



Regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo aplicáveis à zona ZEIS

Plano Urbanístico da ZEIS Cristal Park / Romeiros

www.santanadeparnaiba.sp.gov.br

[PrefeituraSantanadeParnaiba](#)

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;



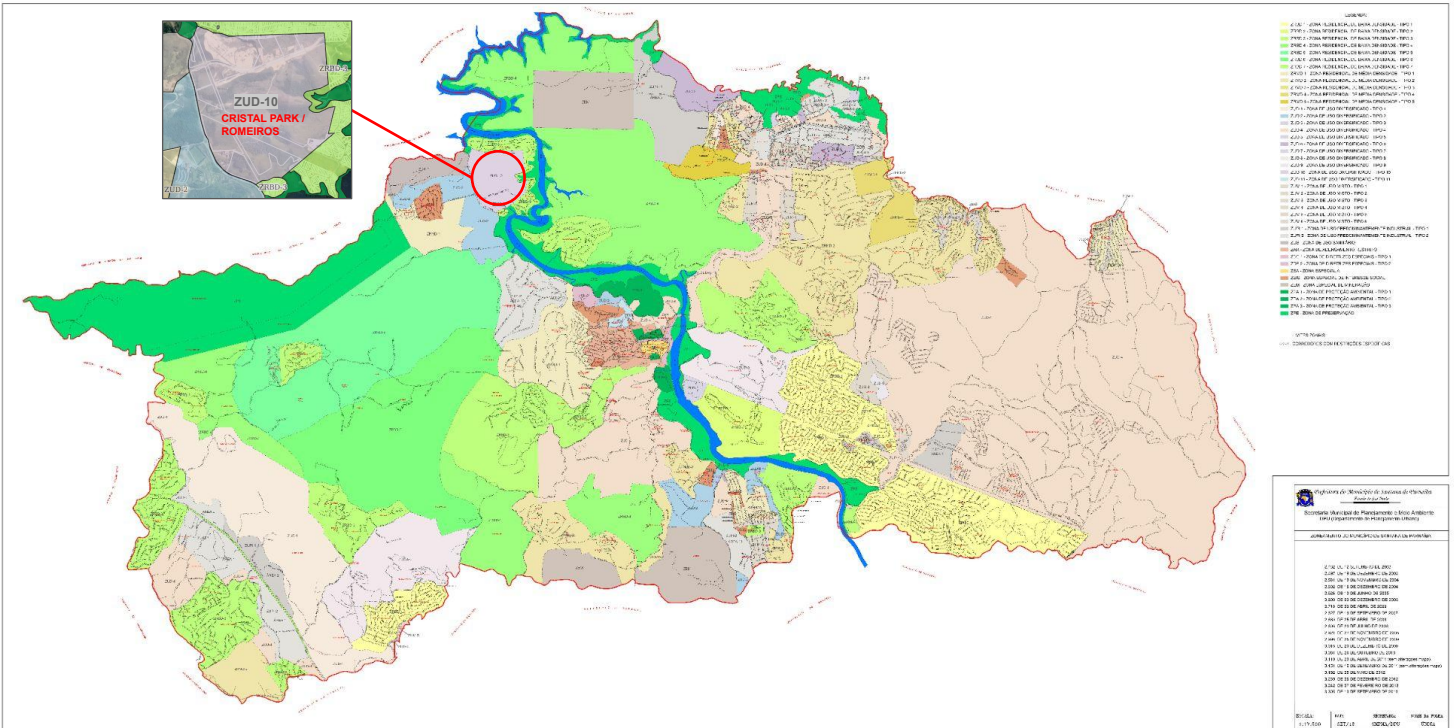
Zoneamento da Cidade

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

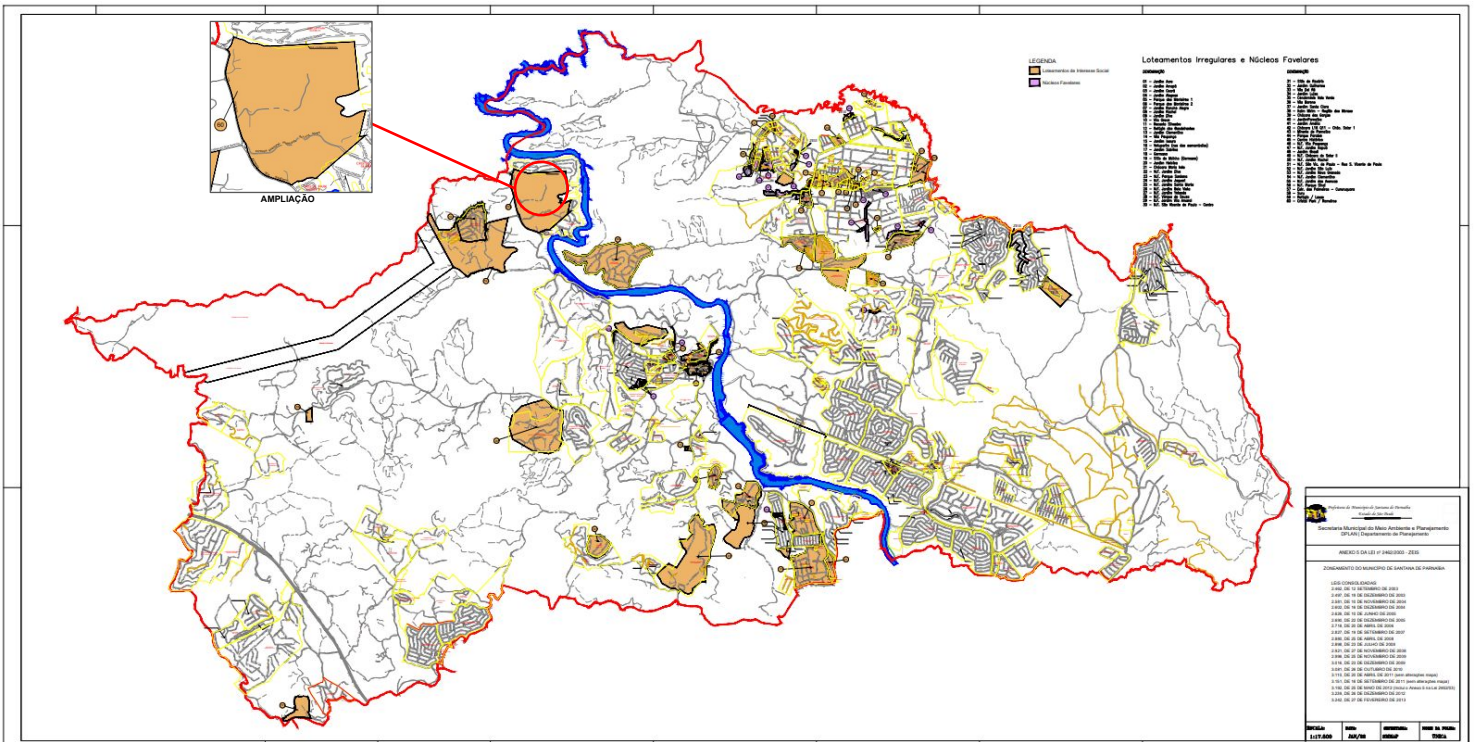


- Ecológico;
- Econômico;
- Turístico;
- Histórico;
- **Interesse Social**; etc.

ANEXO 3 DA LEI Nº 2.642/2003 - ZONEAMENTO



ANEXO 5 DA LEI Nº 2.642/2003 - ZEIS



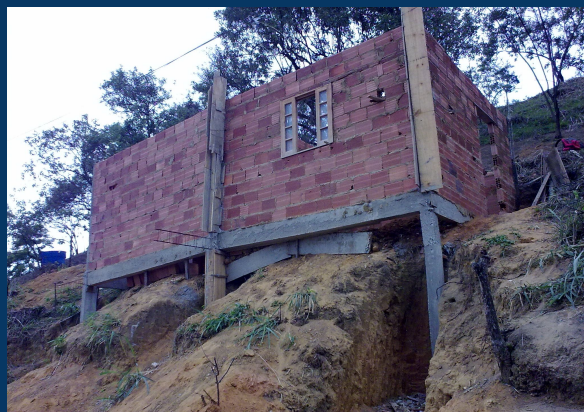
PARA QUE SERVE O REGRAMENTO? (e o respeito a ele)



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:



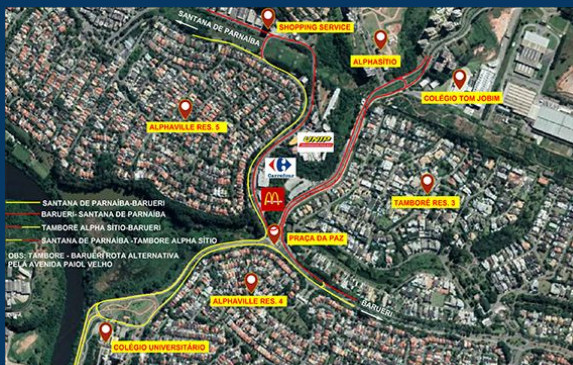
Parcelamento irregular do solo



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.
Sombreamento excessivo



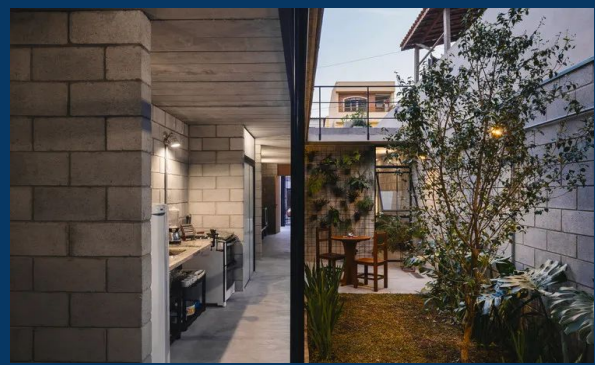
Ambiente insalubre. Iluminação e ventilação naturais inadequadas.

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.

ZEIS

CRISTAL PARK / ROMEIROS

PLANO URBANÍSTICO

.BASE LEGAL

- A área delimitada entre os Loteamentos Cristal Park - Glebas II, III e IV foi **enquadrada como ZEIS** através da Lei nº 4.084/2022 que alterou a Lei nº 2.462/2003;
- A definição de ZEIS - Zona Especial de Interesse Social constante do art. 2º, inciso IX, da Lei nº 2.462/2003 e suas alterações, têm sua redação dada pela Lei nº 3.192/2012 que a **sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo**; e
- As regras específicas de parcelamento, uso, ocupação do solo e demais diretrizes de ordenamento territorial incidentes sobre as ZEIS **podem ser estabelecidas por meio de Decreto**.

DIAGNÓSTICO

- O entorno da área objeto da regulamentação é atendido por **infraestrutura urbana** com pavimentação, rede de abastecimento de água, iluminação de LED, transporte público, coleta de resíduos e escolas;
- A área **não consta do Plano Municipal de Risco** e não há vestígios superficiais que denunciem a área como de aterro ou depósito de materiais inertes ou lixo; e
- Faz parte da Política de Desenvolvimento do Município **promover, desenvolver e implantar Planos Urbanísticos de Interesse Social**, em especial em áreas já consolidadas urbanisticamente **ou com potencial para consolidação**;



DIAGNÓSTICO

- É compromisso da Administração Municipal **promover a melhoria da região**, levando em consideração às características da população local;
- Todos os terrenos localizados nesta ZEIS, **serão tratados como Lotes Autônomos Urbanos** conforme definido na Lei Federal nº 6.766/1979 e suas atualizações até a Lei nº 13.465/2017; e
- É objetivo do Município **a criação de condições e o estímulo da produção habitacional de interesse social**, com qualidade e conforto para população de baixa renda.



PROPOSTAS

DISPOSIÇÕES INICIAIS

- Para novos parcelamentos, considera-se:
 - **Lote Autônomo** - terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanos estabelecidos neste Decreto, com frente para o sistema viário público; e
 - Consideram-se ainda **Lotes Autônomos** os imóveis regularizados pelo Programa de Reurbanização - REURB, estabelecidos pela Secretaria Municipal de Habitação.

DEFINIÇÕES

- Para efeito deste Decreto ficam válidas as seguintes definições:
 - **Área Ocupada Computável** - é a parcela da área ocupada considerada no cálculo da taxa de ocupação;
 - **Área Permeável** - é a 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;
 - **Beiral** - é a parte do telhado ou cobertura que avança em balanço para fora do corpo principal da construção;

DEFINIÇÕES

- Continuação:
 - **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**;
 - **Condomínio Vertical** - empreendimento de edificação vertical, com propriedade conforme o condomínio edilício, constituído por um ou mais conjuntos de unidades autônomas **agrupadas verticalmente**;
 - **Edificação Horizontal** - edificação construída **com até (2) dois pavimentos**, sendo considerada **uma única** unidade autônoma;

DEFINIÇÕES

- Continuação:
 - **Edificação Vertical** - edificação construída com mais de 2 (dois) pavimentos e com unidades autônomas individuais em cada pavimento;
 - **Frente Mínima** - valor mínimo da testada do imóvel voltado para o sistema viário público ou particular;
 - **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:
 - **Pavimento Superior** - parte da edificação implantada acima do pavimento térreo, recuada conforme índices estabelecidos neste Decreto;
 - **Pavimento Térreo** - parte da edificação, implantada no alinhamento da via;
 - **Recuo Frontal** - medido a partir do alinhamento viário existente ou projetado;
 - **Recuo Lateral** - medido a partir das divisas laterais do lote;
 - **Recuo de Fundo** - medido a partir da divisa de fundo do lote;



DEFINIÇÕES

- Continuação:
 - **Sacada** - espaço aberto, coberto ou não, saliente do corpo principal da edificação;
 - **Taxa de Ocupação** - é a 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;
 - **Taxa de Ocupação Máxima** - é a máxima relação entre a área computável total ocupada pelas edificações e a área do lote; e
 - **Terraço** - é o espaço aberto construído sobre a laje de cobertura do piso inferior, podendo ser coberto ou não.



PARCELAMENTO DO SOLO

- Para a ZEIS Cristal Park / Romeiros, **as condições e os critérios para os parcelamentos do solo** são:
 - Os lotes regulares inseridos dentro do perímetro definido como **ZEIS Cristal Park / Romeiros** poderão ser objeto de **Novos Parcelamentos**, desde que os lotes resultantes possuam as dimensões mínimas estabelecidas neste Decreto, com frente para a via pública ou sistema viário devidamente implantado; e
 - Na **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 inseridos nesta ZEIS **deverão ter área mínima de 140 m²** e atender as frentes mínimas estabelecidas em função da área do lote, conforme o **QUADRO I - FRENTES MÍNIMAS (USO R1)** e **QUADRO II - FRENTE MÍNIMAS (USO R2)**:

PARCELAMENTO DO SOLO

- Continuação:

QUADRO I - FRENTES MÍNIMAS (USO R1)

Área Mínima do Lote (m²)	Frente Mínima (m)
acima de 140 até 249,99	7,00
igual ou acima de 250	10,00

QUADRO II - FRENTES MÍNIMAS (USO R2)

Área Mínima do Lote (m²)	Frente Mínima (m)
igual ou acima de 250	10,00

OCUPAÇÃO DO SOLO

- As construções dos imóveis em terrenos localizados na **ZEIS Cristal Park / Romeiros**, em função da **área do lote**, deverão **atender os índices urbanísticos** referente aos **recuos mínimos**:

QUADRO III - RECUOS MÍNIMOS (USO R1)

Área do Lote (m ²)	Frontal Pav. Térreo (m)	Frontal Pav. Superiores (m)	Lateral Pav. Térreo (m)	Lateral Pav. Superiores (m)	Fundos (m)
até 140	5,00	zero	1,50	1,50	3,00
acima de 140 e até 249,99	5,00	3,00	1,50	1,50	3,00
igual ou acima de 250	5,00	5,00	1,50 ambos	1,50 ambos	3,00

OCUPAÇÃO DO SOLO

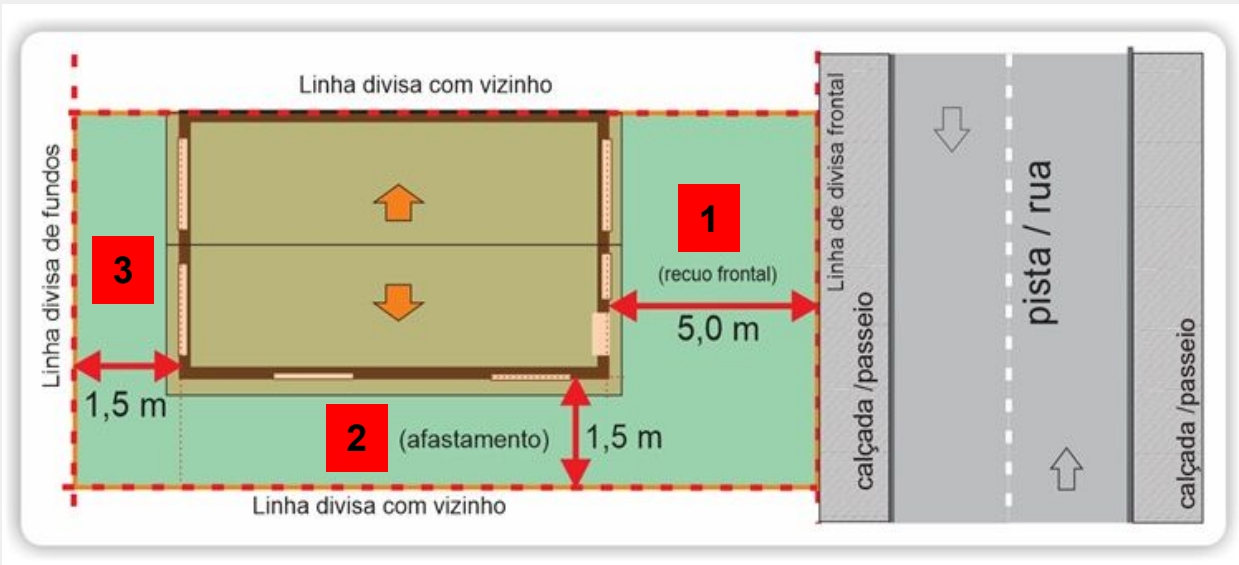
- Continuação:

QUADRO IV - 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 250	5,00	5,00	1,50 ambos	H/7 + 1,50	3,00

OCUPAÇÃO DO SOLO

- Continuação:



ÍNDICES URBANÍSTICOS

- As construções dos imóveis, em função da **área do lote**, deverão **atender ainda os índices urbanísticos** referente a **taxa de ocupação máxima**, **taxa de permeabilidade** e o **gabarito máximo**:

QUADRO V - ÍNDICES URBANÍSTICOS (USO R1)

Área do Lote (m ²)	Taxa de Ocupação Máxima (%)	Taxa de Permeabilidade (%)	Gabarito de Altura Máxima (Nº de Pav.)
até 140	70	zero	até 2
acima de 140 e até 249,99	70	10	até 2
igual ou acima de 250	70	15	até 2

ÍNDICES URBANÍSTICOS

- Continuação:

QUADRO VI - ÍNDICES URBANÍSTICOS (USO R2)

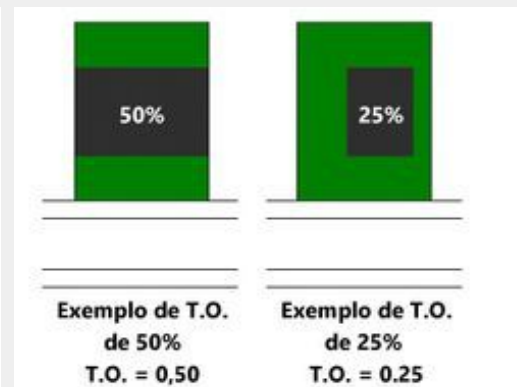
Área do Lote (m ²)	Taxa de Ocupação Máxima (%)	Taxa de Permeabilidade (%)	Gabarito de Altura Máxima (Nº de Pav.)
igual ou acima de 250	70	15	conforme Parágrafo único

- **Parágrafo único.** O gabarito de altura máxima, para os lotes de área igual ou acima de 250 m², deverá seguir os critérios estabelecidos no Código de Edificações do Município, Lei nº 1.831/1993.

“Art. 5º O gabarito máximo permitido será de 14 pavimentos tipo e não serão considerados os pavimentos destinados a garagem, térreo, casa de máquinas e caixa d’água superior.”

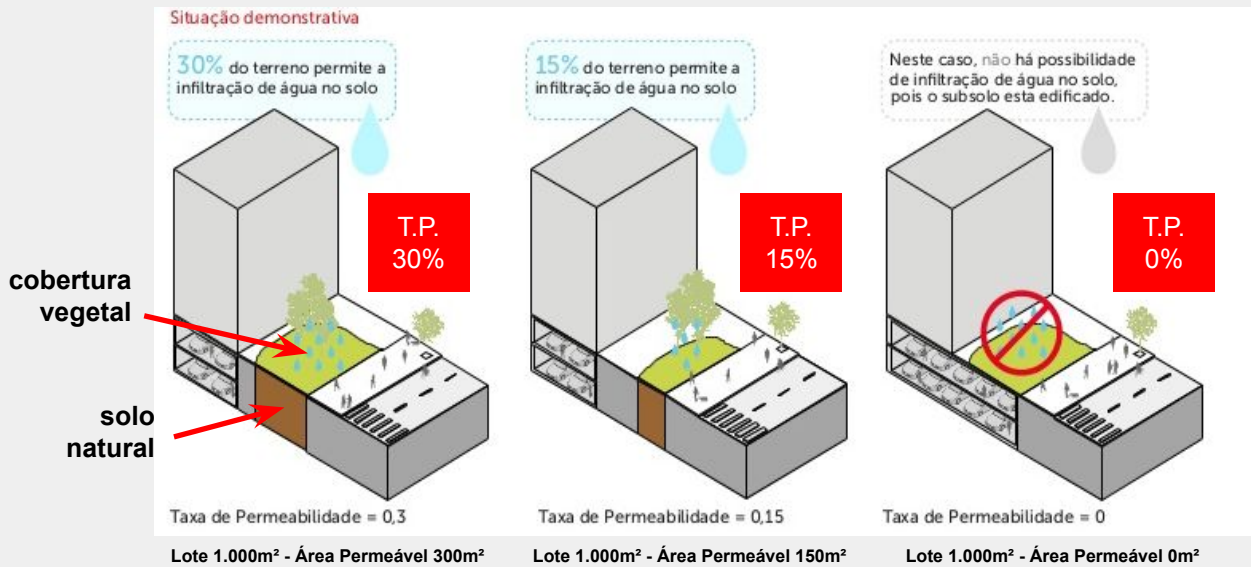
ÍNDICES URBANÍSTICOS

- Continuação:
 - Exemplos de Taxa de Ocupação:



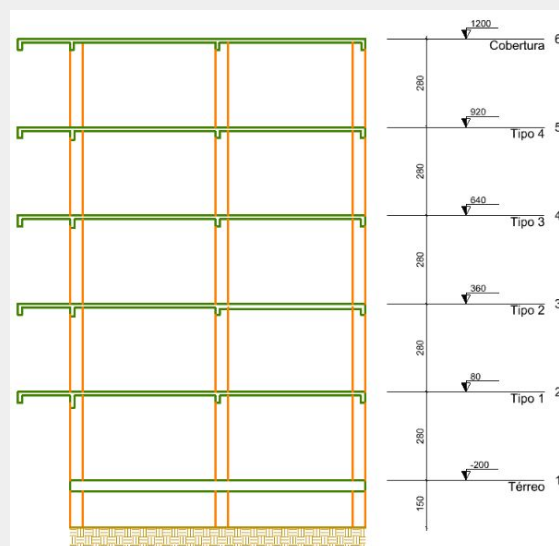
ÍNDICES URBANÍSTICOS

- Continuação:
 - Exemplos de Taxa de Permeabilidade:



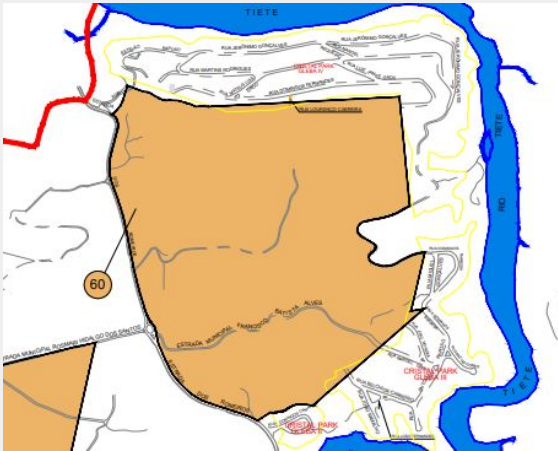
ÍNDICES URBANÍSTICOS

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



USO DO SOLO

- Serão considerados “**Conformes**” os usos urbanos previstos para a **Zona de Uso ZUD-10** e **incluídos** os usos **R1** e **R2** no perímetro que envolve a área da Zona ZEIS Cristal Park / Romeiros, conforme estabelecidos no Anexo 2 da Lei nº 2.462/2003.



Zona **ZEIS**

Cristal Park / Romeiros - 60

USO DO SOLO

- Continuação:
 - Os **Condomínios Horizontais**, destinados ao uso residencial, ou ao uso misto residencial e comércio/serviços de âmbito local, serão enquadrados na **Subcategoria de Uso R2.1**; e
 - Os **Empreendimentos** de parcelamento de solo destinados ao uso residencial multifamiliar, ou ao uso misto residencial e comércio/serviços de âmbito local, Decreto considerado como **edificação vertical**, enquadrar-se-ão na **Subcategoria de Uso R2.2**.

SISTEMA VIÁRIO E ÁREAS PÚBLICAS

- Nos **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 também as especificações constantes da Lei Municipal nº 3.382/2014, que estabelece as condições para a implantação do sistema viário do município, hierarquiza, classifica, estabelece larguras mínimas, declividades, gabaritos e raios das curvas de concordância.



DISPOSIÇÕES FINAIS

- A aprovação de projetos para os Novos Parcelamentos 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 - SMO; e
- Este Decreto **entrará em vigor** na data de sua publicação.



BOA NOITE

