

Marco
Regulatório
Santo André
REVISÃO 2021

REVISÃO DO MARCO REGULATÓRIO DA POLÍTICA URBANA



Dezembro de 2021

O que é o Marco Legal?

É um conjunto de leis urbanísticas elaborado pelo poder executivo (Prefeitura), discutido com a população e aprovada pelo poder legislativo (Câmara de Vereadores) e será composto por:

- Plano diretor
- Lei de uso, ocupação e parcelamento do solo
- Código de obras e edificações

Para que serve a Legislação Urbanística?

Orienta as transformações urbanas e as formas de construir obras e edifícios com o objetivo de promover o desenvolvimento físico, social, econômico e ambiental das cidade. Sua principal função é estabelecer normas para os usos, a ocupação, subdivisão (parcelamento) do solo e planejar a infraestrutura e os serviços públicos do município.

Transformações Urbanas





Implantação de Sistema viário

1958

2008



Produção Habitacional

1958

2008



Ocupação por Núcleo Habitacional

1958

2008



Implantação de Equipamentos Urbanos

1958

2008

O que compõe a legislação urbanística?

A legislação urbanística define as diretrizes de desenvolvimento da cidade e regula o uso, a ocupação e o parcelamento do solo, através dos parâmetros urbanísticos e dos instrumentos urbanísticos.

O que são parâmetros urbanísticos?

Os parâmetros urbanísticos regulamentam o que e como pode ser construído em um terreno e se dividem em parâmetros de:

- **Uso:** definem quais atividades podem ser instaladas no terreno. (ex: áreas com restrição à construção de indústrias)
- **Incomodidade:** definem como as atividades podem ser desenvolvidas no terreno. (ex: nível de barulho e incômodo de um bar)
- **Parcelamento:** definem algumas regras quando novos lotes forem abertos
- **Ocupação:** definem de que forma a construção pode ser feita no terreno



SÃO PAULO

SÃO CAETANO DO SUL

Macrozona Urbana

MAUÁ

SÃO BERNARDO DO CAMPO

RIO GRANDE DA SERRA

SUZANO

MOGI DAS CRUZES

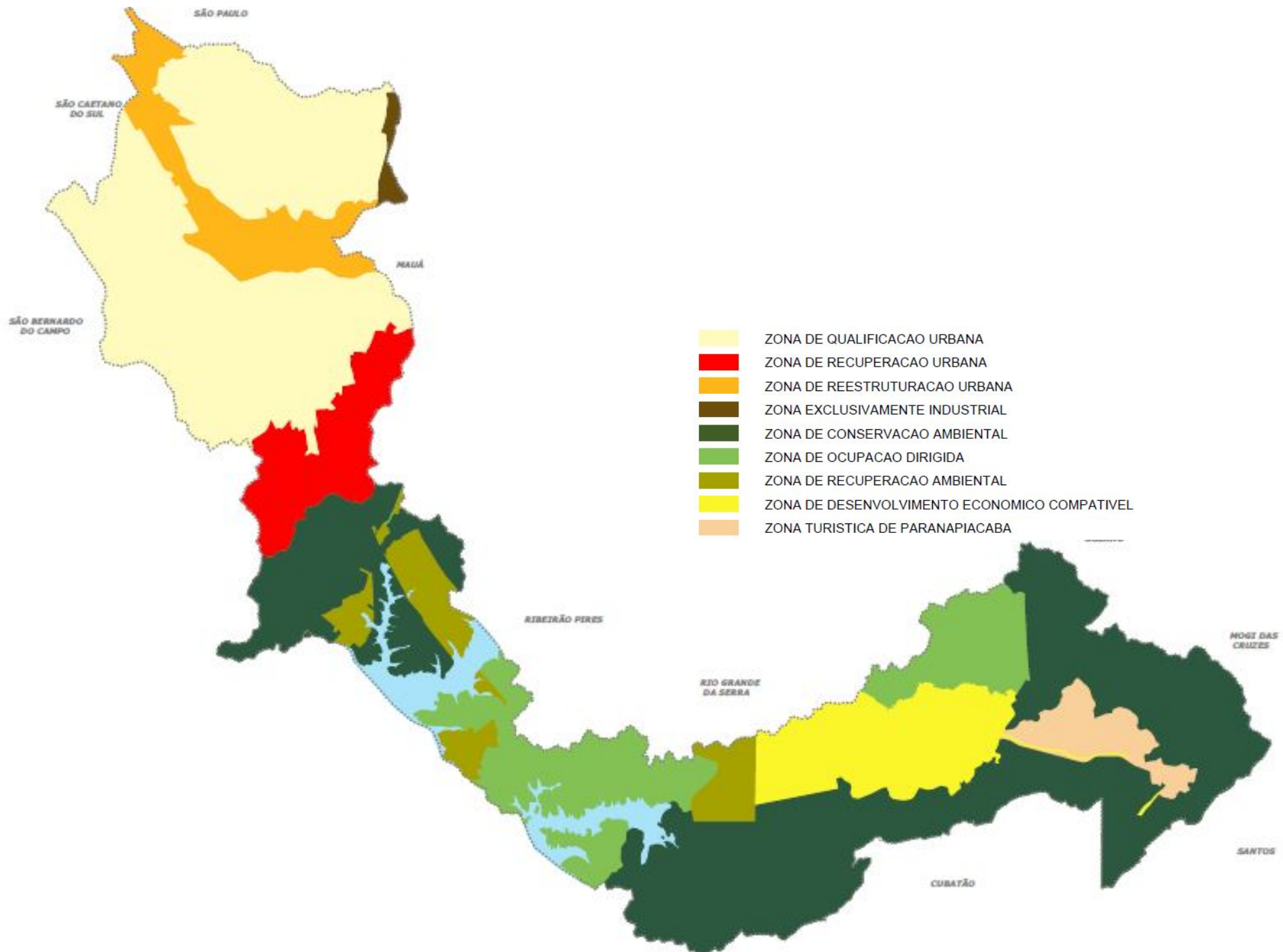
Macrozona de Proteção Ambiental

SANTOS

CUBATÃO







SÃO PAULO

SÃO CAETANO DO SUL

MAUÁ

SÃO BERNARDO DO CAMPO

RIBEIRÃO PIRES

RIO GRANDE DA SERRA

MOGI DAS CRUZES

CUBATÃO

SANTOS

Parâmetros de Uso Zonas da Macrozona Urbana



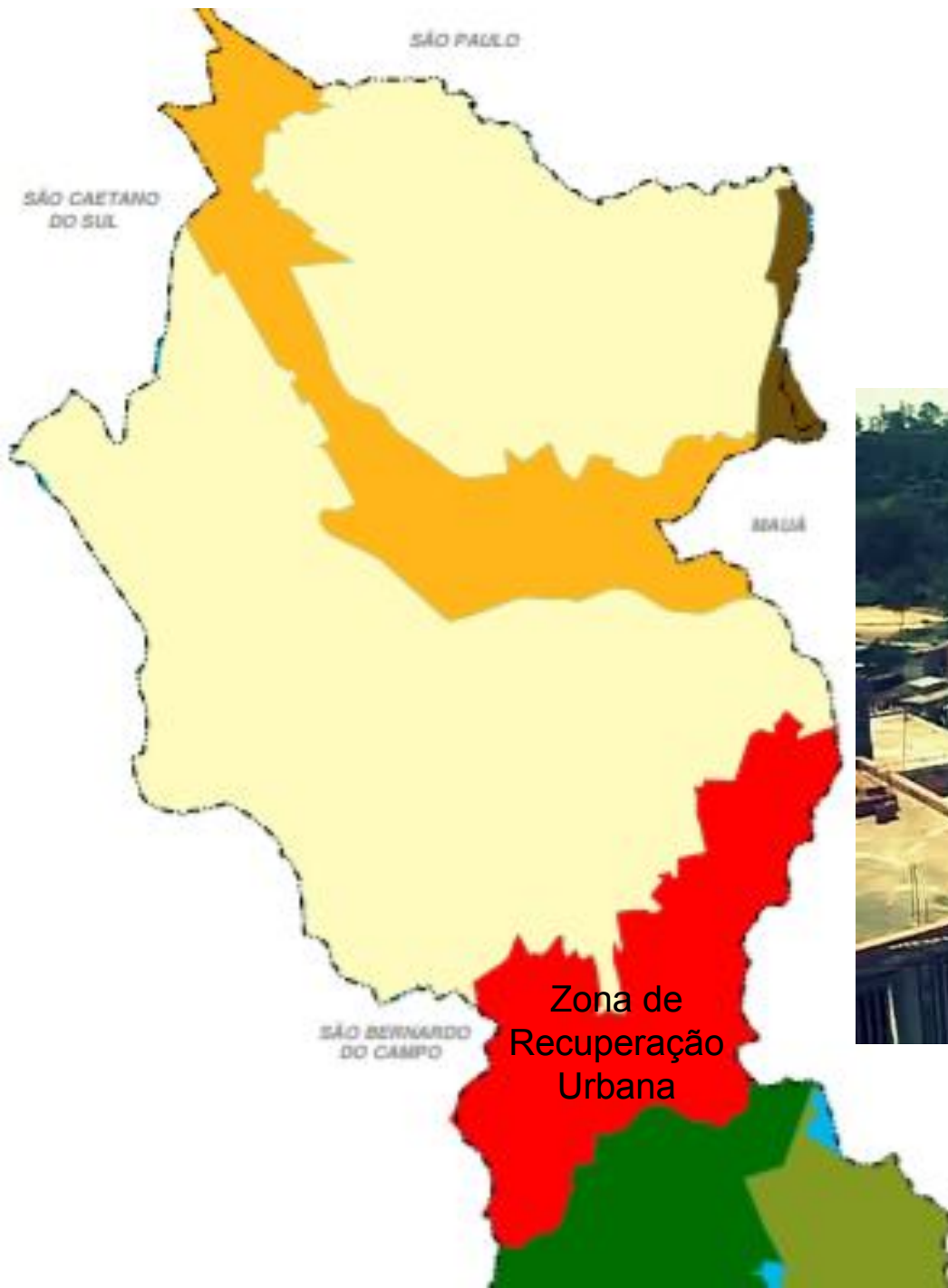
Parâmetros de Uso Zonas da Macrozona Urbana



Parâmetros de Uso Zonas Macrozona Urbana



Parâmetros de Uso Zonas Macrozona Urbana



Parâmetros de Uso Zonas da Macrozona de Proteção Ambiental

Zona de Conservação Ambiental



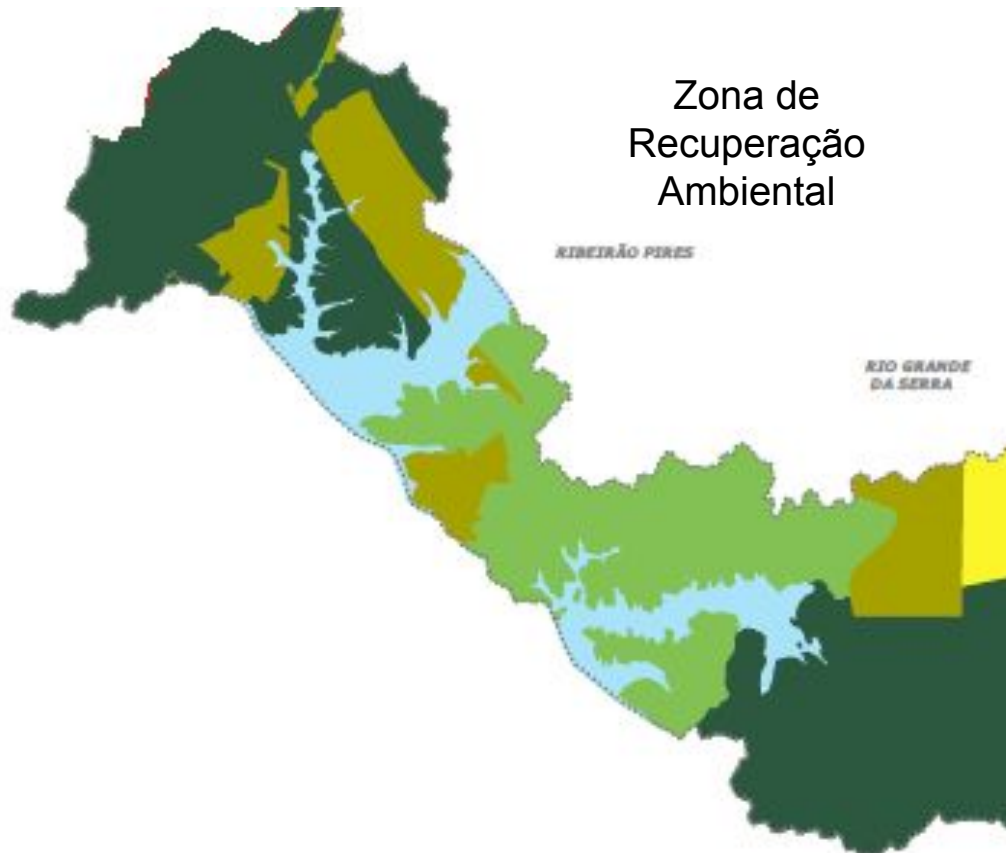
Parque do Pedroso



Zona de Conservação Ambiental

Parâmetros de Uso

Zonas da Macrozona de Proteção Ambiental



Parâmetros de Uso Zonas da Macrozona de Proteção Ambiental



Parâmetros de Uso Zonas da Macrozona de Proteção Ambiental



Vila de Paranapiacaba



Zona
Turística de Paranapiacaba

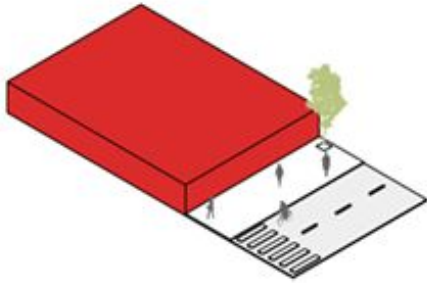
Parâmetros de Uso Zonas da Macrozona de Proteção Ambiental



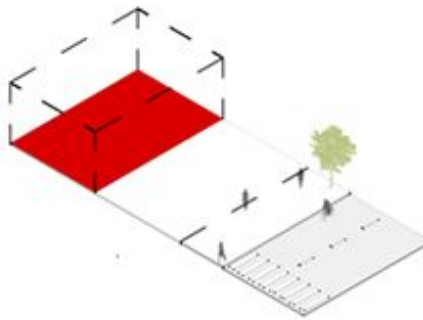
Parâmetros d Ocupação

Definem de que forma a construção pode ser feita no terreno

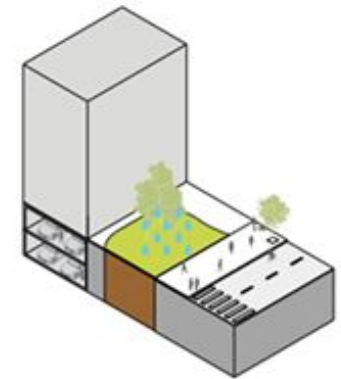
A Coeficiente de aproveitamento



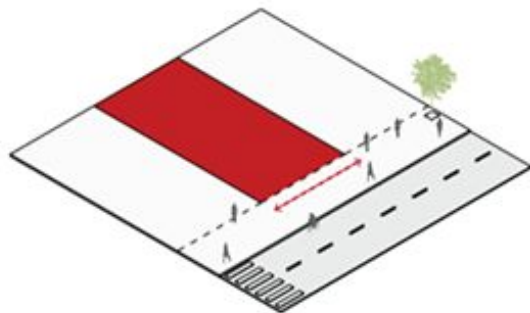
B Taxa de Ocupação



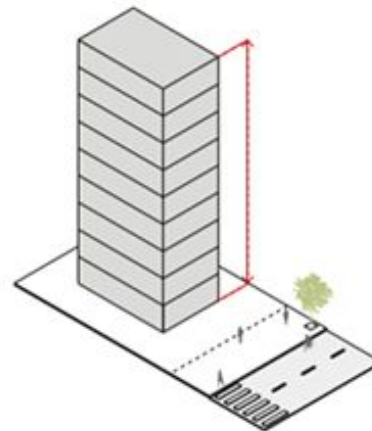
C Taxa de Permeabilidade



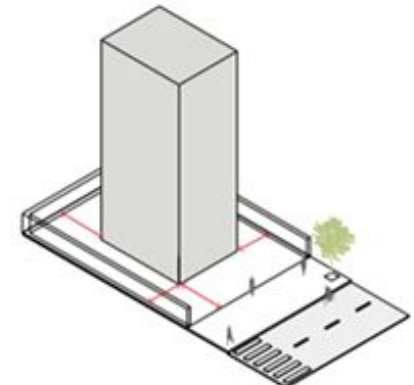
D Lote Mínimo e Área Mínima



E Gabarito de Altura Máxima



F Recuos



Parâmetros de Incomodidade



Habitação

Comércio

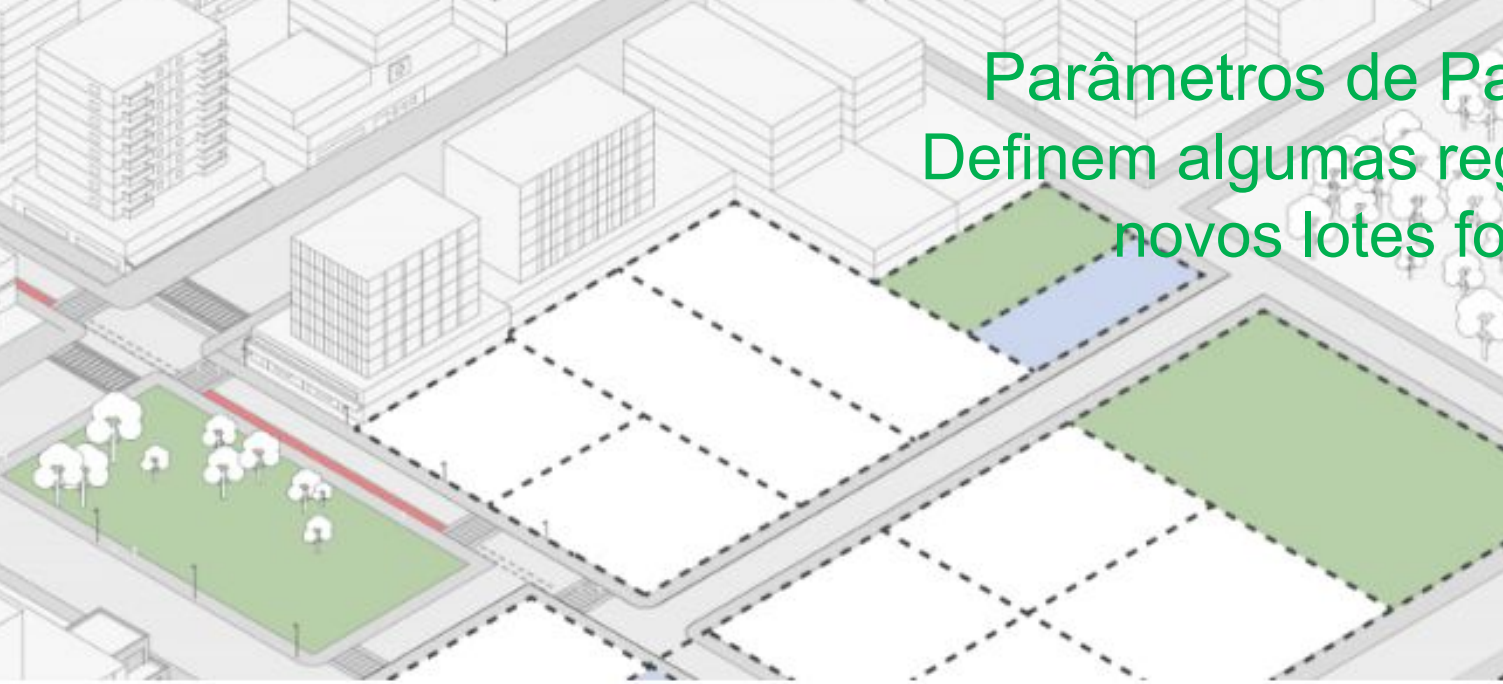
Subestação de energia

Indústria

Definem como as atividades podem ser desenvolvidas no terreno de acordo com a produção de ruído, poluição atmosférica, vibração, poluição das águas entre outros.

Parâmetros de Parcelamento

Definem algumas regras quando novos lotes forem abertos

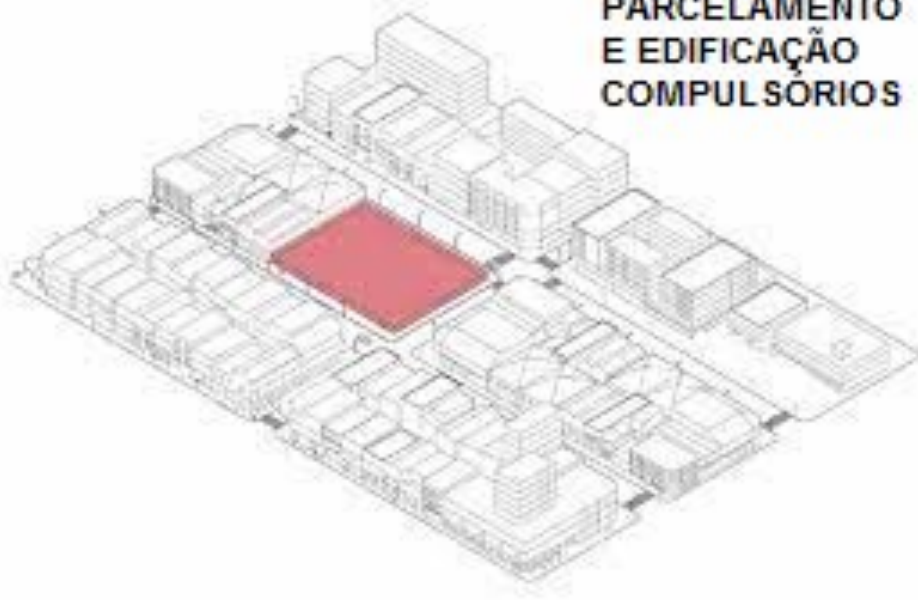


O que são instrumentos urbanísticos?

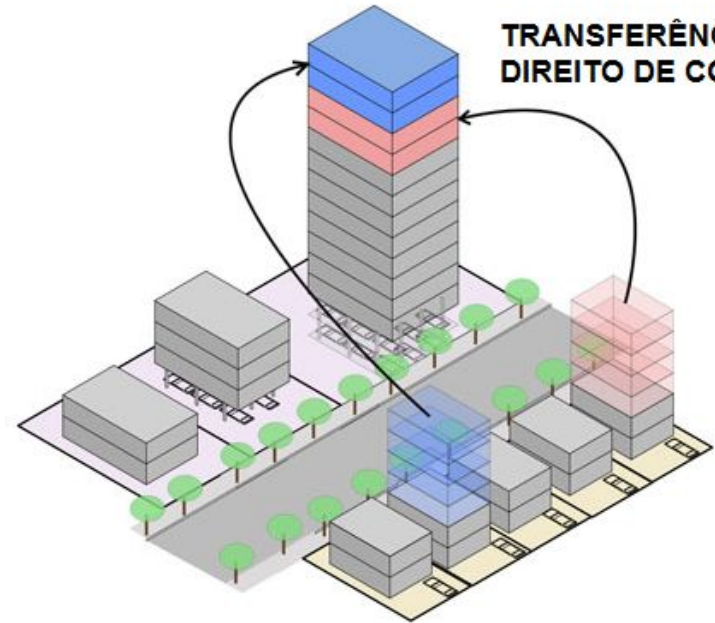
Consistem em uma série de mecanismos coordenados pelo município, para controlar e induzir as transformações das áreas urbanas com o objetivo de melhorar a estrutura do local e executar melhorias sociais ou preservação ambiental.

Instrumentos Urbanísticos

PARCELAMENTO
E EDIFICAÇÃO
COMPULSÓRIOS



TRANSFERÊNCIA DO
DIREITO DE CONSTRUIR



OUTORGA ONEROSA

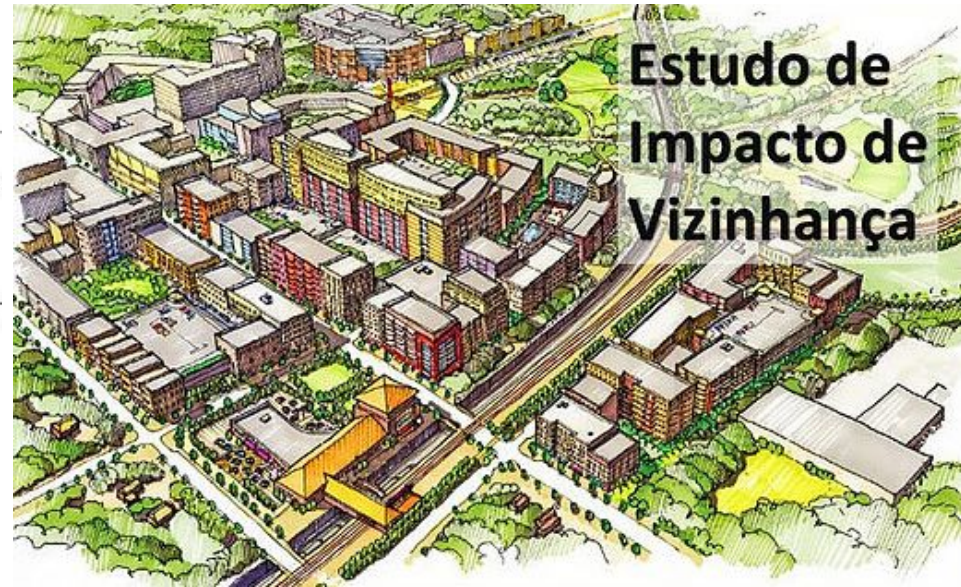
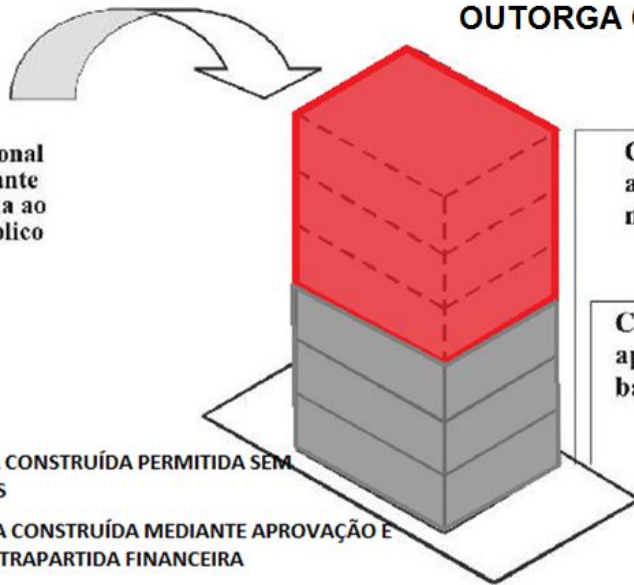
Área adicional
mediante
contrapartida ao
Poder Público

Coefficiente de
aproveitamento
máximo

Coefficiente de
aproveitamento
básico

ÁREA CONSTRUÍDA PERMITIDA SEM
ÔNUS

ÁREA CONSTRUÍDA MEDIANTE APROVAÇÃO E
CONTRAPARTIDA FINANCEIRA



Estudo de
Impacto de
Vizinhança

Histórico da Legislação Urbanística

LINHA DO TEMPO

