deverá ser destinada exclusivamente à recreação infantil, atendendo também ao que segue:

- I - a área deverá ser descoberta;
- II - a área deverá ser dotada de piso e mobiliário adequado (brinquedos, bancos e congêneres) e de acordo com as Normas Técnicas;



III - deverá apresentar formato que permita a inserção de um círculo com raio de 2,00m (dois metros), com largura mínima de 2,00m (dois metros). Em caso de divisão da área de recreação, os formatos deverão atender os mesmos critérios estabelecidos pelo § 1º para todas as áreas;

IV- a área poderá ser dividida, no máximo, em 2 (duas) partes. Em caso de divisão da área de recreação, os formatos deverão atender os mesmos critérios estabelecidos pelo item III em todas as áreas.

Comentário: Suprimido o inciso II do texto original pois deve atender às normas de acessibilidade e demais legislações vigentes e estar compatível com o parágrafo 17 do mesmo artigo, nesta nova minuta, que dispõe sobre o mesmo tema.

Art. 164.- parágrafo 6º

Texto Original

§ 6º A área do salão de reuniões e do salão de jogos equivalerá, no mínimo, a 0,50m² (meio metro quadrado) por unidade residencial.

Texto Final:

§ 6º As áreas do salão de reuniões e do salão de jogos equivalerá, no mínimo, a 0,50m² (meio metro quadrado) por unidade residencial cada uma. A área do salão de jogos poderá ser considerada como área de recreação adulta somente nos condomínios enquadrados nos incisos II, III e IV do caput deste artigo.

Comentário: O texto original foi revisado pois gerava dupla interpretação quanto as áreas mínimas obrigatórias para cada umas das áreas (do salão de reuniões e do salão de jogos). Não houve alteração nos valores aplicados. No texto final fica esclarecido também quando é possível computar a área do salão de jogos como área de recreação. Garantindo, dessa forma, maior entendimento e transparência quanto a aplicabilidade do referido artigo.