

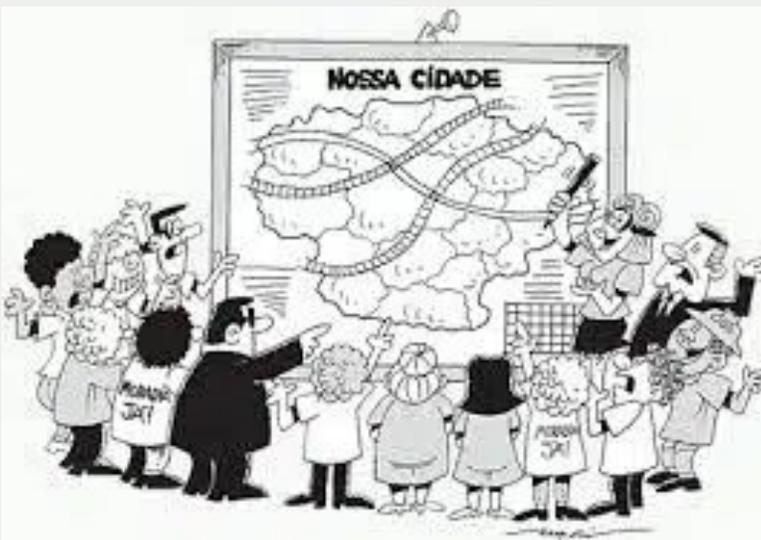


Regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo aplicáveis à zona ZEIS
**Plano Urbanístico da ZEIS Refúgio dos Bandeirantes e
da ZEIS Refúgio / Lavras**

www.santanadeparnaiba.sp.gov.br

[Prefeitura Santana de Parnaíba](#)

PARA QUE PLANEJAR A CIDADE?



“Estabelecer uma visão
de consenso,
harmônica e clara a
respeito de **qual é a
cidade que desejamos**
e como podemos
chegar até lá.”

Lei Federal nº 10.257/01 - Estatuto da Cidade

CAPÍTULO IV - DA GESTÃO DEMOCRÁTICA DA CIDADE

Art. 43. Para garantir a gestão democrática da cidade, deverão ser utilizados, entre outros, os seguintes instrumentos:

- I - órgãos colegiados de política urbana, nos níveis nacional, estadual e municipal;
- II - debates, **AUDIÊNCIAS e CONSULTAS PÚBLICAS**;
- III - conferências sobre assuntos de interesse urbano, nos níveis nacional, estadual e municipal;
- IV - iniciativa popular de projeto de lei e de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;



Zoneamento da Cidade

Organizar a ocupação da cidade, dividindo o território em **ZONAS** e **regulamentando o uso** de cada uma delas de acordo com as suas particularidades:



- Ecológico;
- Econômico;
- Turístico;
- Histórico;
- **Interesse Social**; etc.

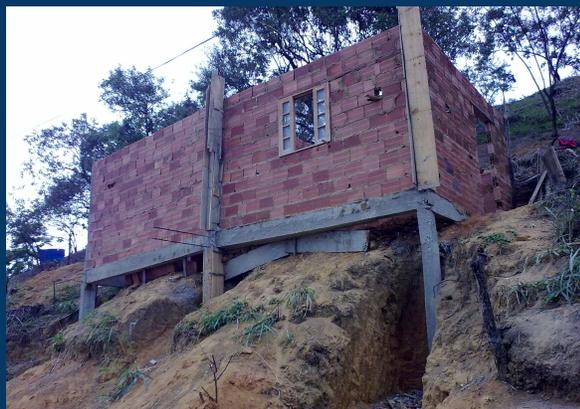
PARA QUE SERVE O REGRAMENTO? (e o respeito a ele)



IMAGEM: SLIDESHARE

REGRAMENTO

- As situações irregulares de ocupação de imóveis **são responsáveis pelos impactos negativos** que interferem diretamente na percepção da população sobre problemas em qualquer cidade, tais como:



Edificações em áreas de risco



Edificações em áreas alagáveis

REGRAMENTO

- Continuação:



Edificações em APP's



Avanços sobre áreas públicas

REGRAMENTO

- Continuação:



Congestionamento



Ligações clandestinas de esgoto

REGRAMENTO

- Continuação:



Parcelamento irregular do solo



Ocupação de áreas públicas

REGRAMENTO

- Da mesma forma, **quando há o respeito pelo regramento**, são perceptíveis as sensações de **bem estar da população**, não só quanto a qualidade do espaço público, mas também dos espaços privados:



Melhoria mobilidade urbana
Túnel Praça da Paz



Destinação adequada do espaço
público para a população

REGRAMENTO

- Exemplos de aproveitamento equivocado de lotes populares, **sem respeito** ao regramento, comprometendo questões urbanísticas e de saúde.



Edificação mal planejada e Sombreamento excessivo



Ambiente insalubre e Iluminação / Ventilação naturais inadequadas

REGRAMENTO

- Exemplos de aproveitamento de lotes populares, **com bons projetos de arquitetura**, respeitando o regramento, propiciando estética, qualidade de vida, provocando sensação de bem estar:



Projeto arquitetônico econômico em lote com frente de 5 metros



Ventilação e iluminação adequadas, respeitando o regramento

REGRAMENTO

- Continuação:



Fachada harmônica respeitando o regramento



Exemplo de solução de iluminação e ventilação, mesmo sem recuos

REGRAMENTO PARA ZEIS

- A definição das regras de parcelamento, uso e ocupação do solo propiciam:
 - **Racionalidade** - melhor aproveitamento da infraestrutura urbana disponível;
 - **Melhor aproveitamento** - maior flexibilidade nas possibilidades de ocupação do solo, maximizando o aproveitamento dos espaços;
 - **Redução das irregularidades** - tornam mais acessíveis as condições para que as edificações se enquadrem nos parâmetros urbanísticos; e
 - **Qualidade de vida** - permitem acesso a lotes dotados de infraestrutura, mais viáveis economicamente.

Plano Urbanístico da ZEIS Refúgio dos Bandeirantes e da ZEIS Refúgio / Lavras

BASE LEGAL

- A definição de **ZEIS - Zona Específica 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;
- 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, conforme o § 1º do art. 3º da Lei nº 2.462/2003 e suas alterações;

BASE LEGAL

- Objetivo da ZEIS é **atrair investimentos**, inclusive com a obrigatoriedade da infraestrutura pelo empreendedor;
- Solicitação da SMH para a inclusão na macrozona urbana e classificação como ZEIS, área localizadas no Município para a produção de habitação de interesse social;
- 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**;



BASE LEGAL

- Área 12 - Refúgio dos Bandeirantes e Área 59 - Refúgio / Lavras identificadas no Anexo 3 da Lei nº 4.084/2022 **são enquadradas como ZEIS**, nos termos do art. 3º da Lei nº 2.462/2003 e suas alterações;
- A ZEIS área 12 - Refúgio dos Bandeirantes **não contém os índices urbanísticos, a definição dos usos permitidos e os parâmetros de ocupação**;
- **O entorno da área objeto da regulamentação é atendido por infraestrutura urbana** com pavimentação, rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, sistema de drenagem, iluminação de LED, transporte público, coleta de resíduos, escola e unidade básica de saúde;



DIAGNÓSTICO

- As áreas **não constam do 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;
- 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
- Compromisso da Administração Municipal de **promover as melhorias da região, levando em consideração as características da população local.**



PROPOSTAS



DISPOSIÇÕES INICIAIS

- Fica estabelecido o **Plano Urbanístico** para a **ZEIS Refúgio dos Bandeirantes** e a **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 Federal nº 13.465/17.

DISPOSIÇÕES INICIAIS

- 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%, salvo se atendidas exigências do Código de Obras Municipal e da Secretaria Municipal 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.*

DEFINIÇÕES

- 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;

DEFINIÇÕES

- Continuação:

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;

DEFINIÇÕES

- Continuação:

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: *altura máxima das edificações, medida a partir do nível da rua, no ponto médio da testada, até nível da laje de cobertura, ou do apoio da estrutura da cobertura, indicada pelo número de pavimentos (Nº de Pav.);*

DEFINIÇÕES

- Continuação:

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;*

DEFINIÇÕES

- Continuação:

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

XV - Recuo de Fundo: medido a partir da divisa de fundo 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



DEFINIÇÕES

- Continuação:

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

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



PARCELAMENTO DO SOLO

- Das condições e critérios para os parcelamentos do solo:
 - *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*
 - *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.*



PARCELAMENTO DO SOLO

- Continuação:
- *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 - FRETE MÍNIMAS (USO R2)**:*



PARCELAMENTO DO SOLO

- Continuação:

QUADRO I - FRENTES MÍNIMAS (USO R1)

Área Mínima do Lote (m ²)	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 (m ²)	Frente Mínima (m)
igual ou acima de 500	20,00

PARCELAMENTO DO SOLO

- Continuação:
- 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 o **QUADRO III - FRENTES MÍNIMAS (USO C1/S1/E1)** e **QUADRO IV - FRENTES MÍNIMAS (USO C2/S2/E2)**:

PARCELAMENTO DO SOLO

- Continuação:

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

Área Mínima do Lote (m ²)	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 (m ²)	Frente Mínima (m)
igual ou acima de 250	10,00

PARCELAMENTO DO SOLO

- 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.

OCUPAÇÃO DO SOLO

- 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 (R2):

OCUPAÇÃO DO SOLO

QUADRO V - RECUOS MÍNIMOS (USO R1)

Área do Lote (m ²)	Frontal Pav. Térreo (m)	Frontal Pav. Superior (m)	Lateral Pav. Térreo (m)	Lateral Pav. Superior (m)	Fundos (m)
de 125	5,00	zero	1,50	1,50	3,00
acima de 125 e 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

OCUPAÇÃO DO SOLO

- Continuação:

QUADRO VI - RECUOS MÍNIMOS (USO R2)

Área do Lote (m ²)	Frontal Pav. Térreo (m)	Frontal Pav. Superiores (m)	Lateral Pav. Térreo (m)	Lateral Pav. Superiores (m)	Fundos (m)
igual ou acima de 500	5,00	5,00	1,50 ambos	H/7 + 1,50	3,00

OCUPAÇÃO DO SOLO

- Continuação:
 - 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; e
 - Será permitido, no caso de lotes até 250 m², que a edificação encoste em uma das laterais do lotes.

ÍNDICES URBANÍSTICOS

- As construções dos imóveis em terrenos inseridos na **área 12 - ZEIS Refúgio dos Bandeirantes** e na **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):

ÍNDICES URBANÍSTICOS

- Continuação:

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

Área do Lote (m ²)	Frontal Pav. Térreo (m)	Frontal Pav. Superior (m)	Lateral Pav. Térreo (m)	Lateral Pav. Superior (m)	Fundos (m)
de 125	5,00	zero	1,50	1,50	3,00
acima de 125 e 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

ÍNDICES URBANÍSTICOS

- Continuação:

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

Área do Lote (m ²)	Frontal Pav. Térreo (m)	Frontal Pav. Superiores (m)	Lateral Pav. Térreo (m)	Lateral Pav. Superiores (m)	Fundos (m)
igual ou acima de 250	5,00	5,00	1,50 ambos	H/7 + 1,50	3,00

ÍNDICES URBANÍSTICOS

- Continuação:
 - 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; e
 - Será permitido, no caso de lotes de até 250 m², que a edificação encoste em uma das laterais do lote.

PARCELAMENTO DO SOLO

- Continuação:
 - *As construções dos imóveis em terrenos localizados na **ZEIS Refúgio / Lavras** e na **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)**:*

ÍNDICES URBANÍSTICOS

- Continuação:

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

ÍNDICES URBANÍSTICOS

- Continuação:

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

PARCELAMENTO DO SOLO

- Continuação:
 - *As construções dos imóveis em terrenos inseridos na área 12 - ZEIS Refúgio dos Bandeirantes e área 59 - 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):*

ÍNDICES URBANÍSTICOS

- Continuação:

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

ÍNDICES URBANÍSTICOS

- Continuação:

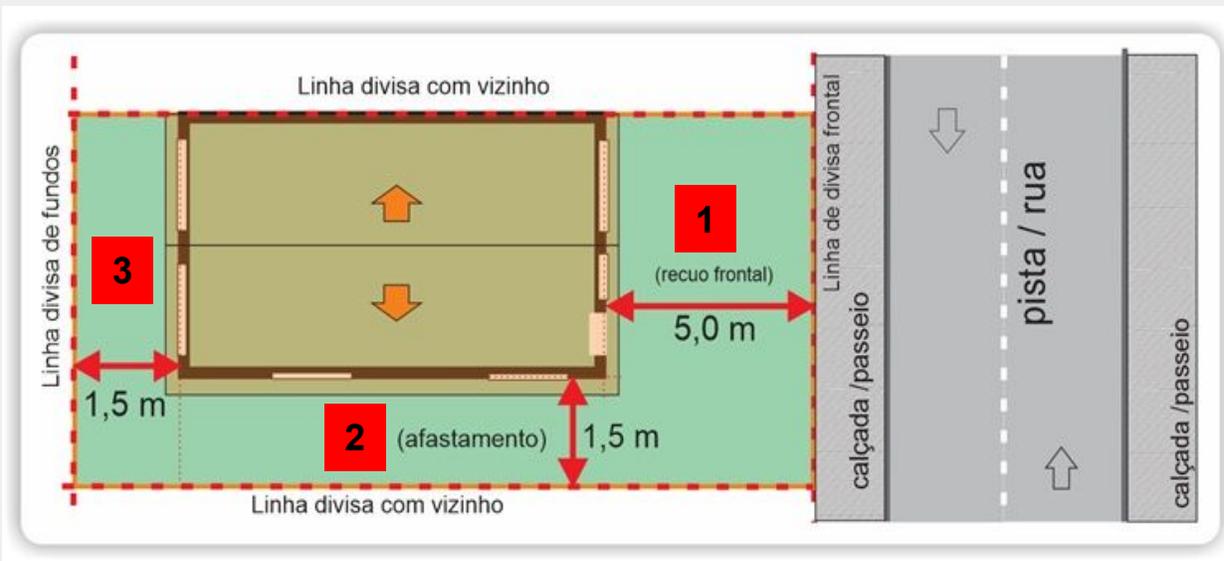
QUADRO XII - ÍNDICES URBANÍSTICOS (USO C2/S2/E2)

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

- Para efeito de cálculo da ocupação e sua comparação com ocupação máxima, serão considerados os critérios estabelecidos no Código de Edificações do Município, Lei nº 1.831/1993 quanto às áreas computáveis.

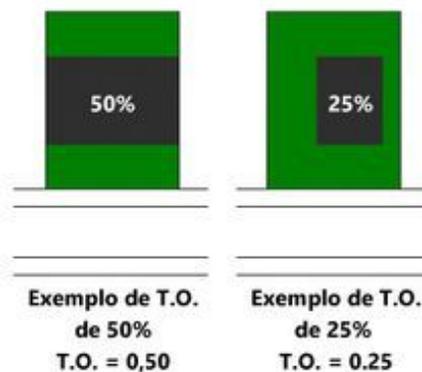
OCUPAÇÃO DO SOLO

- Continuação:



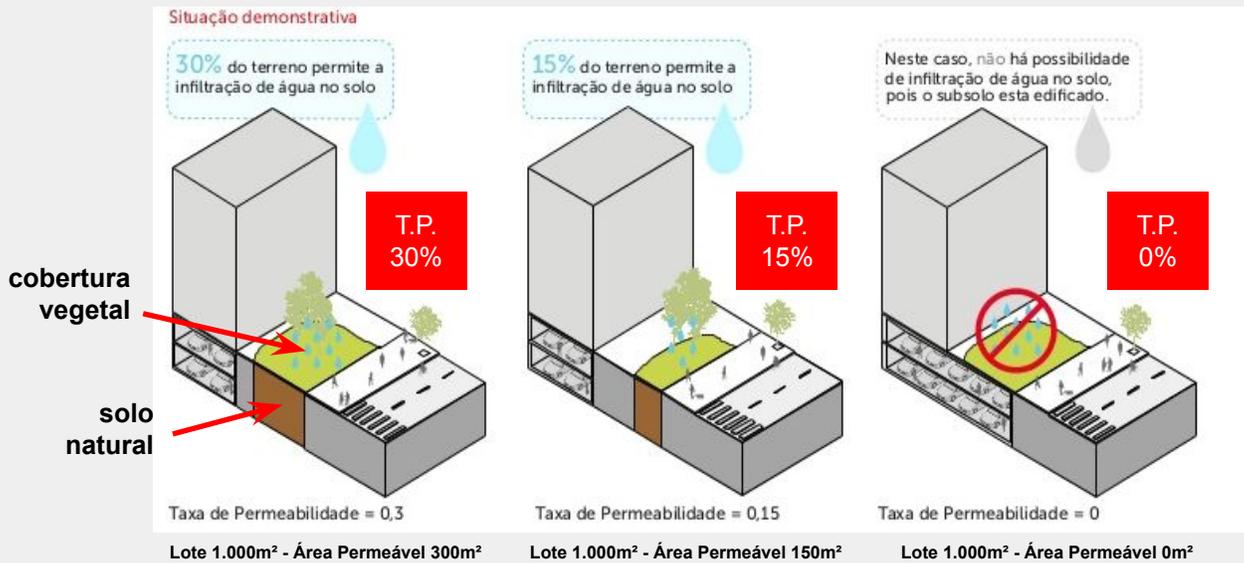
ÍNDICES URBANÍSTICOS

- Continuação:
 - Exemplos de Taxa de Ocupação:



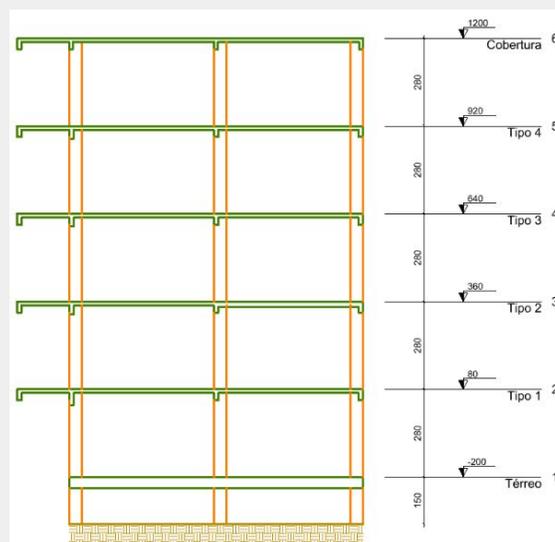
ÍNDICES URBANÍSTICOS

- Continuação:
 - Exemplos de Taxa de Permeabilidade:



ÍNDICES URBANÍSTICOS

- Continuação:
 - Exemplo de Gabarito de Altura Máxima (Nº de Pav.):

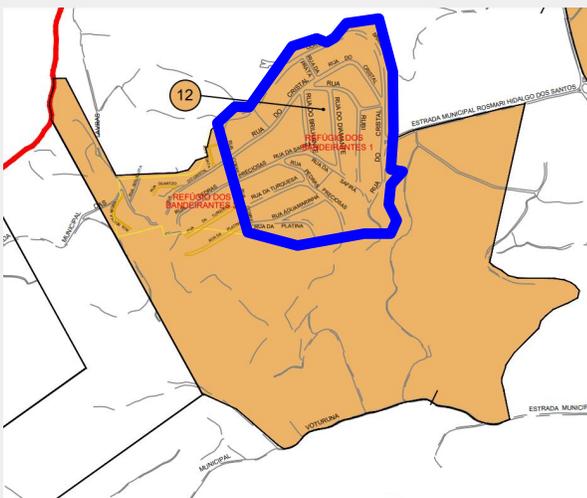


USO DO SOLO

- Continuação:
 - 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**;
 - Permitido o uso C2 limitado às Subcategorias C2.1, C2.2, C2.3, C2.4, C2.5, C2.6 e C2.8.

USO DO SOLO

- 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**.



Zona **ZEIS**

Refúgio dos Bandeirantes - **12**

USO DO SOLO

- Continuação:
 - O perímetro da **ZEIS Refúgio dos Bandeirantes** é o apresentado no Anexo 5 da Lei nº 2.462/2003 e suas alterações;
 - Os Condomínios Horizontais, destinados ao uso residencial ou ao uso misto, residencial e comércio/serviços de âmbito local, serão enquadrado na Subcategoria de Uso **R2.1**;

USO DO SOLO

- Continuação:
 - 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**;
 - Permitido o uso C2 limitado às Subcategorias C2.1, C2.2, C2.3, C2.4, C2.5, C2.6 e C2.8.

SISTEMA VIÁRIO E ÁREAS PÚBLICAS

- 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;
- 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, hierarquização, classificação, estabelece larguras mínimas, declividades, gabaritos e raios das curvas de concordância.
 - Fica reconhecido o sistema viário existente com as suas dimensões, desde que estejam implantadas até a publicação deste decreto.

DISPOSIÇÕES FINAIS

- A aprovação de projetos para os **novos parcelamentos** estabelecidos neste Decreto deverá ser precedida da emissão de Diretrizes Urbanísticas;
- A aprovação do projeto de **novos parcelamentos** após expedidas as diretrizes, deverão seguir trâmites normais de aprovação estabelecidos pela Secretaria Municipal de Obras;
- 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 doadas, buscando um melhor aproveitamento das áreas públicas;

DISPOSIÇÕES FINAIS

- 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;
 - 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.
- Aplica-se o regulamento previsto para a ZEIS Refúgio dos Bandeirantes também para a ZEIS Refúgio / Lavras, descrito no Decreto 4051/2017;
- Este Decreto entrará em vigor na data de sua publicação.

BOA NOITE