

1

REVISÃO DA LEI DE PARCELAMENTO,
USO E OCUPAÇÃO DO SOLO (13.885/04)

Entenda as regras de PUOS de São Paulo
Agosto/2014



Apresentação

A Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (SMDU) tem a revisão do marco regulatório do desenvolvimento urbano como uma das principais ações sob sua coordenação no âmbito do Programa de Metas 2013-2016. Esse marco regulatório engloba a revisão do Plano Diretor Estratégico (Lei 13.430/02), das normas de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo (PUOS), dos Planos Regionais Estratégicos (Lei 13.885/04) e do Código de Obras e Edificações (Lei 11.228/92).

Esses instrumentos de planejamento não são um assunto meramente técnico e devem ser encarados como processos de planejamento que requerem ampla participação da sociedade, tanto no processo de formulação, quanto de implementação. E para que haja apropriação e compreensão do tema pelos cidadãos é fundamental simplificar a compreensão desses instrumentos pela sociedade.

No caso das regras de parcelamento, uso e ocupação do solo, o que está em jogo são as atividades que podem ser instaladas em cada lote da cidade e quais as características que a edificação deve ter para sua melhor inserção urbana.

Nesse contexto, a SMDU elaborou o presente caderno, que tem por objetivo descrever os conceitos, parâmetros e regras de parcelamento, uso e ocupação do solo que constam da Lei 13.885/04.

Acreditamos que esse material auxilie todos a compreenderem melhor o zoneamento do município, contribuindo para os trabalhos de revisão do marco regulatório do desenvolvimento urbano.

Ao consultar este caderno é importante considerar o novo Plano Diretor Estratégico, Lei 16.050/14, que trouxe algumas alterações na Lei 13.885/04. Sugerimos que sejam consultados os próximos materiais no site da SMDU, para conhecimento destas mudanças.

Fernando de Mello Franco

Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano

Sumário

Introdução	Contextualização	9
1	Entenda o Zoneamento de São Paulo	11
1.1	Localize seu lote na cidade	14
1.2	O que é necessário consultar?	14
1.3	Em que zona o lote esta inserido?	16
1.4	Como ocupar?	16
1.5	Que atividades são permitidas?	19
2	Entenda os Parâmetros de Ocupação do Solo	25
2.1	Coeficiente de aproveitamento	28
2.2	Área não computável	32
2.3	Taxa de ocupação	34
2.4	Taxa de permeabilidade	38
2.5	Lote mínimo e área mínima	39
2.6	Gabarito de altura	40
2.7	Recuos	42
2.8	Exemplo de inserção urbana	43
3	Entenda como a Lei de Zoneamento incide na cidade	45
3.1	Zona Exclusivamente Residencial de Densidade Demográfica Baixa	50
3.2	Zona Exclusivamente Residencial de Densidade Demográfica Média	51
3.3	Zona Exclusivamente Residencial de Densidade Demográfica Alta	52
3.4	Zona de Centralidade Linear I em ZER	53
3.5	Zona de Centralidade Linear II em ZER	54
3.6	Zona Mista de Baixa Densidade	55
3.7	Zona Mista de Média Densidade	56
3.8	Zona Mista de Alta Densidade-a	57
3.9	Zona Mista de Alta Densidade-b	58
3.10	Zona de Centralidade Polar -a	59
3.11	Zona de Centralidade Polar -b	60
3.12	Zona de Centralidade Linear-a	61
3.13	Zona de Centralidade Linear-b	62

3.14	Zona Predominantemente Industrial	63
3.15	Zona Exclusivamente Residencial de Proteção Ambiental	66
3.16	Zona Mista de Proteção Ambiental	67
3.17	Zona Centralidade Polar de Proteção Ambiental	68
3.18	Zona de Centralidade Linear de Proteção Ambiental	69
3.19	Zona de Lazer e Turismo	70
3.20	Zona de Proteção e Desenvolvimento Sustentável	71
3.21	Zona Especial de Preservação	72
3.22	Zona Especial de Interesse Social - 1	75
3.23	Zona Especial de Interesse Social - 2	76
3.24	Zona Especial de Interesse Social - 3	77
3.25	Zona Especial de Interesse Social - 4	78
3.26	Zona Especial de Proteção Ambiental	79
3.27	Zona Especial de Produção Agrícola e de Extração Mineral	80
3.28	Zona Especial de Preservação Cultural	81
3.29	Zona Especial de Ocupação Especial	82

4 Alguns destaques complementares da Lei 13.885/04

4.1	Ruas sem saída	86
4.2	Vilas	86
4.3	Recuo mínimo de frente	88
4.4	Recuos laterais e de fundo	89
4.4	Incentivos para fruição pública	90
4.5	Incentivos para praça de uso público	90
4.6	Gabaritos em área envoltória de ZER e em ZCLz	91
4.7	Regularidade da edificação	91
4.8	Edificação conforme e não conforme	91
4.9	Edificação e usos conformes e não conformes	91
4.9	Atendimento de vaga fora do lote	91
4.10	Fórmula de Adiron	92
4.11	Restrições contratuais	94
4.12	Divergência de mapas e texto	94

Ficha técnica 97

Contextualização

A Prefeitura de São Paulo deu início em 2013 ao processo de revisão do marco regulatório do desenvolvimento urbano do município, que consiste no conjunto de leis com o objetivo de regular as formas de produção e transformação do espaço urbano de forma a garantir melhor distribuição de empregos e moradias, maiores densidades próximo ao transporte público.



A primeira fase deste processo consistiu na revisão do Plano Diretor Estratégico, que define as regras gerais para a organização da cidade para os próximos 16 anos, com a aprovação da Lei 16.050/14.

Finda esta etapa, inicia-se a revisão da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - LPUOS, popularmente conhecida como “Lei de Zoneamento” que disciplina e ordena o parcelamento, uso e a ocupação de lotes e glebas.

O presente caderno é o primeiro de uma série que tem como objetivo auxiliar o processo participativo de revisão da Lei de Zoneamento. Este volume procura explicar a atual Lei de Zoneamento com linguagem acessível para que haja uma melhor compreensão do conteúdo pelos cidadãos. Está dividido em:

1. Roteiro básico para entender a Lei de Zoneamento vigente (Lei 13.885/04)
2. Entenda os Parâmetros de Ocupação do Solo
3. Entenda como a Lei de Zoneamento incide na cidade
4. Aspectos Gerais da Lei

1

Roteiro básico para Entender a Lei de Zoneamento vigente (Lei 13.885/04)

Roteiro para Entender a Lei Atual do Zoneamento de São Paulo (Lei 13.885/04)

Entender como funciona a Lei de Zoneamento é fundamental para sabermos o que e como se pode construir (ocupação) e que atividades (uso) podem ser instaladas em cada lote da cidade.

Para isso, primeiramente, é preciso entender a estrutura desta Lei.

Lei 13.885/04, é dividida em três partes:

1ª Parte - Complementa o Plano Diretor Estratégico (PDE)

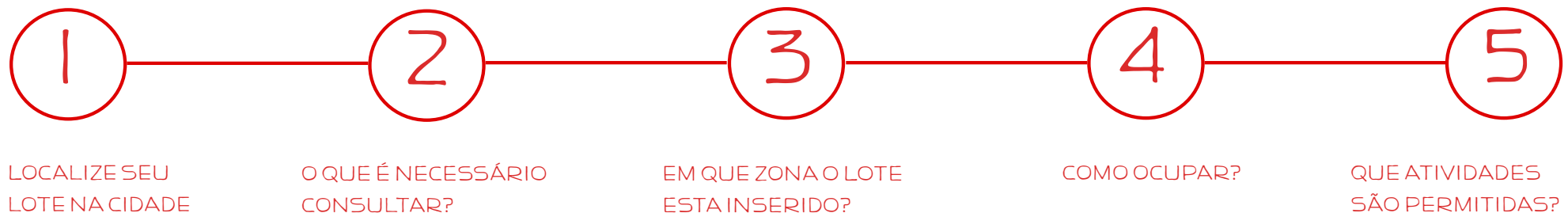
2ª Parte - Livros das 31 subprefeituras - Plano Regional de Estratégico - Quadros e Mapas

3ª Parte - Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS) - Quadros de Uso em anexo

Dentro das Partes II e III da Lei 13.885/04, encontram-se os parâmetros que definem as características de uso e ocupação do solo.

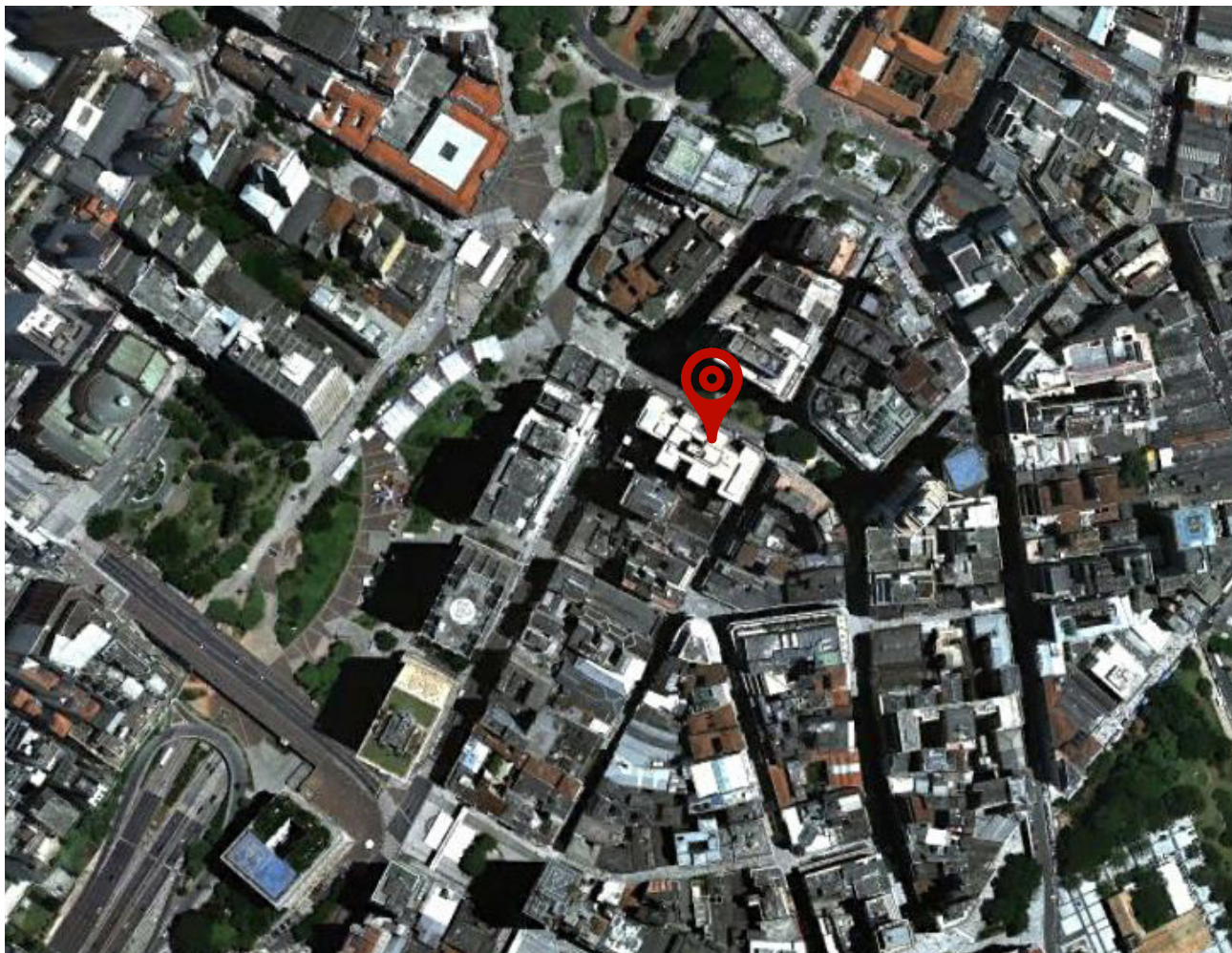
Procuramos através deste roteiro, demonstrar quais são estes parâmetros e onde estas informações podem ser encontradas.

Este Roteiro tem a seguinte estrutura:



Localize seu Lote na Cidade

Através do guia de ruas e ferramentas como Google Maps ou Google Earth.



Google Earth

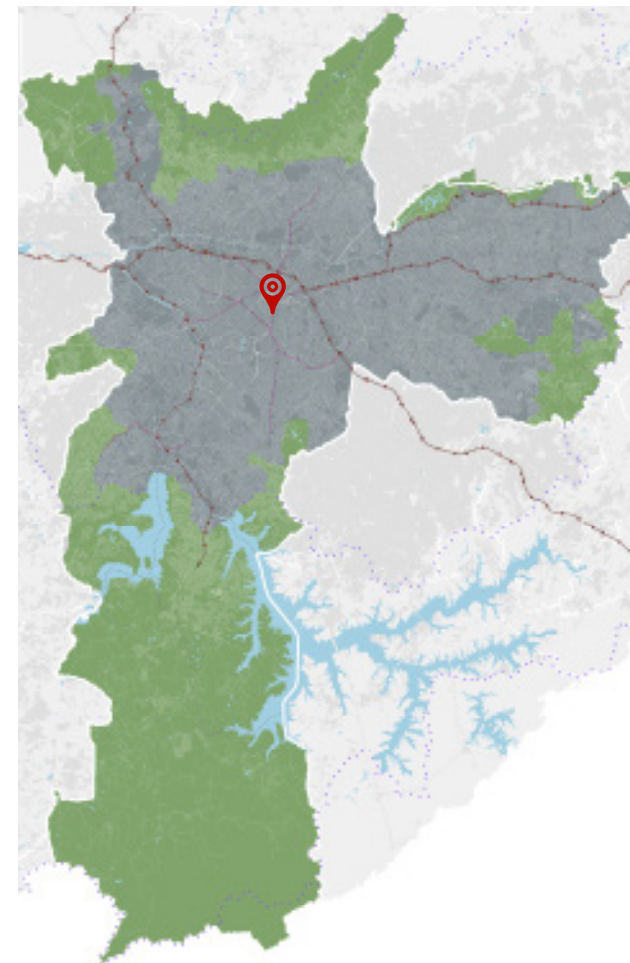


Consulte:

Macrozonas

Porque consultar a macrozona?
Conforme a macrozona, podem incidir instrumentos e regras distintas.

Segundo art. 98 da Lei 13.885/04, o território do município está dividido em duas macrozonas com diretrizes específicas para cada uma.



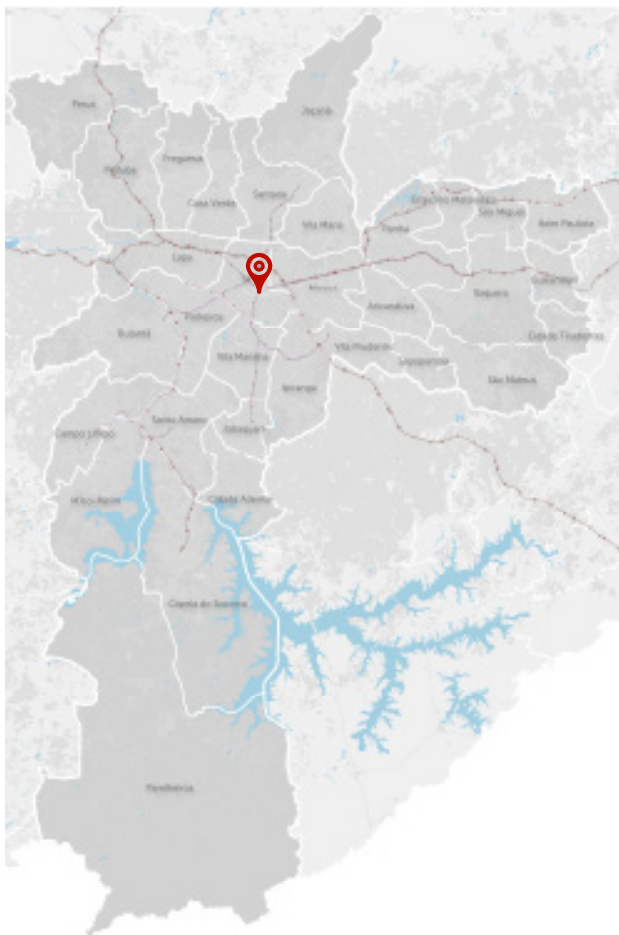
PDE – lei 13.430/02



Divisão administrativa (Subprefeitura)

Por que é necessário saber em que subprefeitura?
Para saber qual mapa do zoneamento deve ser consultado,
uma vez que estão divididos por subprefeitura.

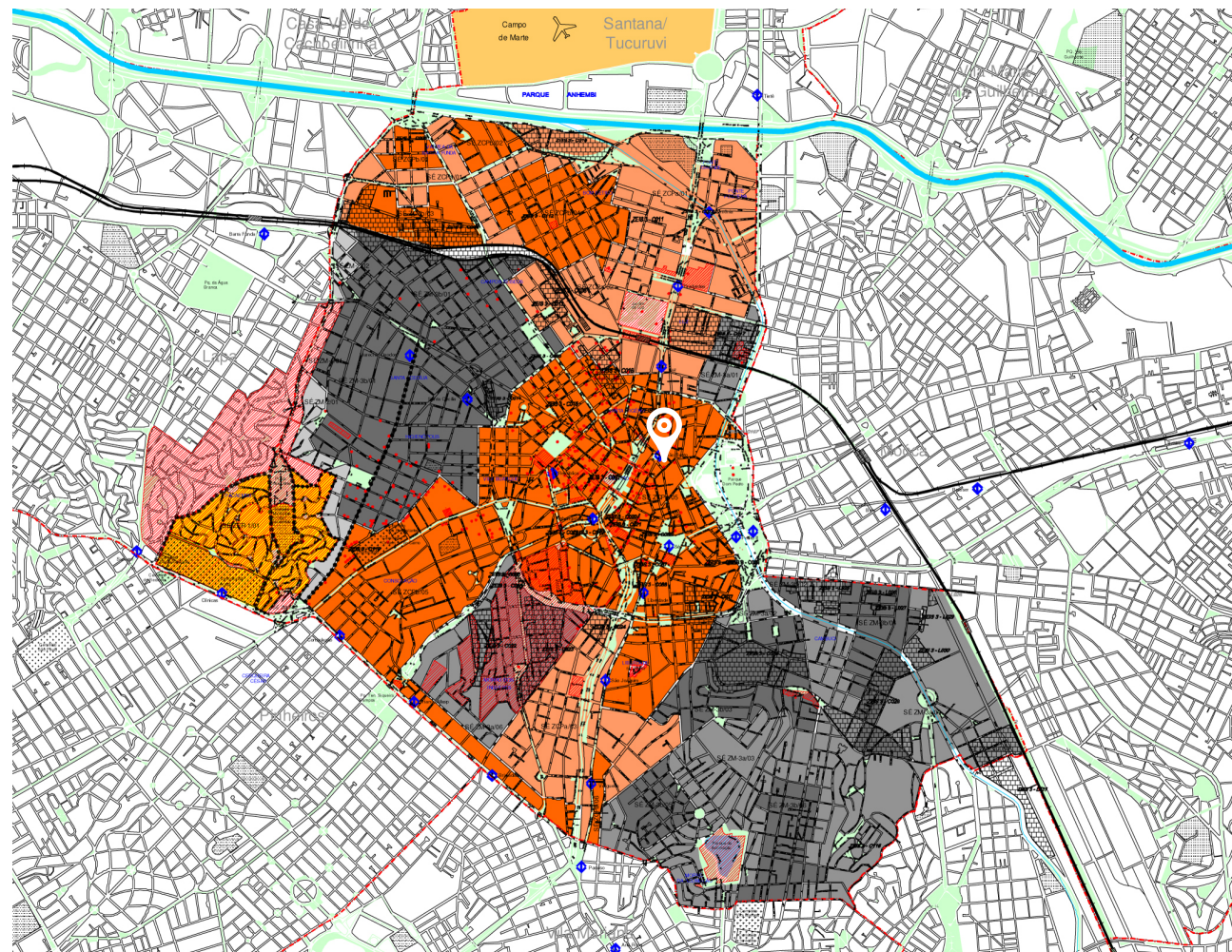
A lei 13.399/02 divide o município em 31 subprefeituras.
Cada uma com um plano regional específico, conforme a Lei
13.885/04.



Lei 13.399/02

Mapa Zoneamento por Subprefeitura

Dentro da Parte II da Lei 13.885/04, encontram-se os livros dos Planos Regionais Estratégicos (PRE) das 31 subprefeituras. Em cada um deles foram definidas as zonas com regras de PUOS, resultando nos Mapas 4 e Quadros 4 de cada PRE.



Parte II da Lei 13.885/04 – PRE MAPA 04

Legenda Zona De Uso

As Zonas de Uso são encontradas graficamente nos Mapas 04 e a descrição perimetrica nos Quadros 04A a 04E de cada PRE.

Zonas Especiais	
	Zona Especial de Interesse Social – 1
	Zona Especial de Interesse Social – 2
	Zona Especial de Interesse Social – 3
	Zona Especial de Interesse Social – 4
	Zona Especial de Proteção Ambiental
	Zona Especial de Produção Agrícola e de Extração Mineral
	Zona Especial de Preservação Cultural
	Zona Especial de Ocupação Especial

Sistemas de áreas verdes do Município	
	Parque e Áreas Municipais
	Cemitério
	Clube Esportivo Social
	Clube de Campo

Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana	
	Zona Exclusivamente Residencial de Baixa Densidade
	Zona Exclusivamente Residencial de Média Densidade
	Zona Exclusivamente Residencial de Alta Densidade
	Zona de Centralidade Linear I em ZER (ZCLz-I)
	Zona de Centralidade Linear II em ZER (ZCLz-II)
	Zona Mista de Baixa Densidade
	Zona Mista de Média Densidade
	Zona Mista de Alta Densidade - a
	Zona Mista de Alta Densidade - b
	Zona de Centralidade Polar- a
	Zona de Centralidade Polar- b
	Zona de Centralidade Linear- a (ZCL-a)
	Zona de Centralidade Linear-b (ZCL-b)
	Zona de Centralidade Linear-a (ZCL-a) e b (ZCL-b)
	Zona Predominantemente Industrial

Macrozona de Proteção Ambiental	
	Zona Exclusivamente Residencial de Proteção Ambiental
	Zona Mista de Proteção Ambiental
	Zona de Centralidade Polar de Proteção Ambiental
	Zona de Centralidade Linear de Proteção Ambiental (ZCLp)
	Zona de Lazer e Turismo
	Zona de Proteção e Desenvolvimento
	Zona Especial de Preservação

Classificação Viária

Na Lei 13.885/04, a classificação viária é determinante para a intalação de atividades não residenciais nas Zonas Mistas.

- ZM-1
- ZM-2
- ZM-3a
- ZM-3b

De acordo com o Art. 110 do PDE, a rede viária do Município está classificada em:

Estrutural N1

Utilizada como ligação da Capital com os demais municípios e estados

Estrutural N2

Utilizada como ligação com os municípios da Região Metropolitana e com as vias estruturais N1

Estrutural N3

Utilizada como ligações internas do Município

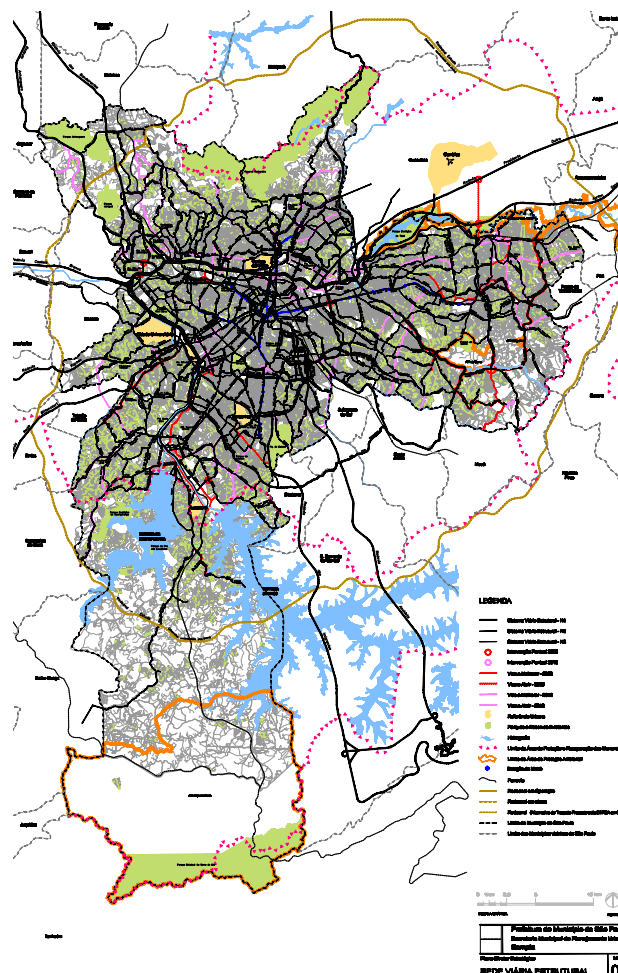
Coletoras

Coletam e distribuem o tráfego interno aos bairros, ligando-o às vias estruturais

Locais

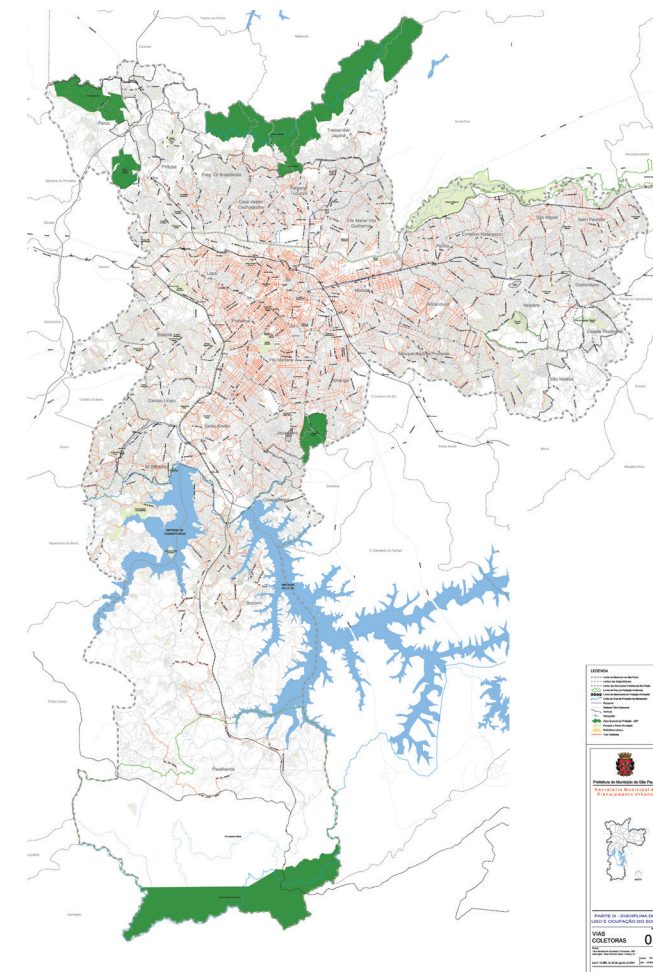
Vias internas aos bairros

Mapa das vias Estruturais



Lei 13.430/02 – MAPA 02: Rede viária estrutural

Mapa das vias Coletoras



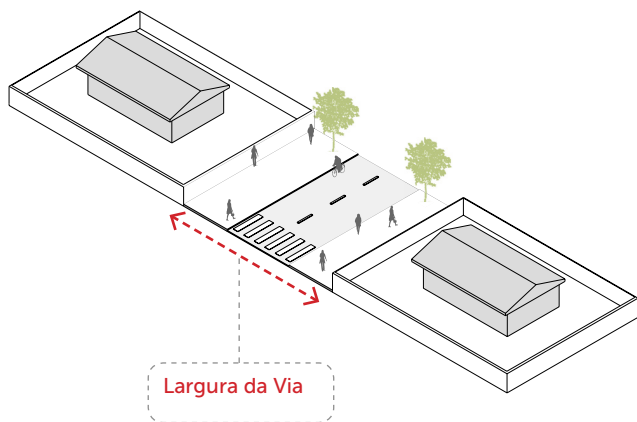
Parte I da Lei 13.885/04 – MAPA 01: Vias coletoras

Largura da Via

O Quadro 04 da Parte III da Lei n 13.885/04, divide a largura de via em 3 intervalos, para cada intervalo incidem parâmetros de ocupação, usos permitidos e algumas restrições.

O que é largura da via?

A largura da via é a medida da distancia existente entre a divisa dos lotes, incluindo rua e calçadas, conforme desenho abaixo:



Admite-se uma variação de até 5% na medição da largura de via. (art.179)

A Intervalos da Largura de Via:

Até 10m

De 10 à 12m

Acima de 12m

B Parâmetros de ocupação:

Área construída Máxima

Área construída Computável Máxima

Gabarito de altura Máxima

C Usos permitidos:

Grupos de Atividades



Grupos de Uso Residencial



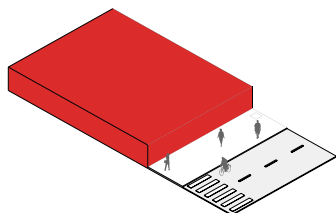
CONDIÇÕES DE INSTALAÇÃO/ USOS PERMITIDOS	LARGURA DA VIA		
	L ≤ 10 m	10 m < L ≤ 12 m	L > 12 m
B Área construída total máxima	250 m ² (1)	-	-
B Área construída computável máxima	-	500 m ² (2)	-
B Gabarito de altura máxima	-	25,00 m (10)	-
C Grupos de atividades permitidos da subcategoria de uso nR1 (10)	Serviços profissionais Serviços da Administração e Serviços Públicos (8)	Comércio de abastecimento de âmbito local Comércio diversificado Serviços pessoais Serviços profissionais Serviços técnicos de confecção ou manutenção Serviços de Educação (3) Serviços sociais Serviços da Administração e Serviços Públicos Serviços de hospedagem ou moradia Associações comunitárias, culturais e esportivas (8)	Comércio de abastecimento de âmbito local Comércio diversificado Serviços pessoais Serviços profissionais Serviços técnicos de confecção ou manutenção Serviços de Educação (3) Serviços sociais Serviços da Administração e Serviços Públicos Serviços de hospedagem ou moradia Indústrias compatíveis Ind-1 a Associações comunitárias, culturais e esportivas Estacionamentos com no máximo 40 vagas
C Grupos de atividades permitidos da subcategoria de uso nR2	(9)	Comércio de alimentação ou associado à diversões (4) Comércio especializado Oficinas Estabelecimentos de ensino não seriado Locais de reunião e eventos (9)	Comércio de alimentação ou associado a diversões (5) Comércio especializado Oficinas Serviços de saúde (6) Estabelecimentos de Ensino seriado Estabelecimentos de Ensino não seriado Serviços de lazer e esporte Locais de reunião e eventos Serviços de armazenamento e guarda de bens móveis (7) Usos industriais toleráveis Ind-1b Usos industriais incômodos Ind-2
C Subcategorias de uso residencial permitidas	R1, R2h	R1, R2h, R2v (10)	R1, R2h, R2v

Parte III da Lei 13.885/04 – Quadro 04

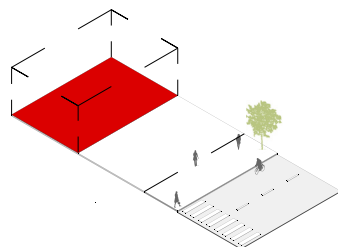
Ocupação

Os parâmetros de ocupação estão definidas nos Quadros 04 dos Planos Regionais Estratégicos (PRE) anexos a Parte II, exceto para Zona Especial de Interesse Social presente no Quadro 02/j da Parte III. Seus conceitos estão explicados no Capítulo 2 deste Caderno.

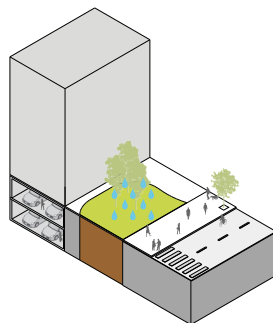
A Coeficiente de aproveitamento



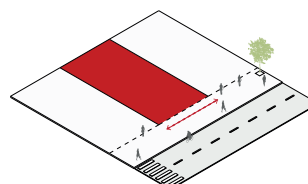
B Taxa de Ocupação



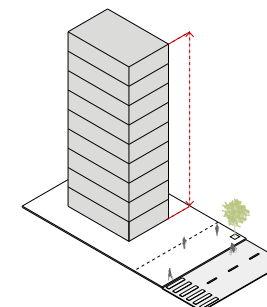
C Taxa de Permeabilidade



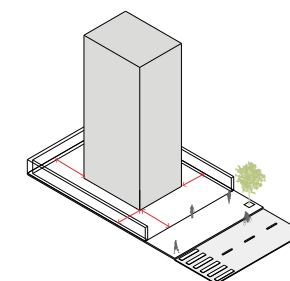
D Lote Mínimo e Área Mínima



E Gabarito de Altura Máxima



F Recuos



CARACTERÍSTICAS DAS ZONAS DE USO	ZONA DE USO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO		CARACTERÍSTICAS DE DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS						RECUOS MÍNIMOS (m)			
		MÍNIMO	MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO	TAXA DE PERMEABILIDADE	LOTE MÍNIMO (m²)	FRENTE MÍNIMA (m)	GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (m)	FRENTE (m)	RECUOS MÍNIMOS E LATERAIS			
		A	B	C	D	E	F	ALTURA DA EDIFICAÇÃO MENOR OU IGUAL A 6,00 m	ALTURA DA EDIFICAÇÃO SUPERIOR A 6,00 m				
MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA	ZER - BAIXA DENSIDADE	ZER - 1	0,05	1,00	1,00	0,50	0,30	250,00	10,00	10,00	5,00	NÃO EXIGIDO	(k)
	ZONA CENTRALIDADE LINEAR INTERNA OU LINDEIRA A ZER	ZCLz-I ou ZCLz-II	0,05	(f)	(g)	0,50	0,30	250,00	10,00	10,00	5,00	NÃO EXIGIDO	(k)
	ZONA PREDOMINANTEMENTE INDUSTRIAL	ZPI	0,10	1,00	1,50	0,70	0,15	500,00	15,00	Sem limite	5,00 (j)	NÃO EXIGIDO	(k) (l)
	ZM - BAIXA DENSIDADE	ZM - 1	0,20	1,00	1,00	0,5 (d)	0,15 (e)	125,00	5,00	9,00	5,00 (j)	NÃO EXIGIDO (l)	(k) (l)
	ZM - MÉDIA DENSIDADE	ZM - 2	0,20	1,00	2,00	0,5 (d)	0,15 (e)	125,00	5,00	25,00 (a)	5,00 (j)	NÃO EXIGIDO (l)	(k) (l)
	ZM - ALTA DENSIDADE	ZM - 3a	0,20	1,00	2,5 (h)	0,5 (d)	0,15 (e)	125,00	5,00	SEM LIMITE	5,00 (j)	NÃO EXIGIDO (l)	(k) (l)
		ZM - 3b		2,00	2,5 (c)					SEM LIMITE (b)			
	ZONA CENTRALIDADE POLAR OU LINEAR	ZCP ou ZCL - a	0,20	1,00	2,50	0,70	0,15	125,00	5,00	25,00	5,00 (j)	NÃO EXIGIDO (l)	(k) (l)
		ZCP ou ZCL - b		2,00	2,50					SEM LIMITE			
ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO CULTURAL	ZEPEC	Parâmetros da zona de uso em que se situa o bem imóvel representativo (BIR) ou a área de urbanização especial (AUE) ou a área de proteção paisagística (APP), enquadrado como ZEPEC, observadas as disposições específicas da Resolução de tombamento quando houver.											
ZONA CENTRALIDADE POLAR OU LINEAR DE PROTEÇÃO AMBIENTAL	ZCPp e ZCLp	0,05	1,00	1,00	0,50	0,15	250,00	10,00	15,00	5,00	NÃO EXIGIDO (l)	(k) (l)	

Parte II da Lei 13.885/04 – Quadros 04 dos PRE

Parte III da Lei 13.885/04 - Quadro 02/j



Uso Residencial

A categoria de uso Residencial envolve a moradia de um indivíduo ou grupo de indivíduos, referindo-se à unidade habitacional. Os usos residenciais permitidos por zona de uso estão determinados no art. 152 da Lei 13.885/04 e no Quadro 01 do Decreto 45.817/05.

Sub Categorias de Uso

R1

Uma unidade habitacional por lote

R2h

Conjunto de duas ou mais unidades habitacionais

R2v

Conjunto com mais de duas unidades habitacionais, agrupadas verticalmente

Tipologias (Decreto 45.817/05)














Uma unidade habitacional por lote

Casas Geminadas
Casas superpostas
Vilas
Conjuntos residenciais

Edifício de apartamentos e Conjuntos residenciais em condomínio

Uso Não Residencial

A categoria de Uso Não Residencial envolve o desenvolvimento de atividades comerciais, de serviços, industriais ou institucionais. Para cada Zona de Uso, os Quadros 02a a 02i definem as subcategorias de usos permitidos e os parâmetros de incomodidade que precisam ser respeitados para a instalação da atividade. Os usos nR3 devem respeitar as disposições do art.158. Os usos nR4 são voltados as Zonas “ambientais”, cujos usos permitidos estão listados no Quadro 05.

Parâmetros de Incomodidade						PARÂMETROS ESTABELECIDOS PELO EXECUTIVO	
 EMISSÃO DE RUÍDO	 EMISSÃO DE RADIAÇÃO	 EMISSÃO DE GASES	 VIBRAÇÃO ASSOCIADA	 HORÁRIO PARA CARGA E DESCARGA			
Sub Categorias de Uso							
nR1 Atividades compatíveis com a vizinhança residencial.	nR2 Atividades que não causam impacto nocivo à vizinhança residencial	nR3 Atividades potencialmente geradoras de impacto urbanístico ou ambiental	Ind-1a nR1 Atividades compatíveis com a vizinhança residencial.	Ind-1b nR2 Usos industriais toleráveis e incômodo	Ind-2 nR2 Usos industriais toleráveis e incômodo	nR4 Atividades ambientalmente compatíveis com o desenvolvimento sustentável	Ind-3 Atividades que o desenvolvimento possa causar prejuízo à saúde, ao bem estar público.
Atividade por Grupo de Atividade (Decreto 45.817/05)							
Padaria Escritórios Agência bancária Creche Asilo Orfanato	Lanchonete Supermercado EMEI Igreja Hospital Academia	Central de polícia Faculdade Cemitérios Aeroporto Penitenciária Heliponto	Confecção de artigos do vestuário Fabricação de artefatos de papel Desdobramento de madeira	Fabricação de gelo Fabricação de artefatos têxteis	Refino de óleos e vegetais Fabricação de vinhos Fabricação de cigarros	Educação Ambiental Pousadas Clubes Restaurantes Lazer contemplativo	Fabricação de telhas e tijolos Indústria de papel Fabricação de produtos petroquímicos
Condições para instalação							
 ÁREA CONSTRUIDA COMPUTÁVEL MÁXIMA	 HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO	 LOTAÇÃO MÁXIMA	 VAGAS PARA ESTACIONAMENTO	 ÁREA PARA EMBARQUE E DESEMBARQUE	 PÁTIO PARA CARGA E DESCARGA	 NÚMERO MÁXIMO DE FUNCIONÁRIOS POR TURNO	DEFINIDO CASO A CASO PELO EXECUTIVO
						PODERÁ SER INSTALADO CASO FOR REENQUADRADO EM IND-1B OU IND-2.	

Uso Não Residencial

A Parâmetros de Incomodidade :



EMISSÃO DE RUÍDO



EMISSÃO DE RADIAÇÃO



EMISSÃO DE GASES



VIBRAÇÃO ASSOCIADA



HORÁRIO PARA CARGA E DESCARGA

B Usos permitidos:

Grupos de Atividades



C Grupo de Atividade:

Para saber em qual Grupo de Atividade o uso pretendido se enquadra é necessário consultar o Quadro 2 do Decreto 45.817/05, que está dividido da seguinte forma:

Subcategoria de Uso: nR2

- Grupo de atividades: Serviços de Saúde
- Ambulatório
- Centro de Bioequivalência
- Centro de Diagnósticos, laboratório de análises clínicas
- Centro de Reabilitação
- Clínica dentária e médica
- Clínica veterinária e hospital veterinário
- Eletroterapia
- Empresa de assistência domiciliar de saúde ou "home care"
- Hospital, Maternidade
- Posto de saúde, vacinação e puericultura
- Pronto-socorro
- Radioterapia
- Raio-X
- Sanatório

Caso a atividade desejada não esteja listada no Decreto, procure o Atendimento ao Público da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Nota: Os usos nR3 poderão ser instalados onde o uso nR é permitido, devendo ser observadas as disposições do art. 158 e contando que aprovado pela Comissão de Análise Integrada de Projetos de Edificações e de Parcelamento do Solo (CAIEPS) e Câmara Técnica de Legislação Urbanística (CTLU).

Nas ZM em via local os usos nR2 poderão ser instalados caso atenda as disposições do art. 149.

D Condições para instalação :



ÁREA CONSTRUÍDA COMPUTABILIDADE MÁXIMA



HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO



LOTAÇÃO MÁXIMA



VAGAS PARA ESTACIONAMENTO



ÁREA PARA EMBARQUE E DESEMBARQUE



PÁTIO PARA CARGA E DESCARGA



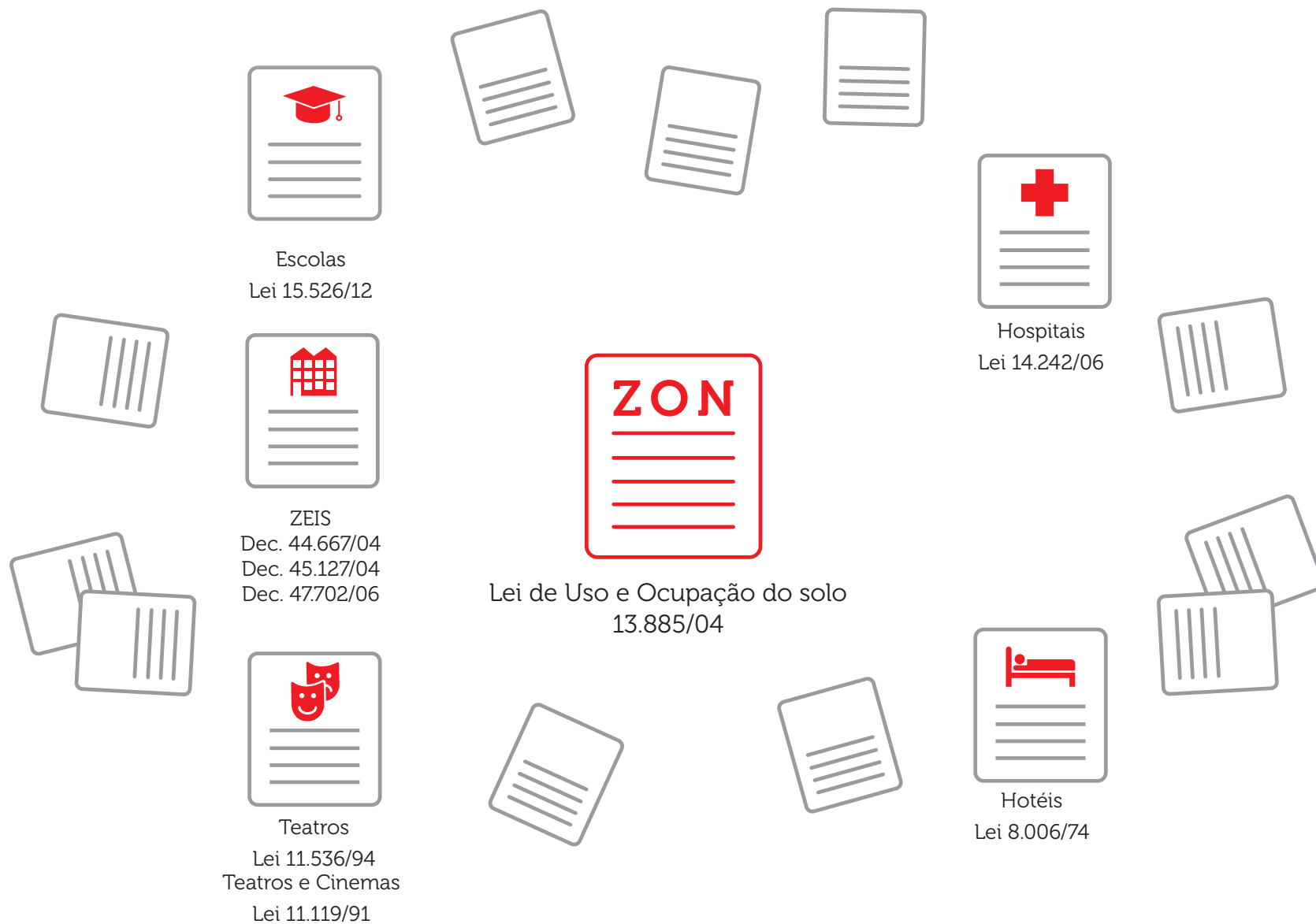
NÚMERO MÁXIMO DE FUNCIONÁRIOS POR TURNO

a - PARÂMETROS DE INCOMODIDADE A SEREM OBSERVADOS:		b - CONDIÇÕES A SEREM OBSERVADAS NA INSTALAÇÃO DO USO:						
		CONDIÇÕES PARA INSTALAÇÃO						
Subcategoria de Uso	Grupo de Atividades (d)	Área Construída Computável Máxima	Horário de Funcionamento	Número Máximo de Funcionários por Turno	Lotação Máxima	Vagas para Estacionamento	Área para Embarque/Desembarque	Pátio para Carga e Descarga
NÃO RESIDENCIAL nR1 (b)	Atividades de Alimentação Sem Consumo no Local (d)	100 m ² (c) (e)	horário comercial (f) (g)	sem restrição	para qualquer local de reunião, até 100 pessoas	1 vaga/35 m ² de área construída ou fração	não exigido	não exigido
	Comércio diversificado (e) (d)							
	Serviços pessoais (d)							
	Serviços de Educação (d)							
	Serviços Sociais (d)							
	Serviços profissionais (e) (d)							
	Serviços de saúde							
	Serviços de Hospedagem ou Moradia (d)							
	Serviços da Administração e Serviço Público							
	Locais para Exposições (d)							

Parte III da Lei 13.885/04 – Quadro 02/a à 02/i

Uso Específico

Para os seguintes casos devem ser observadas as leis:



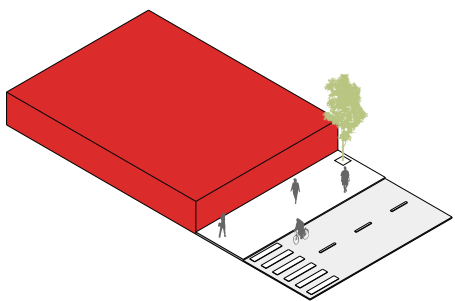
2

Entenda os Parâmetros de
Ocupação

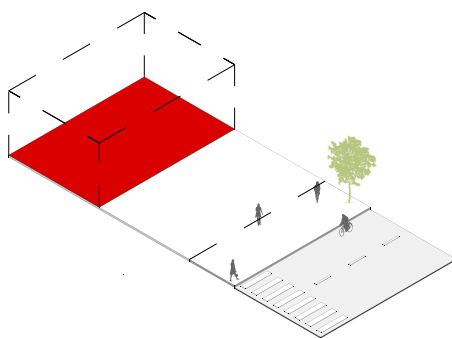
Entenda os Parâmetros de Ocupação

Os parâmetros de ocupação do solo são aqueles que, aplicados em conjunto, definem o que se pode efetivamente ser construído em determinado lote. Estão definidos nos Quadros 04 de cada PRE na Parte II da Lei 13.885/04.

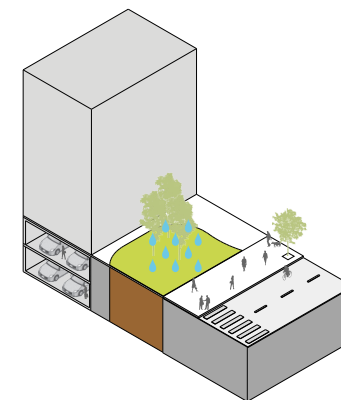
A Coeficiente de aproveitamento



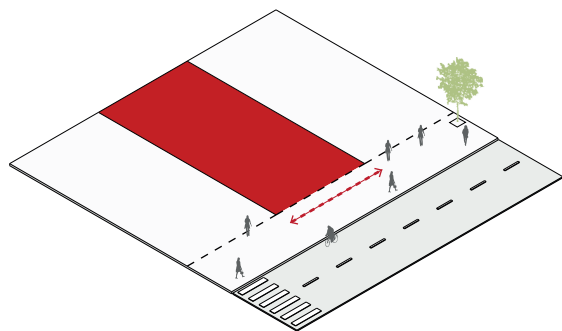
B Taxa de Ocupação



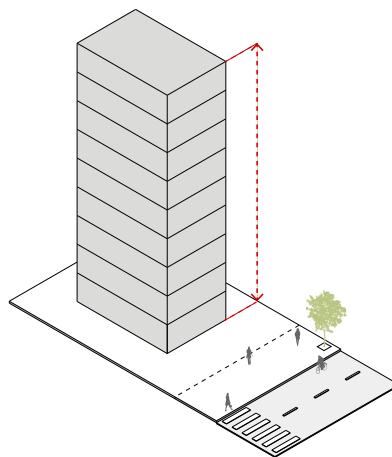
C Taxa de Permeabilidade



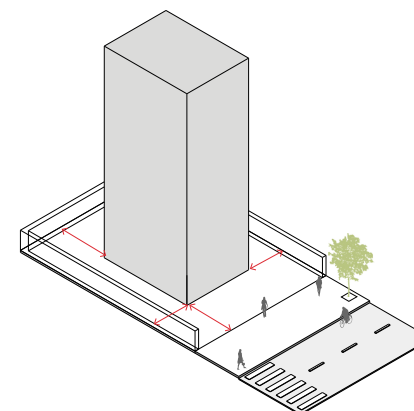
D Lote Mínimo e Área Mínima



E Gabarito de Altura Máxima



F Recuos



A. Coeficiente de Aproveitamento (CA)

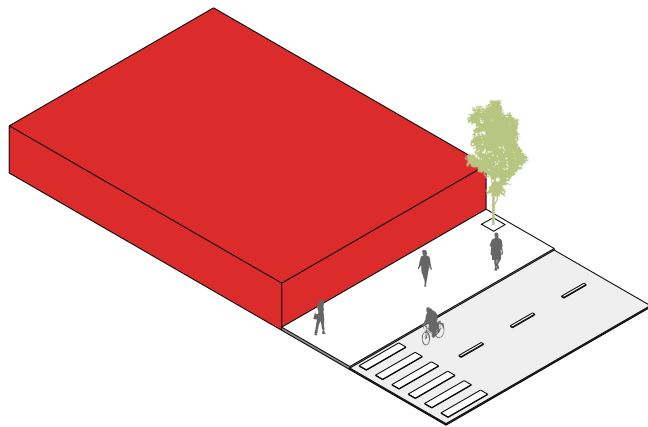
O que é?

É a divisão entre a **área construída computável** de uma edificação e a área total do terreno. Basicamente, o CA determina o potencial construtivo, ou seja, quantos metros quadrados se pode construir tendo como base a área do terreno. Os Coeficientes de Aproveitamento são determinados para cada zona de uso.

Para que serve?

Serve para regular as densidades construídas nas zonas da Cidade. Pode interferir no valor da terra (valor econômico do terreno), pois em geral quanto maior o CA, mais valorizado é o terreno.

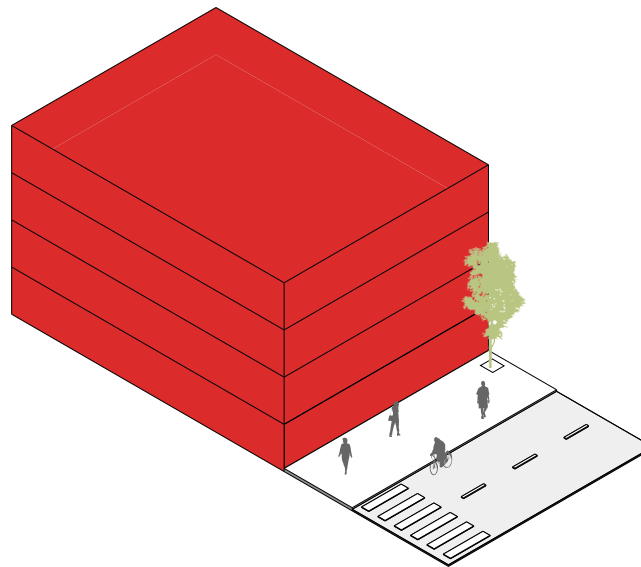
Situação demonstrativa



Neste caso o CA da zona é 1.
É possível construir 1 vez a área do terreno.

Se o terreno tiver área de $100,00\text{m}^2$ * e o CA for 1, pode-se construir $100,00\text{m}^2$ de área computável

* Caso hipotético



Neste caso o CA da zona é 4.
É possível construir 4 vezes a área do terreno.

Se o terreno tiver área de $100,00\text{m}^2$ * e o CA for 4, pode-se construir $400,00\text{m}^2$ de área computável

Área Construída Total

É a soma das áreas cobertas de todos os pavimentos de uma edificação

Área Construída Computável

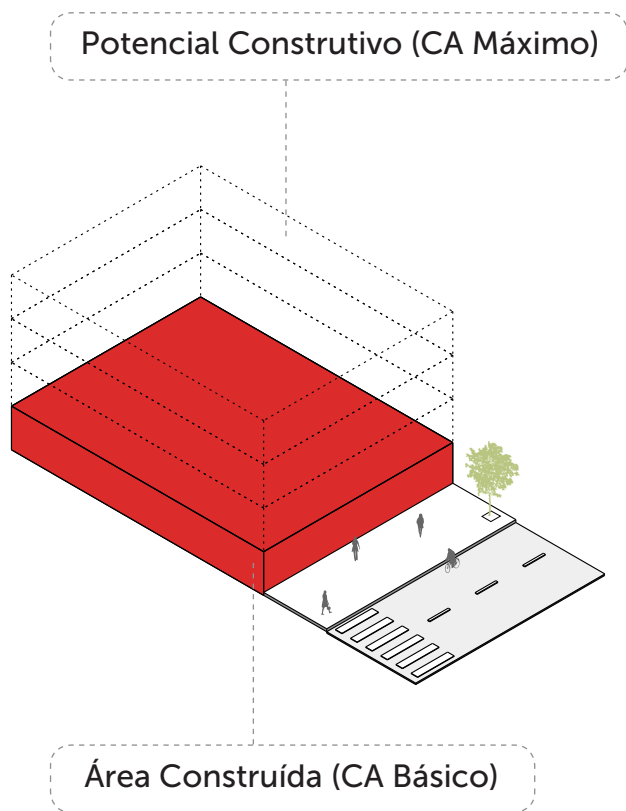
É a Soma das áreas cobertas de todos os pavimentos de uma edificação, que são consideradas para o cálculo do Coeficiente de Aproveitamento

Área Construída Não Computável

É a soma das áreas cobertas de todos os pavimentos de uma edificação não consideradas para o cálculo do coeficiente de aproveitamento, nos termos dispostos na LPUOS e COE. (veja páginas 32 e 33)

Como se Define:

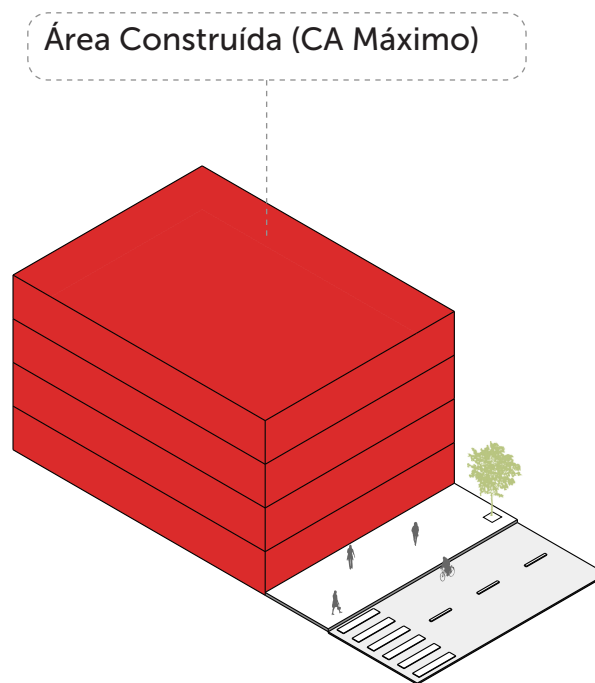
Existem 3 tipos de CA: CA mínimo, CA básico e CA máximo.



CA Básico

Determina o potencial construtivo que se pode atingir gratuitamente no terreno

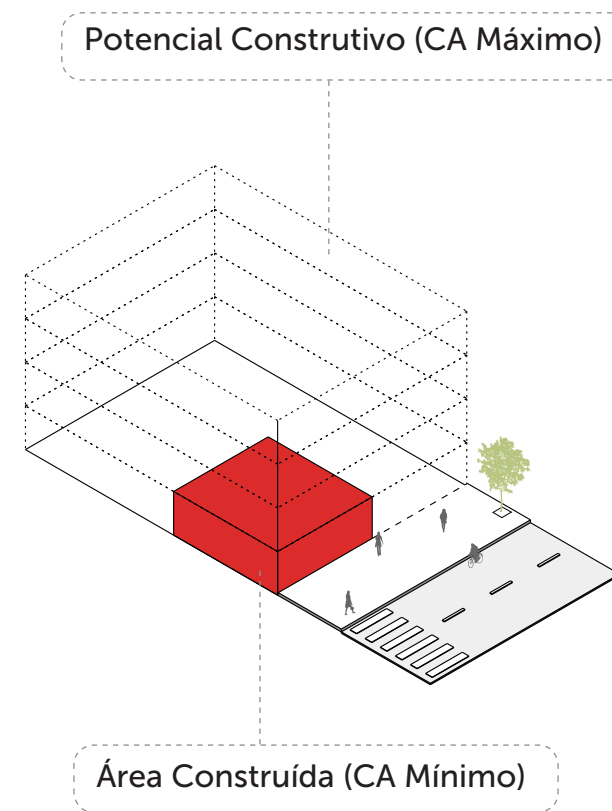
CA Básico = 1



CA Máximo

Determina o potencial construtivo máximo que se pode atingir no terreno. Para utilizar um CA acima do básico é necessário o pagamento de outorga onerosa.

CA Máximo= 4



CA Mínimo

Determina o mínimo que se deve construir no terreno. Caso esse potencial mínimo não seja atingido, o terreno pode ser considerado subutilizado por não cumprir sua função social.

CA Mínimo= 0,2

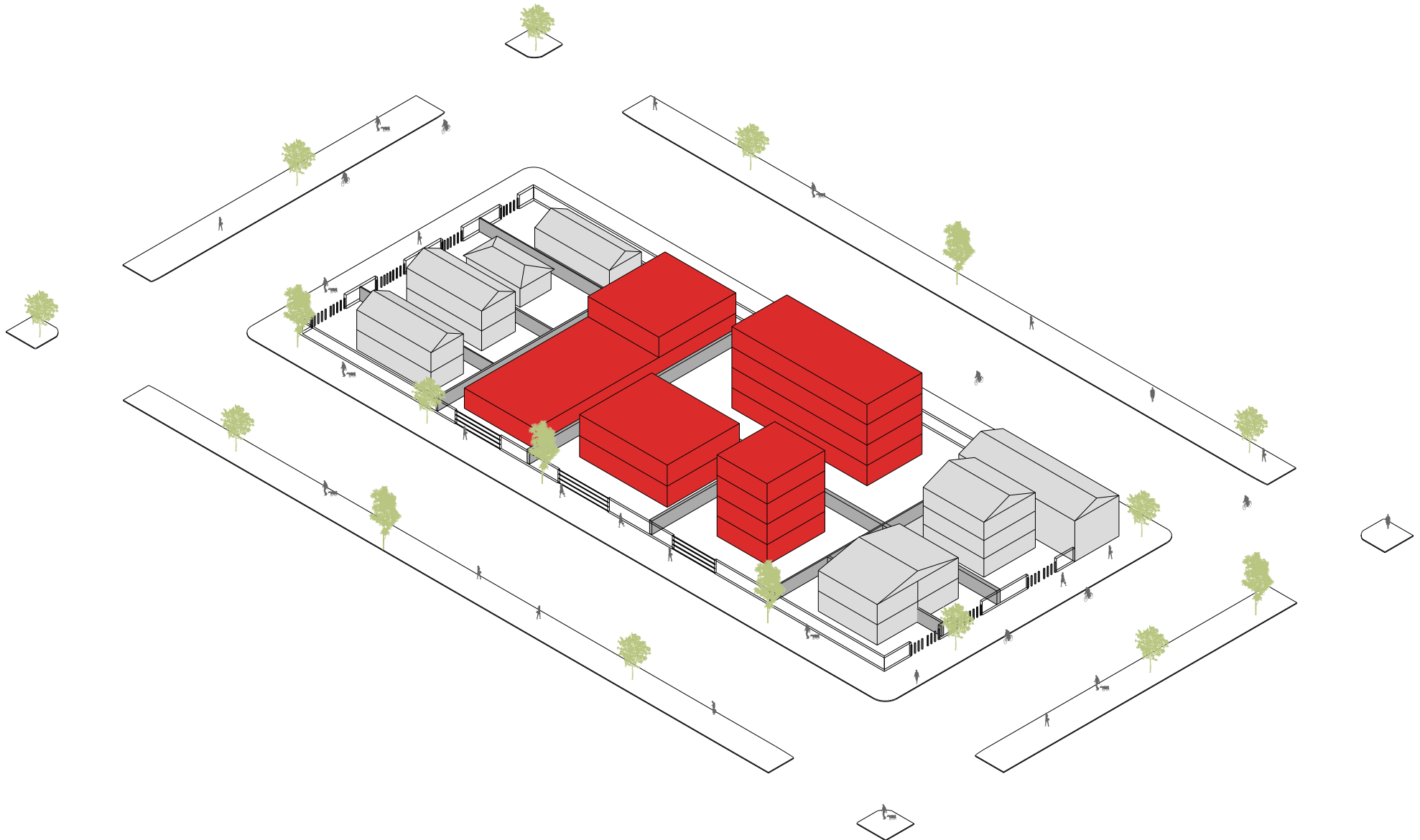
Nota : 1 -Os parâmetros de CA definidos nos Quadro 04 são indicativos de limites. O CA de seu projeto não precisa ter exatamente este valor, mas deve estar na faixa entre o mínimo e o máximo.

2- Segundo o art. 106, na Macrozona de Proteção Ambiental não é permitido ultrapassar o CA básico.

Como pode ser aplicado na Cidade:

CA 1

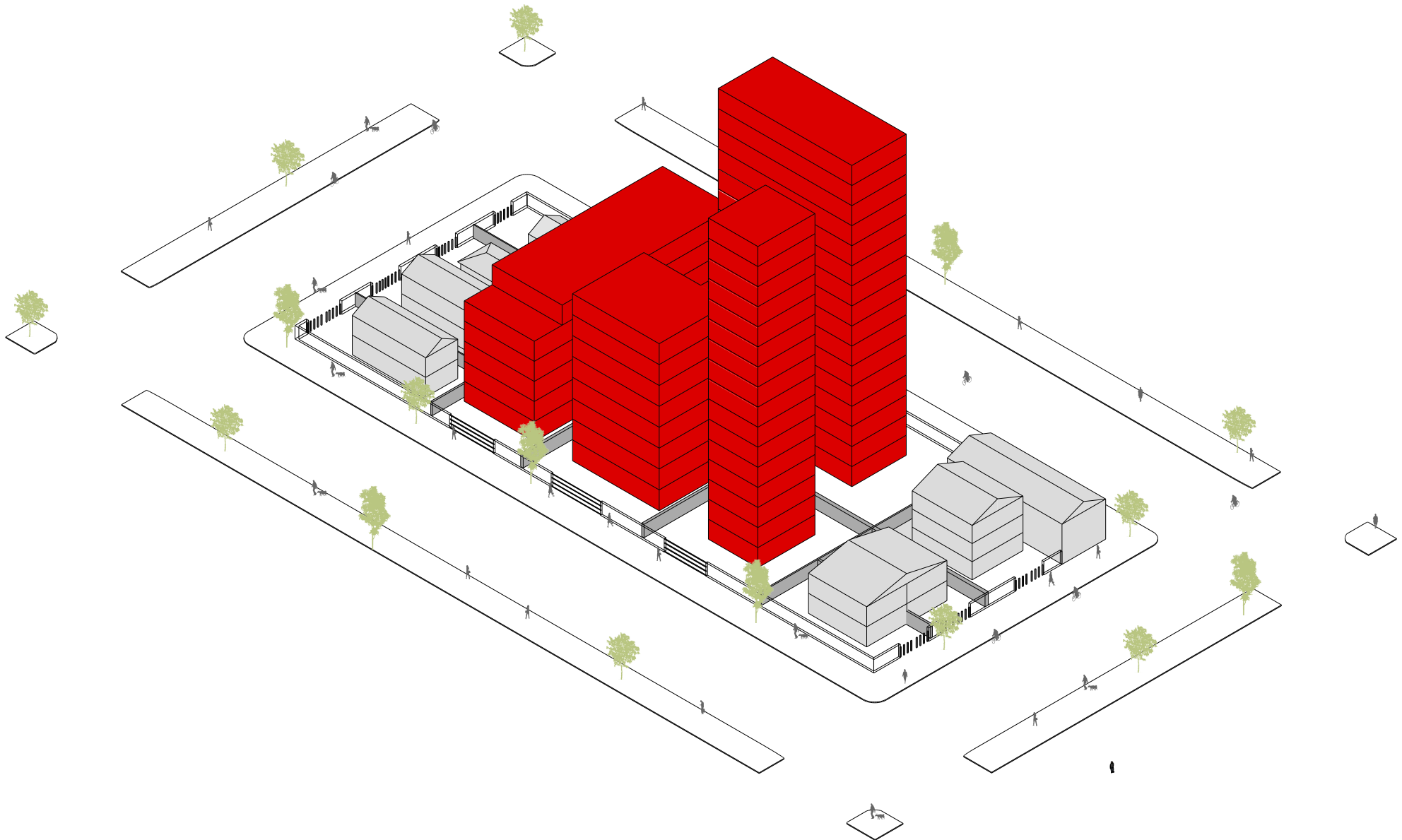
Note que neste exemplo o CA é o mesmo para os lotes destacados, porém outros parâmetros podem alterar a configuração da edificação.



Também pode ser aplicado na Cidade:

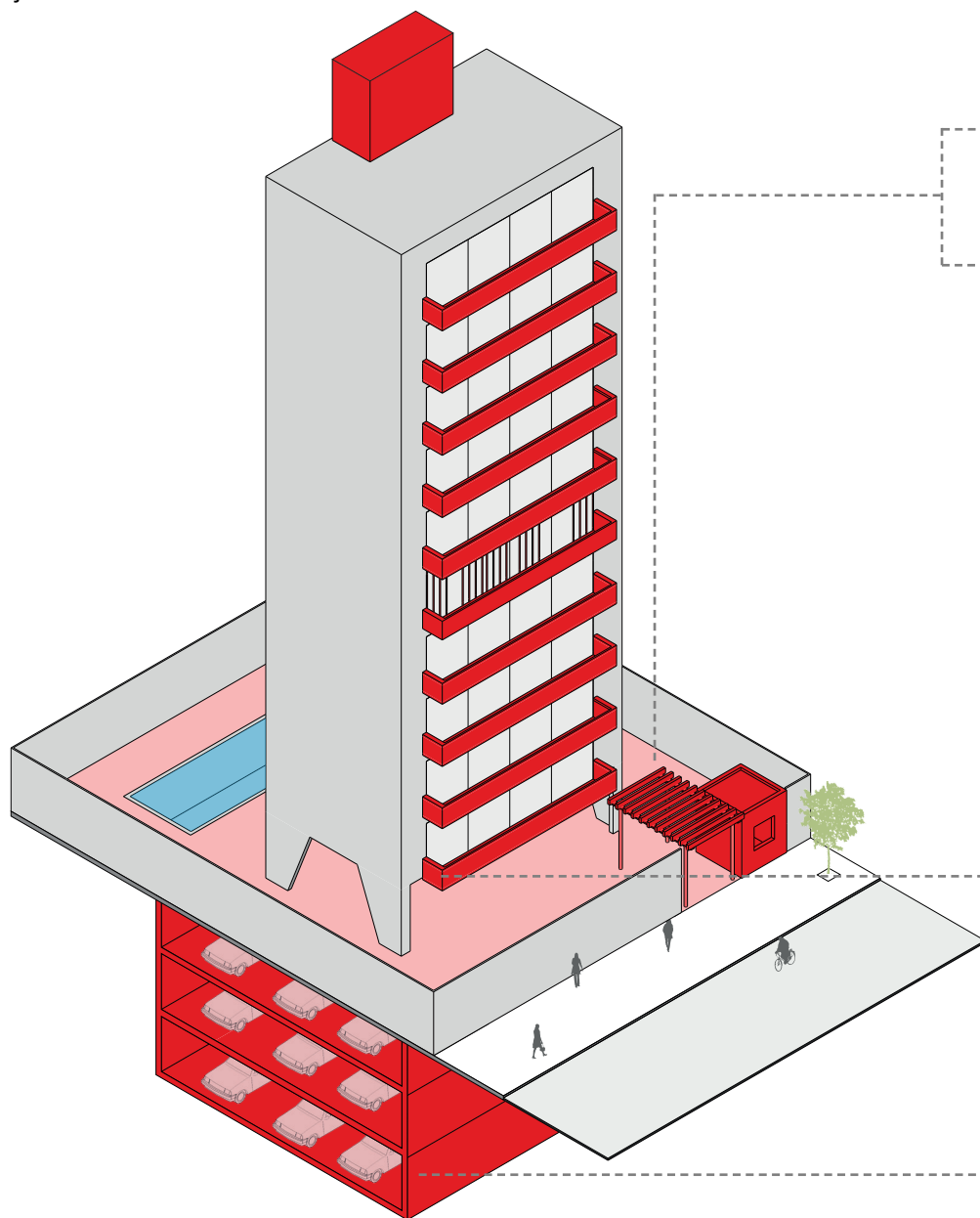
CA 4

Note que neste exemplo o CA é o mesmo para os lotes destacados, porém outros parâmetros podem alterar a configuração da edificação.



Área Não Computável

É a soma das áreas construídas de um edifício que não são consideradas no cálculo do Coeficiente de Aproveitamento, atendendo aos parâmetros estabelecidos pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Lei 13.885/05) e pelo Código de Obras e Edificações (Lei 11.228/92).



Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo :

Térreo utilizado como área comum em edifícios habitacionais

Térreo livre, em pilotis e sem qualquer vedação (paredes, muros e bloqueios), a não ser a dos elevadores, escadas e controles de acesso, limitadas a 30% do pavimento.

Casa do Zelador (Inferior a 60m²) em edifícios verticais.

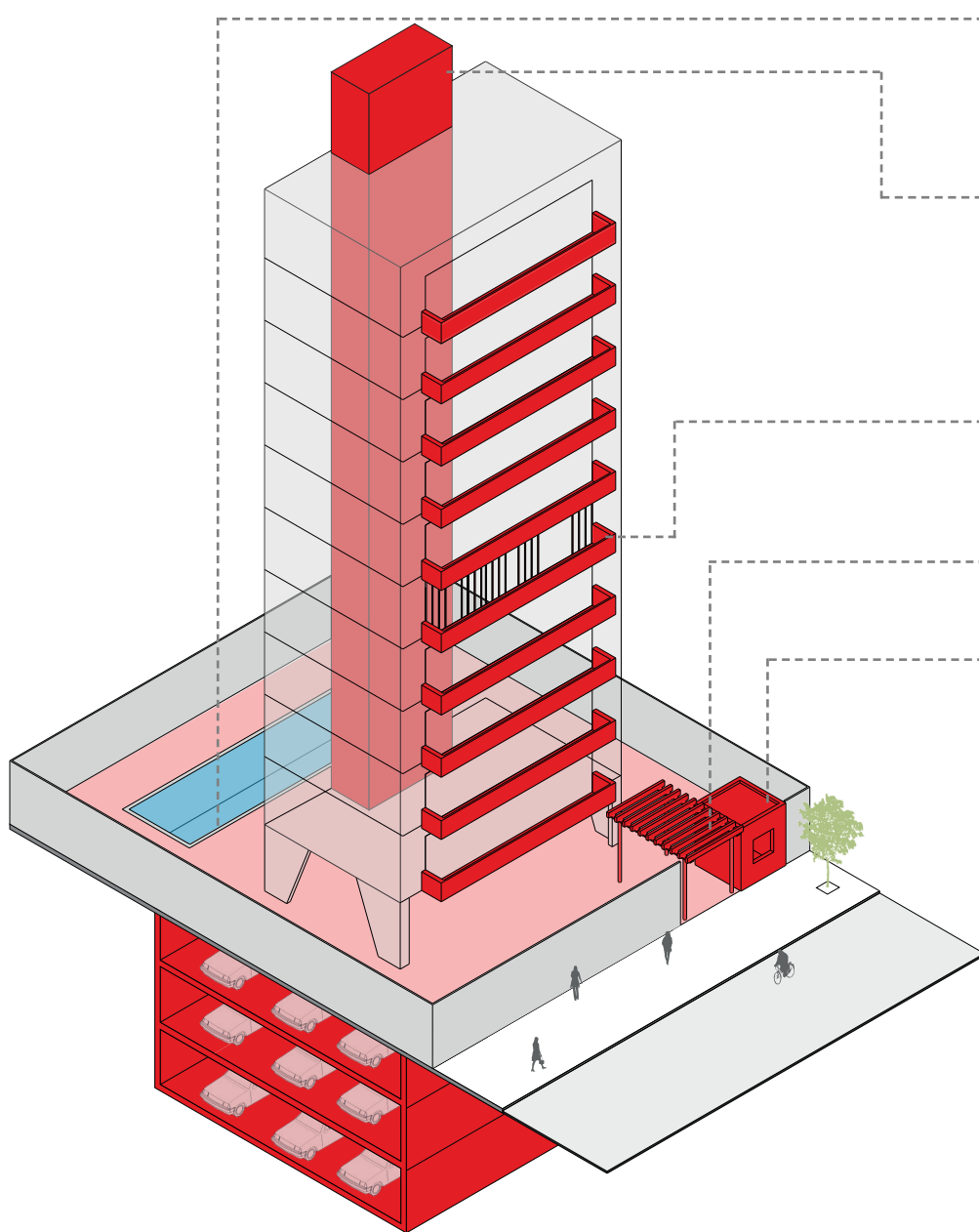
Código de Obras e Edificações:

Jirau (mobiliário instalado a meia altura do pavimento, sem permanência humana prolongada) com área de até 30% da área do pavimento

Varandas e terraços sem fechamento, com projeção de até 10% da área ocupada no lote

Abrigo ou telheiro (sem vedação lateral em pelo menos 50% do perímetro)

Garagens: Pavimentos ou áreas destinadas à circulação e estacionamento de veículos. Observando disposto da Lei 14.044/05.



Piscinas, espelhos d'água, abrigos para medidores, Brinquedos e Equipamentos Infantis, Caixas d'água enterradas, Poços e Fossas.

Área ocupada pelos Elevadores e outros equipamentos mecânicos é considerada somente 1 vez no cálculo das áreas computáveis, para demais andares não são computáveis.

Abas horizontais ou verticais, brises, pilares, vigas, jardineiras, floreiras, ornamentos e beirais da cobertura

Marquise e Pérgula

Guaritas e Módulos Pré-Fabricados até 9,00m²

Beiral da Cobertura

Estufas, Quiosques e Viveiro de Plantas com área de até 9,00m²

Churrasqueiras e Dutos de Lareira com área de até 1,50m²

Canil (Alojamento para animais)

B. Taxa de Ocupação (TO)

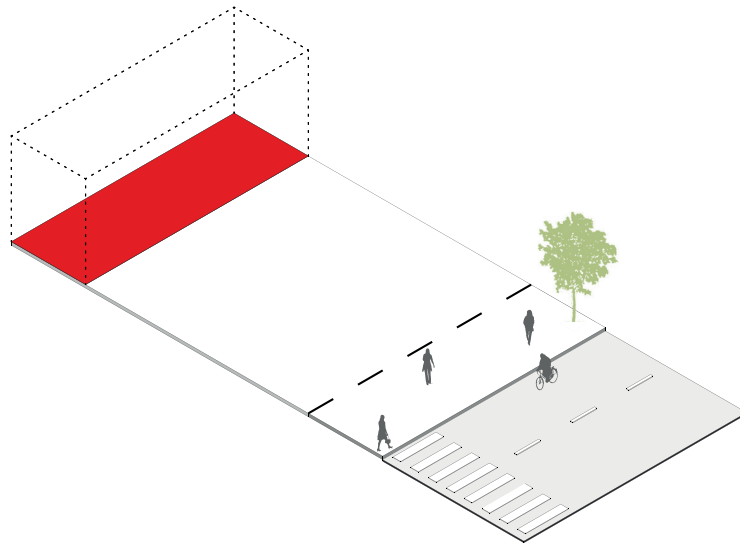
O que é?

É a divisão entre a área de projeção da edificação e a área do terreno. A Lei 13.885/04 define TO máxima, ou seja, a área máxima que a projeção de edificação pode ter, sendo que o restante do terreno não pode ter projeção de edificação. Assim, varandas, telhados, coberturas de garagem, entre outros, influem na taxa de ocupação do lote.

Para que serve?

Serve para regular o equilíbrio entre espaços construídos e espaços vazios de cada lote, visando uma ocupação que permita a ventilação e insolação urbana e da construção no conjunto de lotes e edificações que compõem a quadra.

Situação demonstrativa



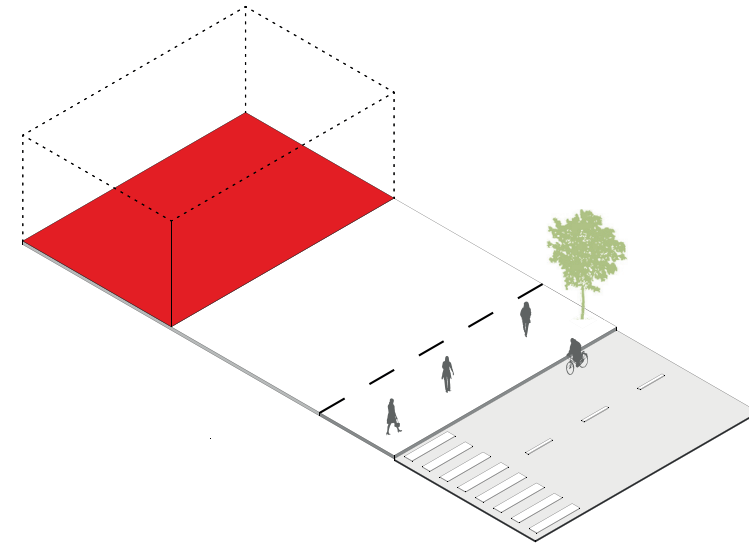
25% do terreno esta ocupado pelo edifício

$$TO = 0,25$$

Área do terreno = $100,00\text{m}^2$ *

Projeção da edificação = $25,00\text{m}^2$

*Caso hipotético



50% do terreno esta ocupado pelo edifício

$$TO = 0,50$$

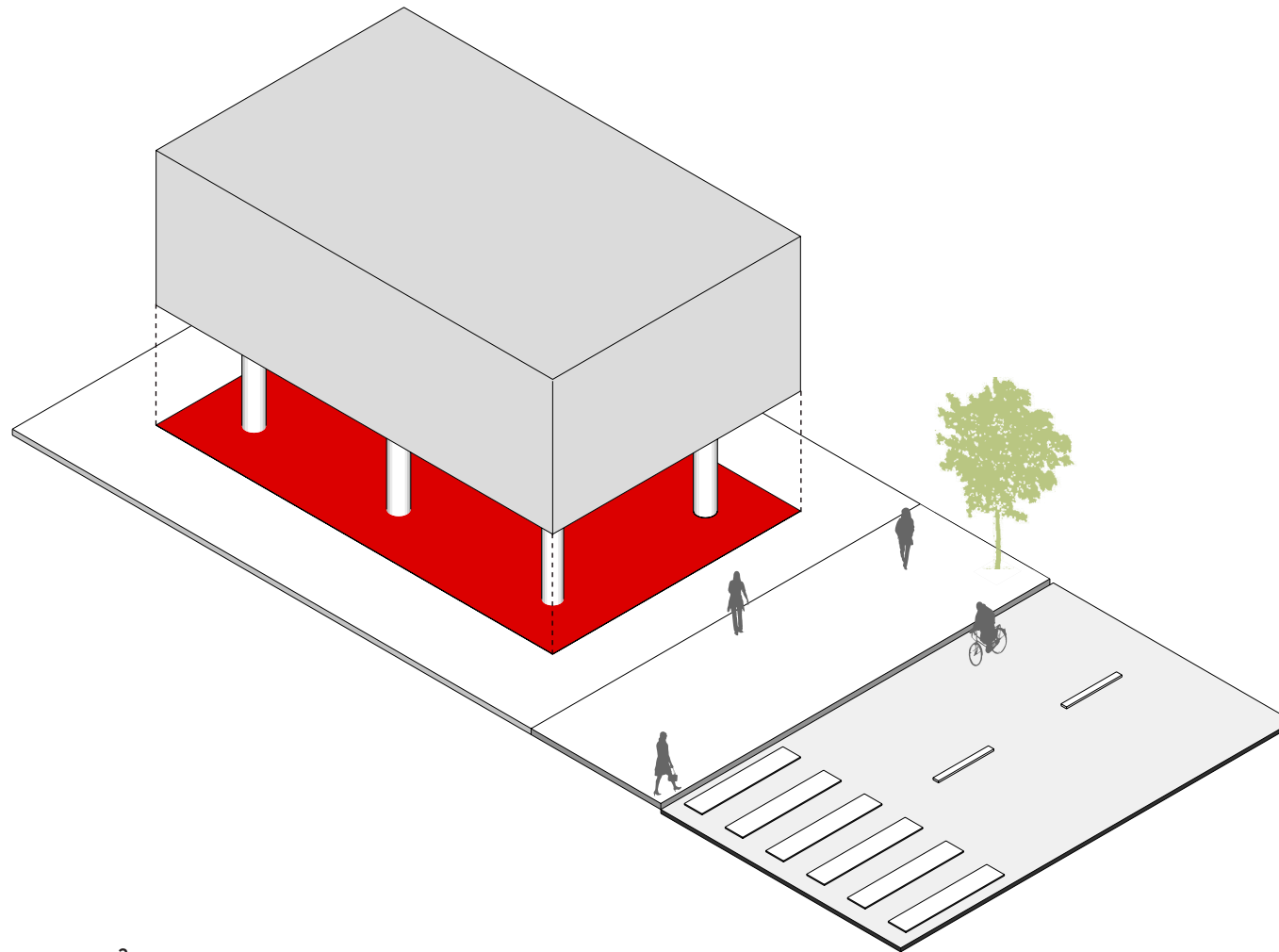
Área do terreno = $100,00\text{m}^2$ *

Projeção da edificação = $50,00\text{m}^2$

Nota: Nas ZM, a TO pode chegar a 0,7, se o gabarito não exceder 12m de gabarito de altura máxima (art. 192).

Como se define?

Neste exemplo 50% do terreno está ocupado pelo edifício como mostra a projeção



TO = 0,50

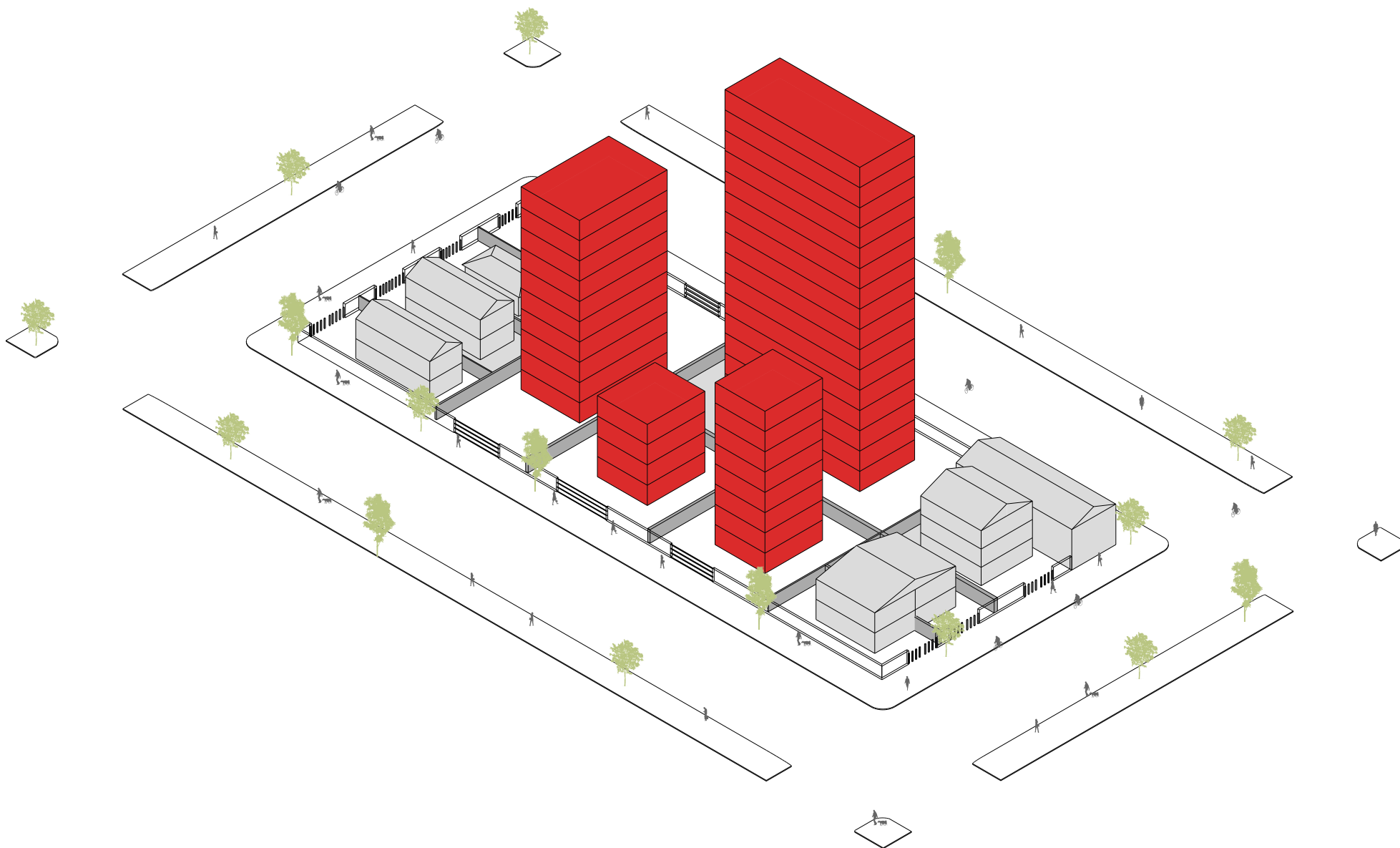
Área do terreno = 100,00m²

Projeção da edificação = 50,00m²

Como pode ser aplicado na Cidade:

TO 25%

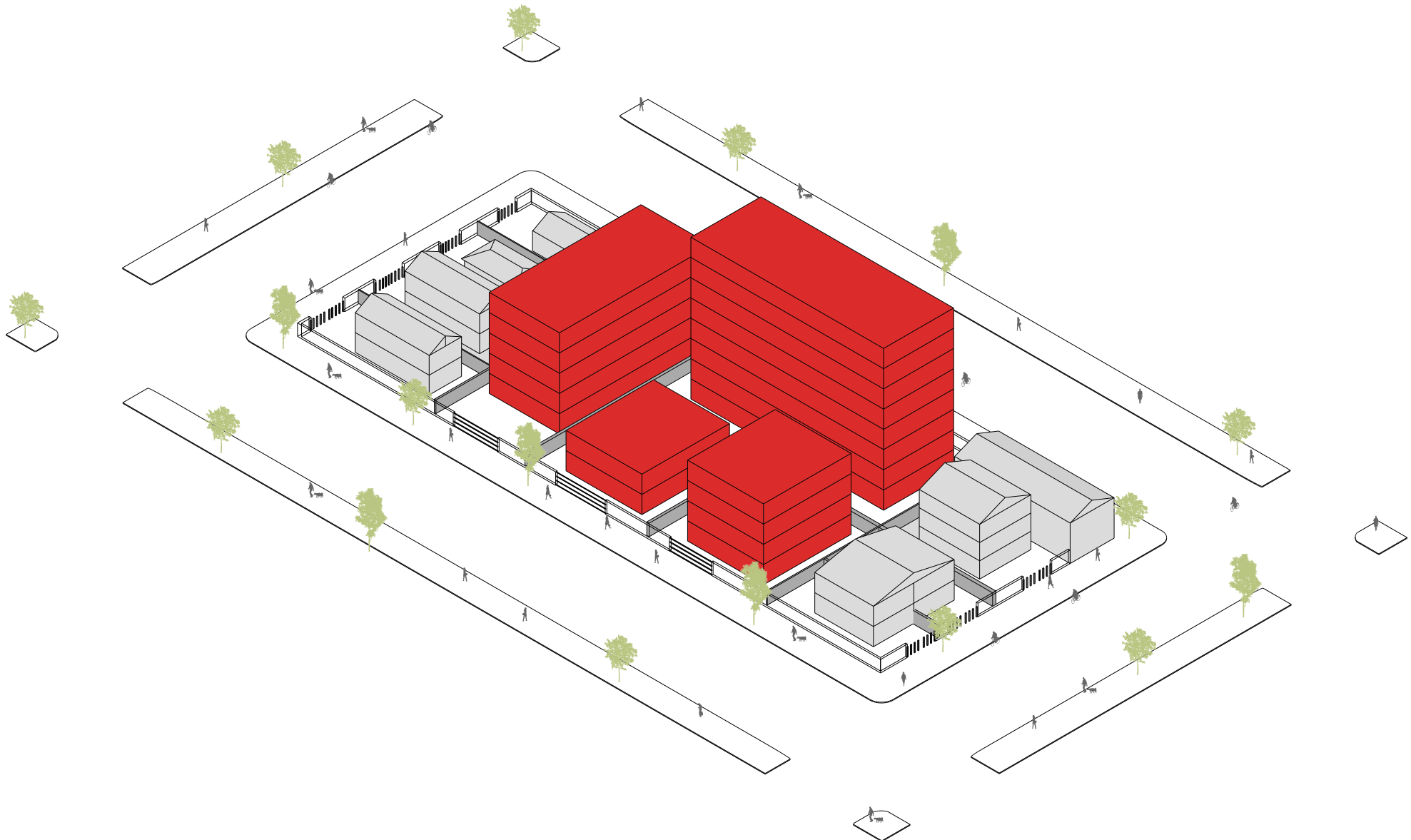
Note que neste exemplo a TO é a mesma para os lotes destacados, porém outros parâmetros podem alterar a configuração da ocupação.



Também pode ser aplicado na Cidade :

TO 50%

Note que neste exemplo a TO é a mesma para os lotes destacados, porém outros parâmetros podem alterar a configuração da ocupação



C.Taxa de Permeabilidade (TP)

O que é?

É o percentual mínimo exigido para a área permeável do lote (que permite a infiltração de água no solo, livre de qualquer edificação ou pavimentação não drenante), obtido pela divisão da área permeável e a área total do terreno.

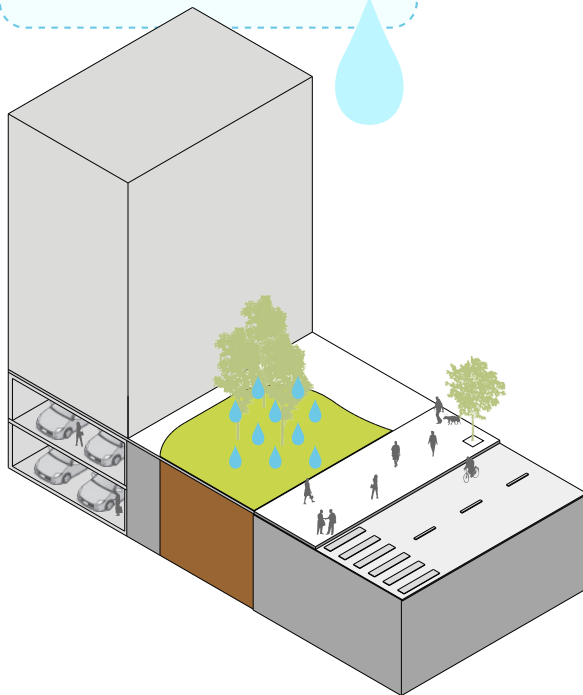
A Lei 13.885/04 estabelece a TP mínima, ou seja, o mínimo que o lote tem que ter de área permeável.

Para que serve?

Serve para garantir que os lotes contribuam para a qualidade ambiental da cidade, possibilitando a presença de vegetação de porte em áreas privadas e atenuando os impactos no sistema de drenagem das águas pluviais.

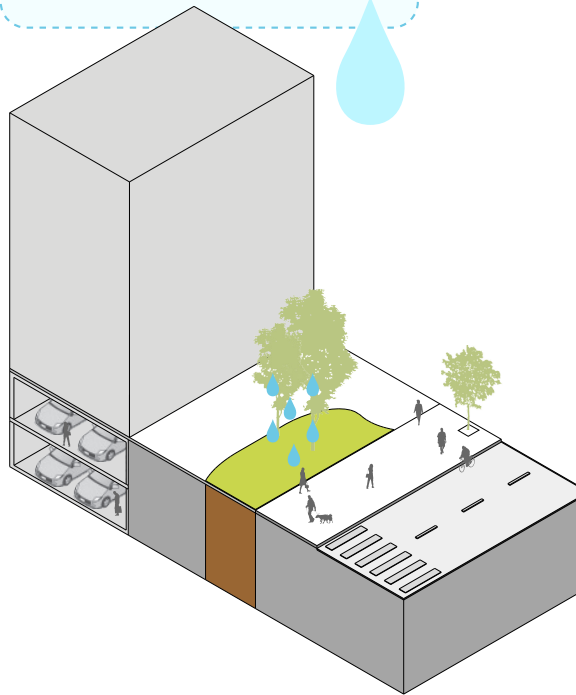
Situação demonstrativa

30% do terreno permite a infiltração de água no solo



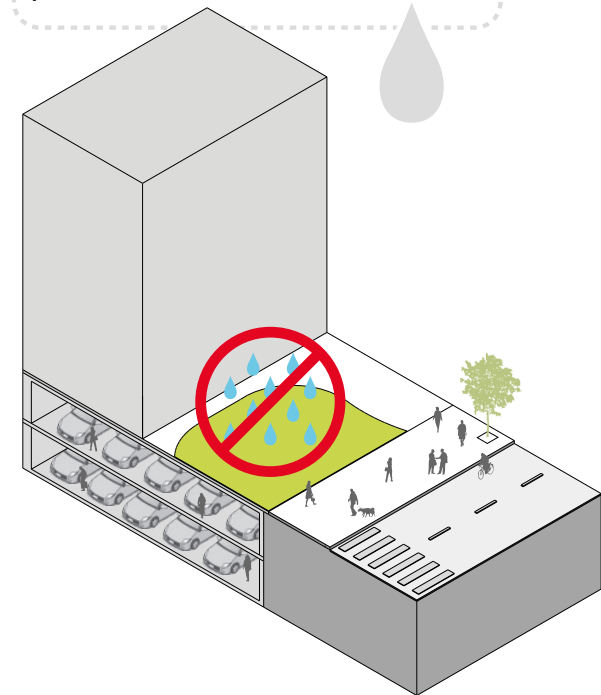
Taxa de Permeabilidade = 0,3

15% do terreno permite a infiltração de água no solo



Taxa de Permeabilidade = 0,15

Neste caso, não há possibilidade de infiltração de água no solo, pois o subsolo está edificado.



Taxa de Permeabilidade = 0

Nota: A área permeável não reduz a TP relação TP X TO.

D.Frente e Área Mínima de Lote

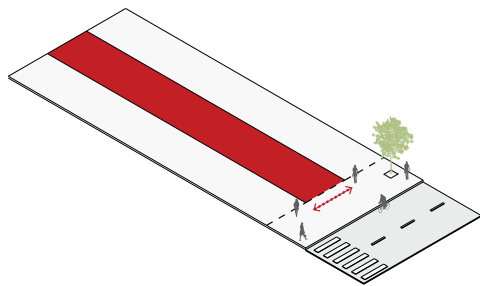
O que é?

São as dimensões mínimas que o lote precisa ter para que seja aprovado. Estas dimensões variam de acordo com o zoneamento. A Lei 13.885/04 estabelece valores mínimos, ou seja, frente mínima e área do lote mínima.

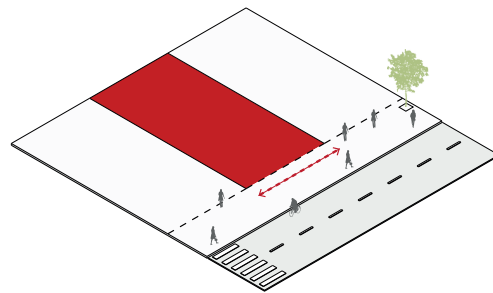
Para que serve?

No caso de desmembramento de lote (divisão de lote), o lote mínimo e a frente mínima são parâmetros importantes para garantir padrões de urbanização. Se não for possível atender às medidas mínimas de frente e área, não é possível realizar o desdobro ou desmembramento.

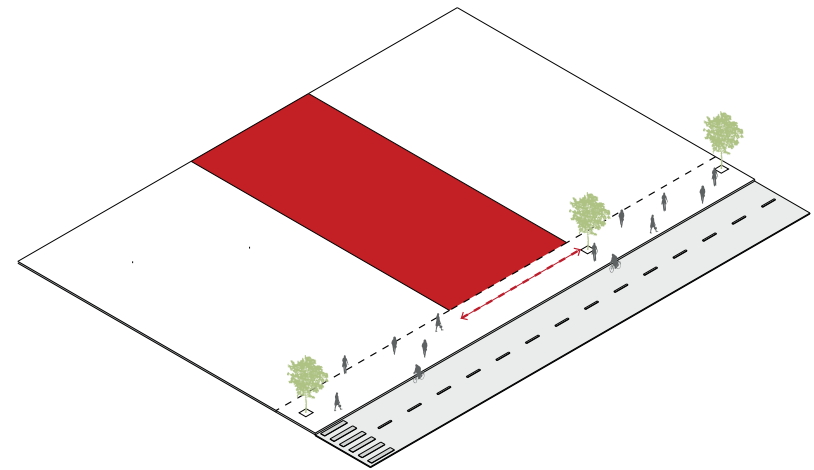
Situação demonstrativa



←---→ Frente mínima: 5,00m
■ Área de Lote Mínimo: 125,00m²



←---→ Frente mínima: 10,00m
■ Área de Lote Mínimo: 250,00m²



←---→ Frente mínima: 15,00m
■ Área de Lote Mínimo: 500,00m²

E. Gabarito de Altura Máximo

O que é?

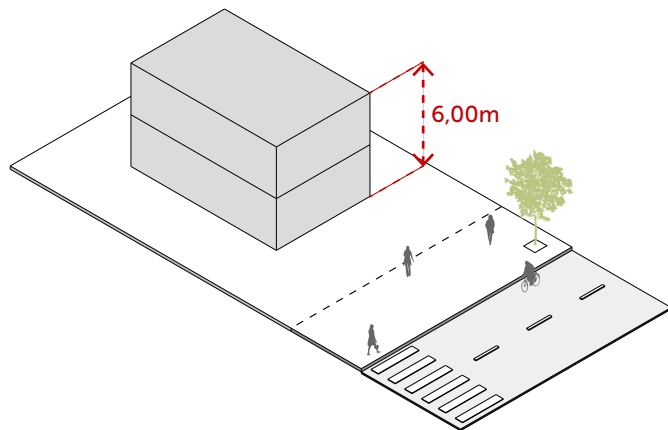
É a altura da edificação, calculada pela distância entre o piso térreo e o ponto mais alto da cobertura. A lei 13.885/04 estabeleceu gabarito máximo, ou seja, a altura máxima que a edificação pode ter.

Para que serve?

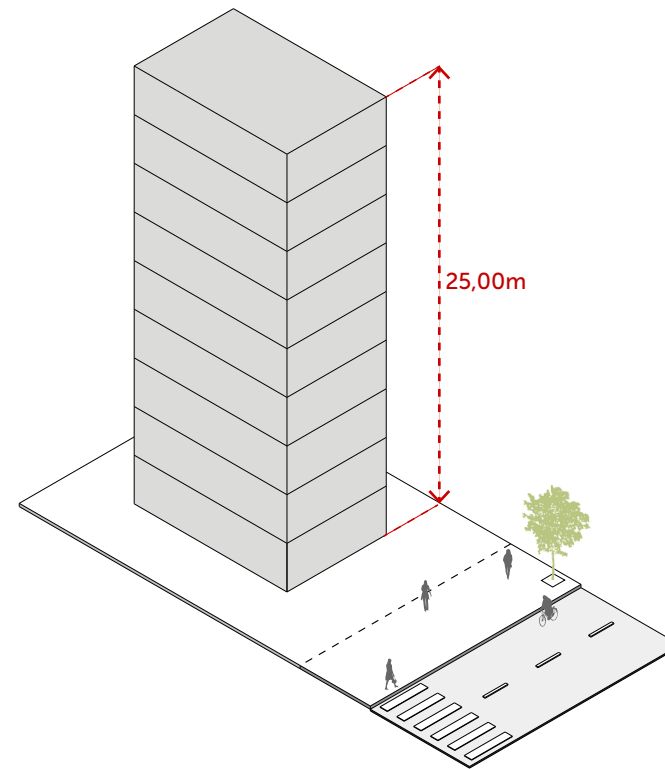
Serve para regular a altura das edificações em função das características da zona e reflete conjuntamente com outros parâmetros, na percepção da paisagem urbana construída, com implicações econômicas, estéticas, ambientais e sociais.

Situação demonstrativa

Gabarito de 6,00m



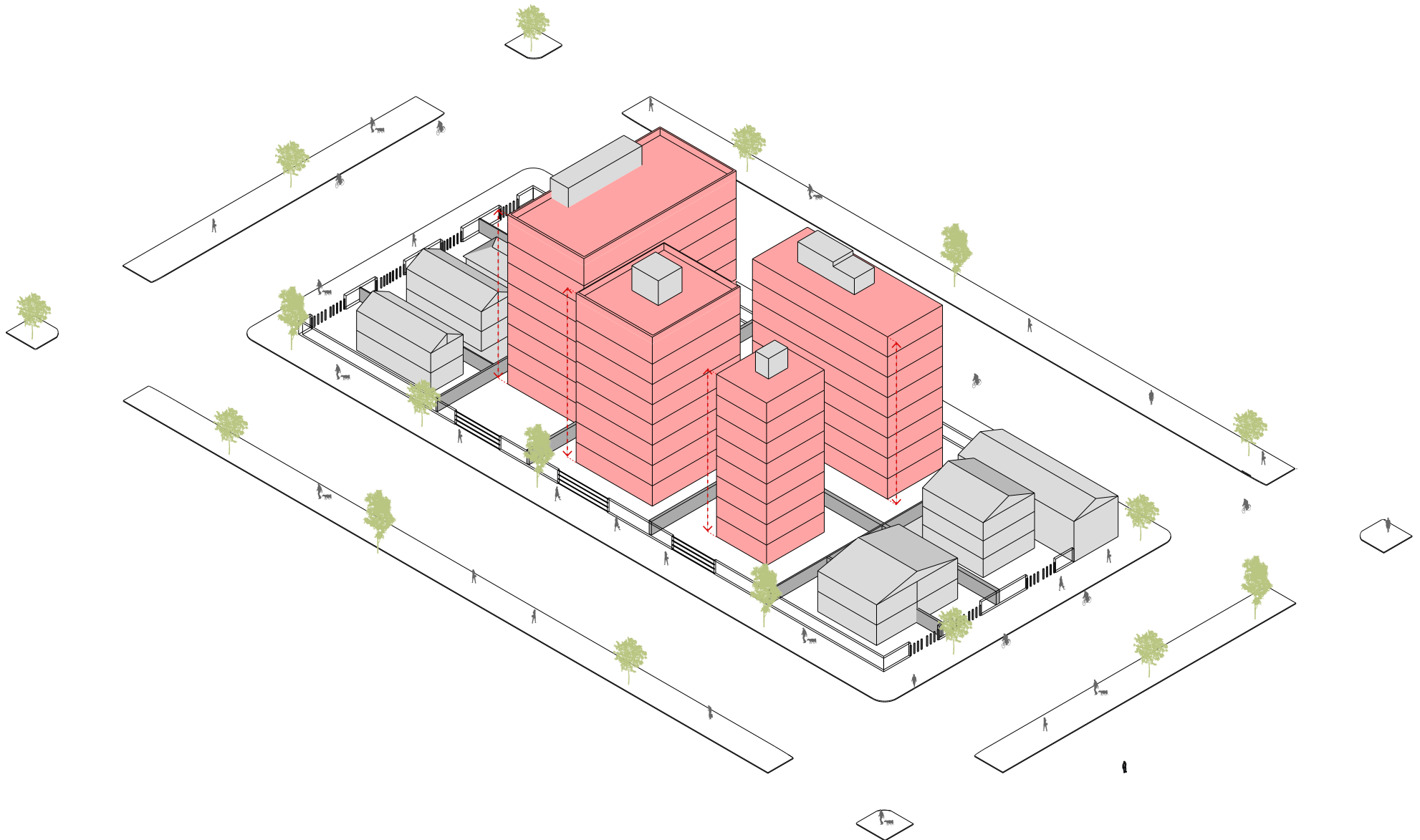
Gabarito de 25,00m



Nota: Alguns elementos construtivos não são considerados para o cálculo do gabarito, como por exemplo: caixas d'água e ático.

Como pode ser aplicado na Cidade:

Gabarito de Altura Máximo de 25,00m



F. Recuo

O que é?

O Recuo é a distância entre a edificação e os limites de frente, laterais e de fundo do terreno.

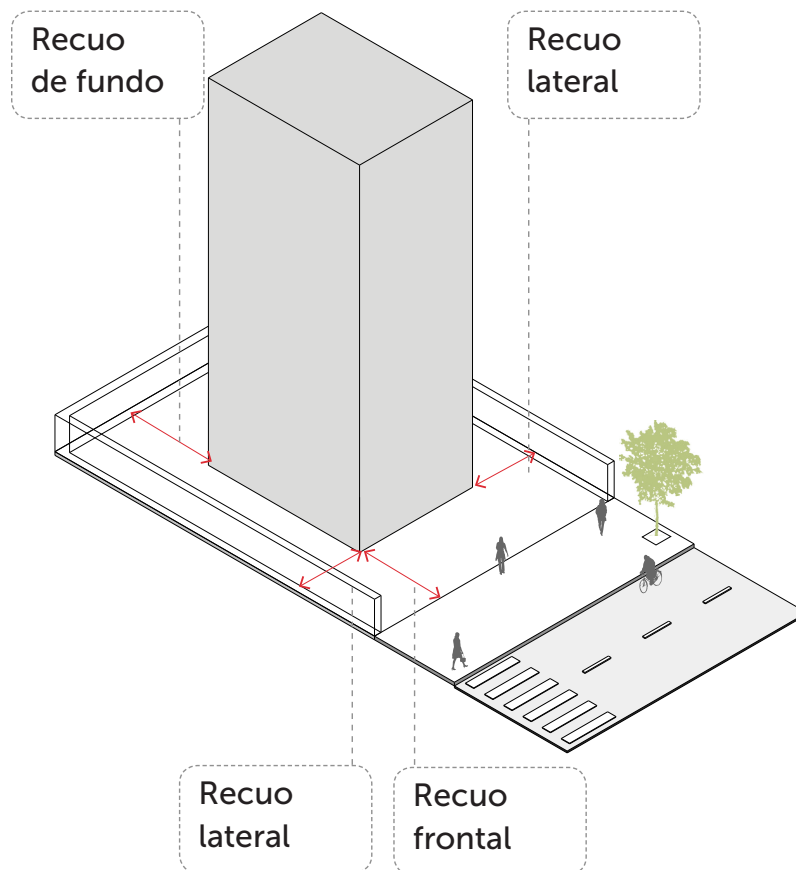
A Lei 13.885/04 estabelece recuos mínimos, ou seja, a distância mínima que deve existir entre as edificações e os limites do lote.

Para que serve?

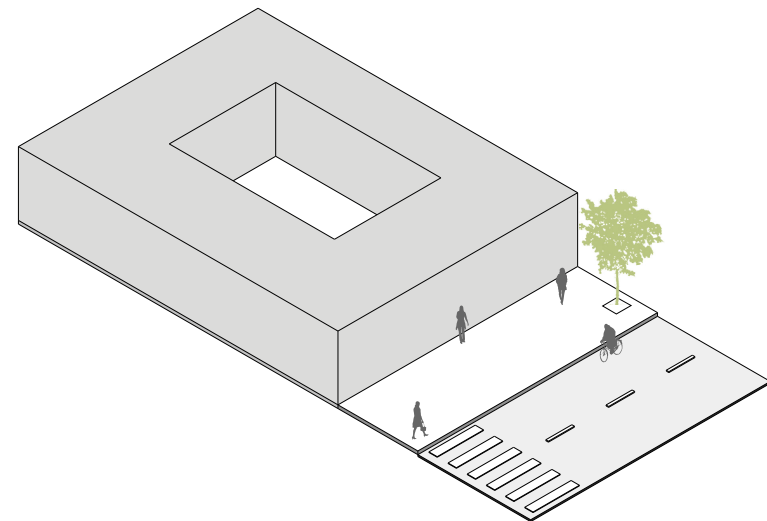
Os três tipos diferentes de recuo serviram ao longo dos anos para diferentes funções. Atualmente servem para a aeração e insolação das edificações e para regular o equilíbrio entre espaços construídos e espaços vazios de cada lote, refletindo, conjuntamente com CA, TO e Gabarito, no equilíbrio do conjunto de lotes e edificações que compõem a quadra (quarteirão).

Situação demonstrativa

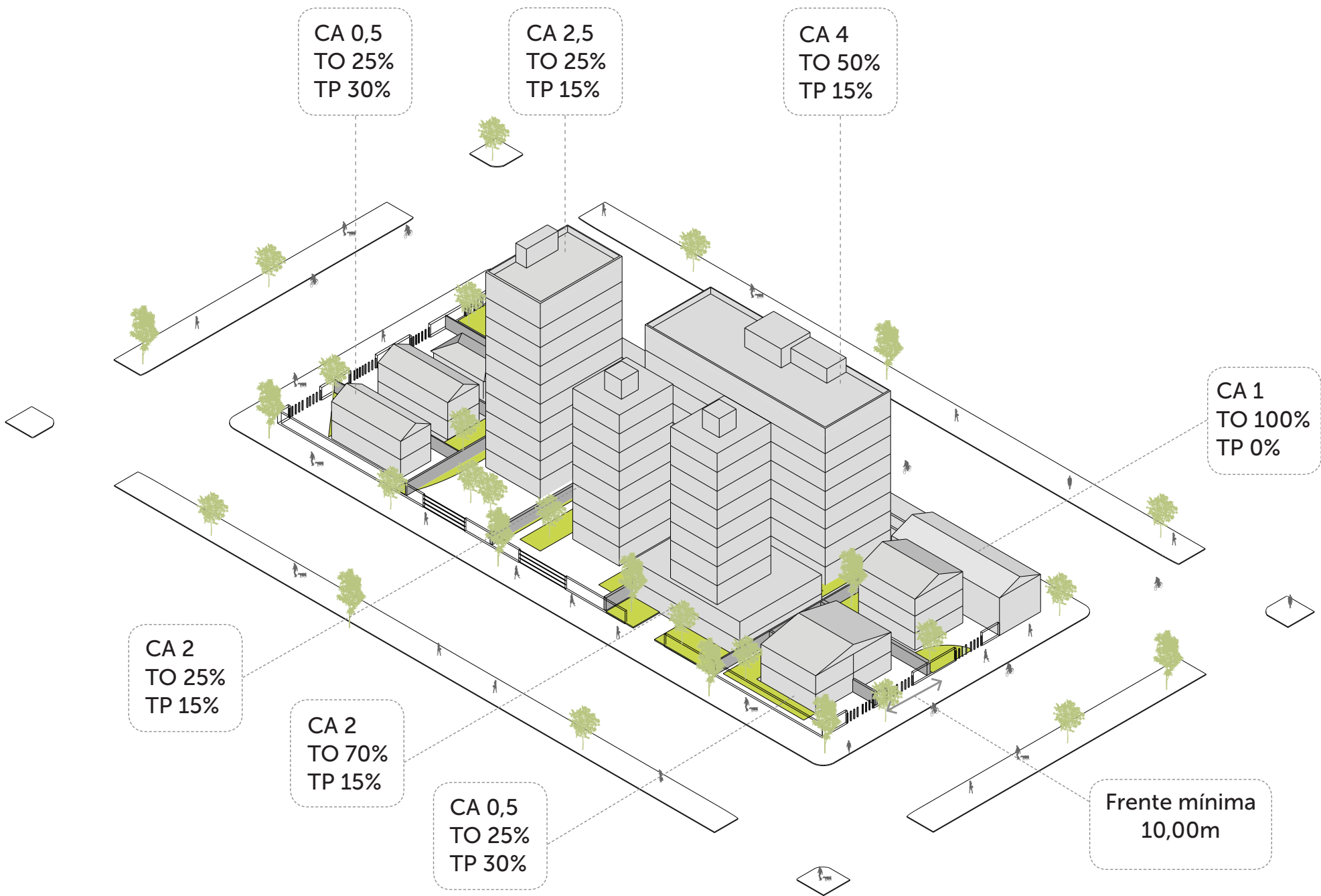
Todos os Recuos



Sem Recuo



Exemplo de Situação Urbana



3

Entenda como a Lei de
Zoneamento incide na cidade

Entenda como a Lei de Zoneamento reflete na cidade

Os parâmetros de uso e ocupação do solo influenciam na “forma” da cidade. Este infográfico tem como objetivo demonstrar como, esses parâmetros incidem no território. Para tanto, foram criadas fichas para cada zona de uso.

1. LEGENDA DA ZONA DE USO
2. NOME DA ZONA DE USO
3. RESUMO DA ZONA DE USO
4. MAPA DO MUNICÍPIO COM LOCALIZAÇÃO DOS PERÍMETROS DAS ZONAS
5. EXEMPLO DE COMO A ZONA DE USO É ENCONTRADA NO MAPA O4 DOS PLANOS REGIONAIS ESTRATÉGICOS
6. FOTO AÉREA GOOGLE EARTH
7. ALGUNS EXEMPLOS DE ATIVIDADES PERMITIDAS NO LOCAL DE INCIDÊNCIA DA ZONA DE USO
8. VISTA NA ALTURA DO OBSERVADOR (GOOGLE STREET VIEW) PARA EXEMPLIFICAÇÃO DA ZONA DE USO
9. VISTA AÉREA PARA EXEMPLIFICAÇÃO DA ZONA DE USO
10. SINTESE DOS PARAMETROS COM VARIAÇÃO POR PLANO REGIONAL ESTRATÉGICO

1 ZM-1 **2** Zona Mista de Baixa Densidade

3 O território da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana destinadas à implantação de usos residenciais e não residenciais, inclusive no mesmo lote ou edificação, com densidades edificatórias e construtivas baixas e, portanto, parâmetros de ocupação mais restritos. Nas zonas mistas, os usos permitidos estão relacionados à classificação viária. Ou seja, em ZM via local, são permitidos poucos usos não, enquanto que em ZM via estrutural, há uma maior possibilidade de usos. Nesta zona, não se aplica outorga onerosa do direito de construir, pois o CA básico é igual ao CA

4 Município de São Paulo

5 Mapa de Zoneamento - Parte II Lei 13.885/04

6 Foto aérea

7 Decreto 45.811/05

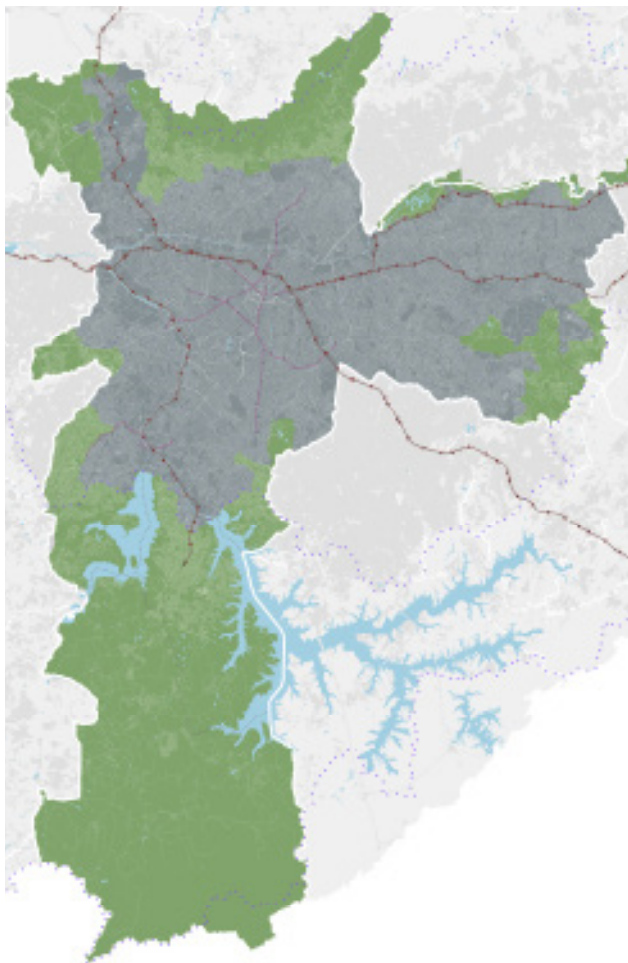
Residencial (R)	nR1 Residencial (nR)
Subcategoria de Uso e Tipologias	Parâmetros de Incomodidade
nR1	Uma unidade habitacional por lote
nR2h	Casas geminadas Casas superpostas Conj. residencial via Conj. residencial horizontal
nR2	Edifício de apartamentos Conj. residenciais em condomínio
nR3	nR3 - nR3: Coletora Estrutural nR1, nR2 e nR3
nR4	Supermercado (EM)
nR5	Igreja Hospital Academia
nR6	Ind. 1a - Ind. 1b

8 Plano pedestre - Google Street View

9 Foto aérea

10 Síntese dos parâmetros de ocupação dos lotes por plano regional estratégico

Plano Regional	CA	CA Máximo	Índice Máximo	Índice Mínimo	Índice Médio	Índice Máximo	Índice Mínimo	Índice Médio	Índice Máximo	Índice Mínimo	Índice Médio
Plano Regional	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%



Zonas que incidem na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana:

- ZER-1 Zona Exclusivamente Residencial de Baixa Densidade
- ZER-2 Zona Exclusivamente Residencial de Média Densidade
- ZER-3 Zona Exclusivamente Residencial de Alta Densidade
- Zona de Centralidade Linear I em ZER (ZCLz-I)
- Zona de Centralidade Linear II em ZER (ZCLz-II)
- ZM-1 Zona Mista de Baixa Densidade
- ZM-2 Zona Mista de Média Densidade
- ZM-3a Zona Mista de Alta Densidade - a
- ZM-3b Zona Mista de Alta Densidade - b
- ZCP-a Zona de Centralidade Polar- a
- ZCP-b Zona de Centralidade Polar- b
- Zona de Centralidade Linear- a (ZCL-a)
- Zona de Centralidade Linear-b (ZCL-b)
- Zona de Centralidade Linear-a (ZCL-a) e b (ZCL-b)
- ZPI Zona Predominantemente Industrial

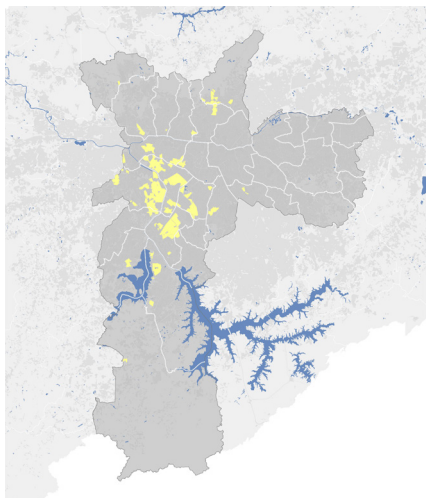
Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana
 Macrozona de Proteção Ambiental

PDE – lei 13.430/02

Zona Exclusivamente Residencial de Baixa Densidade

Porções do território da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana destinadas exclusivamente ao uso residencial de baixa densidade demográfica nas quais os parâmetros restritivos de ocupação (CA e gabaritos baixos, por exemplo) em associação com o lote mínimo grande para os padrões de uso residencial unifamiliar refletem em uma ocupação pouco densa, formada por casas térreas ou sobrados geralmente de alto padrão. Nesta zona, não se aplica outorga onerosa do direito de construir.

Município de São Paulo



Mapa Zoneamento - Parte II Lei 13.885/04

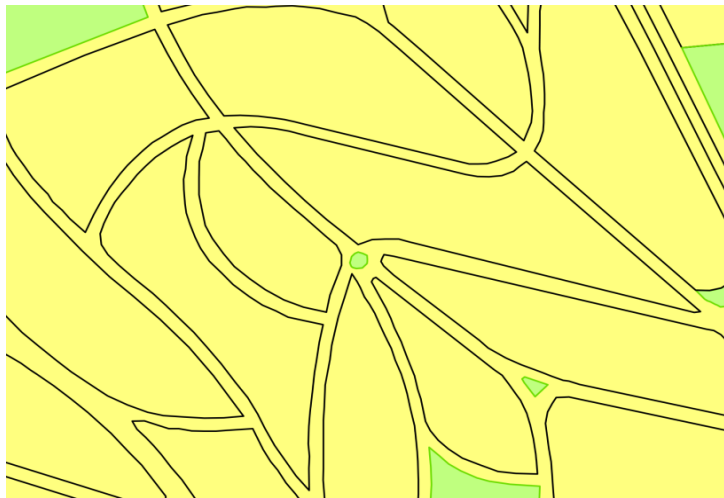


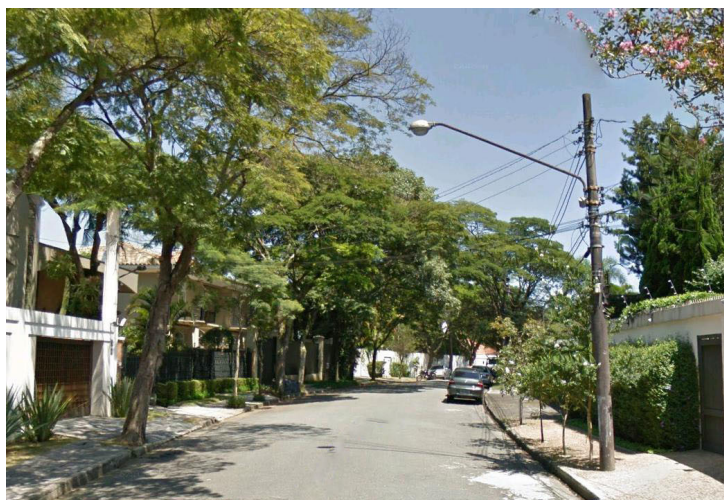
Foto aérea



Usos - Decreto 45.817/05

Residencial (R)	Não Residencial (nR)
Subcategoria de Uso e Tipologias	
R1 Uma unidade habitacional por lote	Proibida a instalação de Atividades não Residenciais
R2h Conj. residencial vila	

Vista do pedestre - Google Street View



Vista da área

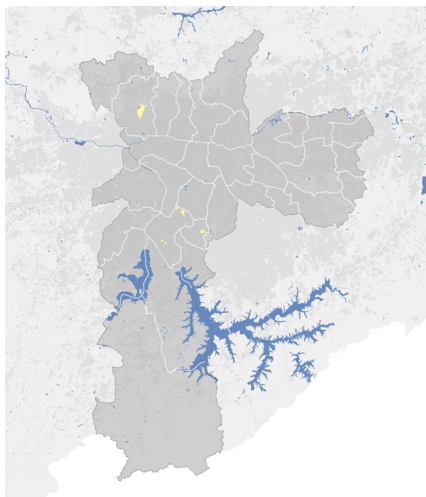


Ocupação - Parte II da Lei 13.885/04

Características de dimensionamento e ocupação dos lotes							Recuo		Recuos de fundo e laterais	
CA mínimo	CA básico	CA máximo	TO máx. (%)	TP mín. (%)	Lote mín. (m)	Frente mín. (m)	Gabarito máx. (m)	Frente (m)	Altura da edif. até 6m	Altura da edif. maior 6m
0 a 0,05	1	1	0,5	0,25 a 0,3	250 a 500	10	9 a 10	5	não exigido	2m ou art.186

Porções do território da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, destinadas exclusivamente ao uso residencial de média densidade demográfica, com parâmetros de ocupação parecidos com os da ZER- 1. Quanto aos usos, na ZER-2, é permitida a instalação de casas geminadas, superpostas e conjuntos residenciais horizontais, o que resulta em ocupação um pouco mais densa. Nesta zona, não se aplica outorga onerosa do direito de construir.

Município de São Paulo



Mapa Zoneamento - Parte II Lei 13.885/04

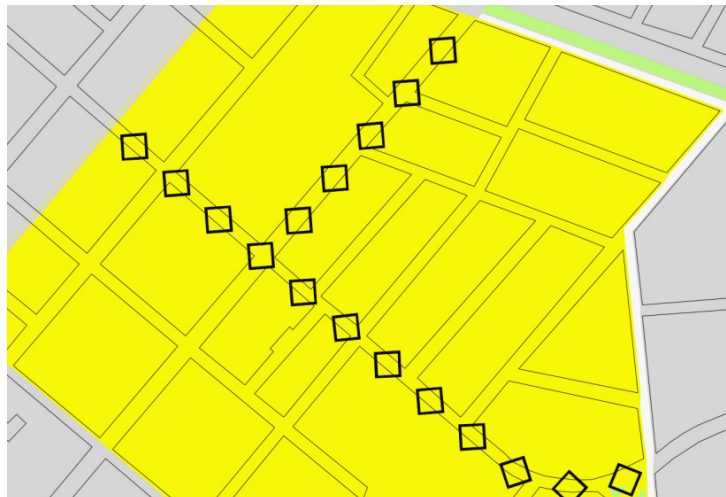


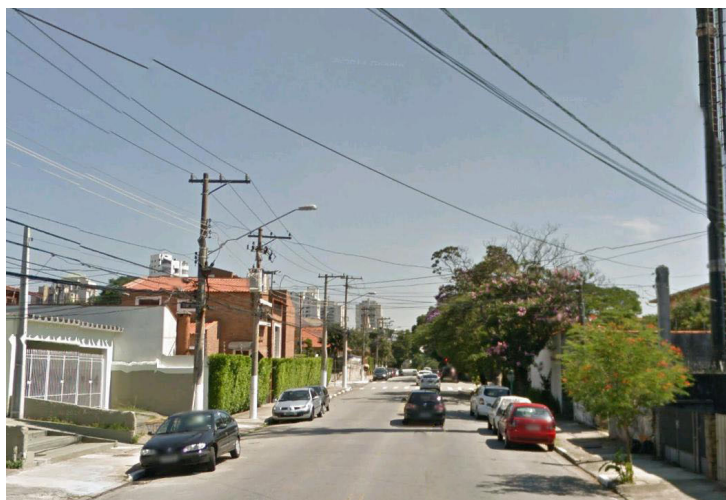
Foto aérea



Usos - Decreto 45.817/05

Residencial (R)	Não Residencial (nR)
Subcategoria de Uso e Tipologias	
R1 Uma unidade habitacional por lote	Proibida a instalação de Atividades não Residenciais
R2h Casas geminadas Casas superpostas Conj. residencial vila Conj. residencial horizontal	

Vista do pedestre - Google Street View



Vista da aérea

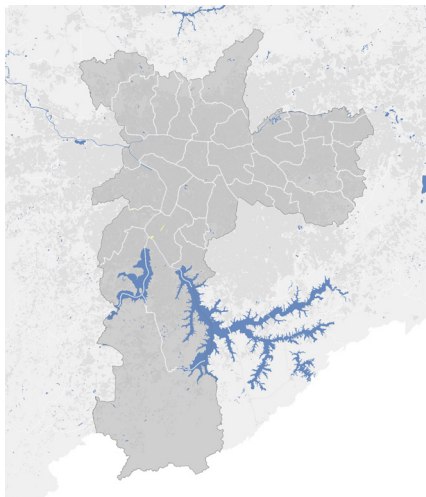


Ocupação - Parte II da Lei 13.885/04

Características de dimensionamento e ocupação dos lotes							Recuo		Recuos de fundo e laterais	
CA mínimo	CA básico	CA máximo	TO máx. (%)	TP mín. (%)	Lote mín. (m)	Frete mín. (m)	Gabarito máx. (m)	Frete (m)	Altura da edif. até 6m	Altura da edif. maior 6m
0,5	1	1	0,5	0,3	250	10	9 a 10	5	não exigido	2m ou atq. 186

Porções do território da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana destinadas exclusivamente ao uso residencial de alta densidade demográfica, com parâmetros de ocupação parecidos com os da ZER- 1 e ZER-2 sendo possível, no entanto, a verticalização, contanto que respeitado o gabarito máximo de 15m (até 5 andares). Em geral, essas zonas foram delimitadas como corredores (faixa de 40,00m de largura a partir do alinhamento do lote), nelas não se aplica outorga onerosa do direito de construir.

Município de São Paulo



Mapa Zoneamento - Parte II Lei 13.885/04

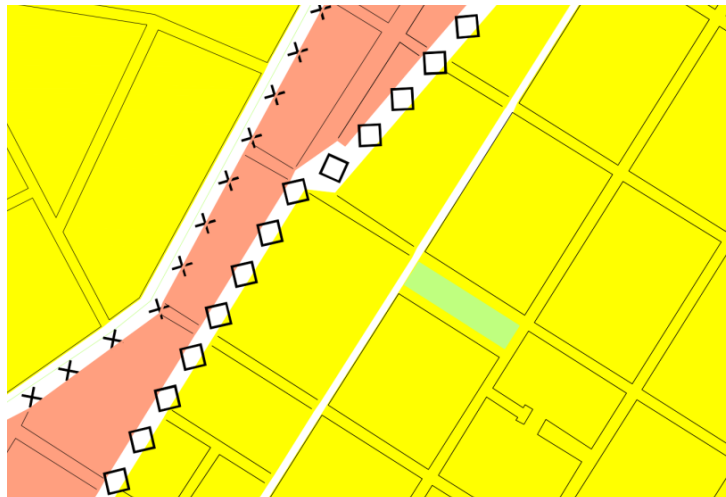


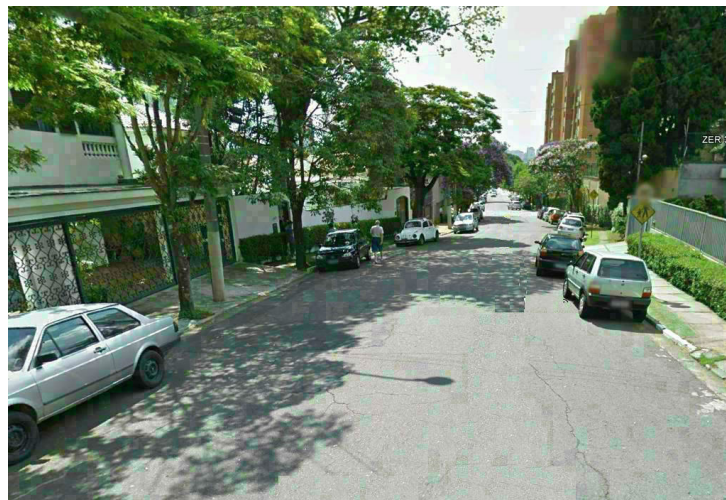
Foto aérea



Usos - Decreto 45.817/05

Residencial (R)	Não Residencial (nR)
Subcategoria de Uso e Tipologias	
R1 Uma unidade habitacional por lote	Proibida a instalação de Atividades não Residenciais
R2h Casas geminadas Casas superpostas Conj. residencial vila Conj. residencial horizontal	
R2v Edifício de apartamentos Conj. residenciais em condomínio	

Vista do pedestre - Google Street View



Vista da área



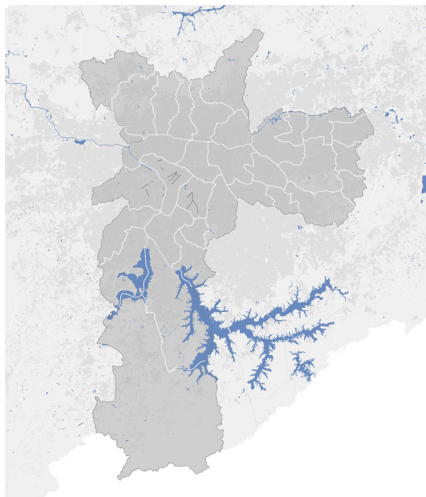
Ocupação - Parte II da Lei 13.885/04

Características de dimensionamento e ocupação dos lotes							Recuo	Recuos de fundo e laterais	
CA mínimo	CA básico	CA máximo	TO máx. (%)	TP mín. (%)	Lote mín. (m)	Frente mín. (m)	Frente (m)	Altura da edif. até 6m	Altura da edif. maior 6m
0,5	1	1	0,5	0,3	250	10	5	não exigido	2m ou atq. 186

◆◆◆◆ Zona de Centralidade Linear I em ZER (ZCLz-I)

Lotes com frente para trechos de via da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, internos ou lindeiros às zonas exclusivamente residenciais - ZER 1, 2 e 3, e inseridos na faixa de 40,00m de largura a partir do alinhamento do lote, destinados à localização de algumas atividades não residenciais não incômodas de baixa densidade. Os parâmetros de ocupação nas ZCLz-I são parecidos com os da ZER. Quanto ao uso, nas faixas onde este zoneamento recai é permitida a instalação de algumas atividades não residenciais, listadas no Quadro 05b.

Município de São Paulo



Mapa Zoneamento - Parte II Lei 13.885/04

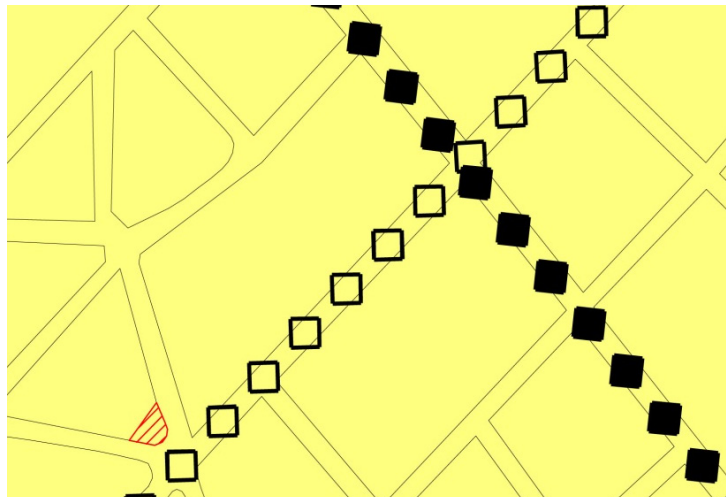


Foto aérea



Usos - Decreto 45.817/05

Residencial (R)	Não Residencial (nR)
Subcategoria de Uso e Tipologias	
R1 Uma unidade habitacional por lote	Parâmetros de incomodidade 🔊 ☢️ 🌀 🌀 🕒
R2h Casas geminadas Casas superpostas Conj. residencial vila Conj. residencial horizontal	nR1 Padaria Farmácia Cabelereiro Creche Agência bancária
R2v Edifício de apartamentos Conj. residenciais em condomínio	

Vista do pedestre - Google Street View



Vista da área



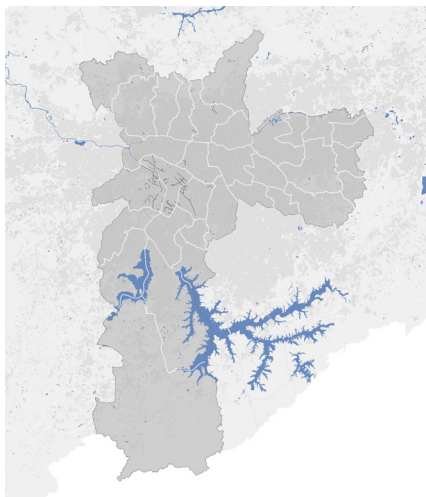
Ocupação - Parte II da Lei 13.885/04

Características de dimensionamento e ocupação dos lotes							Recuo		Recuos de fundo e laterais	
CA mínimo	CA básico	CA máximo	TO máx. (%)	TP mín. (%)	Lote mín. (m)	Frente mín. (m)	Gabarito máx. (m)	Frente (m)	Altura da edif. até 6m	Altura da edif. maior 6m
igual da zona de uso lindeira/1,0	igual da zona de uso lindeira/1,0	igual da zona de uso lindeira/1,0	0,5	0,3	250	10	9 a 10	5	não exigido	art. 186

◆◆◆◆ Zona de Centralidade Linear II em ZER (ZCLz-II)

Lotes com frente para trechos de via da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, internos ou lindeiros às zonas exclusivamente residenciais - ZER 1, 2 e 3, e inseridos na faixa de 40,00m de largura a partir do alinhamento do lote, destinados à localização de algumas atividades não residenciais não incômodas de baixa densidade. Os parâmetros de ocupação nas ZCLz-I são parecidos com os da ZER. Quanto ao uso, nas faixas onde este zoneamento recai é permitida a instalação de algumas atividades não residenciais, listadas no Quadro 05c.

Município de São Paulo



Mapa Zoneamento - Parte II Lei 13.885/04

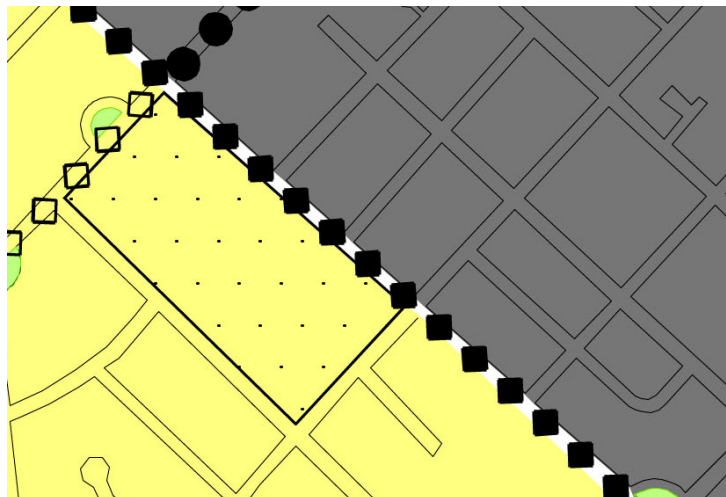
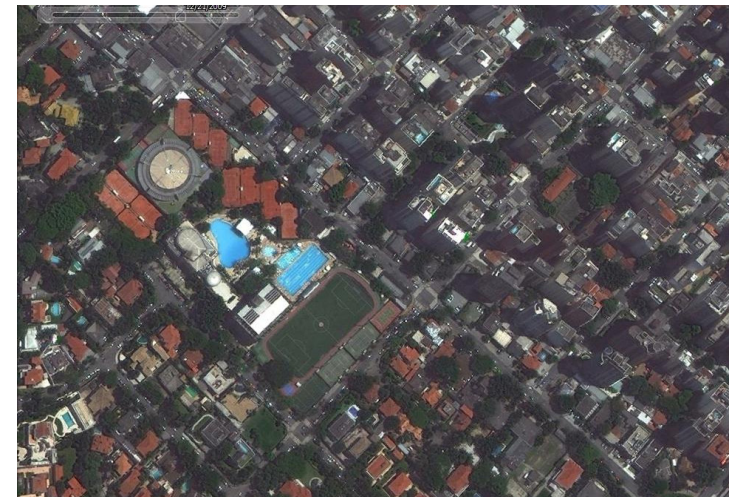


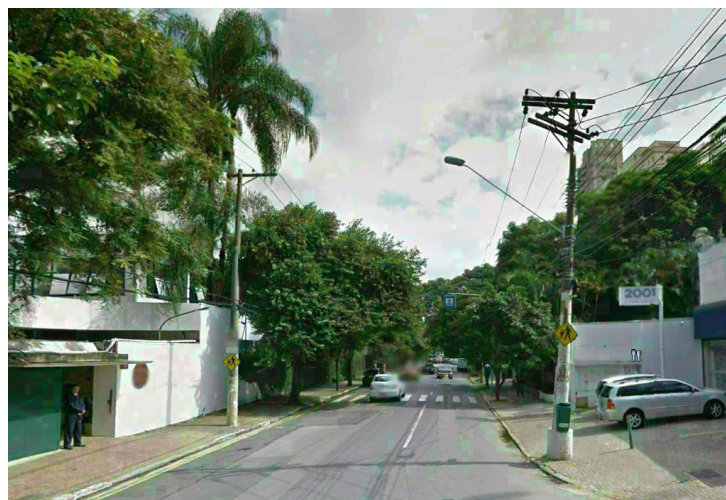
Foto aérea



Usos - Decreto 45.817/05

Residencial (R)	Não Residencial (nR)
Subcategoria de Uso e Tipologias	
R1 Uma unidade habitacional por lote	Parâmetros de incomodidade 🔊 🌫️ 🌀 🌀 🕒
R2h Casas geminadas Casas superpostas Conj. residencial vila Conj. residencial horizontal	nR1 Escritórios administrativos Asilo Centro de diagnóstico Consultório médico sem internação
R2v Edifício de apartamentos Conj. residenciais em condomínio	

Vista do pedestre - Google Street View



Vista da área



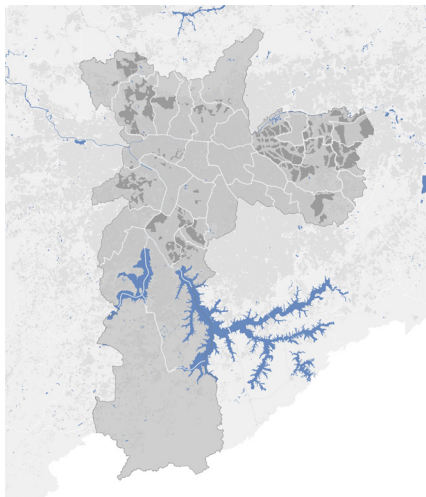
Ocupação - Parte II da Lei 13.885/04

Características de dimensionamento e ocupação dos lotes							Recuo		Recuos de fundo e laterais	
CA mínimo	CA básico	CA máximo	TO máx. (%)	TP mín. (%)	Lote mín. (m)	Frente mín. (m)	Gabarito máx. (m)	Frente (m)	Altura da edif. até 6m	Altura da edif. maior 6m
0,05	igual da zona de uso lindeira/1,0	igual da zona de uso lindeira/1,0	0,5	0,3	250	10	9 a 12,0	5	não exigido	art. 186

Zona Mista de Baixa Densidade

Porções do território da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana destinadas à implantação de usos residenciais e não residenciais, inclusive no mesmo lote ou edificação, com densidades demográficas e construtivas baixas e, portanto, parâmetros de ocupação mais restritos. Nas zonas mistas, os usos permitidos estão relacionados à classificação viária. Ou seja, em ZM via local, são permitidos poucos usos nR, enquanto que em ZM via estrutural, há uma maior possibilidade de usos. Nesta zona, não se aplica outorga onerosa do direito de construir, pois o CA básico é igual ao CA máximo.

Município de São Paulo



Mapa Zoneamento - Parte II Lei 13.885/04

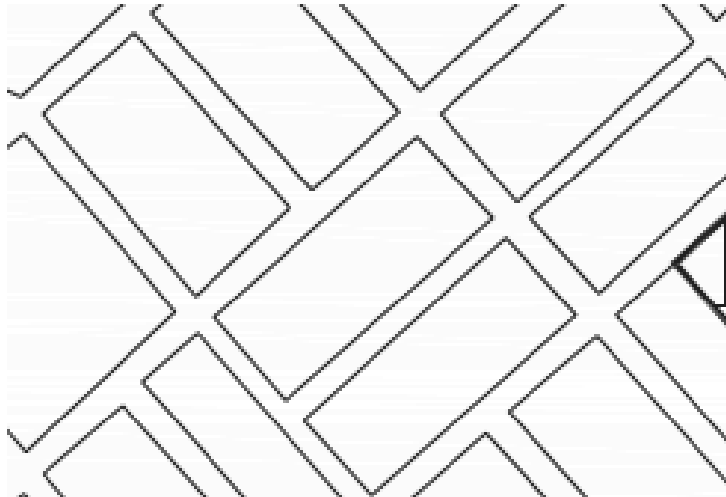


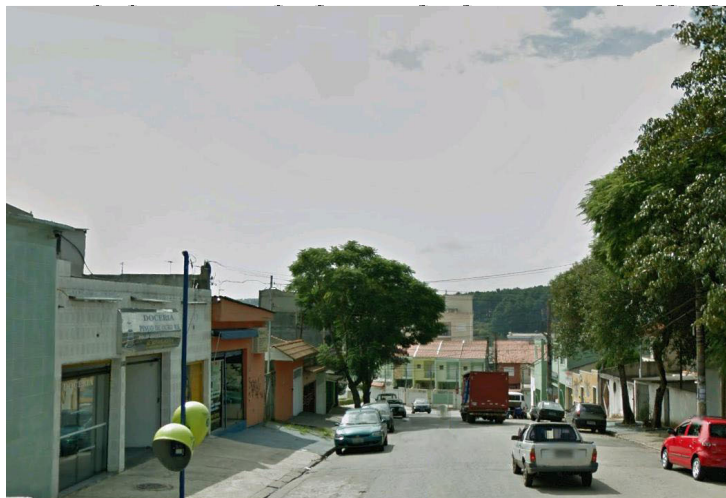
Foto aérea



Usos - Decreto 45.817/05

Residencial (R)	Não Residencial (nR)
Subcategoria de Uso e Tipologias	
R1 Uma unidade habitacional por lote	Parâmetros de incomodidade 🔊 ☢️ 🌀 🌀 🕒
R2h Casas geminadas Casas superpostas Conj. residencial vila Conj. residencial horizontal	nR1: via local Padaria Escritórios Agência bancária
R2v Edifício de apartamentos Conj. residenciais em condomínio	nR2 - nR3: Coletora, Estrutural N1, N2 e N3 Supermercado EMEI Igreja Hospital Academia
	Ind 1a - Ind 1b

Vista do pedestre - Google Street View



Vista da área

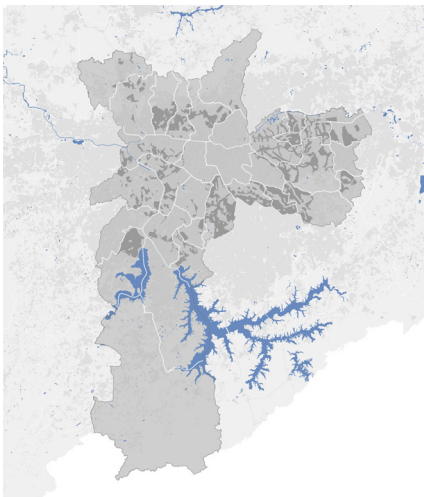


Ocupação - Parte II da Lei 13.885/04

Características de dimensionamento e ocupação dos lotes							Recuo		Recuos de fundo e laterais	
CA mínimo	CA básico	CA máximo	TO máx. (%)	TP mín. (%)	Lote mín. (m)	Frente mín. (m)	Gabarito máx. (m)	Frente (m)	Altura da edif. até 6m	Altura da edif. maior 6m
0,2	1	1	0,5 a 0,7	0,15 a 0,25	125	5	9 a 25 ou sem limite	5 ou art.185	1,5 a 5, não exigido ou art.186	art. 186

Porções do território da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana destinadas à implantação de usos residenciais e não residenciais, inclusive no mesmo lote ou edificação, com densidades demográficas e construtivas médias, alcançadas pela possibilidade de utilização da outorga onerosa do direito de construir. Nas zonas mistas, os usos permitidos estão relacionados à classificação viária. Ou seja, em ZM via local, são permitidos poucos usos nR, enquanto que em ZM via estrutural, há uma maior possibilidade de usos.

Município de São Paulo



Mapa Zoneamento - Parte II Lei 13.885/04

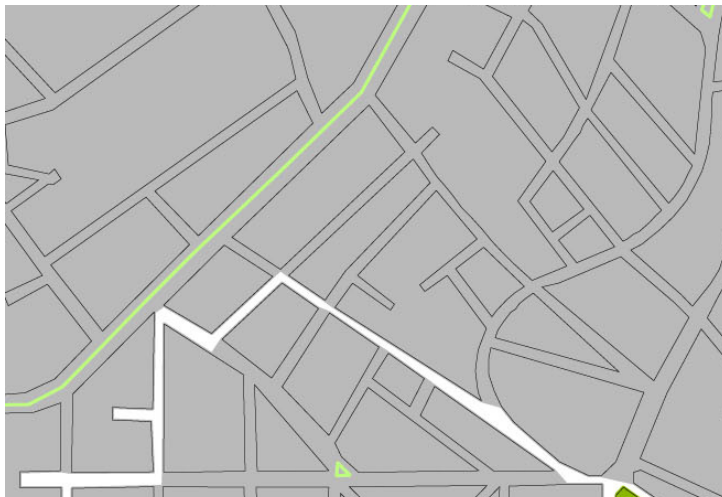


Foto aérea



Usos - Decreto 45.817/05

Residencial (R)	Não Residencial (nR)
Subcategoria de Uso e Tipologias	
R1 Uma unidade habitacional por lote	Parâmetros de incomodidade 🔊 ☢️ 🌀 🌀 🕒
R2h Casas geminadas Casas superpostas Conj. residencial vila Conj. residencial horizontal	nR1: via local Padaria Escritórios Agência bancária
R2v Edifício de apartamentos Conj. residenciais em condomínio	nR2 - nR3: Coletora, Estrutural N1, N2 e N3 Supermercado EMEI Igreja Hospital Academia
	Ind 1a - Ind 1b

Vista do pedestre - Google Street View



Vista da área



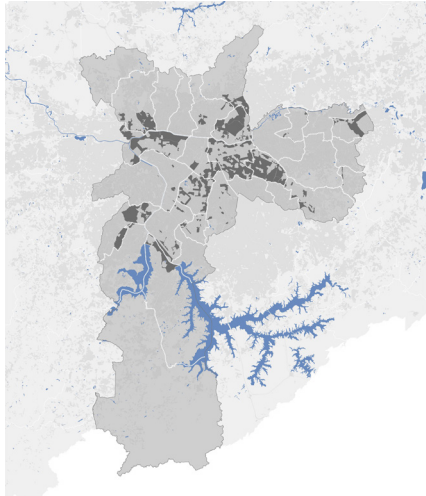
Ocupação - Parte II da Lei 13.885/04

Características de dimensionamento e ocupação dos lotes						Recuo		Recuos de fundo e laterais		
CA mínimo	CA básico	CA máximo	TO máx. (%)	TP mín. (%)	Lote mín. (m)	Frente mín. (m)	Gabarito máx. (m)	Frente (m)	Altura da edif. até 6m	Altura da edif. maior 6m
0,1 a 0,2	1	1,5 a 2	0,5 a 0,7	0,15 a 0,25	125	5	15 a 25	0,5 ou art. 185	não exigido ou art.186	art. 186

Zona Mista de Alta Densidade - a

Porções do território da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana destinadas à implantação de usos residenciais e não residenciais, inclusive no mesmo lote ou edificação, com densidades demográficas e construtivas altas, alcançadas pela possibilidade de utilização da outorga onerosa do direito de construir com CA máximo maior que os da ZM-2. Nas zonas mistas, os usos permitidos estão relacionados à classificação viária. Ou seja, em ZM via local, são permitidos poucos usos nR, enquanto que em ZM via estrutural, há uma maior possibilidade de usos.

Município de São Paulo



Mapa Zoneamento - Parte II Lei 13.885/04

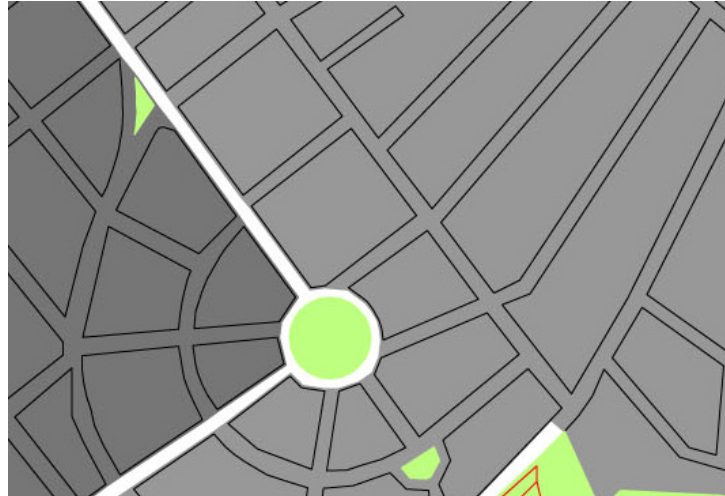


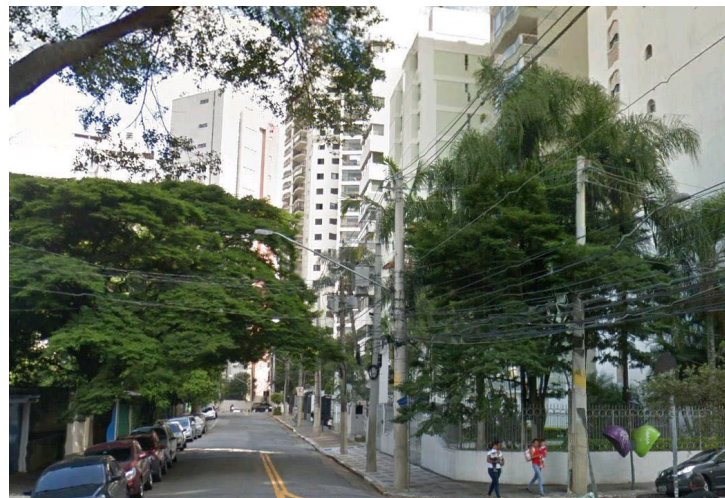
Foto aérea



Usos - Decreto 45.817/05

Residencial (R)	Não Residencial (nR)
Subcategoria de Uso e Tipologias	
R1 Uma unidade habitacional por lote	Parâmetros de incomodidade 🔊 🗑️ 🔄 🌀 🕒
R2h Casas geminadas Casas superpostas Conj. residencial vila Conj. residencial horizontal	nR1: via local Padaria Escritórios Agência bancária
R2v Edifício de apartamentos Conj. residenciais em condomínio	nR2 - nR3: Coletora, Estrutural N1, N2 e N3 Supermercado EMEI Igreja Hospital Academia Ind 1a - Ind 1b

Vista do pedestre - Google Street View



Vista da área



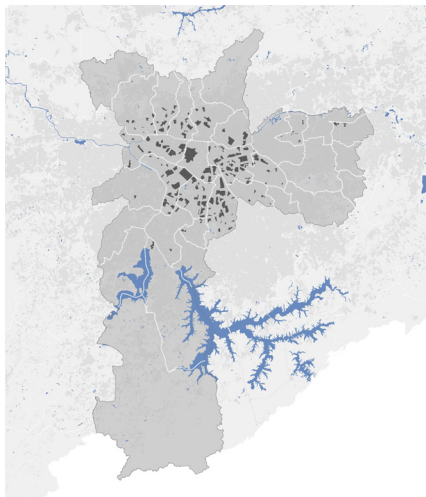
Ocupação - Parte II da Lei 13.885/04

Características de dimensionamento e ocupação dos lotes							Recuo		Recuos de fundo e laterais	
CA mínimo	CA básico	CA máximo	TO máx. (%)	TP mín. (%)	Lote mín. (m)	Frente mín. (m)	Gabarito máx. (m)	Frente (m)	Altura da edif. até 6m	Altura da edif. maior 6m
0,2	1	2 a 2,5	0,5 ou art. 192	0,15	125	5	25 ou sem limite	0,5 ou art. 185	não exigido ou art.186	art. 186

Zona Mista de Alta Densidade - b

Porções do território da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana destinadas à implantação de usos residenciais e não residenciais, inclusive no mesmo lote ou edificação, com densidades demográficas e construtivas altas, alcançadas por CA básico e máximo maiores que os das demais zonas mistas e pela possibilidade de utilização da outorga onerosa do direito de construir com CA máximo maior que os da ZM-2. Nas zonas mistas, os usos permitidos estão relacionados à classificação viária. Ou seja, em ZM via local, são permitidos poucos usos nR, enquanto que em ZM via estrutural, há uma maior possibilidade de usos.

Município de São Paulo



Mapa Zoneamento - Parte II Lei 13.885/04

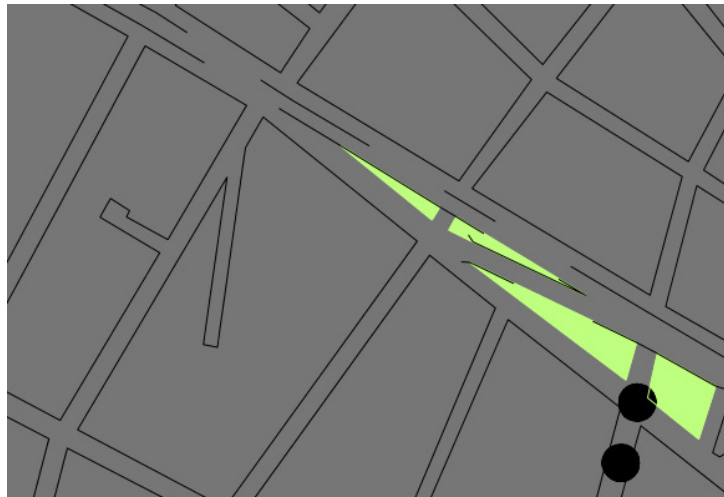


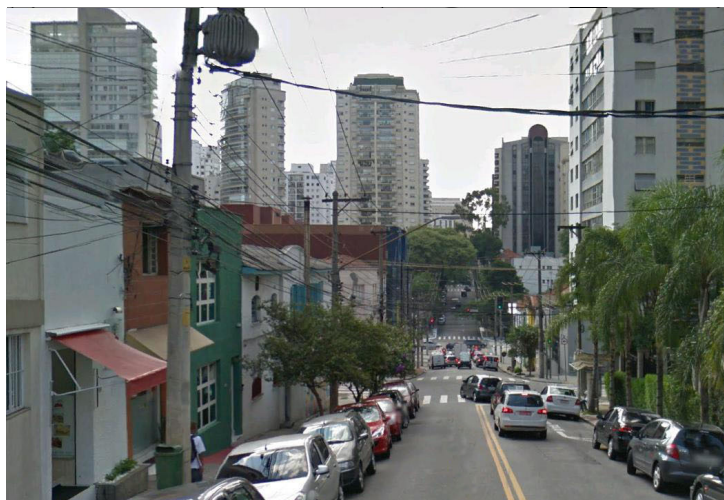
Foto aérea



Usos - Decreto 45.817/05

Residencial (R)	Não Residencial (nR)
Subcategoria de Uso e Tipologias	
R1 Uma unidade habitacional por lote	Parâmetros de incomodidade [Ícone de som] [Ícone de radiação] [Ícone de fumaça] [Ícone de vibração] [Ícone de relógio]
R2h Casas geminadas Casas superpostas Conj. residencial vila Conj. residencial horizontal	nR1: via local Padaria Escritórios Agência bancária
R2v Edifício de apartamentos Conj. residenciais em condomínio	nR2 - nR3: Coletora, Estrutural N1, N2 e N3 Supermercado EMEI Igreja Hospital Academia Ind 1a - Ind 1b

Vista do pedestre - Google Street View



Vista da área

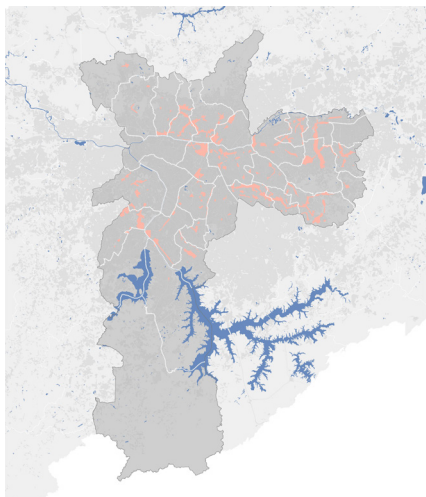


Ocupação - Parte II da Lei 13.885/04

Características de dimensionamento e ocupação dos lotes						Recuo		Recuos de fundo e laterais	
CA mínimo	CA básico	CA máximo	TO máx. (%)	TP mín. (%)	Lote mín. (m)	Frente mín. (m)	Frente (m)	Altura da edif. até 6m	Altura da edif. maior 6m
0,2	2	2 a 4	0,5 ou art. 192	0,15	125	5	0,5 ou art. 185	não exigido ou art.186	art. 186

Porções do território da zona mista da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana destinadas à localização de atividades típicas de áreas centrais ou de subcentros regionais, caracterizadas pela coexistência de usos residenciais e não residenciais, porém com predominância de usos não residenciais. Quanto aos parâmetros construtivos, a ZCP-a se assemelha às ZM-2 e ZM-3a. Porém, em relação aos usos, a instalação das atividades nesta zona não dependem da classificação viária.

Município de São Paulo



Mapa Zoneamento - Parte II Lei 13.885/04



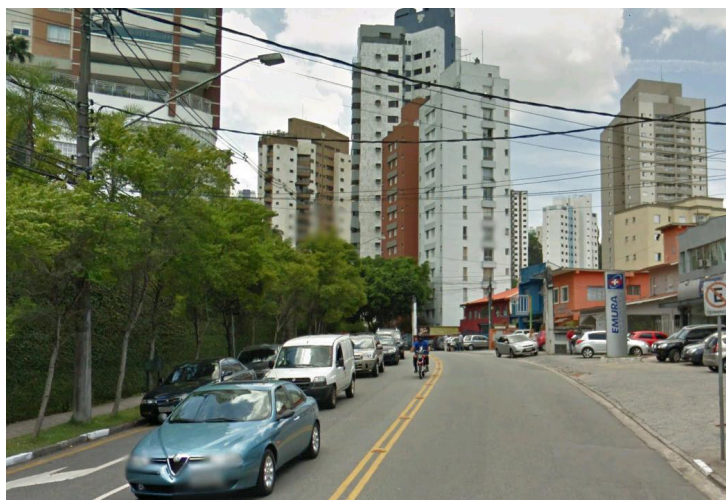
Foto aérea



Usos - Decreto 45.817/05

Residencial (R)	Não Residencial (nR)
Subcategoria de Uso e Tipologias	
R1 Uma unidade habitacional por lote	Parâmetros de incomodidade 🔊 ☢️ 🌀 🌀 🕒
R2h Casas geminadas Casas superpostas Conj. residencial vila Conj. residencial horizontal	nR1 - nR2 - nR3 Padaria Escritórios Agência bancária Asilo EMEI Igreja
R2v Edifício de apartamentos Conj. residenciais em condomínio	Ind 1a - Ind 1b Fabricação de artefatos de papel Fabricação de produtos têxteis

Vista do pedestre - Google Street View



Vista da área

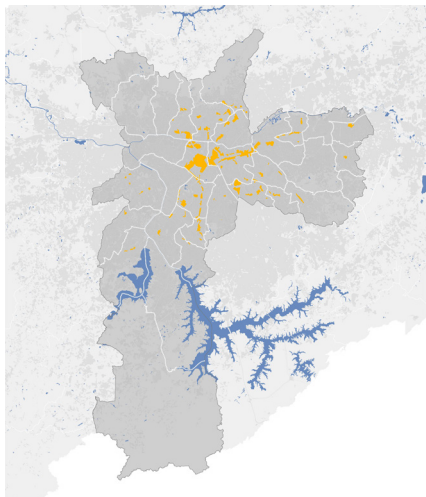


Ocupação - Parte II da Lei 13.885/04

Características de dimensionamento e ocupação dos lotes						Recuo		Recuos de fundo e laterais		
CA mínimo	CA básico	CA máximo	TO máx. (%)	TP mín. (%)	Lote mín. (m)	Frete mín. (m)	Gabarito máx. (m)	Frete (m)	Altura da edif. até 6m	Altura da edif. maior 6m
1	1 a 2,5	0,5 a 0,7	0,5 ou art. 192	0,15	125	5	25 ou sem limite	0,5 ou art. 185	não exigido ou art.186	art. 186

Porções do território da zona mista da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana destinadas à localização de atividades típicas de áreas centrais ou de subcentros regionais, caracterizadas pela coexistência de usos residenciais e não residenciais, porém com predominância de usos não residenciais. Quanto aos parâmetros construtivos, a ZCP-b se assemelha à ZM-b. Porém, em relação aos usos, a instalação das atividades nesta zona não dependem da classificação viária.

Município de São Paulo



Mapa Zoneamento - Parte II Lei 13.885/04

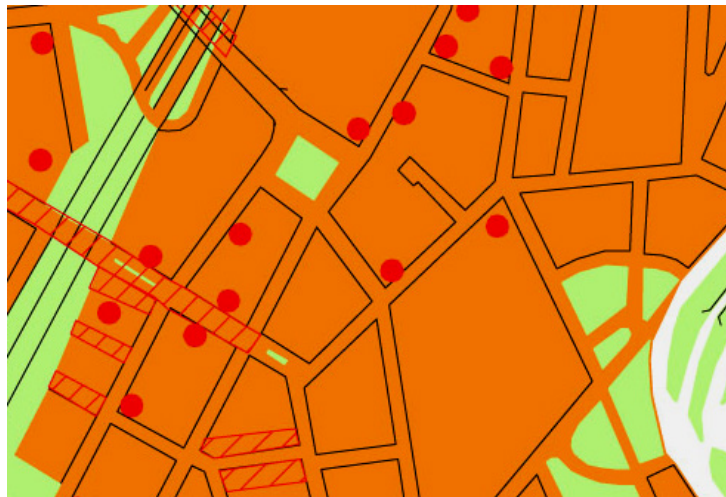


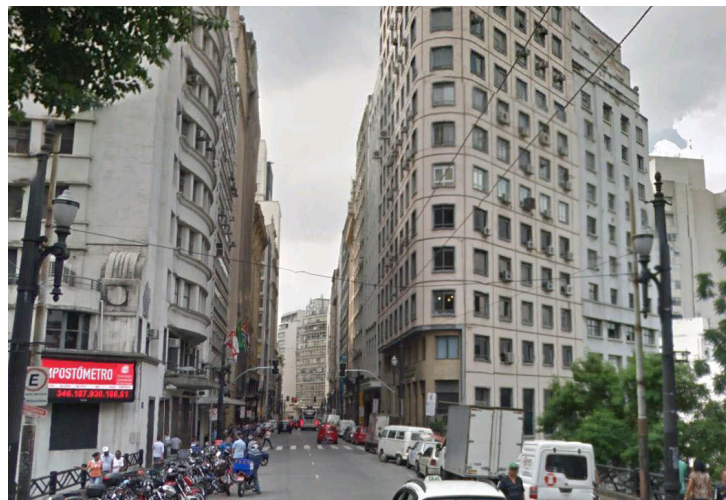
Foto aérea



Usos - Decreto 45.817/05

Residencial (R)	Não Residencial (nR)
Subcategoria de Uso e Tipologias	
R1 Uma unidade habitacional por lote	Parâmetros de incomodidade 🔊 🗑️ 🔄 🌀 🕒
R2h Casas geminadas Casas superpostas Conj. residencial vila Conj. residencial horizontal	nR1 - nR2 - nR3 Padaria Escritórios Agência bancária Asilo EMEI Igreja
R2v Edifício de apartamentos Conj. residenciais em condomínio	Ind 1a - Ind 1b Fabricação de artefatos de papel Fabricação de produtos têxteis

Vista do pedestre - Google Street View



Vista da área



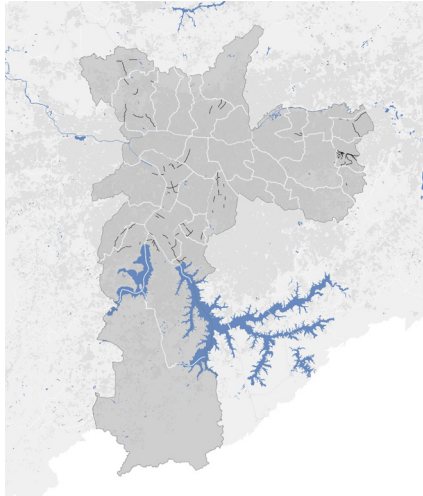
Ocupação - Parte II da Lei 13.885/04

Características de dimensionamento e ocupação dos lotes						Recuo		Recuos de fundo e laterais		
CA mínimo	CA básico	CA máximo	TO máx. (%)	TP mín. (%)	Lote mín. (m)	Frente mín. (m)	Gabarito máx. (m)	Frente (m)	Altura da edif. até 6m	Altura da edif. maior 6m
0,2	2	2 a 4	0,5 a 0,7	0,15	125	5	sem limite	0,5 ou art. 185	não exigido ou art.186	art. 186

OOOO Zona de Centralidade Linear- a (ZCL-a)

Lotes com frente para trechos de vias da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, excluídas as ZER, em faixas de 40m medidos a partir do alinhamento da via, destinados à localização de atividades típicas de áreas centrais ou de subcentros regionais, caracterizados pela coexistência entre os usos residenciais e não residenciais, porém com predominância de usos não residenciais. Os parâmetros de parcelamento, uso e ocupação na ZCL-a são parecidos com os da ZCP-a, com a diferença que esta zona está delimitada por uma via.

Município de São Paulo



Mapa Zoneamento - Parte II Lei 13.885/04



Foto aérea



Usos - Decreto 45.817/05

Residencial (R)	Não Residencial (nR)
Subcategoria de Uso e Tipologias	
R1 Uma unidade habitacional por lote	Parâmetros de incomodidade 🔊 🚫 🏠 🌀
R2h Casas geminadas Casas superpostas Conj. residencial vila Conj. residencial horizontal	nR1 - nR2 - nR3 Padaria Escritórios Agência bancária Asilo EMEI Igreja
R2v Edifício de apartamentos Conj. residenciais em condomínio	Ind 1a - Ind 1b Fabricação de artefatos de papel Fabricação de produtos têxteis

Vista do pedestre - Google Street View



Vista da área



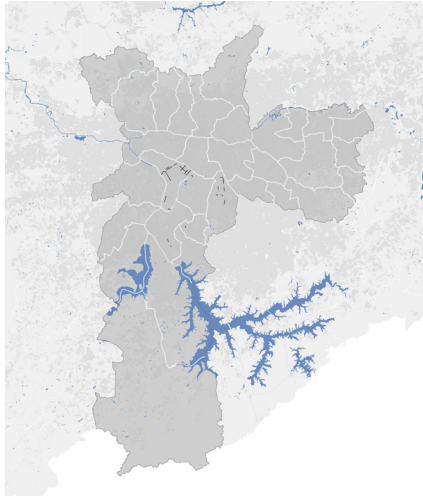
Ocupação - Parte II da Lei 13.885/04

Características de dimensionamento e ocupação dos lotes						Recuo		Recuos de fundo e laterais	
CA mínimo	CA básico	CA máximo	TO máx. (%)	TP mín. (%)	Lote mín. (m)	Frente mín. (m)	Frente (m)	Altura da edif. até 6m	Altura da edif. maior 6m
0,2	1	1 a 2,5	0,4 a 0,7	0,15	125	5	15 ou sem limite	0,5 ou art. 185	não exigido ou art.186 art. 186

●●●● Zona de Centralidade Linear-b (ZCL-b)

Lotes com frente para trechos de vias da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, excluídas as ZER, em faixas de 50m medidos a partir do alinhamento da via, destinados à localização de atividades típicas de áreas centrais ou de subcentros regionais, caracterizados pela coexistência entre os usos residenciais e não residenciais, porém com predominância de usos não residenciais. Os parâmetros de parcelamento, uso e ocupação na ZCL-b são parecidos com os da ZCP-b, com a diferença que esta zona está delimitada por uma via.

Município de São Paulo



Mapa Zoneamento - Parte II Lei 13.885/04

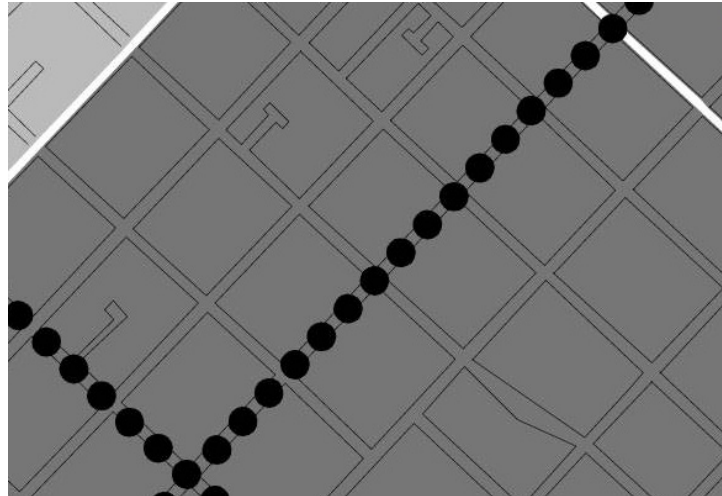


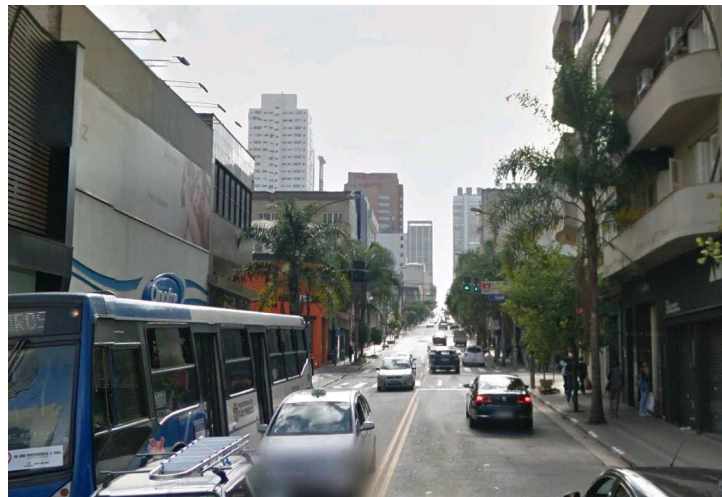
Foto aérea



Usos - Decreto 45.817/05

Residencial (R)	Não Residencial (nR)
Subcategoria de Uso e Tipologias	
R1 Uma unidade habitacional por lote	Parâmetros de incomodidade 🔊 ☢️ 🔄 🌀 🕒
R2h Casas geminadas Casas superpostas Conj. residencial vila Conj. residencial horizontal	nR1 - nR2 - nR3 Padaria Escritórios Agência bancária Asilo EMEI Igreja
R2v Edifício de apartamentos Conj. residenciais em condomínio	Ind 1a - Ind 1b Fabricação de artefatos de papel Fabricação de produtos têxteis

Vista do pedestre - Google Street View



Vista da área

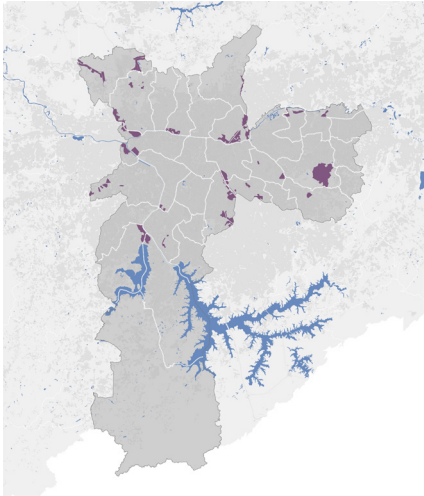


Ocupação - Parte II da Lei 13.885/04

Características de dimensionamento e ocupação dos lotes						Recuo		Recuos de fundo e laterais		
CA mínimo	CA básico	CA máximo	TO máx. (%)	TP mín. (%)	Lote mín. (m)	Frente mín. (m)	Gabarito máx. (m)	Frente (m)	Altura da edif. até 6m	Altura da edif. maior 6m
0,2	2	2,5 a 4	0,5 a 0,7	0,15	125	5	sem limite	0,5 ou art. 185	não exigido ou art.186	art. 186

Porções do território destinados à implantação de usos diversificados, com preferência aos usos industriais e atividades não residenciais incômodas. Nesta zona, os parâmetros de ocupação, como TO máximo alto e lote mínimo exigido de 500m², resultam na configuração de galpões.

Município de São Paulo



Mapa Zoneamento - Parte II Lei 13.885/04



Foto aérea



Usos - Decreto 45.817/05

Residencial (R)	Não Residencial (nR)
Subcategoria de Uso e Tipologias	
R1 Uma unidade habitacional por lote	Parâmetros de incomodidade 🔊 ☢️ 🌀 🌀 🕒
R2h Casas geminadas Casas superpostas Conj. residencial vila Conj. residencial horizontal	nR1 - nR2 - nR3 Padaria Restaurante Igreja Vidraçaria Escritórios
	Ind 1a - Ind 1b - Ind 2 Fabricação de artefatos de papel Fabricação de produtos têxteis

Vista do pedestre - Google Street View

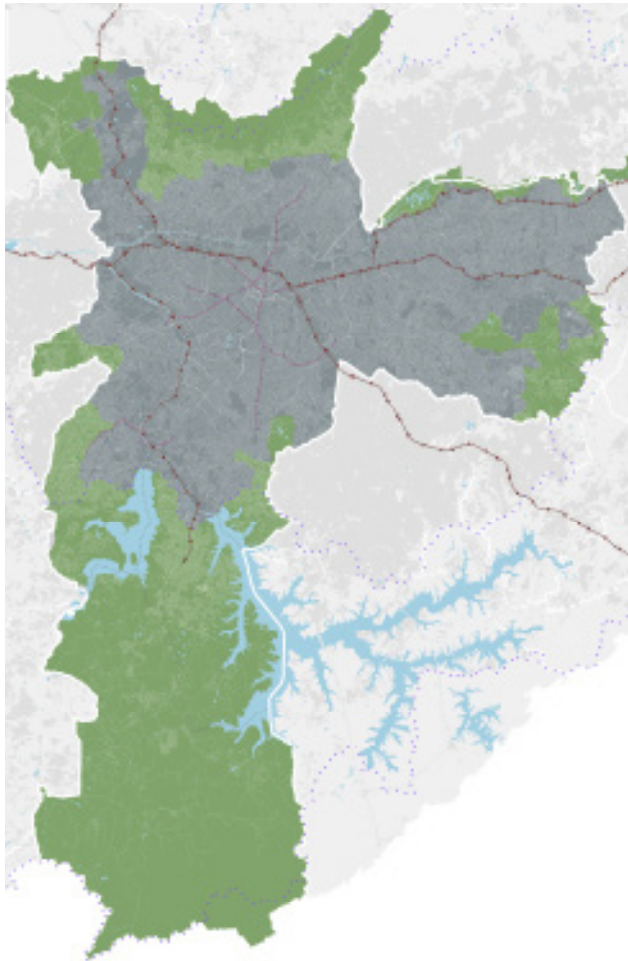


Vista da área



Ocupação - Parte II da Lei 13.885/04

Características de dimensionamento e ocupação dos lotes							Recuo		Recuos de fundo e laterais	
CA mínimo	CA básico	CA máximo	TO máx. (%)	TP mín. (%)	Lote mín. (m)	Frente mín. (m)	Gabarito máx. (m)	Frente (m)	Altura da edif. até 6m	Altura da edif. maior 6m
0,1	1	1 a 1,5	0,7	0,15 a 0,25	500	5 a 15	15 ou sem limite	5	não exigido ou art.186	art. 186



Zonas que incidem na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana:

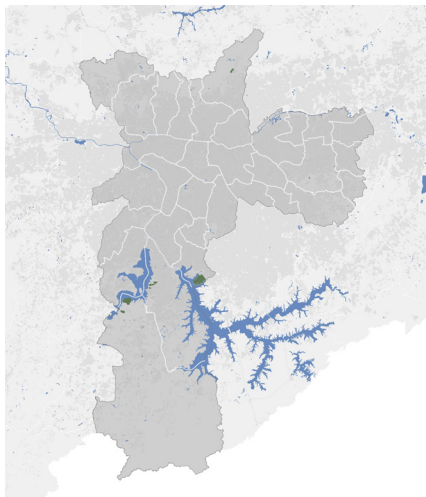
- ZER-p** Zona Exclusivamente Residencial de Proteção Ambiental
- ZM-p** Zona Mista de Proteção Ambiental
- ZCP-p** Zona de Centralidade Polar de Proteção Ambiental
- XXXX** Zona de Centralidade Linear de Proteção Ambiental (ZCLp)
- ZLT** Zona de Lazer e Turismo
- ZPDS** Zona de Proteção e Desenvolvimento
- ZEP** Zona Especial de Preservação

Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana
Macrozona de Proteção Ambiental

PDE – lei 13.430/02

Porções do território da Macrozona de Proteção Ambiental destinadas exclusivamente ao uso residencial, de densidades demográfica e construtiva baixas. Nas ZER-p, os parâmetros de uso e ocupação são mais restritivos que os da ZER-1, visando adensamento construtivo e populacional condizente com as características de proteção ambiental da Macrozona em que está localizada.

Município de São Paulo



Mapa Zoneamento - Parte II Lei 13.885/04

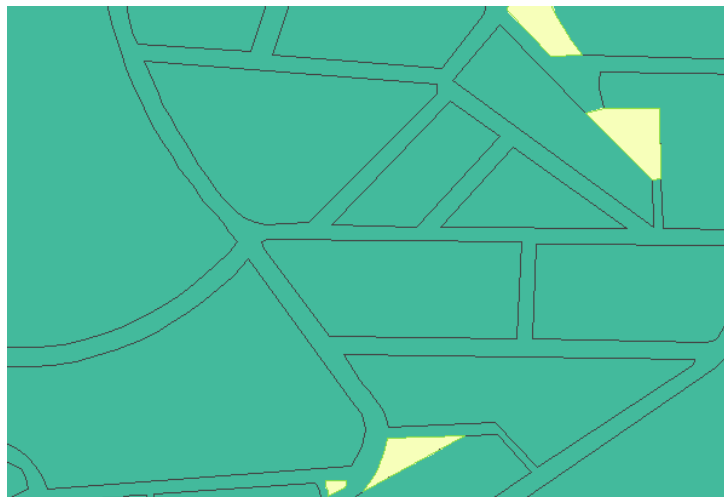


Foto aérea



Usos - Decreto 45.817/05

Residencial (R)	Não Residencial (nR)
Subcategoria de Uso e Tipologias	
R1 Uma unidade habitacional por lote	Proibida a instalação de Atividades não Residenciais
R2h Conj. residencial vila	

Vista do pedestre - Google Street View



Vista da área

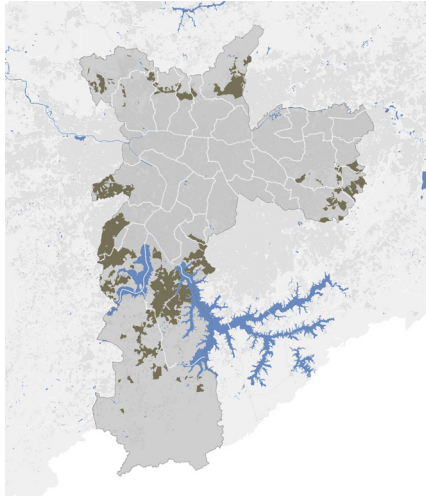


Ocupação - Parte II da Lei 13.885/04

Características de dimensionamento e ocupação dos lotes							Recuo		Recuos de fundo e laterais	
CA mínimo	CA básico	CA máximo	TO máx. (%)	TP mín. (%)	Lote mín. (m)	Frete mín. (m)	Gabarito máx. (m)	Frete (m)	Altura da edif. até 6m	Altura da edif. maior 6m
não exigido	0,1 a 0,3	0,1 a 0,5	0,1 a 0,5	0,5	250 a 5000	20 a 50	9	10	10	10

Porções do território da Macrozona de Proteção Ambiental destinadas à implantação de usos urbanos, de baixa densidade construtiva, com gabarito de altura máxima de até 15 (quinze) metros para as edificações. As ZM-p possuem parâmetros mais restritivos que as ZM-1, visando adensamento construtivo e populacional condizente com as características de proteção ambiental da Macrozona em que está localizada. Nas zonas mistas, os usos permitidos estão relacionados à classificação viária. Ou seja, em ZM via local, são permitidos usos nR compatíveis com a vizinhança residencial, enquanto que em ZM via estrutural, há uma maior possibilidade de usos.

Município de São Paulo



Mapa Zoneamento - Parte II Lei 13.885/04

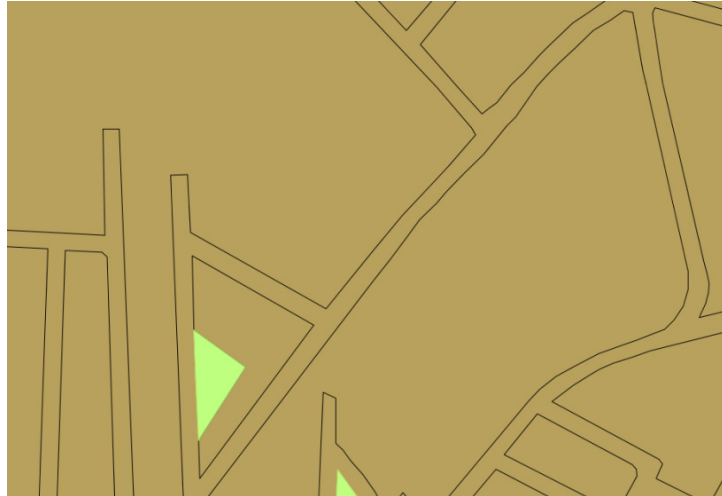


Foto aérea



Usos - Decreto 45.817/05

Residencial (R)	Não Residencial (nR)
Subcategoria de Uso e Tipologias	
R1 Uma unidade habitacional por lote	Parâmetros de incomodidade 🔊 ☢️ 🌀 🌀 🕒
R2h Casas geminadas Casas superpostas Conj. residencial vila Conj. residencial horizontal	nR1: via local Padaria Escritórios Agência bancária
R2v Edifício de apartamentos Conj. residenciais em condomínio	nR2 - nR3: Coletora, Estrutural N1, N2 e N3 Supermercado EMEI Igreja Hospital Academia
	Ind 1a - Ind 1b

Vista do pedestre - Google Street View



Vista da área

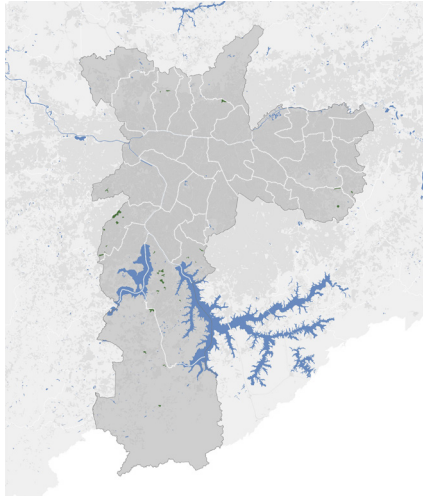


Ocupação - Parte II da Lei 13.885/04

Características de dimensionamento e ocupação dos lotes							Recuo		Recuos de fundo e laterais	
CA mínimo	CA básico	CA máximo	TO máx. (%)	TP mín. (%)	Lote mín. (m)	Frente mín. (m)	Gabarito máx. (m)	Frente (m)	Altura da edif. até 6m	Altura da edif. maior 6m
não exigido	0,8 a 1	0,8 a 1	0,4 a 0,5	0,3 a 0,5	250	10	9 a 15	5	não exigido ou art.186	art. 186

Porções do território da Macrozona de Proteção Ambiental destinada à localização de atividades típicas de centros regionais, caracterizada pela coexistência entre os usos não residenciais e a habitação, porém com predominância de usos não residenciais compatíveis e toleráveis. A ZCP-p possui parâmetros de ocupação um pouco mais restritivos que as ZCP-a e b, visando ocupação e adensamento condizentes com as características de proteção ambiental da Macrozona em que está localizada.

Município de São Paulo



Mapa Zoneamento - Parte II Lei 13.885/04

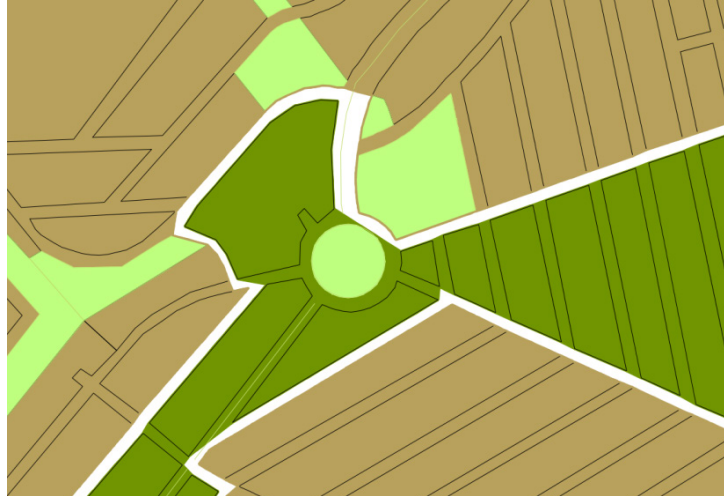


Foto aérea



Usos - Decreto 45.817/05

Residencial (R)	Não Residencial (nR)
Subcategoria de Uso e Tipologias	
R1 Uma unidade habitacional por lote	Parâmetros de in comodidade 🔊 ☢️ 🌀 🌀 🕒
R2h Casas geminadas Casas superpostas Conj. residencial vila Conj. residencial horizontal	nR1 - nR2 - nR3 Padaria Escritórios Agência bancária Asilo EMEI Igreja
R2v Edifício de apartamentos Conj. residenciais em condomínio	Ind 1a - Ind 1b Fabricação de artefatos de papel Fabricação de produtos têxteis

Vista do pedestre - Google Street View



Vista da área



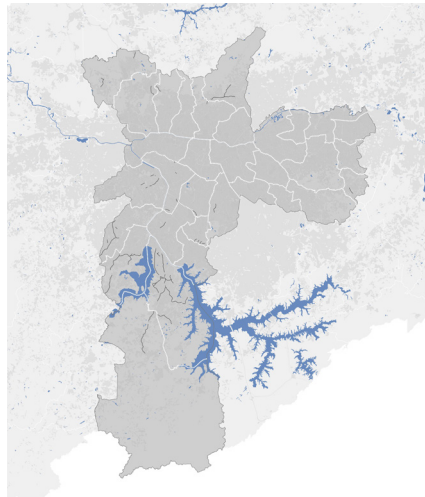
Ocupação - Parte II da Lei 13.885/04

Características de dimensionamento e ocupação dos lotes						Recuo		Recuos de fundo e laterais		
CA mínimo	CA básico	CA máximo	TO máx. (%)	TP mín. (%)	Lote mín. (m)	Frete mín. (m)	Gabarito máx. (m)	Frete (m)	Altura da edif. até 6m	Altura da edif. maior 6m
0,0 a 0,5	1,00 a 2,00	1,00 a 2,00	0,5	0,15 a 0,3	250	10	9 a 15	5	não exigido ou art.186	art. 186

*** Zona de Centralidade Linear de Proteção Ambiental (ZCLp)

Lotes com frente para trechos de via internos ou lindeiros à Macrozona de Proteção Ambiental numa faixa de 40m (quarenta metros) de largura medidos a partir do alinhamento da via, destinados à localização de atividades típicas de centros regionais, caracterizados pela coexistência entre os usos residenciais e não residenciais, porém com predominância de usos não residenciais compatíveis e toleráveis. Nas ZCL-p, os parâmetros de ocupação são similares aos da ZCP-p, com a diferença de que esta zona é delimitada por um trecho de via e de não ser possível a aplicação de outorga onerosa do direito de construir nesta zona.

Município de São Paulo



Mapa Zoneamento - Parte II Lei 13.885/04

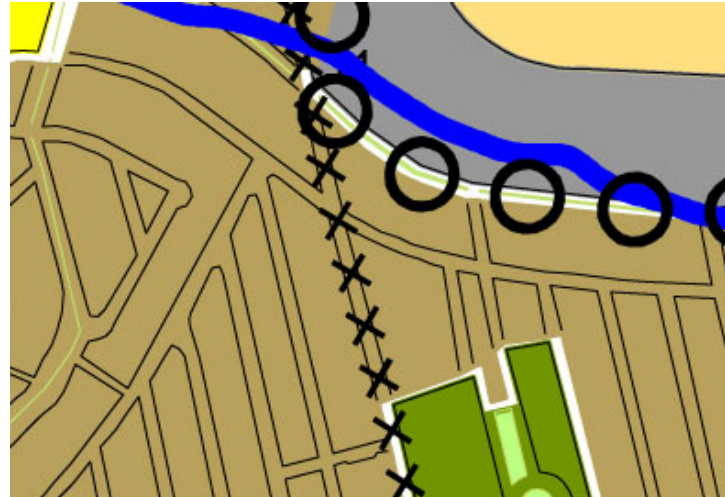


Foto aérea



Usos - Decreto 45.817/05

Residencial (R)	Não Residencial (nR)
Subcategoria de Uso e Tipologias	
R1 Uma unidade habitacional por lote	Parâmetros de incomodidade 🔊 ☢️ 🌀 🌀 🕒
R2h Casas geminadas Casas superpostas Conj. residencial vila Conj. residencial horizontal	nR1 - nR2 - nR3 Padaria Escritórios Agência bancária Asilo EMEI Igreja
R2v Edifício de apartamentos Conj. residenciais em condomínio	Ind 1a - Ind 1b Fabricação de artefatos de papel Fabricação de produtos têxteis

Vista do pedestre - Google Street View



Vista da área

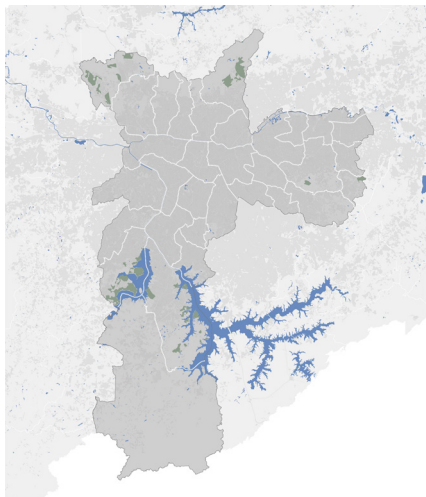


Ocupação - Parte II da Lei 13.885/04

Características de dimensionamento e ocupação dos lotes						Recuo		Recuos de fundo e laterais		
CA mínimo	CA básico	CA máximo	TO máx. (%)	TP mín. (%)	Lote mín. (m)	Frente mín. (m)	Gabarito máx. (m)	Frente (m)	Altura da edif. até 6m	Altura da edif. maior 6m
0,0 a 0,5	1	1	0,4 A 0,5	0,15 a 0,3	250	10	10 a 15	5	não exigido ou art.186	art. 186

Porções do território da Macrozona de Proteção Ambiental destinadas aos usos de lazer, turismo e atividades correlatas, vinculados à preservação da natureza, de densidades demográfica e construtiva baixas. Nesta zona, os parâmetros de ocupação restritivos resultam em baixo adensamento. Quanto aos usos, só são permitidas atividades compatíveis com a proteção ambiental.

Município de São Paulo



Mapa Zoneamento - Parte II Lei 13.885/04

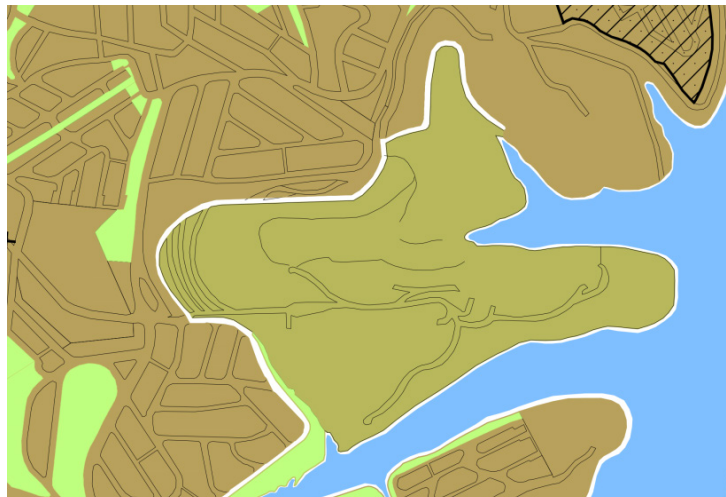


Foto aérea



Usos - Parte III Quadro 05 e art. 159

Residencial (R)	Não Residencial (nR)
Subcategoria de Uso e Tipologias	
R1	nR4
Uma unidade habitacional por lote	Educação Ambiental
	Agroindústria
	Agropecuária
	Clubes
R2h	Ecoturismo
Casas geminadas	Cooperativas de produtores
Casas superpostas	Clinicas de recuperação
Conj. residencial vila	Restaurants
Conj. residencial horizontal	Hotéis

Vista do pedestre - Google Street View



Vista da área

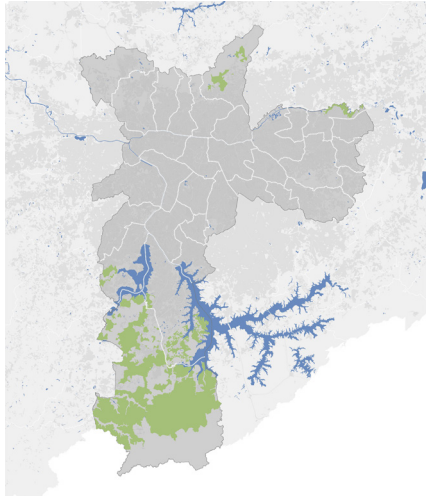


Ocupação - Parte II da Lei 13.885/04

Características de dimensionamento e ocupação dos lotes							Recuo		Recuos de fundo e laterais	
CA mínimo	CA básico	CA máximo	TO máx. (%)	TP mín. (%)	Lote mín. (m)	Frente mín. (m)	Gabarito máx. (m)	Frente (m)	Altura da edif. até 6m	Altura da edif. maior 6m
não exigido	0,2 a 0,5	0,2 a 0,5	0,2 a 0,5	0,2 a 0,5	1.000,00 a 5.000,00	20 a 50	9 a 15	10	10	10

Porções do território da Macrozona de Proteção Ambiental destinadas à conservação da natureza e à implantação de atividades econômicas compatíveis com a proteção dos ecossistemas locais, de densidades demográfica e construtiva baixas. Os parâmetros de ocupação nas ZPDS são bastante restritivos, para que as construções estejam de acordo com as diretrizes de proteção ambiental. Por este motivo além de sítios e chácaras só são permitidas atividades não residenciais ambientalmente compatíveis com o desenvolvimento sustentável (nR4).

Município de São Paulo



Mapa Zoneamento - Parte II Lei 13.885/04

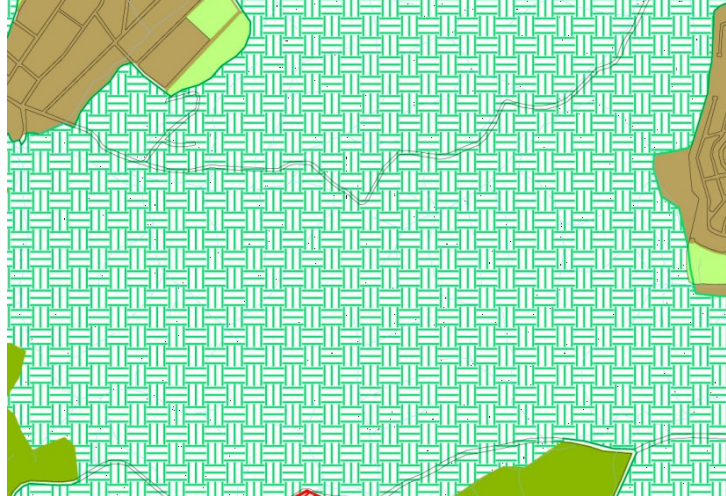


Foto aérea



Usos - Parte III Quadro 05 e art. 159

Residencial (R)	Não Residencial (nR)
Subcategoria de Uso e Tipologias	
R1 Uma unidade habitacional por lote Sítios Chácaras	nR4 Educação Ambiental Agroindústria Agropecuária Clubes Ecoturismo Cooperativas de produtores
R2h Casas geminadas Casas superpostas Conj. residencial vila Conj. residencial horizontal	Clinicas de recuperação Restaurantes Hotéis

Vista do pedestre - Google Street View



Vista da área

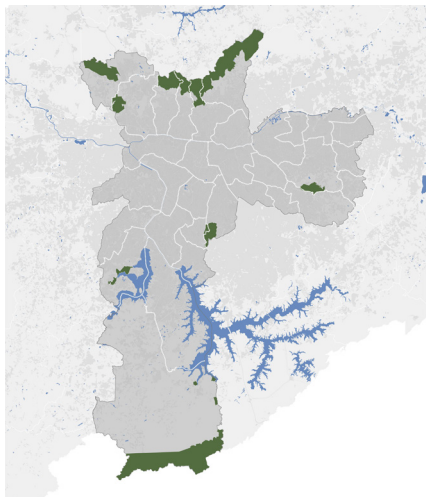


Ocupação - Parte II da Lei 13.885/04

Características de dimensionamento e ocupação dos lotes							Recuo		Recuos de fundo e laterais	
CA mínimo	CA básico	CA máximo	TO máx. (%)	TP mín. (%)	Lote mín. (m)	Frete mín. (m)	Gabarito máx. (m)	Frete (m)	Altura da edif. até 6m	Altura da edif. maior 6m
não exigido	0,1	0,1	0,3	0,5	7500 a 10000	50	9	15	15	15

Porções do território da Macrozona de Proteção Ambiental destinadas à reservas florestais, parques estaduais, parques naturais municipais, reservas biológicas e outras Unidades de Conservação que tenham por objetivo básico a preservação da natureza e atividades temporárias voltadas à pesquisa, ao ecoturismo e à educação ambiental, de densidades demográfica e construtiva baixas. Nestas zonas, para atender às legislações ambientais e aos planos de manejo específico de cada parque, os parâmetros de ocupação são definidos caso a caso. Quanto aos usos, permitem-se somente habitação em sítios e chácaras e alguns usos não residenciais compatíveis com as características ambientais da macrozona.

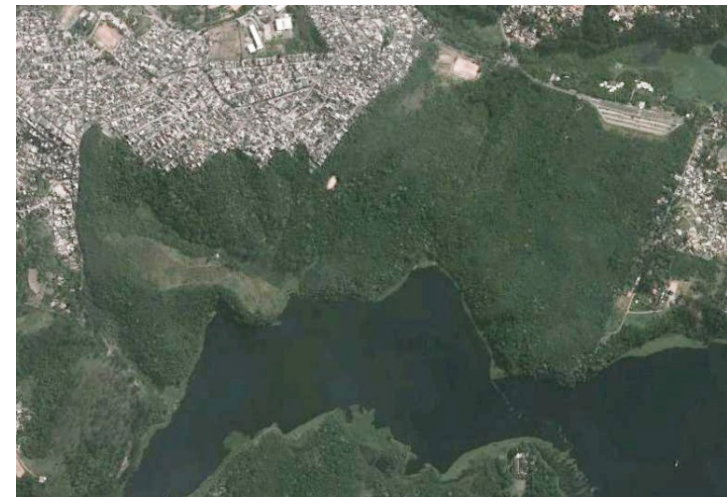
Município de São Paulo



Mapa Zoneamento - Parte II Lei 13.885/04



Foto aérea



Usos - Parte III Quadro 05 e art. 159

Residencial (R)	Não Residencial (nR)
Subcategoria de Uso e Tipologias	
R1	nR4
Sítios Chácaras	Educação Ambiental Agroindústria Agropecuária Clubes Ecoturismo Cooperativas de produtores Clínicas de recuperação Restaurantes Hotéis

Vista do pedestre - Google Street View

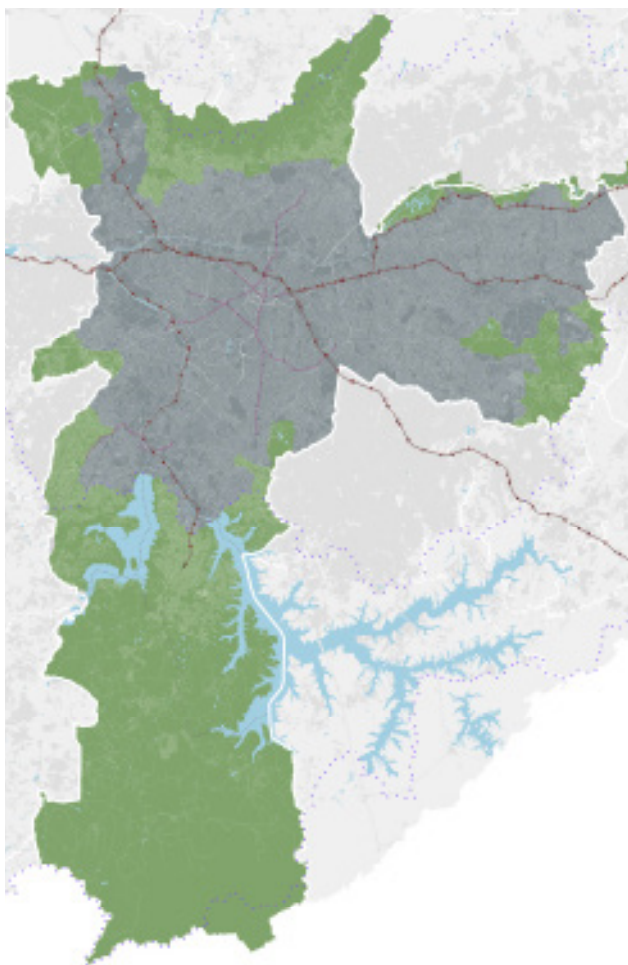


Vista da aérea



Ocupação - Parte II da Lei 13.885/04


Características de dimensionamento e ocupação dos lotes							Recuo		Recuos de fundo e laterais	
CA mínimo	CA básico	CA máximo	TO máx. (%)	TP mín. (%)	Lote mín. (m)	Frente mín. (m)	Gabarito máx. (m)	Frente (m)	Altura da edif. até 6m	Altura da edif. maior 6m
Caso a Caso							Caso a Caso			



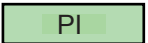
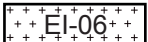
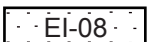
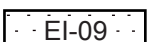
Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana
 Macrozona de proteção ambiental

PDE – lei 13.430/02

Zonas Especiais

-  Zona Especial de Interesse Social – 1
-  Zona Especial de Interesse Social – 2
-  Zona Especial de Interesse Social – 3
-  Zona Especial de Interesse Social – 4
-  Zona Especial de Proteção Ambiental
-  Zona Especial de Produção Agrícola e de Extração Mineral
-  Zona Especial de Preservação Cultural
-  Zona Especial de Ocupação Especial

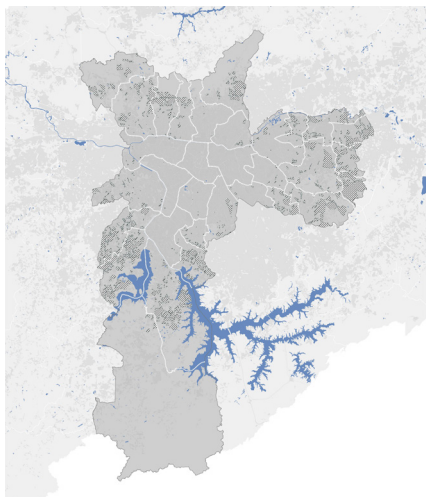
Sistemas de áreas verdes do Município

-  Parque e Áreas Municipais
-  Cemitério
-  Clube Esportivo Social
-  Clube de Campo

Zona Especial de Interesse Social – 1

Áreas ocupadas por população de baixa renda, abrangendo favelas, loteamentos precários e empreendimentos habitacionais de interesse social ou do mercado popular em que haja interesse público em promover a recuperação urbanística, regularização fundiária, a produção e manutenção de HIS, incluindo equipamentos sociais e culturais, espaços públicos, serviço e comércio de caráter local. Os parâmetros das ZEIS-1 permitem uma ocupação densa e buscam a recuperação urbanística voltada, principalmente, à construção de HIS e de HMP. Nestas áreas, devem ser observadas as disposições dos artigos 136 a 144, do Decreto 44.667/04 e alterações posteriores.

Município de São Paulo



Mapa Zoneamento - Parte II Lei 13.885/04

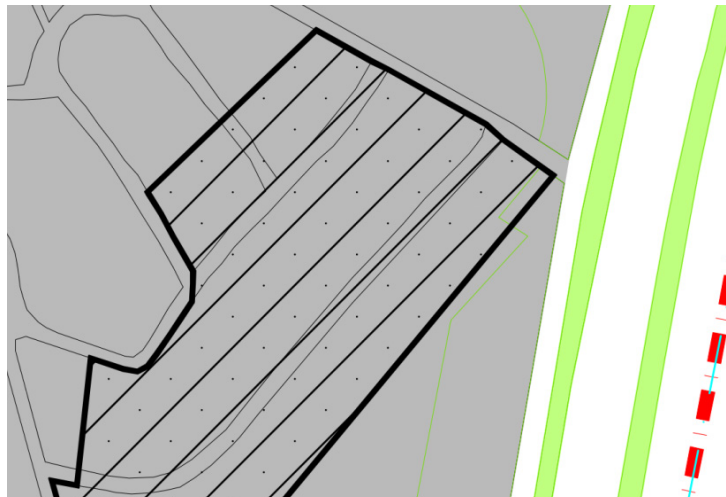


Foto aérea



Usos - Parte III Quadro 2i

Residencial (R)		Não Residencial (nR)
Subcategoria de Uso e Tipologias		
50%	30%	20% (Opcional R ou nR)
HIS	HIS ou HMP	nR1 - nR2 - nR3 Padaria Escritórios Agencia bancária Creche Asilo Orfanato

Vista do pedestre - Google Street View



Vista da área



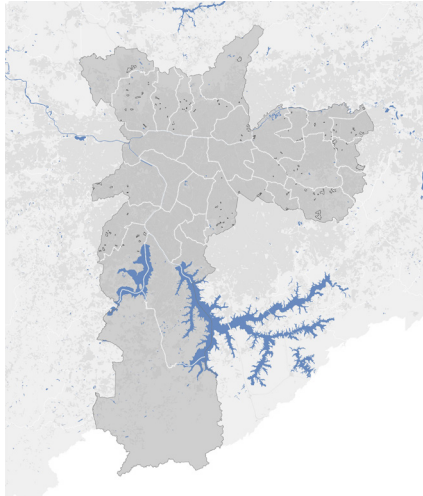
Ocupação - Parte III Quadro 02/j

Características de dimensionamento e ocupação dos lotes							Recuo		Recuos de fundo e laterais	
CA mínimo	CA básico	CA máximo	TO máx. (%)	TP mín. (%)	Lote mín. (m)	Frete mín. (m)	Gabarito máx. (m)	Frete (m)	Altura da edif. até 6m	Altura da edif. maior 6m
0,2	1	1,0 a 2,5	0,5 a 0,7	0,15	125	5	sem limite ou art. 193	5 e art.185	não exigido ou art.186	art. 186

Zona Especial de Interesse Social – 2

Áreas com predominância de glebas ou terrenos não edificados ou subutilizados, adequados à urbanização, onde haja interesse público na promoção de HIS ou HMP, incluindo equipamentos sociais e culturais, espaços públicos, serviços e comércio de caráter local. Nas ZEIS-2, os parâmetros de ocupação são parecidos com os das ZEIS- 1, buscando, no entanto, a urbanização de terrenos vazios, com foco em sua utilização para reduzir o déficit habitacional do Município. Nestas áreas, devem ser observadas as disposições dos artigos 136 a 144, do Decreto 44.667/04 e alterações posteriores.

Município de São Paulo



Mapa Zoneamento - Parte II Lei 13.885/04

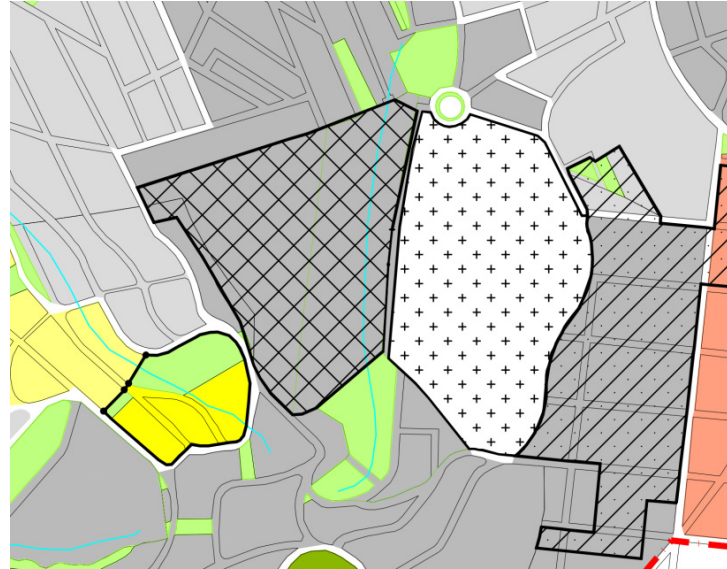


Foto aérea



Usos - Parte III Quadro 2i

Residencial (R)		Não Residencial (nR)
Subcategoria de Uso e Tipologias		
40%	40%	20% (Opcional R ou nR)
HIS	HIS ou HMP	nR1 - nR2 - nR3 Padaria Escritórios Agência bancária Creche Asilo Orfanato



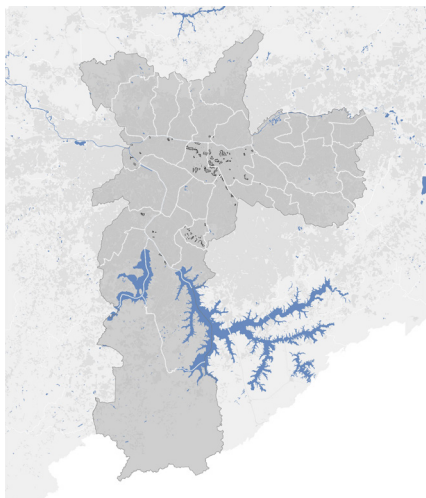
Ocupação - Parte III Quadro 02/j

Características de dimensionamento e ocupação dos lotes							Recuo		Recuos de fundo e laterais	
CA mínimo	CA básico	CA máximo	TO máx. (%)	TP mín. (%)	Lote mín. (m)	Frente mín. (m)	Gabarito máx. (m)	Frente (m)	Altura da edif. até 6m	Altura da edif. maior 6m
0,2	1	1,0 a 2,5	0,5 a 0,7	0,15	125	5	sem limite ou art. 193	5 e art.185	não exigido ou art.186	art. 186

ZEIS-3 Zona Especial de Interesse Social – 3

Áreas com predominância de terrenos ou edificações subutilizados situados em áreas dotadas de infra-estrutura, serviços urbanos e oferta de emprego, ou que estejam recebendo investimento desta natureza, onde haja interesse público em promover ou ampliar o uso por HIS e HMP e melhorar as condições habitacionais da população moradora. Nas ZEIS-3, os parâmetros de ocupação visam densidades construtivas e demográficas altas, para incentivar a recuperação ou urbanização de terrenos e edificações subutilizados onde tem oferta de infraestrutura e emprego, com foco em sua utilização para diminuir o déficit habitacional do Município. Nestas áreas, devem ser observadas as disposições dos artigos 136 a 144, do Decreto 44.667/04 e alterações posteriores.

Município de São Paulo



Mapa Zoneamento - Parte II Lei 13.885/04



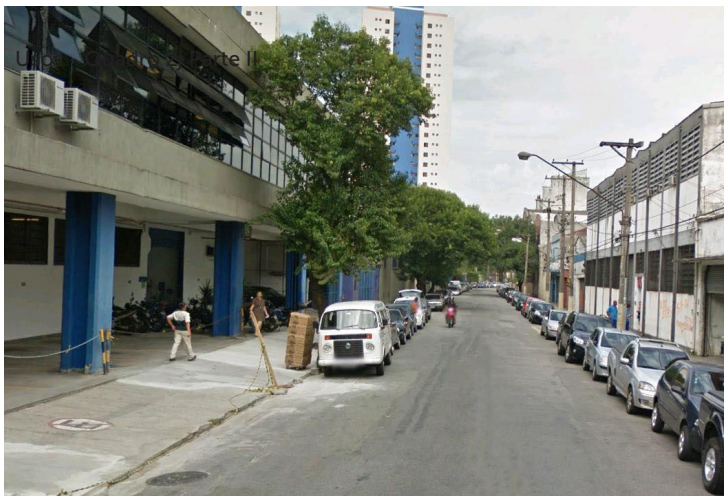
Foto aérea



Usos - Parte III Quadro 2i

Residencial (R)		Não Residencial (nR)
Subcategoria de Uso e Tipologias		
40%	40%	20% (Opcional R ou nR)
HIS	HIS ou HMP	nR1 - nR2 - nR3 Padaria Escritórios Agencia bancária Creche Asilo Orfanato

Vista do pedestre - Google Street View



Vista da área



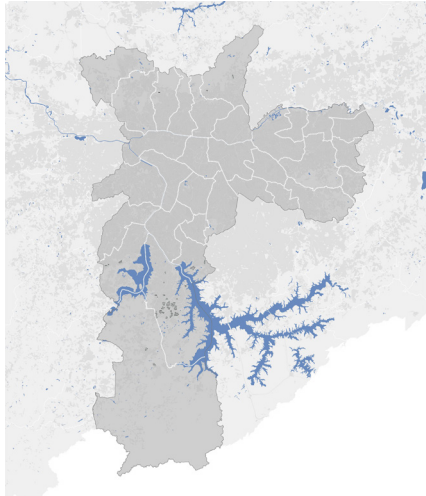
Ocupação - Parte III Quadro 02/j

Características de dimensionamento e ocupação dos lotes							Recuo	Recuos de fundo e laterais	
CA mínimo	CA básico	CA máximo	TO máx. (%)	TP mín. (%)	Lote mín. (m)	Frente mín. (m)	Frente (m)	Altura da edif. até 6m	Altura da edif. maior 6m
0,3	1	1,0 a 4,0	0,7	0,15	125	5	sem limite ou art. 193	5 e art.185	não exigido ou art.186 art. 186

ZEIS-4 Zona Especial de Interesse Social – 4

Glebas ou terrenos não edificados e adequados à urbanização, localizados na Macroárea de Conservação e Recuperação, em áreas de proteção aos mananciais ou proteção ambiental, destinados a projetos de HIS promovidos pelo Poder Público, com controle ambiental, para o atendimento habitacional de famílias removidas de áreas de risco e de preservação permanente ou ao adensamento de assentamentos populares definidos como ZEIS-1. Nas ZEIS- 4, os parâmetros de ocupação são mais baixos que nas demais ZEIS visando adensamento populacional e construtivo compatíveis com sua localização em áreas de proteção ambiental. Nestas áreas, devem ser observadas as disposições dos artigos 136 a 144, do Decreto 44.667/04 e alterações posteriores.

Município de São Paulo



Mapa Zoneamento - Parte II Lei 13.885/04

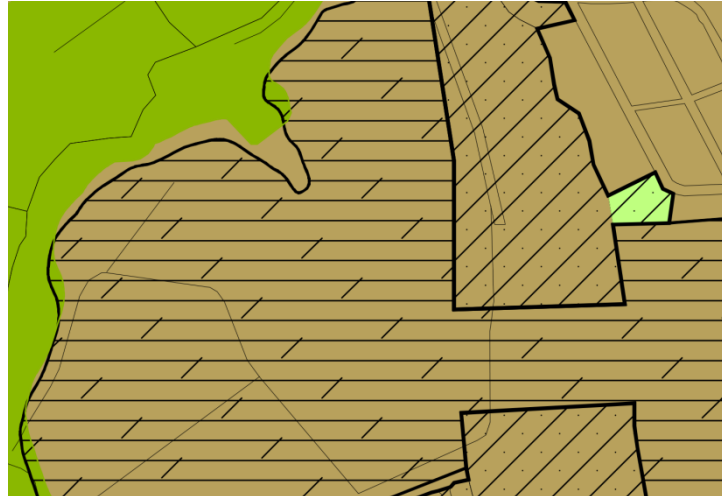


Foto aérea



Usos - Parte III Quadro 2i

Residencial (R)	Não Residencial (nR)
Subcategoria de Uso e Tipologias	
70%	30% (Opcional R ou nR)
HIS	nR1 - nR2 - nR3 Padaria Escritórios Agencia bancária Creche Asilo Orfanato

Vista do pedestre - Google Street View



Vista da área

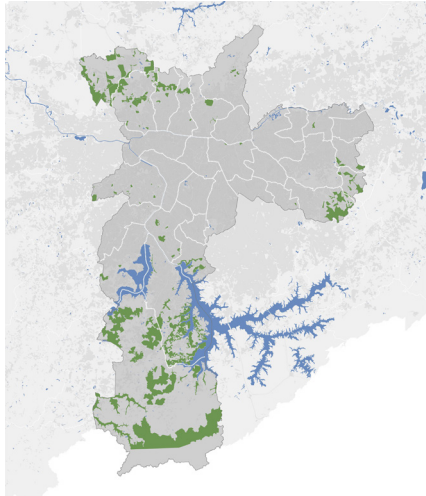


Ocupação - Parte III Quadro 02/j

Características de dimensionamento e ocupação dos lotes							Recuo		Recuos de fundo e laterais	
CA mínimo	CA básico	CA máximo	TO máx. (%)	TP mín. (%)	Lote mín. (m)	Frente mín. (m)	Gabarito máx. (m)	Frente (m)	Altura da edif. até 6m	Altura da edif. maior 6m
0,1	1	1	0,5	0,3	125	5	9	5 e art.185	não exigido ou art.186	art. 186

Porções do território destinadas a proteger as ocorrências ambientais isoladas, tais como remanescentes de vegetação significativa, paisagens naturais notáveis, áreas de reflorestamento e áreas de alto risco. Nas ZEPAM, os parâmetros de ocupação são bastante restritivos, visando à proteção do meio ambiente. Por isso são permitidos somente alguns usos, compatíveis com as características destas áreas.

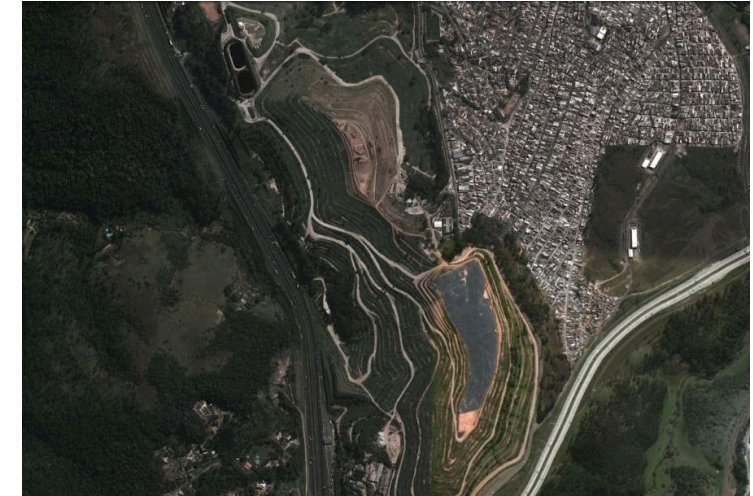
Município de São Paulo



Mapa Zoneamento - Parte II Lei 13.885/04



Foto aérea



Usos - Parte III Quadro 5 e art. 159

Residencial (R)	Não Residencial (nR)
Subcategoria de Uso e Tipologias	
R1	nR4
Uma unidade habitacional por lote	Educação Ambiental Agroindústria Agropecuária Clubes Ecoturismo Cooperativas de produtores Clínicas de recuperação Restaurantes Hotéis

Vista do pedestre - Google Street View



Vista da área



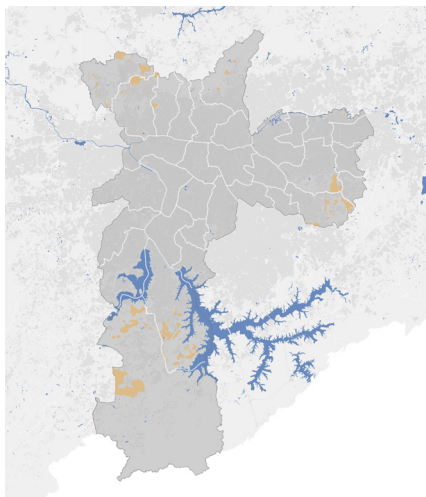
Ocupação - Parte II da Lei 13.885/04

Características de dimensionamento e ocupação dos lotes							Recuo		Recuos de fundo e laterais	
CA mínimo	CA básico	CA máximo	TO máx. (%)	TP mín. (%)	Lote mín. (m)	Frente mín. (m)	Gabarito máx. (m)	Frente (m)	Altura da edif. até 6m	Altura da edif. maior 6m
0	0,1	0,1	0,1	0,9	2500 - caso a caso	caso a caso	9	caso a caso	caso a caso	caso a caso

ZEPAG • Zona Especial de Produção Agrícola e de Extração Mineral

Porções do território municipal, onde há interesse público em manter e promover atividades agrícolas e de extração mineral, delimitadas no Plano Diretor Estratégico, na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, ou em lei específica. Nestas zonas, os parâmetros de ocupação são bastante restritivos. Quanto aos usos, são permitidas atividades de extração, agricultura e alguns tipos de indústrias.

Município de São Paulo



Mapa Zoneamento - Parte II Lei 13.885/04

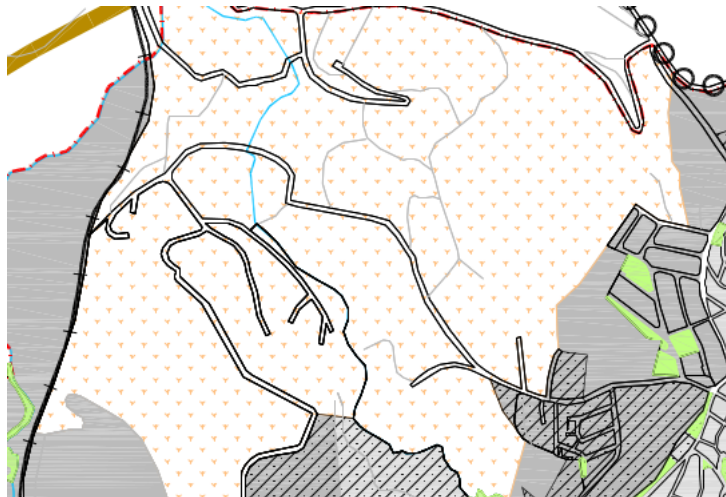


Foto aérea



Usos - Parte III Quadro 05 e art. 157

Residencial (R)	Não Residencial (nR)
Subcategoria de Uso e Tipologias	
R1	nR1
Uma unidade habitacional por lote	Educação Ambiental Pesquisa Científica sobre biodiversidade Agroindústria Agropecuária
	Ind 2
	Fabricação de pré moldados Fabricação de argamassa Fabricação concreto pré-moldado

Vista do pedestre - Google Street View



Vista da área



Ocupação - Parte II da Lei 13.885/04

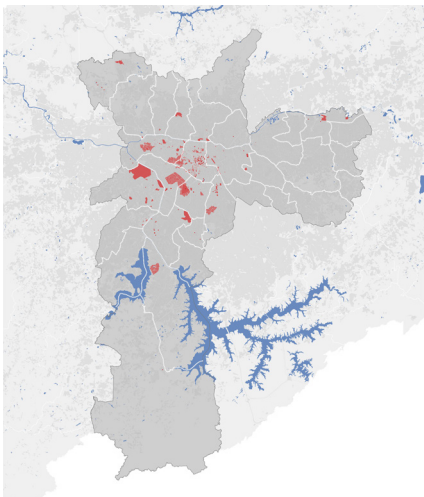
Características de dimensionamento e ocupação dos lotes							Recuo		Recuos de fundo e laterais	
CA mínimo	CA básico	CA máximo	TO máx. (%)	TP mín. (%)	Lote mín. (m)	Frente mín. (m)	Gabarito máx. (m)	Frente (m)	Altura da edif. até 6m	Altura da edif. maior 6m
0	0,2	0,2	0,2 a 0,3	0,7 a 0,9	caso a caso	caso a caso ou não exigido	9	caso a caso	caso a caso	caso a caso



Zona Especial de Preservação Cultural

São áreas do território destinadas a preservação, recuperação e manutenção do patrimônio histórico, artístico, arqueológico, podendo se configurar como sítios, edifícios ou conjuntos urbanos. Nas ZEPEC, os parâmetros de uso e ocupação são os da zona de uso em que o imóvel está localizado com as disposições de tombamento estabelecidas em cada caso e dependendo da aprovação dos órgãos de preservação.

Município de São Paulo



Mapa Zoneamento - Parte II Lei 13.885/04



Foto aérea



Usos - Parte III art. 116

Residencial (R)	Não Residencial (nR)
Subcategoria de Uso e Tipologias	
<p>Uso permitido na Zona em que se encontra desde que compatíveis com as normas da Resolução de Tombamento.</p> <p>Categorias da ZEPEC:</p> <p>I. Bens Imóveis Representativos (BIR) - imóveis ou conjuntos de imóveis de caráter histórico ou de excepcional valor artístico, cultural ou paisagístico, inclusive os que tenham valor referencial para a comunidade;</p> <p>II. Áreas de Urbanização Especial (AUE) - Conjuntos urbanos com características homogêneas de traçado viário, vegetação e índices urbanísticos, que constituem formas de urbanização de determinada época, que devem ser preservados por suas qualidades ambientais;</p> <p>III. Áreas de Proteção Paisagística (APP) - sítios e logradouros com características ambientais, naturais ou antrópicas, tais como: parques, jardins, praças, monumentos, viadutos, pontes, passarelas e formações naturais significativas, entre outras. Parágrafo único. As intervenções nos imóveis enquadrados como ZEPEC deverão ser regulamentadas por ato do Executivo, respeitadas as orientações dos órgãos oficiais de preservação.</p>	

Vista do pedestre - Google Street View



Vista da área

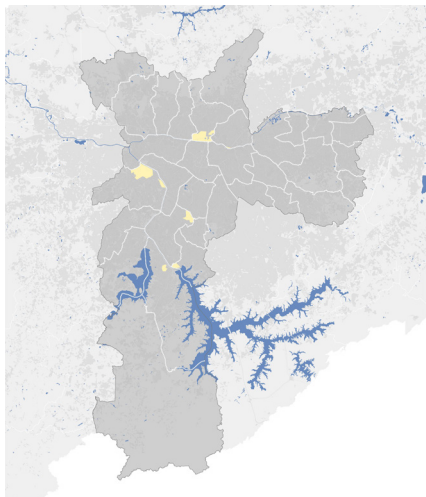


Ocupação - Parte II da Lei 13.885/04

Características de dimensionamento e ocupação dos lotes						Recuo		Recuos de fundo e laterais		
CA mínimo	CA básico	CA máximo	TO máx. (%)	TP mín. (%)	Lote mín. (m)	Frente mín. (m)	Gabarito máx. (m)	Frente (m)	Altura da edif. até 6m	Altura da edif. maior 6m
Zona de uso de onde estiver instalada - análise de caso a caso										

Porções do território do Município destinadas a abrigar atividades que, por suas características únicas, necessitem de tratamento especial. Por se tratarem de áreas ocupadas por grandes equipamentos com características muito diversas do restante do município e entre si, as características de ocupação nas ZOE são definidas caso a caso.

Município de São Paulo



Mapa Zoneamento - Parte II Lei 13.885/04



Foto aérea



Usos - Parte III art.108

Residencial (R)	Não Residencial (nR)
Subcategoria de Uso e Tipologias	
I. Aeroporto de Congonhas; II. Campo de Marte; III. Campi da Universidade de São Paulo - USP; IV. Parque Anhembi; V. Autódromo de Interlagos; VI. Sambódromo; VII. Parque da Juventude e Complexo do Carandiru; VIII. Hipódromo Paulistano; IX. Usina de Piratininga; X. FEBEM na Vila Maria.	

Vista do pedestre - Google Street View



Vista da área



Ocupação - Parte II da Lei 13.885/04

Características de dimensionamento e ocupação dos lotes						Recuo		Recuos de fundo e laterais		
CA mínimo	CA básico	CA máximo	TO máx. (%)	TP mín. (%)	Lote mín. (m)	Frente mín. (m)	Gabarito máx. (m)	Frente (m)	Altura da edif. até 6m	Altura da edif. maior 6m
Zona de uso de onde estiver instalada - análise de caso a caso										

4

Alguns destaques complementares
da Lei 13.885/04

Alguns destaques complementares da Lei 13.885/04

Há ainda uma série de dispositivos presentes na Parte III da Lei 13.885/04 que complementam os regramentos expostos nos capítulos anteriores. Procuramos destacar neste Capítulo os principais deles.

Arts. 180 a 182 – Ruas sem saída

Arts. 182 e 183 – Vilas

Art. 185 – Recuo mínimo de frente

Art. 186 - Recuos laterais e de fundo

Art. 195 – Incentivos para fruição pública

Art. 196 – Incentivos para praça de uso público

Art. 197 – Gabaritos em área envoltória de ZER e em ZCLz

Art. 208 a 212 – Regularidade da edificação

Arts. 213 e 215 – Edificação conforme e não conforme

Art. 214 – Edificação e usos conformes e não conformes

Art. 217 - Atendimento de vaga fora do lote

Arts. 240 e 241 – Fórmula de Adiron

Art. 247 – Restrições contratuais

Art. 255 – Divergência de mapas e texto

Arts. 180 a 182 – Ruas sem saída

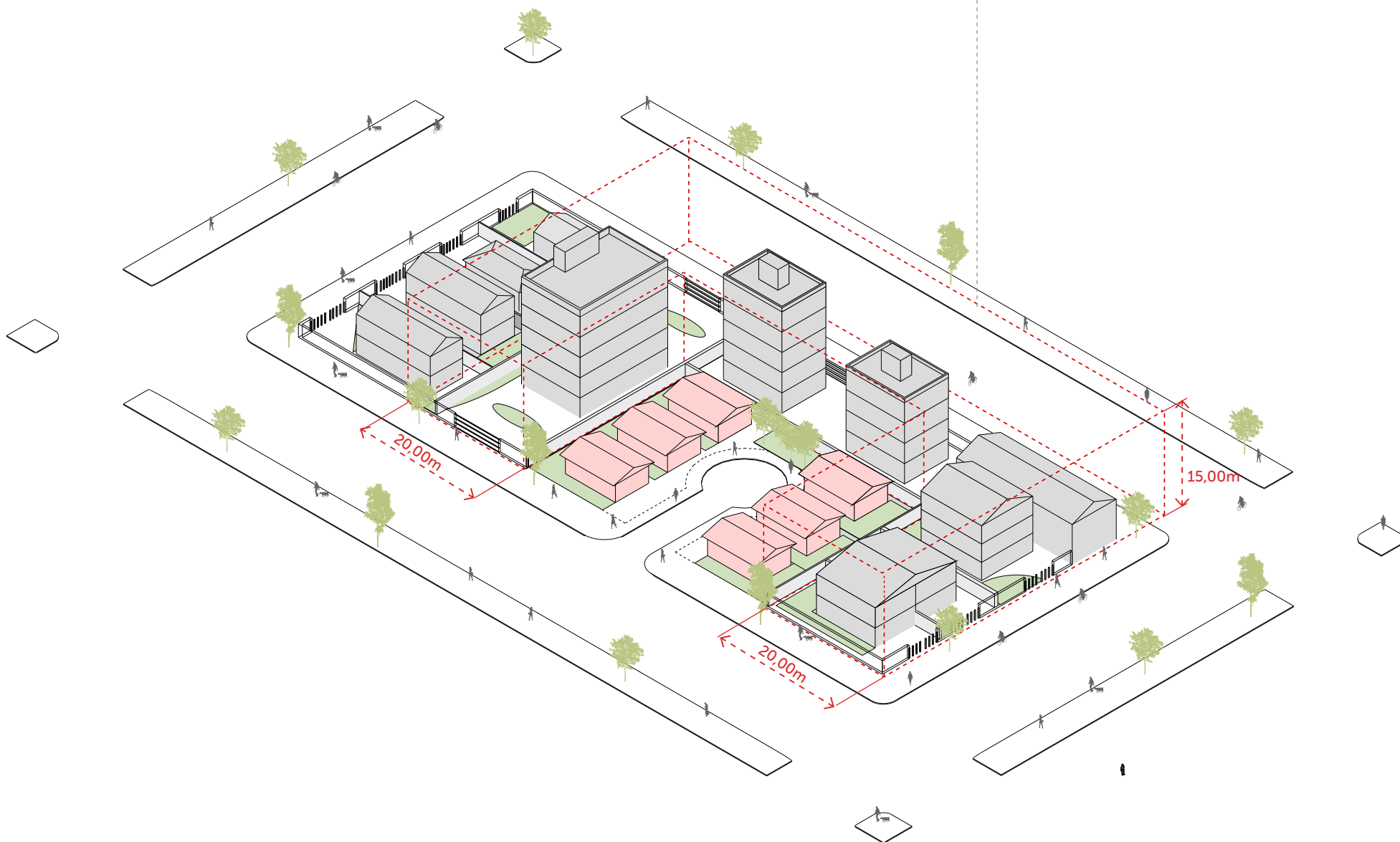
- Deve-se respeitar gabarito máximo de 15m ou o gabarito da zona de uso, caso for mais restritivo, na faixa envoltória de 20m às ruas sem saída com largura inferior a 10m.
- Nas ruas sem saída, só é permitida a instalação dos usos residenciais R1, R2h e R2v e das categorias de uso não residenciais listadas no Quadro 07, contanto que atendidas as disposições do Art. 180.
- Os lotes com frente para ruas sem saída com largura inferior a 12m não podem ser lembrados a lotes com frente para outras vias de circulação.

Arts. 182 e 183 – Vilas

- Deve-se respeitar gabarito máximo de 15m ou o gabarito da zona de uso, caso for mais restritivo, na faixa envoltória de 20m ao redor das vilas.
- Nas edificações existentes em vilas, só é permitida a instalação de uso residencial. Pode-se instalar os usos permitidos para ruas sem saída estabelecidos pelo Quadro 07 anexo à Parte III da Lei.
- Os lotes pertencentes às vilas só podem ser lembrados entre si ou com centros se houver autorização de todos os proprietários dos lotes da vila.

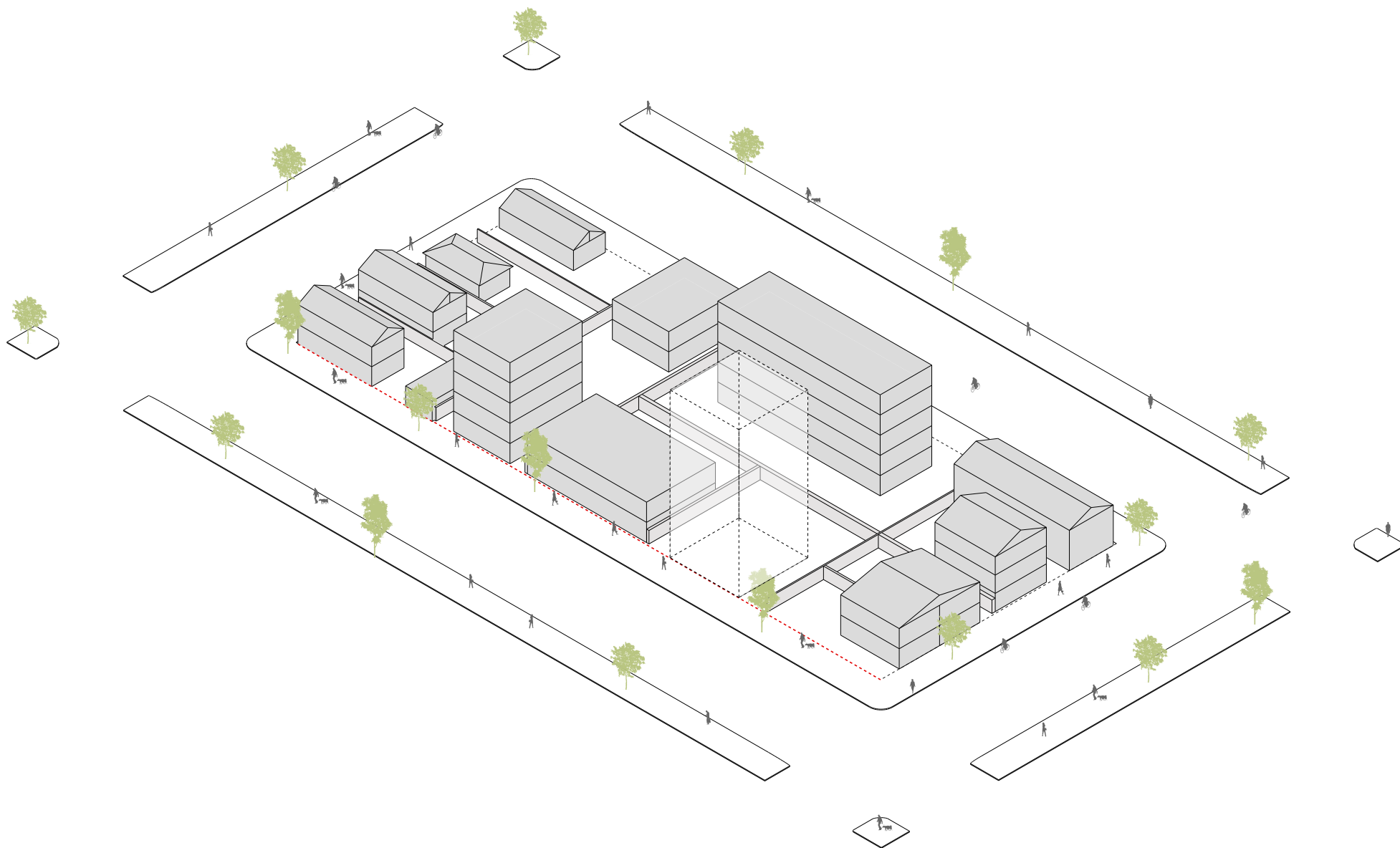
Restrição de gabarito em vilas e ruas sem saída

Faixa envoltória de 20,00m
Gabarito de altura máximo de 15,00m



Art. 185 – Recuo mínimo de frente

- Nas zonas ZM-2, ZM-3, ZMp, ZCP, ZCL, ZCPp, ZCLp, ZPI e ZEIS, não é exigido o recuo mínimo de frente quando no mínimo 50% da face da quadra em que se situa o imóvel esteja ocupada por edificações no alinhamento do logradouro.



Art. 186 - Recuos laterais e de fundo

- Os recuos laterais e de fundo em edificações, instalações ou equipamentos até 6m de altura em relação ao perfil natural do terreno não são necessários.
- A partir de 6 m (seis metros) de altura em relação ao perfil natural do terreno devem ser observados os recuos laterais e de fundos, que podem ser escalonados e dimensionados de acordo com a fórmula a seguir, respeitado o mínimo de 3m (três metros):
- $R = (H - 6) \div 10$

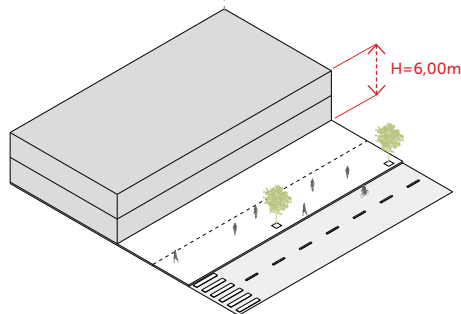
onde:

R = recuos laterais e de fundos;

H = altura da edificação em metros contados a partir do perfil natural do terreno.

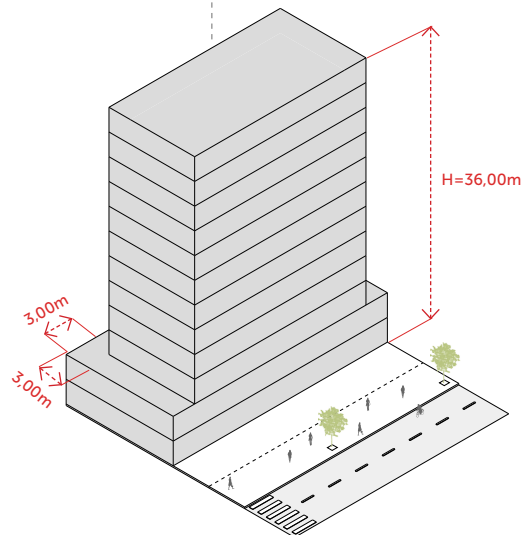
Edificação até 6,00m de altura

Não é necessário recuos laterais e de fundo



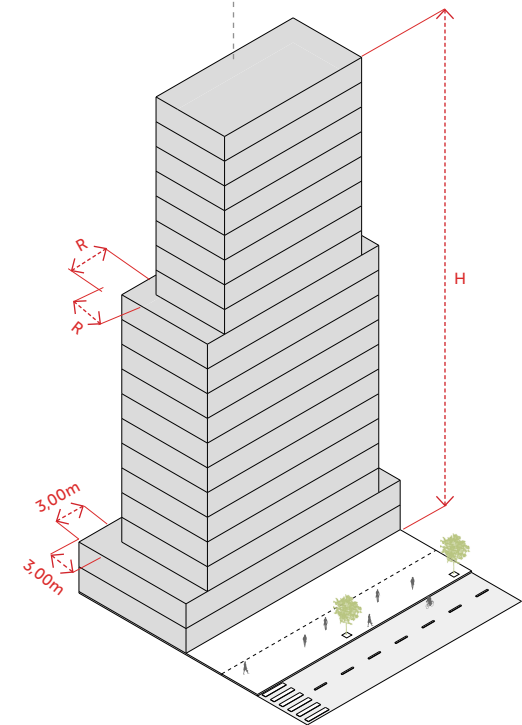
Edificação até 36,00m de altura

Os recuos laterais e de fundo são de no mínimo 3,00m



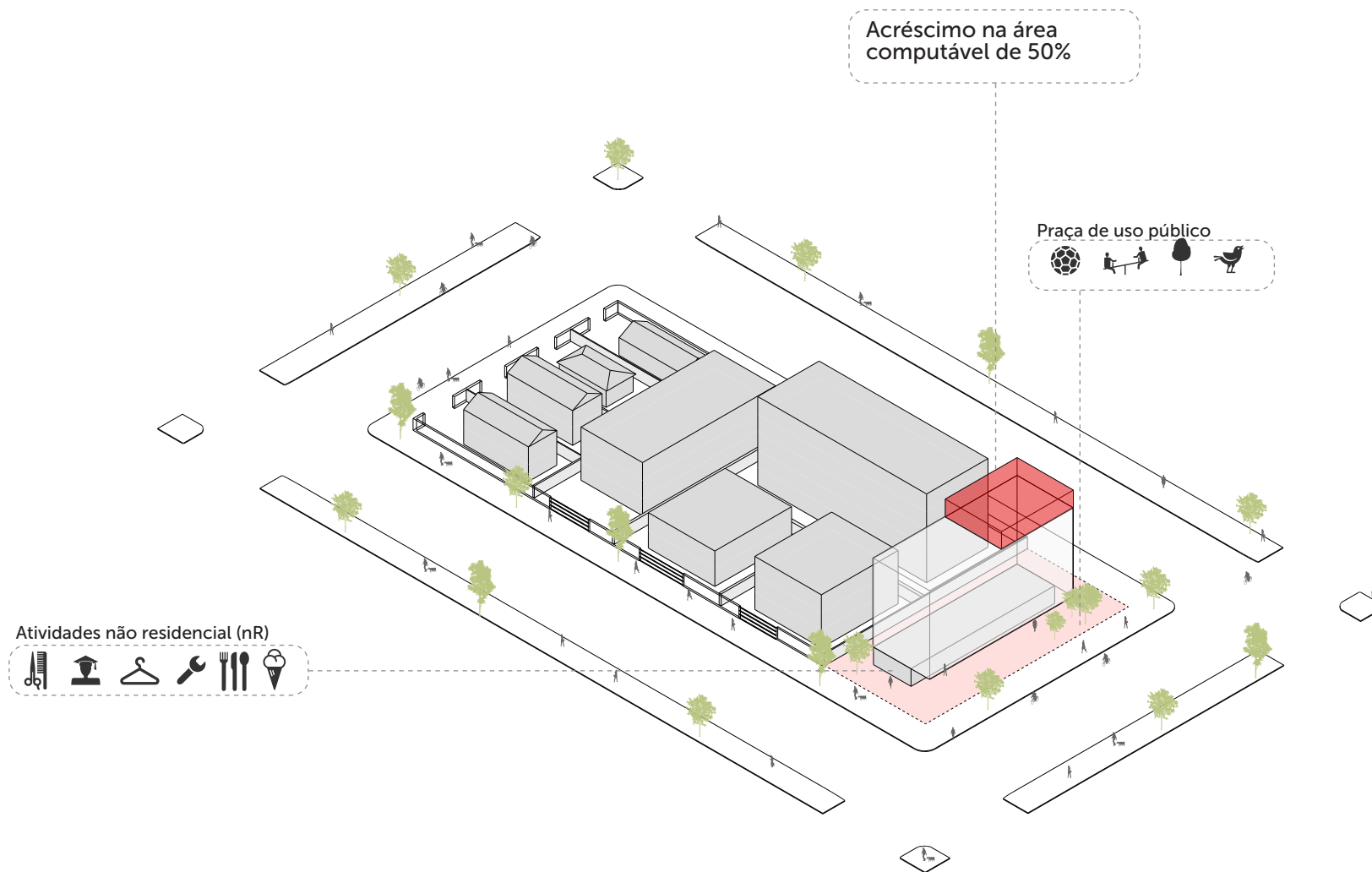
Edificação acima de 36,00m de altura

Os recuos laterais e de fundo são dados a partir do cálculo da fórmula de escalonamento



Art. 195 – Incentivos para fruição pública

- Para lotes com duas ou mais frentes onde o terreno for destinado à atividades não residenciais de acesso público e à circulação de pedestres entre vias serão concedidos incentivos como acréscimo na área computável.



Art. 196 – Incentivos para praça de uso público

- Há incentivo de concessão de área não computável para lotes com duas ou mais frentes e área superior a 2500m², quando pelo menos 50% da área do lote for destinada à praça de uso público

Art. 197 – Gabaritos em área envoltória de ZER e em ZCLz

- O gabarito máximo em lotes situados nas faces de quadra envoltórias das ZER-1 e ZER-2 estão limitados à 15m.
- Nas ZCLz-I e ZCLz-II, as edificações poderão ter, no máximo, 2 pavimentos e gabarito de até 10m.

Art. 208 a 212 – Regularidade da edificação

- As edificações são consideradas regulares quando possuírem “Habite-se”, Auto de Vistoria, Alvará de Conservação, Alvará de Conclusão, Certificado de Conclusão, Auto de Regularização, ou documento equivalente.
- Os usos nR são considerados irregulares quando não possuem licença emitida pela Prefeitura ou quando os documentos da edificação ou do uso perderem sua eficácia.
- Os usos residenciais R são considerados irregulares quando ocuparem edificação irregular.

Arts. 213 e 215 – Edificação conforme e não conforme

- A edificação conforme é aquela que atende às características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação do lote, estabelecidas nos Quadros 04 de cada PRE. Se pelo menos um dos parâmetros estabelecidos nos Quadros 04 de cada PRE não for atendido, a edificação é considerada não conforme.
- Na edificação regular, porém não conforme, serão admitidas reformas com aumento de área, desde que o coeficiente de aproveitamento máximo não tenha sido ultrapassado e a desconformidade da edificação não seja agravada.

Art. 214 – Edificação e usos conformes e não conformes

- O uso conforme é aquele permitido para o local e que atende a todos os parâmetros de incomodidade e condições de instalação exigidos para o zoneamento do imóvel. Se o uso não for permitido para o local ou se pelo menos um dos parâmetros de incomodidade ou condições de instalação não for atendido, o uso é considerado não conforme.

Art. 217 - Atendimento de vaga fora do lote

- Quando nas edificações em situação regular, nos projetos de reforma com ou sem mudança de uso ou pedidos de licença de instalação e funcionamento, não for possível atender o número de vagas exigidas para estacionamento, esta exigência poderá ser atendida com a vinculação de vagas em outro imóvel, à distância máxima de 200 (duzentos) metros.
- O espaço destinado ao estacionamento localizado em outro imóvel poderá estar situado a mais de 200 (duzentos) metros, quando o estabelecimento instalado na edificação firmar convênio com estacionamento e serviço de manobristas.

Arts. 240 e 241 – Fórmula de Adiron

- Mantém disposição do Art. 166 do PDE, conhecido como fórmula de Adiron, que dá incentivo de acréscimo no coeficiente de aproveitamento mediante a redução da taxa de ocupação, para usos residências R2v em determinadas zonas de uso.

A aplicação dessa formula beneficia o coeficiente básico no acréscimo de até 1,0 (um), sem o pagamento de contrapartida, desde que a Taxa de Ocupação seja reduzida, conforme a seguinte equação :

$$CAu = TO/TOu \times CAb$$

Onde:

CAu = Coeficiente de Aproveitamento a ser utilizado

TOu = Taxa de Ocupação a ser utilizada

TO = Taxa de Ocupação Máxima admitida

CAb = Coeficiente de Aproveitamento Básico

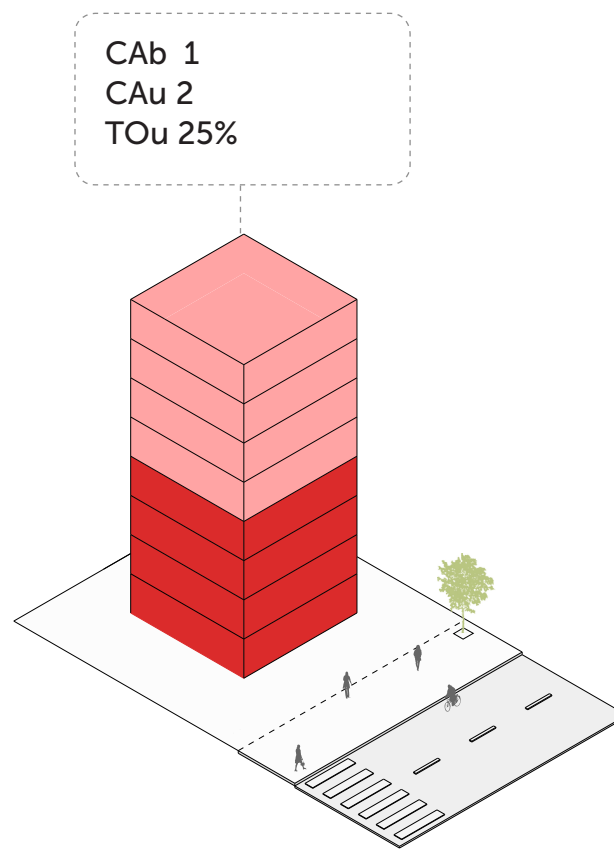
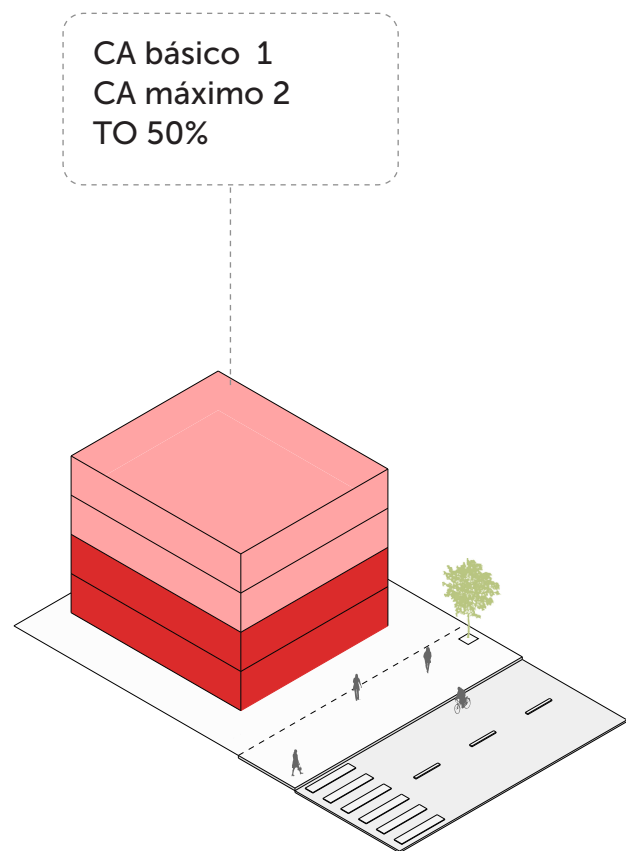
Dados:

Coeficiente de aproveitamento básico 1

Coeficiente de aproveitamento máximo 2

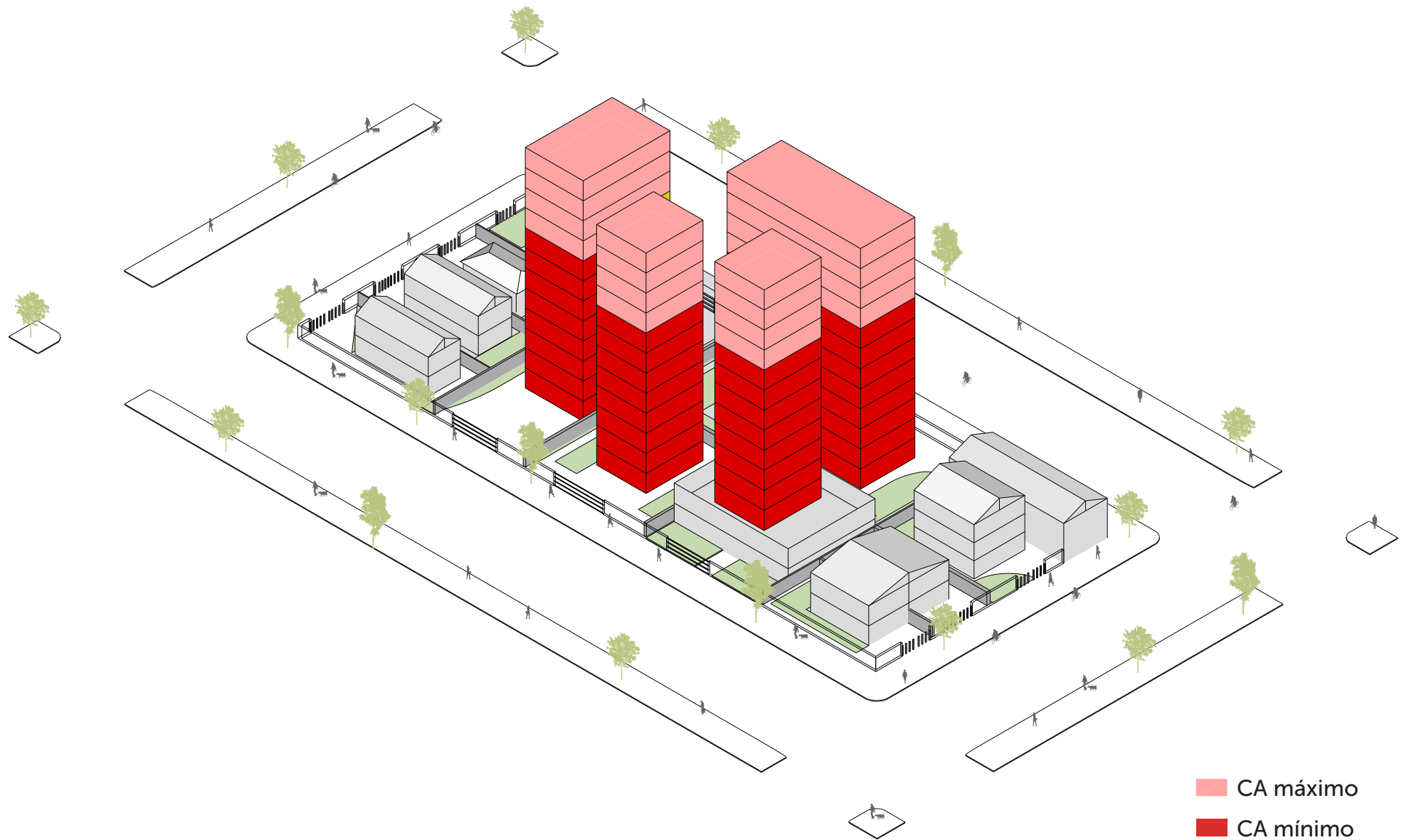
Taxa de ocupação 50%

Taxa de Ocupação a ser utilizada 25%



CA máximo
CA mínimo

Edifícios destacados com aplicação da fórmula de adiron



Art. 247 – Restrições contratuais

- Deverão ser atendidas as restrições convencionais de loteamentos aprovados pela Prefeitura nas zonas de uso ZER, ZM-1, ZM-2, ZERp, ZLT, ZCLz-I, ZCLz-II, ZTLz I e ZTLz II, relativas a tamanho dos lotes, recuos, TO, CA, gabarito e número de pavimentos da edificação, se mais restritivos que os da Lei 13.885/04.
- Há possibilidade de alteração dessas convenções conforme condições do Art. 247.

Art. 255 – Divergência de mapas e texto

- Em caso de divergência entre os mapas e texto de lei, prevalece o estabelecido no texto.

Ficha Técnica

Prefeito do Município de São Paulo

Fernando Haddad

Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano

Fernando de Mello Franco

Secretária Adjunta

Tereza Beatriz Ribeiro Herling

Chefe de Gabinete

Weber Sutti

Diretor do Departamento do Uso do Solo (DEUSO)

Daniel Todtmann Montandon

Equipe técnica DEUSO

Ana Maria Moyses Chaim

Andrea Oliveira Villela

Carlos Eduardo Silverio Barbosa

Carlos Malzyner

Clementina Delfina Antonia de Ambrosis

David Vital Brasil Ventura

Dirce Harumi Matuzaki

Domingos Theodoro de Azevedo Netto

Gustavo Anello Campos

He Nem Kim Seo

Irene Shizueiyda

Joyce Reis Ferreira da Silva

Lara Cavalcanti Ribeiro de Figueiredo

Lisandro Frigerio

Luiz Augusto Lima de Oliveira

Marcelo Cardoso Contijo

Marcio Correa Soares

Marco Antonio Baldoni

Maria Cristina de Sousa Botoletto

Marina Ataguile Malagolini

Paulo Rapoport

Paulo Sergio Riso Alcantara

Penha Elizabeth Arantes Ceribelli Pacca

Rita Cassia Gomes

Rosana Yamaguti

Sandra Regina da Silva Ribeiro Barbosa

Sandra Regina Paulino Okumura

Tania Cinquini

Tássia Botti Bozza

Valeria Romão Barros

Vinicius Luz de Lima

Apoio Administrativo DEUSO

Aparecida Candido

Eliane Ferrara

Filomena Galvani Amoroso Lopes Gloder

Gabriela Maria de Mello C. Tenorio

Mari Rosa Angela Luz Guimaraes

Maria Aparecida Nogueira Paulino

Teresinha de Donato Machado

Estagiários DEUSO

Alexandre Tadeu de Moraes Resende

Aline Cantos Cintra

Bruna Geneze Liberato da Costa

Camila Sayuri Yamasaki

Carolina Rodrigues

Cristiane Pereira de Souza

Gabriela Nascimento

Guilherme Watanabe Vasconcelos

Isa Pato Vila de Andrade

Ivan Augusto Alves Pereira

Jéssica Souza Fernandes

Kamila Oliveira da Silva

Karina de Moura Moreira

Larissa Gomes de Lima

Leonardo Hagano

Letícia Figueiredo Collado

Luis Henrique Santos de Souza

Marcela Giroto Lino

Mônica Vieira Couto

Pamella Chrystina Ferreira Miguel

Pedro Petry Franceschini Freire

Tamara Fagundes da Rocha Tinoco

Edição Elaboração dos textos

Andrea Oliveira Villela

Clementina Delfina Antonia de Ambrosis

Domingos Theodoro Azevedo Netto

He Nem Kim Seo

Joyce Reis Ferreira da Silva

Lara Cavalcanti Ribeiro de Figueiredo

Lisandro Frigerio

Marina Ataguile Malagolini

Patrícia Sepe

Penha Elizabeth Arantes Ceribelli Pacca

Rosana Yamaguti

Tania Cinquini

Edição e revisão dos textos

Andrea Oliveira Villela

Domingos Theodoro Azevedo Netto

He Nem Kim Seo

Joyce Reis Ferreira da Silva

Lisandro Frigerio

Rosana Yamaguti

Tania Cinquini

Elaboração das Imagens e Infográficos

Fernando Túlio Salva Rocha Franco

Giselle Kristina Barbosa de Mendonça

Erica Artuso

Joyce Reis Ferreira da Silva

Márcia Petrone

Rosana Yamaguti

Tania Cinquini

Estagiários

Camila Sayuri Yamasaki

Cristiane Pereira de Souza

Kamila Oliveira da Silva

Leonardo Hagano

Leticia Figueiredo Collado

Luis Henrique Santos de Souza

Mônica Vieira Couto

Pedro Petry Franceschini Freire

Rafael Mielnik

Thais Viyuela de Araujo

Diagramação

Ricardo Nucci Vieira

Tania Cinquini

