

Revisão Participativa da Lei de Parcelamento, Uso e  
Ocupação do Solo

# Caderno de Propostas para a Revisão do Zoneamento



**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**

*Fazendo o que precisa ser feito.*

# Sumário

## **1. Introdução 4**

1.1 O que é zoneamento? 4

1.2 Porque é necessário rever a lei de zoneamento? 5

1.3 Qual a diferença entre zoneamento e Plano Regional das Subprefeituras? 5

1.4 Que diretrizes o PDE estabeleceu para a revisão do Zoneamento? 6

1.5 Quais as diretrizes estratégicas para a revisão do Zoneamento? 6

## **2. Parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo 7**

2.1 Parâmetros de parcelamento do solo 7

2.2 Parâmetros de uso do solo 9

2.2.1 Classificação de usos 10

2.2.2 Gestão de impactos urbanísticos e ambientais 15

2.2.3 Gestão de impactos urbanísticos conforme a dimensão do lote 17

2.2.4 Parâmetros de Incomodidade 19

2.2.5 Condição de instalação de usos 20

2.2.6 Parâmetros de instalação de usos em função da classificação da via 22

2.2.7 Parâmetros de instalação de usos em função da largura da via 22

2.3 Parâmetros de ocupação do solo 24

2.3.1 Cota Ambiental 28

2.3.1.1 Parâmetros propostos para cota ambiental 29

2.3.1.2 Lógica de aplicação do instrumento 31

2.3.1.3 Mapa de perímetros de qualificação ambiental 31

2.3.1.4 Exemplos de aplicação da cota ambiental 33



### **3. O zoneamento na cidade: dimensão territorial das regras de parcelamento, uso e ocupação do solo 34**

3.1 O zoneamento na Macroárea de Estruturação Metropolitana 34

3.2 O zoneamento nos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana 37

3.3 Quadro de permissão de usos conforme as zonas 37

3.4 Preservação, proteção e recuperação ambiental 38

3.5 Reserva de áreas para garantia do direito à moradia: ZEIS 40

3.6 Territórios em que se pretende a preservação dos bairros 40

3.7 As centralidades dos bairros: territórios de preservação e de transição 42

3.8 Grandes equipamentos urbanos 43

3.9 Atividade industrial e produtiva 44

3.10 Eixos de Estruturação da Transformação Urbana: território de transformação 45

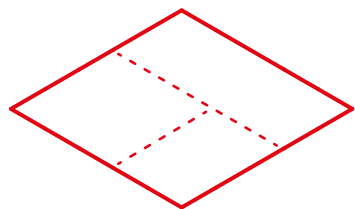
# 1. Introdução

## 1.1 O que é zoneamento?

Zoneamento é o conjunto de regras – de parcelamento, uso e ocupação do solo - que define as atividades que podem ser instaladas nos diferentes locais da cidade (por exemplo, se é permitido comércio, indústria, residências, etc.) e como as edificações devem estar implantadas nos lotes de forma a proporcionar a melhor relação com a vizinhança.

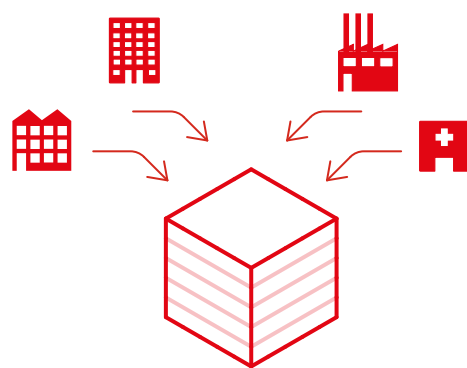
Tendo em vista a ampla diversidade de atividades, a extensão territorial do Município e a diversidade dos bairros, é necessário estabelecer regras distintas para as diferentes regiões do Município. Para tanto, a lei de zoneamento divide o território em porções - denominadas zonas - e cada zona reúne um conjunto de regras para um determinado local. E é com base nessas regras que a Prefeitura autoriza a construção de novos edifícios e a instalação de novas atividades nos bairros (por meio de alvarás e licenças de funcionamento).

Tanto a definição dessas regras, quanto a sua aplicação no território devem seguir as diretrizes estabelecidas no Plano Diretor Estratégico (PDE) - Lei 16.050/14 -, pois é ele que dá a direção para mudar nossa cidade ao longo dos próximos 16 anos e torná-la mais justa e agradável para viver.



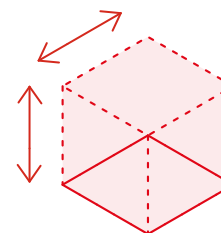
**PARCELAMENTO**

Define o dimensionamento do lote e as regras para divisão de lotes e glebas



**USO**

Define as atividades permitidas no lote



**OCUPAÇÃO**

Define regras para ocupação do lote



## 1.2 Porque é necessário rever a lei de zoneamento?

Precisamos adequar a lei de zoneamento vigente às estratégias de organização e desenvolvimento da cidade, definidas no novo PDE. Além disso, é uma oportunidade de superar alguns problemas enfrentados na aplicação da lei de zoneamento vigente, facilitar a compreensão da lei e trazer mais segurança aos proprietários, empreendedores, moradores e ao próprio Poder Público na sua aplicação.

## 1.3 Qual a diferença entre zoneamento e Plano Regional das Subprefeituras?

Na lei vigente (Lei 13.885/04), o zoneamento é definido por subprefeituras e as regras de parcelamento, uso e ocupação do solo variam de uma Subprefeitura para outra. Este formato acabou tornando a lei mais complexa e dificultando sua compreensão e aplicação. Além disso, os planos regionais precisam se preocupar com outras coisas além do zoneamento. Por exemplo, o PDE previu que os Planos Regionais devem indicar áreas para implantação de equipamentos sociais, de acordo com os planos setoriais (de habitação, de saúde, de educação, etc.); indicar imóveis não edificadas, subutilizados ou não utilizados para aplicação dos instrumentos que garantam a função social da propriedade, ou seja, IPTU progressivo, edificação compulsória, etc.; indicar áreas para proteção ambiental; indicar novos parques urbanos, lineares e de praças públicas; indicar áreas para demarcação de Territórios de Interesse da Cultura e da Paisagem e de Polos de Economia Criativa - Distritos Criativos; indicar como aplicar os planos setoriais (por exemplo, onde deve haver ciclovias, parques lineares, etc.) no território de cada subprefeitura.

O que posso construir?

**Zoneamento**

Como posso construir ?

**Zoneamento**

Onde implantar  
um CEU ?

**Planos Regionais das  
Subprefeituras**

Onde e como viabilizar  
praças e serviços  
públicos ?

**Planos Regionais das  
Subprefeituras**



## 1.4 Que diretrizes o PDE estabeleceu para a revisão do Zoneamento?

O Plano Diretor Estratégico da Cidade de São Paulo (PDE), Lei 16.050/14, estabeleceu uma série de diretrizes para a revisão do Zoneamento. O artigo 27 trouxe mais de 46 diretrizes, que vão desde a simplificação da lei, até a orientação para estudo de zonas e de conceitos de regulação com base na quadra e não somente no lote, por exemplo. Para conhecer essas diretrizes, consulte o texto da Lei do PDE, que pode ser acessado no site [gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/arquivos-da-lei/](http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/arquivos-da-lei/)

## 1.5 Quais as diretrizes estratégicas para a revisão do Zoneamento?

A partir da realização de estudos de aplicação da lei vigente e das diretrizes estabelecidas no PDE, foram definidas as seguintes diretrizes estratégicas para a revisão do Zoneamento:



Conferir maior qualidade ambiental



Melhorar a gestão de impactos urbanísticos



Melhorar o desenho e a forma urbana



Equilibrar a oferta de emprego e moradia



Fortalecer a dimensão social



Preservar o patrimônio cultural



Viabilizar a mobilidade urbana sustentável



Simplificar a aplicação da lei

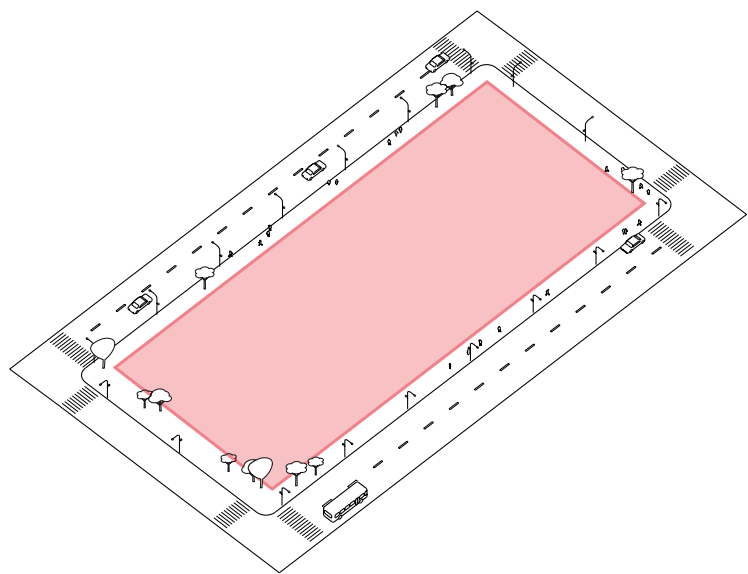


## 2. Parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo

A Lei de Zoneamento define parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo e a aplicação desses parâmetros no território. O número de zonas, bem como sua variação na cidade, é resultado da necessidade de diversificar esses parâmetros conforme os diferentes bairros e regiões do Município.

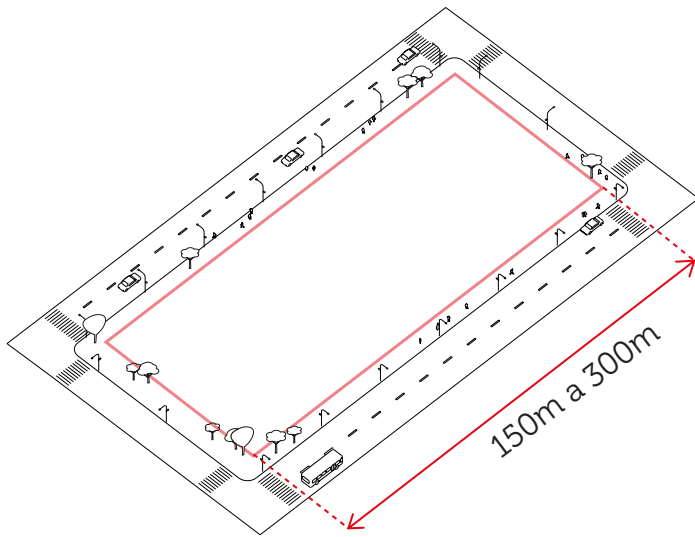
### 2.1 Parâmetros de parcelamento do solo

Os parâmetros de parcelamento do solo são basicamente aqueles que tratam da divisão de glebas e lotes em lotes menores ou da junção de lotes em lotes maiores. A Lei de Zoneamento pode definir as dimensões dos lotes resultantes do parcelamento, sejam as dimensões mínimas, como área mínima e frente mínima, sejam as máximas, área máxima e frente máxima.



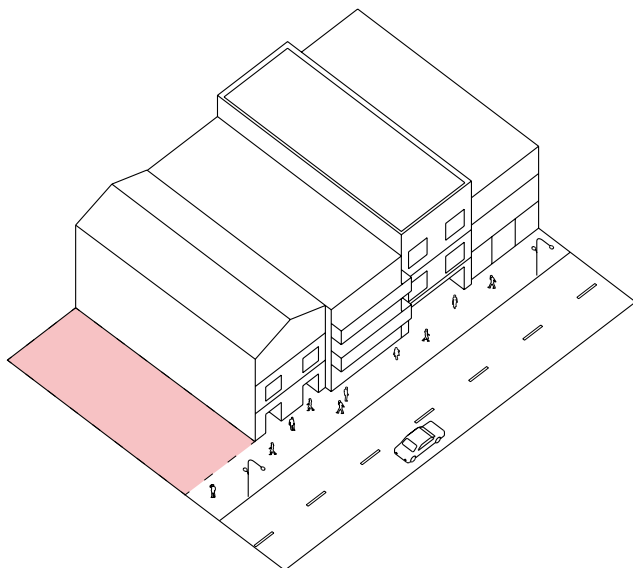
**Área máxima de lote:** 10.000m<sup>2</sup>, sendo que em determinadas zonas e macroáreas essa área pode ser maior, assim como para alguns usos, por exemplo, clubes, cemitérios, parques dentre outros.

**Área máxima de quadra:** Igual a área máxima de lote estabelecida pela zona

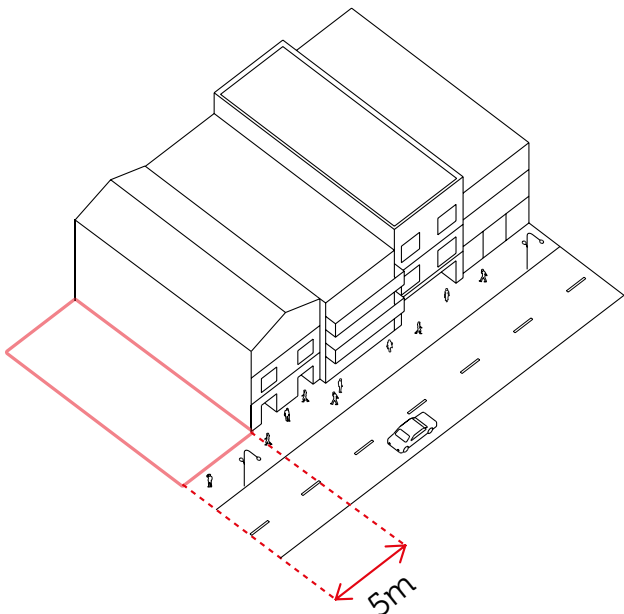


**Frente máxima:** Por ora os estudos iniciais realizados pela Prefeitura apontam que essa medida pode variar de 150m a 300m.

**Extensão máxima de quadra:** Igual à frente máxima de lote estabelecida para a zona.



**Área mínima de lote:** 125 m<sup>2</sup>, podendo ser permitida área inferior em algumas situações, como nos casos de regularização fundiária.



**Frente mínima:** 5m, podendo ser permitida frente inferior em algumas situações, como nos casos de regularização fundiária.



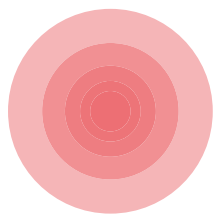
Além das dimensões mínimas e máximas pretende-se:

- Eliminar a prevalência das restrições convencionais de loteamentos já implantados em relação aos novos parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, incorporando, eventualmente, aquelas que estejam de acordo com a visão de cidade estabelecida pelo PDE.
- Manter exigências de contrapartidas urbanísticas na modalidade loteamento.
- Incluir o condomínio edilício, acima de determinada área, como modalidade de parcelamento do solo e exigir contrapartidas urbanísticas.
- Estabelecer parâmetros para remembramentos, desmembramentos e desdobros, de modo a não gerar grandes lotes e, ao mesmo tempo, a partir de determinada área, exigir contrapartidas urbanísticas.

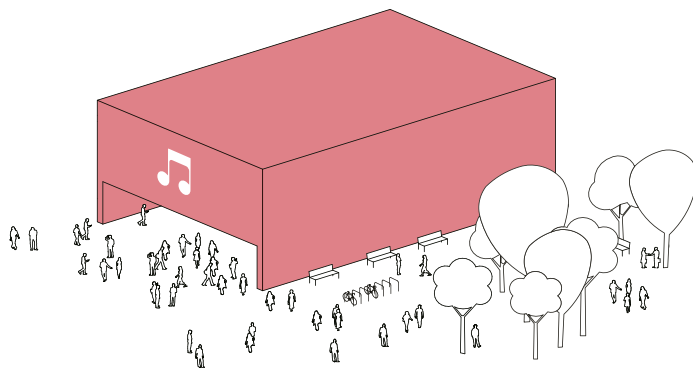
## **2.2 Parâmetros de uso do solo**

Simplificadamente, a lei de zoneamento pode classificar as diversas atividades e usos em categorias e subcategorias e a partir dessa classificação estabelecer quais usos são permitidos em cada zona. Tal classificação é feita em função da interferência que cada atividade pode exercer em outros usos. Por exemplo, a maior parte dos usos não residenciais é classificada em função da interferência (ou incomodidade) gerada na vizinhança residencial.

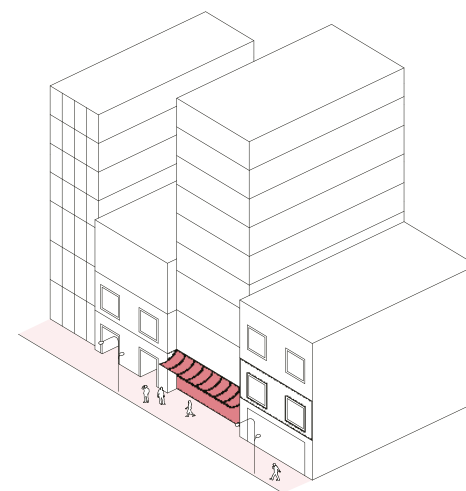
Assim, uma casa de shows, por concentrar um determinado número de pessoas num horário específico, pode gerar mais incômodo que uma floricultura, que não gera essa concentração de pessoas. No zoneamento, a casa de shows será considerada mais incômoda à vizinhança residencial do que a floricultura. E assim por diante.



INCOMODIDADE



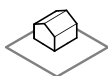
INCOMODIDADE



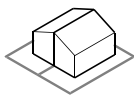
## 2.2.1 Classificação de usos

Propõe-se a seguinte classificação de usos, seguindo o disposto no art. 30 do PDE, com complementações e ajustes:

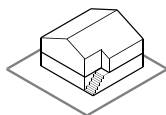
### Subcategorias de uso residencial



**R1** Uma unidade habitacional por lote.



**R2h-1** Casas geminadas: conjunto de unidades habitacionais agrupadas horizontalmente, todas com frente e acesso independente para a via oficial de circulação.



**R2h-2** Casas superpostas: duas unidades habitacionais agrupadas verticalmente no mesmo lote, com frente e acesso independente para via oficial de circulação, podendo o conjunto ser agrupado horizontalmente.



**R2v** Edifício residencial.



**EHIS** Empreendimento de Habitação de Interesse Social: corresponde a uma edificação ou um conjunto de edificações, destinado total ou parcialmente à Habitação de Interesse Social e usos complementares, conforme disposto na legislação específica.



**EHMP** Empreendimento de Habitação de Mercado Popular: corresponde a uma edificação ou um conjunto de edificações, destinados a HMP, HIS 2 e usos complementares, conforme disposto na legislação específica.



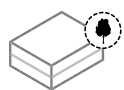
## Subcategorias de uso não residencial



ZONA URBANA

**nRa** Uso não residencial ambientalmente compatível com o equilíbrio ecológico, englobando atividades comerciais, de serviços, institucionais e produtivas, compatíveis com a proteção, preservação, e/ou recuperação ambiental, inserido na zona urbana.

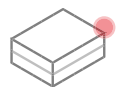
INOVAÇÃO



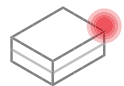
ZONA RURAL

**nRar** Uso não residencial ambientalmente compatível com atividades rurais e a proteção, preservação, e/ou recuperação ambiental, inserido na zona rural.

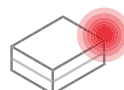
INOVAÇÃO



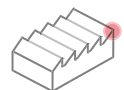
**nR1** Uso não residencial, não incômodo, compatível com a vizinhança residencial.



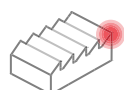
**nR2** Uso não residencial compatível à vizinhança residencial.



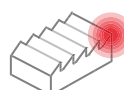
**nR3** Uso não residencial especial ou incomodo à vizinhança residencial.



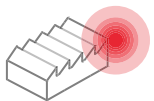
**Ind-1a** Atividade industrial, não incômodo, compatível à vizinhança residencial no que diz respeito às características de ocupação dos lotes, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruído, de vibração e de poluição ambiental.



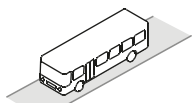
**Ind-1b** Atividade industrial compatível à vizinhança residencial no que diz respeito às características de ocupação dos lotes, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruído, de vibração e de poluição ambiental.



**Ind-2** Atividade industrial geradora de impactos urbanísticos e ambientais, que implica na fixação de padrões específicos referentes às características de ocupação dos lotes, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruído, de vibrações e de poluição ambiental.



**Ind-3** Estabelecimento industrial cujo funcionamento possa causar prejuízo à saúde, à segurança e bem-estar público e à integridade da flora e fauna regional, proibido no Município de São Paulo.



**INFRA** Empreendimento, edificação ou instalação de infraestrutura relativo a serviços urbanos de interesse público, tais como saneamento básico, transporte, energia, comunicação. **INOVAÇÃO**

Segue abaixo a tabela com as subcategorias de uso:

### Subcategorias de uso residencial

Descrição de uso

R1	R2h-1	R2h-2	R2v	EHIS	EHMP
Unidade habitacional por lote	Casas geminadas, com acesso independente	Casas superpostas, com acesso independente	Edifício residencial	Empreendimento de Habitação Social	Empreendimento de Habitação de Mercado Popular

### Subcategorias de uso não-residencial

Descrição de uso

nRa	nRar	nR1	nR2	nR3	Ind-1a	Ind-1b	Ind-2	Ind-3	INFRA
Atividades compatíveis com o equilíbrio ecológico, localizado na zona urbana	Atividades compatíveis com o equilíbrio ecológico, localizado zona rural	Atividades compatíveis com a vizinhança residencial	Atividades que não causam impacto nocivo à vizinhança residencial	Atividades potencialmente geradoras de impacto urbano ou ambiental	Usos industriais não incômodos à vizinhança residencial	Usos industriais toleráveis à vizinhança residencial	Usos industriais geradores de impactos urbanísticos e ambientais	Usos industriais que o desenvolvimento possa causar prejuízo à saúde e ao bem público	Empreendimento, edificação ou instalação de infraestrutura relativo a serviços urbanos

Exemplos de usos permitidos por subcategoria de uso

nRa	nRar	nR1	nR2	nR3	Ind-1a	Ind-1b	Ind-2	Ind-3	INFRA
Viveiro Pousada Atividades de pesquisa e ecoturismo	Agroindústria Manejo de fauna Pesqueiro	Padaria Escritórios Agência bancária Creche Asilo	Lanchonete Supermercado EMEI Igreja Hospital	Faculdade Cemitério Aeroporto Penitenciária	Fabricação: Artigos de vestuário Artefatos de papel Jóias	Fabricação: Artefatos têxteis Plástico Móveis	Fabricação: Bebidas Fumo Borracha	Fabricação: Telhas e tijolos Artigos de borracha Metalúrgica básica	ERB Terminal rodoviário Central de distribuição de gás

### Principais mudanças em relação à Lei 13.885/04

Diferenciação da Subcategoria de uso R2h em dois tipos, de modo a conferir diferentes tratamentos no processo de licenciamento.

Alteração da denominação dos usos não residenciais relacionados ao desenvolvimento sustentável: era nR4, agora passa a nRa e nRar. Tal alteração se justifica pelo fato do PDE ter definido o território rural. Assim, foi criada uma nova subcategoria de usos (nRar) para tratar dos usos rurais e a antiga subcategoria de uso nR4 passou a ser denominada nRa, com algumas mudanças.

Criação da subcategoria de uso INFRA, de modo a conferir tratamento específico a empreendimentos de infraestrutura que muitas vezes requerem licenciamento ambiental e licenciamento urbanístico.

INOVAÇÃO

Tendo em vista a ampla diversidade de usos e atividades não residenciais, estes são organizados em grupos de atividade, aos quais são atribuídos parâmetros específicos. Por exemplo, as atividades relacionadas à área de saúde, tais como ambulatório, posto de saúde, clínicas e pronto socorro, são organizadas num grupo de atividade de serviços de saúde.

O mesmo ocorre com a educação. Assim, foram propostos grupos de atividade conforme subcategorias de uso não residenciais que constam no site [www.gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br](http://www.gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br)

### Principais mudanças em relação à Lei 13.885/04 quanto aos grupos de atividade

Foram introduzidos grupos de atividade na subcategoria nR1 e adaptados outros que antes estavam na subcategoria nR2. São eles:

- Foi criado um novo grupo de atividade denominado **comércio de alimentação**: estava na subcategoria nR2 englobando os usos relativos a lazer e diversão e agora foi criado um novo grupo na subcategoria nR1 sem atividades de lazer e diversão

- Criação de um novo grupo de atividade, de **serviço público social com baixo nível de incomodidade**. Este novo grupo abrange os serviços sociais previstos na lei vigente e adiciona os serviços de saúde, educação, esporte e cultura. Tal mudança se justifica por conferir maior abrangência à instalação de tais atividades no Município, como por exemplo: escolas, creches, postos de saúde e centros esportivos.

Foi introduzido um novo grupo de atividade na subcategoria de uso nR2, denominado **serviço público social**, também com o objetivo de conferir maior abrangência à instalação de tais atividades no Município.

A subcategoria de uso nR3 foi reduzida aos usos especiais e à introdução de um novo grupo de atividades denominado **serviço público social especial**, ficando os usos geradores de impacto ambiental ou de vizinhança tratados de forma específica, sem necessariamente estarem vinculados a uma subcategoria de uso.

Como decorrência do anterior, foram definidas as atividades geradoras de impacto ambiental e urbanístico e os respectivos instrumentos de gestão dos impactos.

A classificação dos usos deverá ampliar no território a permissão de instalação de usos relacionados à prestação de serviços públicos de educação, saúde, assistência social, esporte e cultura, de forma a não gerar restrições à prestação destes serviços em áreas carentes, como as regiões periféricas do Município.

Quanto às restrições à instalação dos usos nR3 e geradores de impactos ambientais e de vizinhança, por ora ficam mantidas as restrições existentes hoje, que não permitem, por exemplo, usos nR3 em ZEPAM, ZEP, ZPDS, dentre outras zonas.



## 2.2.2 Gestão de impactos urbanísticos e ambientais

Quanto ao tratamento dos empreendimentos e atividades que geram impactos ambientais e de vizinhança, propõe-se os seguintes instrumentos e medidas de gestão dos impactos conforme os usos.

### Instrumentos e medidas de gestão dos impactos urbanísticos conforme o uso

---



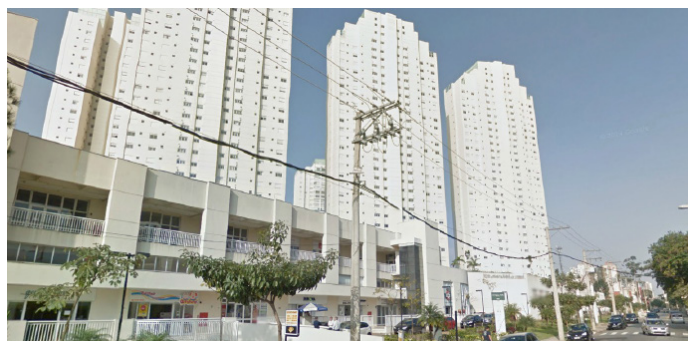
Shopping JK Iguatemi

#### **Polos geradores de tráfego (PGT):**

Empreendimentos geradores de impacto no sistema viário.

#### **Instrumento e medidas de gestão:**

Definição pela SMT de medidas de mitigação ou compensação, ficando o empreendedor obrigado a cumpri-las para a aprovação do empreendimento (medidas já adotadas hoje conforme Lei 15.150/10)



Condomínio Residencial

#### **Empreendimentos geradores de impacto de vizinhança de grande porte:**

São aqueles que podem gerar impacto significativo, alteração no seu entorno ou sobrecarga na capacidade de atendimento da infraestrutura.

#### **Instrumento e medidas de gestão:**

Atendimento às condicionantes urbanísticas e elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e do Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV), analisado e aprovado pelo CADES ou SMDU, ficando o empreendedor obrigado a cumprir as disposições estabelecidas no EIV para a aprovação do empreendimento (medidas já adotadas hoje).

## Instrumentos e medidas de gestão dos impactos urbanísticos conforme o uso

---



Garagem de ônibus próxima a área verde

### **Empreendimentos geradores de impacto ambiental:**

São aqueles que possam causar alteração das propriedades físicas, químicas e biológicas do meio ambiente e que direta ou indiretamente afetem: a saúde, a segurança e o bem estar da população; as atividades sociais e econômicas; a biota; as condições paisagísticas e sanitárias do meio ambiente; a qualidade dos recursos ambientais.

### **Instrumento e medidas de gestão:**

Elaboração do Estudo de Impacto ambiental (EIA) e do respectivo Relatório de Impacto Ambiental (RIMA), analisado e aprovado pela autoridade ambiental competente, ficando o empreendedor obrigado a cumprir as disposições estabelecidas no EIA para emissão das licenças ambientais (medidas já adotadas hoje).



Bares na V. Madalena

### **Área de Impacto Cumulativo:** INOVAÇÃO

São territórios que, por apresentarem concentração de empreendimentos e atividades não residenciais já instalados e que vierem a se instalar, geram impactos urbanísticos.

### **Instrumento e medidas de gestão:**

Elaboração de Plano de Gestão de Impactos Urbanísticos pelo Poder Público, com a participação de proprietários e moradores, com o objetivo de estabelecer intervenções, ações e medidas operacionais e administrativas com vistas à atenuação dos impactos urbanísticos. Os novos empreendimentos e a instalação de novas atividades não residenciais deverão se adequar às disposições deste plano (procedimento novo).

### **Principais mudanças em relação à Lei 13.885/04:**

- Os empreendimentos geradores de impacto de vizinhança deverão elaborar EIV. Hoje, alguns deles são apenas considerados PGT, estando dispensados da elaboração do EIV.
- Criação da figura da Área de Impacto Cumulativo, com o objetivo de promover a mitigação de impactos urbanísticos gerados por empreendimentos já instalados, que isoladamente não foram considerados geradores de impactos, mas que, concentrados numa determinada área, acabam gerando impacto urbanístico, especialmente à vizinhança residencial. **INOVAÇÃO**

A introdução do conceito de gestão de impactos urbanísticos cumulativos tem por objetivo lidar com uma situação existente e estabelecer responsabilidades a serem adotadas pelos diversos agentes envolvidos.

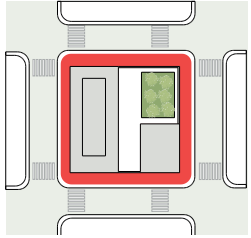
### **2.2.3 Gestão de impactos urbanísticos conforme a dimensão do lote**

Como comentado nos parâmetros de parcelamento do solo, os grandes lotes podem reduzir a qualidade urbana de bairros se tiverem grandes extensões de muros, calçadas estreitas, poucas aberturas, pouca diversidade de usos e reduzida permeabilidade com o espaço público, uma vez que tais características reduzem a interação do pedestre com o uso do solo, proporcionando monotonia e insegurança.

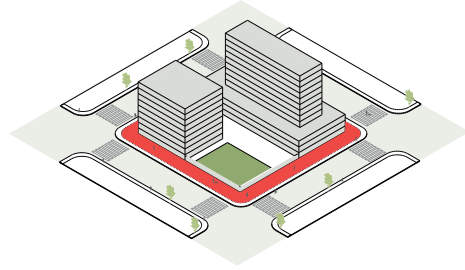
Além de definir limites para os lotes máximos, propõe-se a definição de condicionantes urbanísticas em duas dimensões: uma qualitativa, que abrange parâmetros de ocupação conforme a dimensão do lote; e outra quantitativa, em que se exige o parcelamento do solo com doação de áreas públicas.

Veja na página ao lado alguns parâmetros da gestão de impactos urbanísticos que podem incidir aos lotes grandes

**Destinação do recuo frontal para extensão da calçada na quadra**

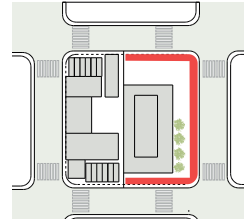


Planta

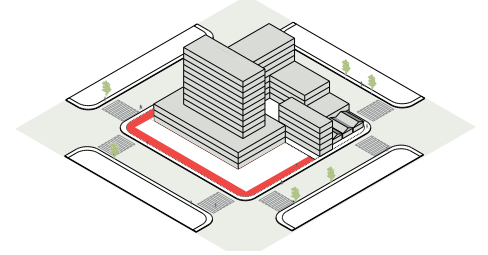


Doação de calçada

**Destinação do recuo frontal para extensão da calçada no lote**

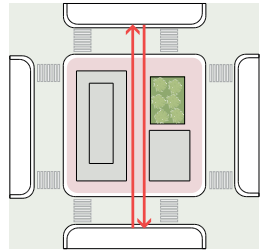


Planta

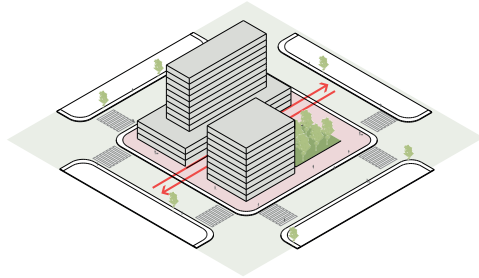


Doação de calçada

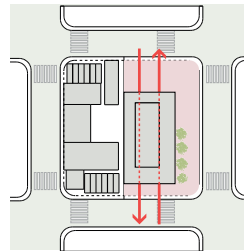
**Fruição em uma quadra**



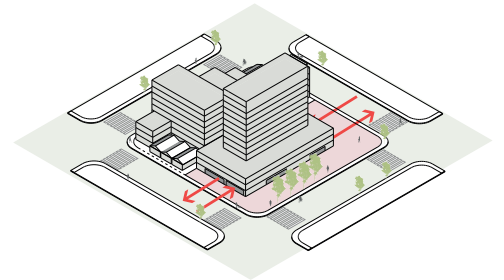
Planta



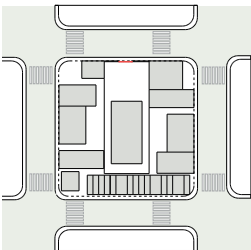
**Fruição em um lote**



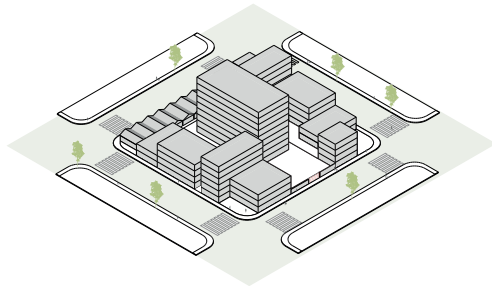
Planta



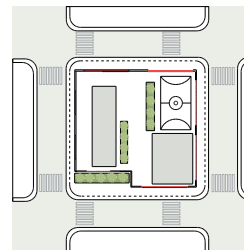
**Limite do fechamento do lote por anteparo vertical vedado na quadra**



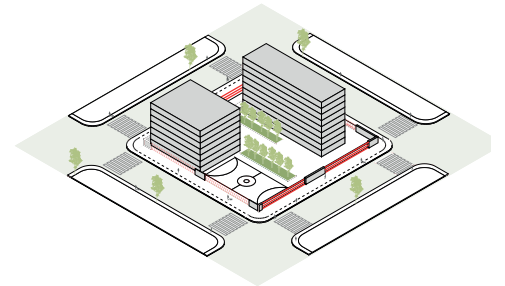
Planta



**Limite do fechamento do lote por anteparo vertical vedado no lote**



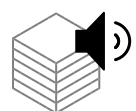
Planta





## 2.2.4 Parâmetros de Incomodidade

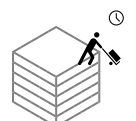
Com o objetivo de estabelecer medidas de controle do uso do solo no tocante à interferência ou incomodidade que os usos não residenciais geram na vizinhança residencial, a legislação vigente estabeleceu parâmetros de incomodidade relacionados:



A emissão de ruído



À emissão de radiação



Ao horário para carga e descarga



À emissão de odores



À vibração associada



À emissão de gases, vapores e material particulado



À potência elétrica instalada



À emissão de fumaça

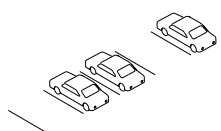
Tais parâmetros foram definidos por zonas e com base em normas técnicas e constam dos quadros 2/a a 2/h anexos à Parte III da Lei 13.885/04.

### Principais mudanças em relação à Lei 13.885/04

Por ora não se pretende promover mudanças nestes parâmetros, sendo mantidos os existentes. O que deve mudar é sua incidência conforme as zonas, uma vez que foram propostas mudanças em algumas zonas e criadas novas zonas. Também pretende-se aprimorar o controle da emissão de ruídos e os horários de carga e descarga.

## 2.2.5 Condição de instalação de usos

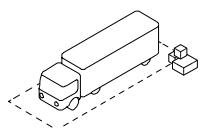
A Lei 13.885/04 dissociou o uso da edificação. Isto é, uma vez que se pretende fomentar cada vez mais a diversificação de usos numa cidade que se transforma, as edificações podem ser adaptadas para os diversos usos. Para tanto, a atividade pretendida deve ser permitida no local e a edificação deve ser adaptar ao uso atendendo às condições de instalação relativas:



Ao número mínimo de vagas para estacionamento para automóveis



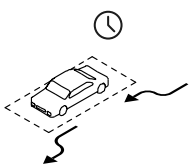
À lotação máxima



À implantação de pátio de carga e descarga



À área construída computável máxima permitida



À implantação de área destinada a embarque e desembarque de pessoas



Ao número máximo de funcionários por turno



Ao horário de funcionamento



Número mínimo de vagas de estacionamento para bicicletas

**INOVAÇÃO**



Vestiários para usuário de bicicleta

**INOVAÇÃO**

As condições de instalação dos usos foram definidas por zonas e constam dos quadros 2/a a 2/h anexos à Parte III da Lei 13.885/04.

## Principais mudanças em relação à Lei 13.885/04

Por ora não se pretende promover grandes mudanças nestas condições, sendo mantidas as existentes. Pretende-se realizar as seguintes mudanças:

- Manutenção do número mínimo de vagas de estacionamento, porém somente aos usos não residenciais e somente em algumas zonas.
- Adoção do número máximo de vagas de estacionamento para fins de cômputo da área não computável, de forma abrangente no território, com base nos parâmetros já definidos pela Lei 16.050/14.
- Introdução do número mínimo de vagas de bicicleta, que deve incidir em alguns usos conforme relação entre número de vagas e área construída. Pretende-se fazer com que tal condição seja atendida de maneira diversa, não somente pela reserva de vaga horizontal, mas recorrendo a soluções de vagas verticais, como por exemplo, bicicletas penduradas em ganchos. **INOVAÇÃO**
- Introdução de exigência de vestiário para usuários de bicicleta, que deve incidir em alguns usos conforme relação entre área de vestiário e área construída. O objetivo está em contribuir com a mobilidade urbana sustentável, fazendo com que novos empreendimentos já prevejam o vestiário de modo a facilitar o uso de bicicletas por usuários do edifício. **INOVAÇÃO**
- De um modo geral, pretende-se variar os parâmetros das condições de instalação de usos conforme as macroáreas, uma vez que estas apresentam diretrizes de desenvolvimento urbano diferenciadas.
- Também pretende-se reduzir as exigências das condições de instalação de usos nos lotes de pequeno porte e localizados nas regiões periféricas, de forma a não dificultar que estes se adequem à nova lei.

## 2.2.6 Parâmetros de instalação de usos em função da classificação da via

A lei vigente estabeleceu que nas zonas mistas, independentemente da densidade prevista, a instalação dos usos não residenciais depende da classificação da via. O pressuposto é fazer com que usos mais incômodos não sejam permitidos em vias de trânsito local, mas nas vias estruturais, onde o tráfego é mais intenso. É uma maneira de proteger os bairros.

Ocorre que tal medida acabou restringindo a instalação dos usos não residenciais em algumas regiões da cidade.

### **Principais mudanças em relação à Lei 13.885/04**

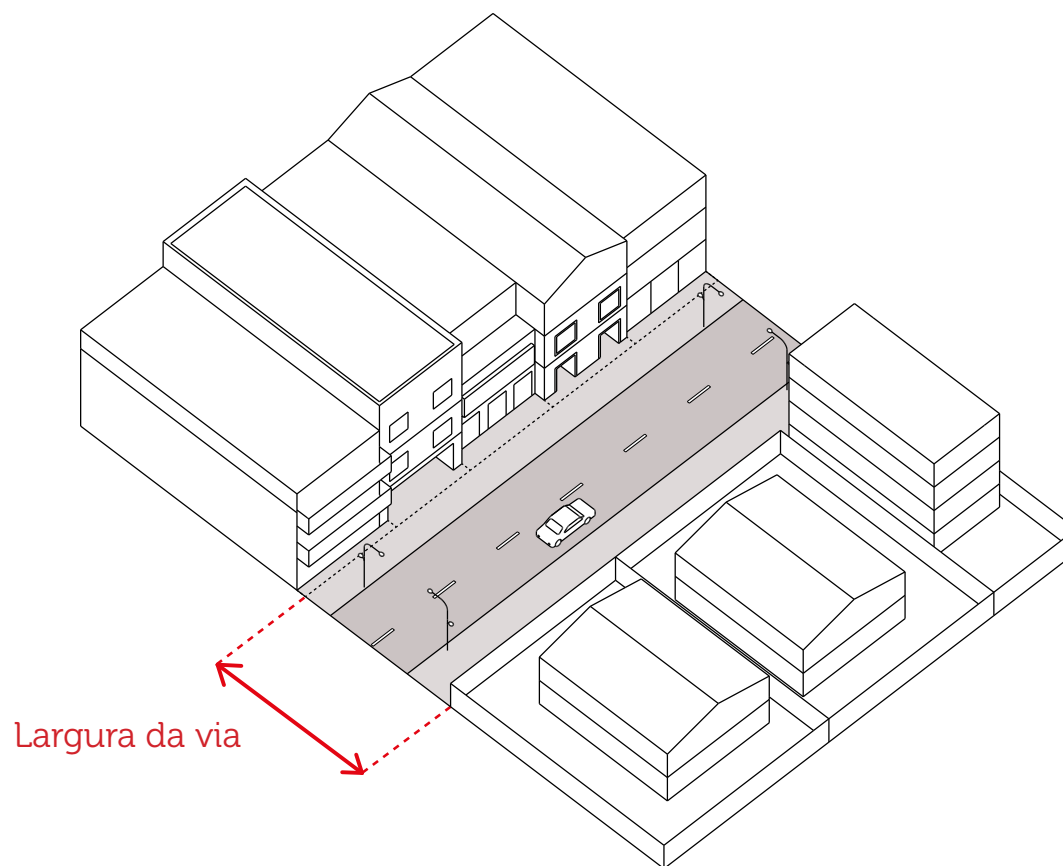
A proposta de revisão prevê ampla redução da influência da classificação da via na permissão de instalação de usos não residenciais. Pretende-se limitar apenas os seguintes usos nas vias locais em zonas mistas:

- Usos não residenciais enquadrados na subcategoria de uso nR3;
- Empreendimentos e atividades geradores de impacto ambiental ou de vizinhança que requerem a elaboração de EIA ou EIV.

## 2.2.7 Parâmetros de instalação de usos em função da largura da via

Quanto à largura da via, além de não permitir algumas atividades em vias com largura inferior a 10m, a Lei 13.885/04 estabeleceu limites para a instalação de usos não residenciais, tais como o controle da altura de edifícios e o tamanho dos empreendimentos (área construída). Por exemplo, hotéis não podem se instalar em vias com largura inferior a 10m, assim como uma agência de turismo não pode ter mais que 250m<sup>2</sup> de área construída em via com essa mesma largura. Veja imagem na página ao lado.





### **Principais mudanças em relação à Lei 13.885/04**

A presente proposta mantém a lógica de controlar a instalação de usos em função da largura da via, porém, com mudanças em relação aos usos permitidos (pretende-se ampliar o universo dos usos permitidos).

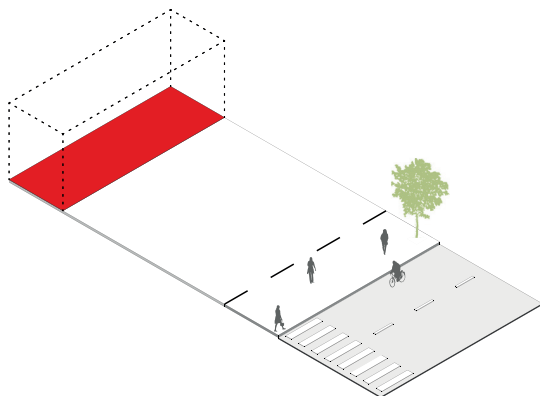
Importante destacar que a Lei 16.050/14 eliminou as restrições estabelecidas pela Lei 13.885/04 quanto aos usos permitidos em zonas mistas e vias locais e também eliminou algumas restrições em relação à largura da via.

## 2.3 Parâmetros de ocupação do solo

Os parâmetros de ocupação são aqueles que tratam da forma como os edifícios e instalações serão implantados no lote, ou mesmo da restrição à ocupação por construções. Por exemplo, são estabelecidas regras relativas à quantidade de área construída permitida (coeficiente de aproveitamento); à forma como os edifícios podem se espalhar ou se concentrar no lote (taxa de ocupação); a altura que os edifícios devem ter (geralmente a altura deriva de uma relação com a largura da via); à posição que os edifícios podem ter no lote (recuos frontais, laterais e de fundo); à necessidade de garantir qualidade ambiental (taxa de permeabilidade, vegetação, coberturas verdes, etc.); dentre outras regras.

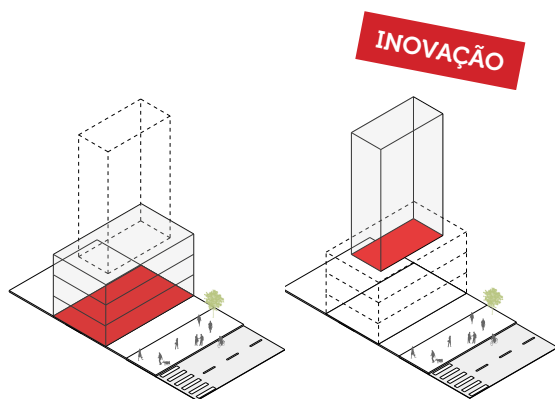
A presente proposta mantém boa parte dos parâmetros existentes na lei 13.885/04, mas pretende promover algumas mudanças, conforme segue:

- Introduz o instrumento da cota ambiental em complementação à taxa de permeabilidade. Trata-se de uma das maiores inovações da proposta que será descrita adiante.
- Em algumas zonas o recuo frontal pode ser dispensado, desde que se garanta destinação de área para ampliação de calçadas, quando estas forem muito estreitas.
- Diferencia a taxa de ocupação por embasamento (três primeiros pavimentos) e torre (demais pavimentos), de modo a possibilitar maior interação do uso do solo com o espaço público (embasamento), ao mesmo tempo em que se permite uma composição da paisagem por edifícios mais altos (torres) que não sejam implantados tão próximos uns dos outros.
- Busca induzir a permeabilidade visual no fechamento de lotes, de modo a proporcionar maior interação entre uso do solo e espaço público (por exemplo, pela limitação da extensão de muros).
- Explora a fruição pública como medida de ampliação do uso coletivo para dentro dos lotes de modo a proporcionar maior interação entre uso do solo e espaço público.
- Busca combinar as medidas de ampliação do uso coletivo dos lotes com as atividades privadas (por exemplo, as fachadas ativas, combinadas com a fruição pública e com a ampliação da calçada, proporcionam maior fluxo de pessoas e de atividades no nível da rua e do térreo dos edifícios)."



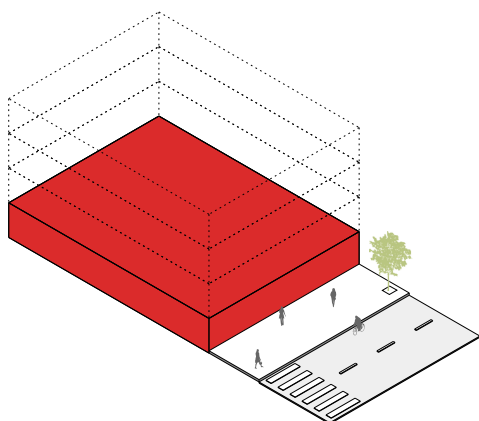
### **Taxa de Ocupação (TO)**

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.



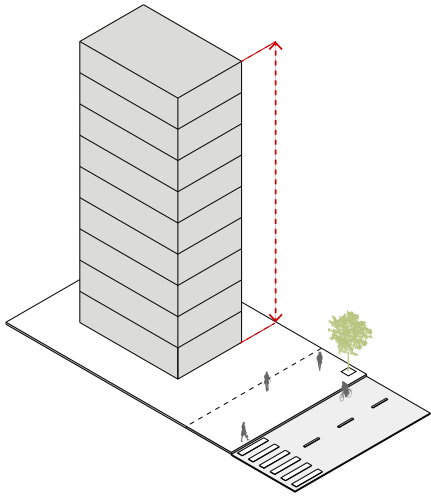
### **Taxa de ocupação diferenciada por embasamento e torre**

Tem por objetivo possibilitar edifícios com maior projeção da ocupação do embasamento (formado por térreo e pavimentos até a altura de 9m) e menor projeção de ocupação dos demais pavimentos (torres).



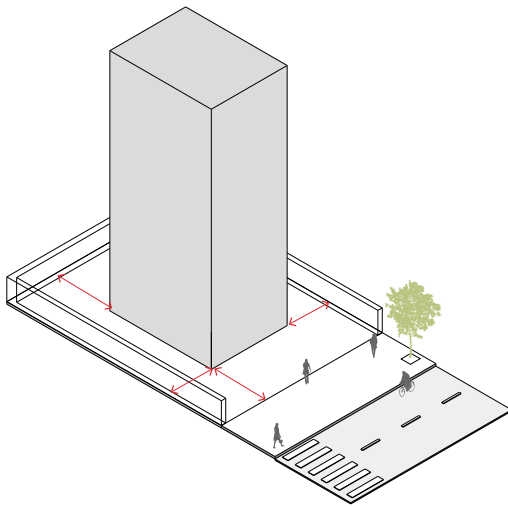
### **Coeficiente de Aproveitamento (CA)**

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.



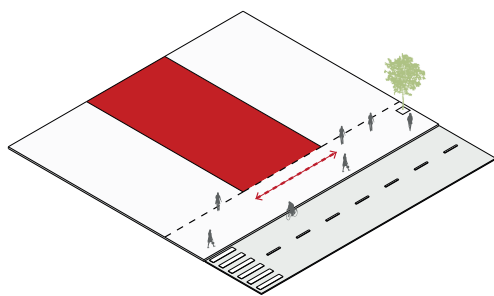
### **Gabarito de Altura Máximo**

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.



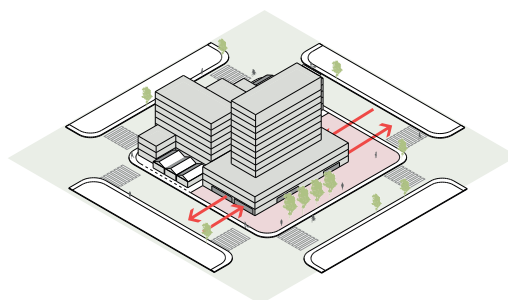
### **Recuo**

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.



### **Frente e Área Mínima de Lote**

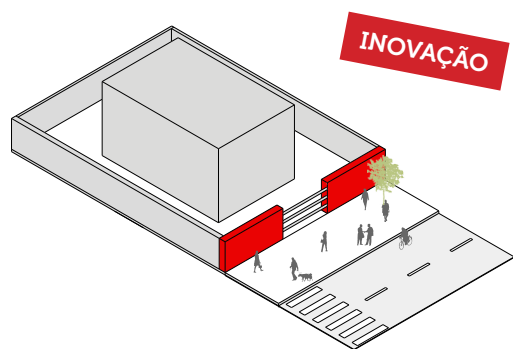
São as dimensões mínimas que o lote precisa ter para que seja aprovado. Estas dimensões variam de acordo com o zoneamento. A Lei 13.885/04 estabelece valores mínimos, ou seja, frente mínima e área do lote mínima.



### **Fruição pública**

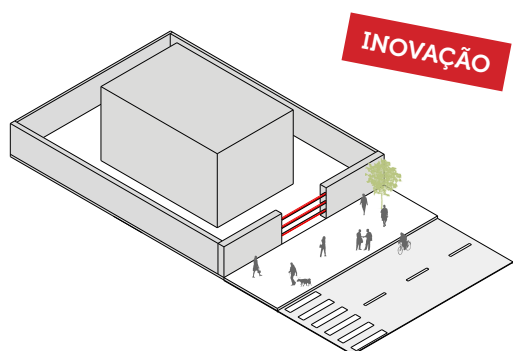
Uso público de área localizada no pavimento térreo que não pode ser fechada com edificações, instalações ou equipamentos com o objetivo de estimular e melhorar a oferta de áreas qualificadas para o uso público com que privilegiem o pedestre e promovam o desenvolvimento de atividades com valor social, cultural e econômico.





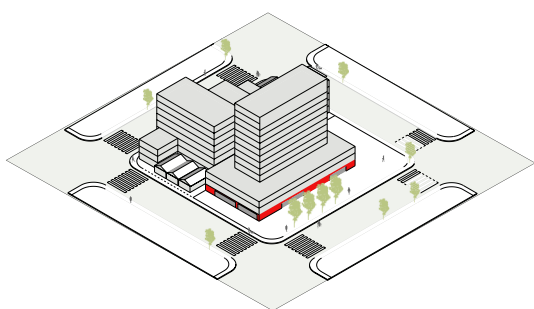
### **Limite do fechamento do lote por anteparo vertical vedado**

Tem por objetivo impedir grandes extensões de muros no fechamento de lotes.



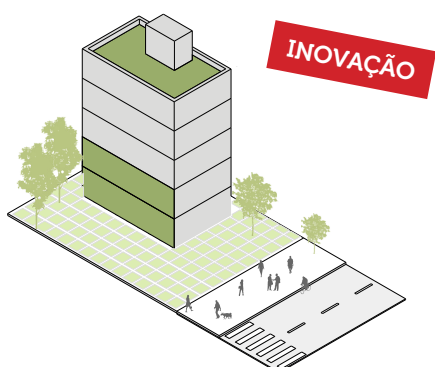
### **Proporção e intervalo de aberturas e acessos ao lote**

Tem por objetivo proporcionar maior interação entre o lote e a calçada.



### **Fachada Ativa**

Corresponde à exigência de ocupação da extensão horizontal da fachada por uso não residencial com acesso direto e abertura para o logradouro, a fim de evitar a formação de planos fechados na interface entre as construções e os logradouros, promovendo a dinamização dos passeios públicos;



### **Cota ambiental**

Ver explicação do conceito nas próximas páginas.

### 2.3.1 Cota Ambiental

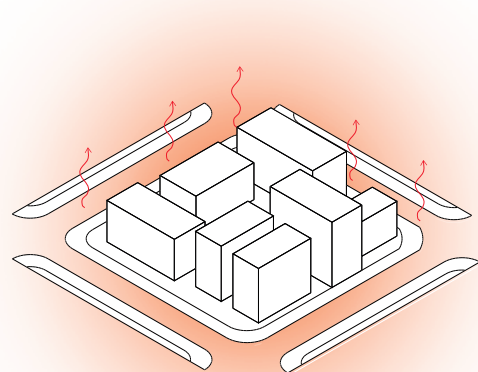
O Município de São Paulo apresenta diversos problemas ambientais, tais como poluição atmosférica e das águas, ineficiência da drenagem devido à extensa impermeabilização do solo, elevadas temperaturas devido à reduzida cobertura vegetal e padrões de urbanização pouco sustentáveis, ameaça à biodiversidade, dentre outros. A reversão desse quadro perpassa por um conjunto de ações englobando investimentos públicos e a regulação do uso do solo, a serem adotados de forma sistêmica e integrada. Em relação à



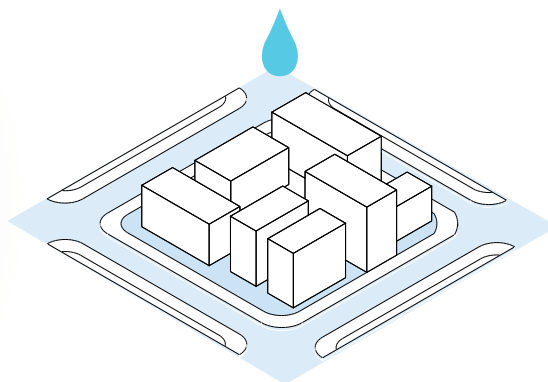
Problemas ambientais da cidade: poluição e enchentes.

regulação da ocupação urbana, o zoneamento pode contribuir estabelecendo regras de parcelamento, uso e ocupação do solo que levem em conta a melhoria da qualidade ambiental. É neste contexto que foi idealizada a cota ambiental: trata-se de um conjunto de regras de ocupação que fazem com que cada lote na cidade contribua com a melhoria da qualidade ambiental, sendo que tais regras passam a incidir quando se pretender uma nova edificação ou a reforma de um edifício existente.

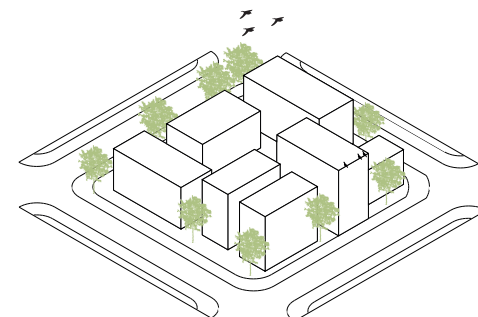
Na concepção da cota ambiental se optou por adotar parâmetros relacionados à drenagem, microclima e biodiversidade, com intuito de promover melhoria da drenagem e redução das ilhas de calor com atenção à biodiversidade, ainda que tais parâmetros não abranjam a totalidade dos problemas ambientais existentes na cidade. Esta opção se deve a possibilidade de utilização de parâmetros de uso mais consagrados em outras cidades do mundo, onde a eficácia de sua adoção se encontra melhor descrita.



**Melhoria do microclima**



**Melhoria da drenagem**



**Atenção a biodiversidade**

É de conhecimento de que a minimização ou mesmo a solução definitiva dos problemas de drenagem da cidade (enchentes e inundações) é de difícil reversão em curto prazo e envolve montantes significativos de recursos públicos, devendo ser adotadas de forma associada medidas estruturais e não estruturais de macro e microdrenagem. A cota ambiental inova quando propõe a adoção de medidas não estruturais no âmbito do lote, minimizando a contribuição de águas pluviais para as estruturas de macrodrenagem adotando-se uma abordagem mais sistêmica.

Em relação ao microclima/biodiversidade, algumas regiões do Município apresentam elevadas temperaturas da superfície, decorrente da impermeabilização do solo, da inexistência ou da reduzida cobertura vegetal, da área construída, dentre outros fatores, o que gera as chamadas “ilhas de calor”. Nestes casos, por exemplo, o emprego de arborização pode ajudar a minimizar este fenômeno.

Tendo em vista que os parâmetros de ocupação relacionados à vegetação e à permeabilidade do solo contribuem tanto com a melhoria da drenagem como com a atenuação das alterações do microclima e biodiversidade, buscou-se explorar o potencial de cada parâmetro para que proporcione resultados nessas duas dimensões.

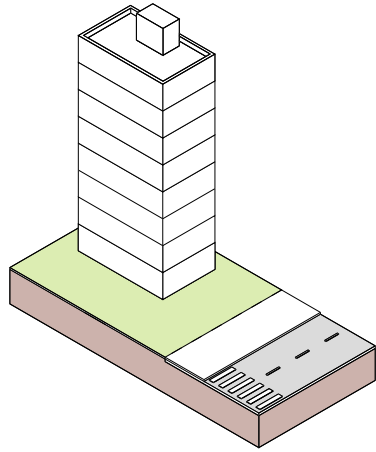
### **2.3.1.1 Parâmetros propostos para cota ambiental**

Ainda, considerando a ampla diferença dos bairros da cidade, essa diversidade de parâmetros permite sua aplicação em situações urbanas distintas, funcionando como uma espécie de cardápio de opções que podem ser adotadas a critério do proprietário para atendimento da cota ambiental.

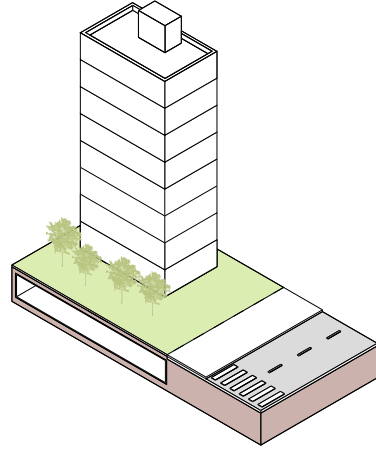
**Parâmetros que podem ser utilizados para obter pontuação:**

**Área ajardinável**

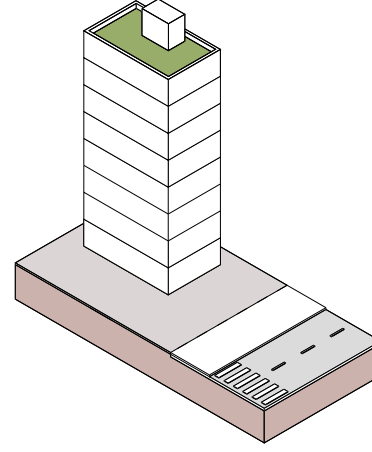
Área ajardinável sobre solo



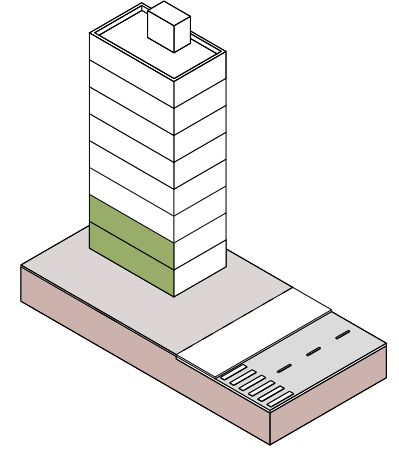
Área ajardinável sobre laje com espessura de solo



**Cobertura verde**



**Fachada Verde**

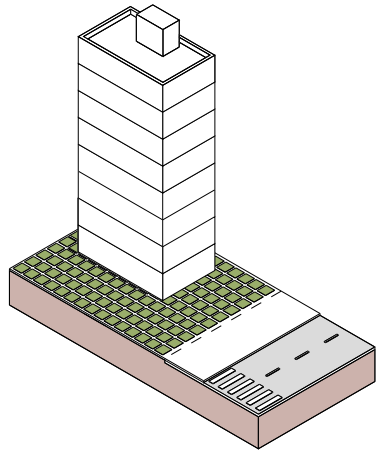


Espessura de solo inferior a 40cm  
Espessura de solo superior a 40.1 cm

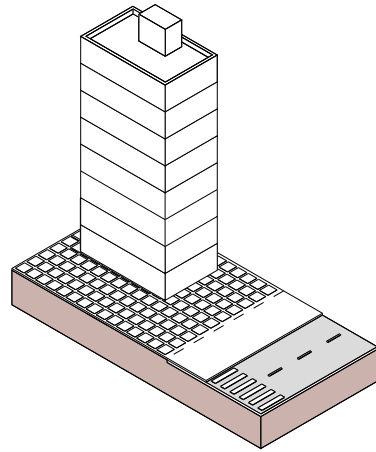
Espessura de substrato inferior a 40cm  
Espessura de substrato superior a 40.1 cm

**Piso semipermeável**

Com vegetação

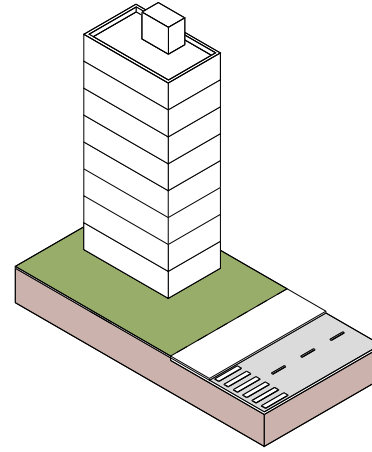


Sem vegetação

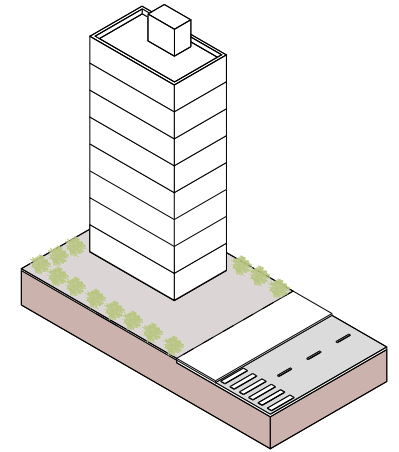


**Vegetação**

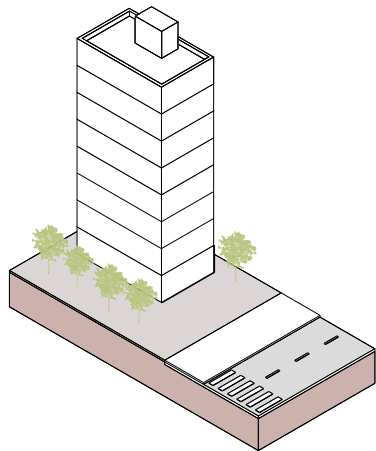
Forração



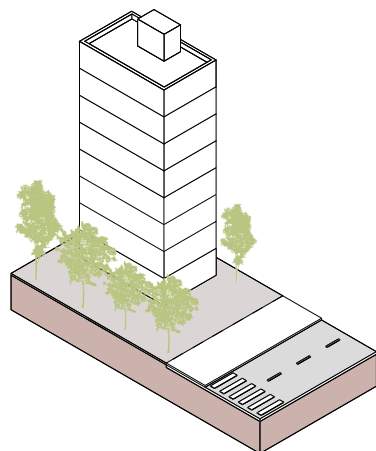
Arbusto



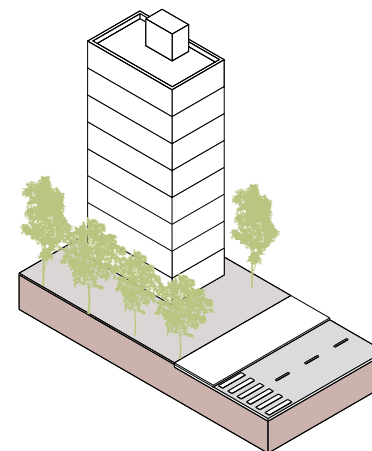
Árvore de porte pequeno



Árvore de porte médio

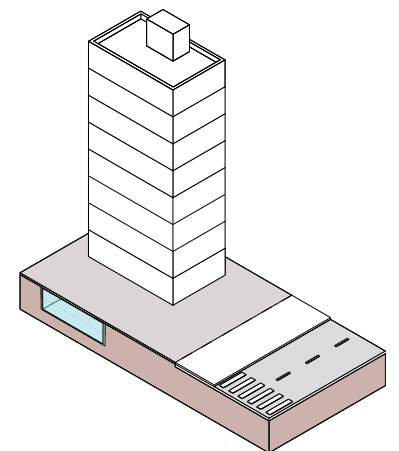


Árvore de porte grande



**Piscininha**

Reservatório de retenção





### 2.3.1.2 Lógica de aplicação do instrumento

- Cada lote/empreendimento deve atingir uma pontuação mínima que está relacionada à drenagem e microclima/biodiversidade.
- A pontuação mínima varia conforme a localização na cidade (perímetros de qualificação ambiental) e conforme a dimensão do lote (quanto maior o terreno, maior a pontuação). A pontuação mínima tem como objetivo exigir uma maior qualificação ambiental nas áreas mais críticas, bem como manter a qualificação de áreas que apresentem uma boa qualificação ambiental, além de levar em consideração a Macroárea de localização e seu potencial de transformação da ocupação urbana existente. É nesta lógica que foi elaborado o **mapa de perímetros de qualificação ambiental**.
- Identificada a pontuação mínima a ser atingida, os parâmetros a serem aplicados para obtenção de pontos podem ser combinados de forma cumulativa (vários num mesmo lote) ou alternativa (escolha de um ou outro parâmetro), a partir de um “cardápio” de opções pré-estabelecido. E cada parâmetro tem um desempenho em relação à melhoria da drenagem e à atenuação do microclima. Por exemplo, árvores pontuam bem mais do que pisos semi-permeáveis; vegetação arbustiva pontua mais do que fachada verde, e assim por diante.

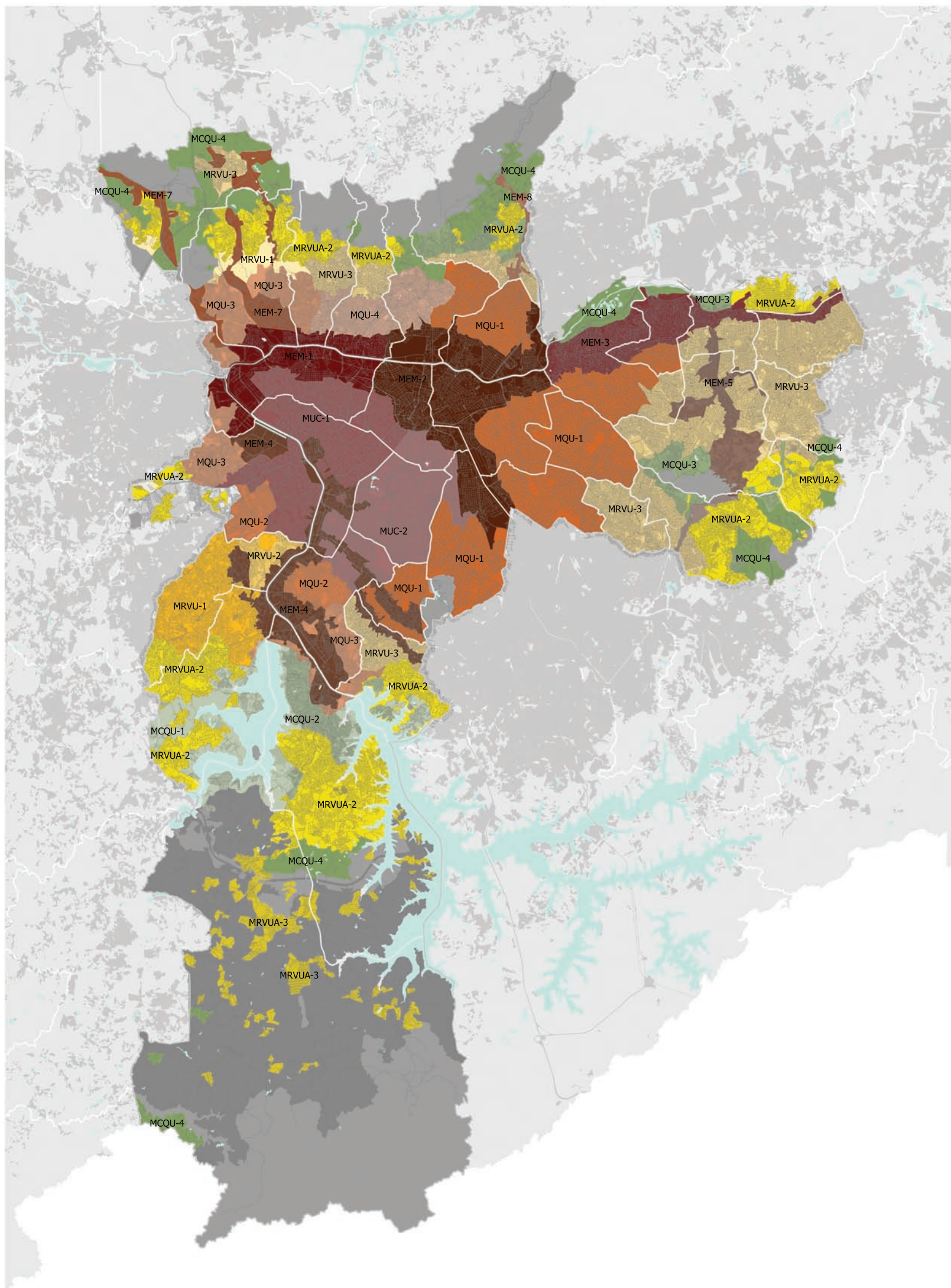
Comparativamente ao que é exigido hoje na Lei 13.885/04 (taxa de permeabilidade mínima), a cota ambiental não exige necessariamente mais área de terreno para a obtenção da pontuação mínima, mas induz a qualificação dessa área, por exemplo, por meio do plantio de árvores, de vegetação arbustiva, de cobertura verde, etc.

Também se espera incentivar a construção de edificações sustentáveis, que utilizem, por exemplo, sistemas de reuso de água, fontes alternativas de geração de energia, dentre outras soluções sustentáveis. Para tanto, pretende-se estabelecer incentivos urbanísticos, financeiros ou tributários, que estão em estudo pela Prefeitura.

### 2.3.1.3 Mapa de perímetros de qualificação ambiental

A pontuação a ser atingida em cada lote será definida a partir de sua inserção nos perímetros que constam do mapa na próxima página. Conforme comentado anteriormente, a pontuação varia em função do indicador de qualidade ambiental relativo à drenagem, microclima e biodiversidade.





### PERÍMETROS DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL

- MEM-1
- MEM-2
- MEM-3
- MEM-4
- MEM-5
- MEM-6
- MEM-7
- MEM-8
- MUC-1
- MUC-2
- MQU-1
- MQU-2
- MQU-3
- MQU-4
- MRVU-1
- MRVU-2
- MRVU-3
- MRVUA-1
- MRVUA-2
- MRVUA-3
- MCQU-1
- MCQU-2
- MCQU-3
- MCQU-4
- Macroárea de Contenção Urbana Uso Sustentável (Não se Aplica)
- Macroárea de Preservação dos Ecossistemas Naturais (Não se Aplica)
- hidrografia
- Mancha Urbana
- Região Metropolitana
- Município de São Paulo
- Limites Subprefeituras



Base cartográfica: PMSP. Mapa Digital 2004.  
 Projeção UTM/23S. Datum horizontal SAD69.  
 Elaboração: Prefeitura do Município de São Paulo.  
 Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.

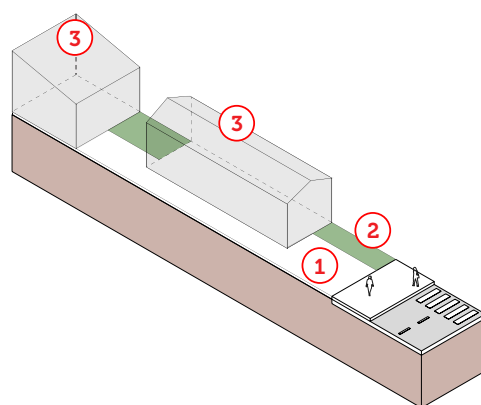


## 2.3.1.4 Exemplos de aplicação da cota ambiental

### Legenda:

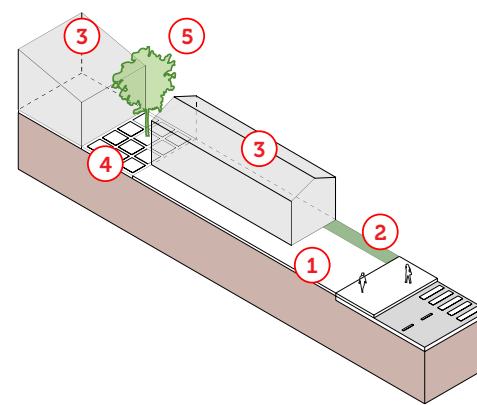
- ① Piso impermeável
- ② Área ajardinável sobre solo (permeável)
- ③ Edificação
- ④ Piso semipermeável
- ⑤ Árvores

**Simulação 1:** Ocupação nos moldes da lei vigente



Lote pequeno - 125m<sup>2</sup>

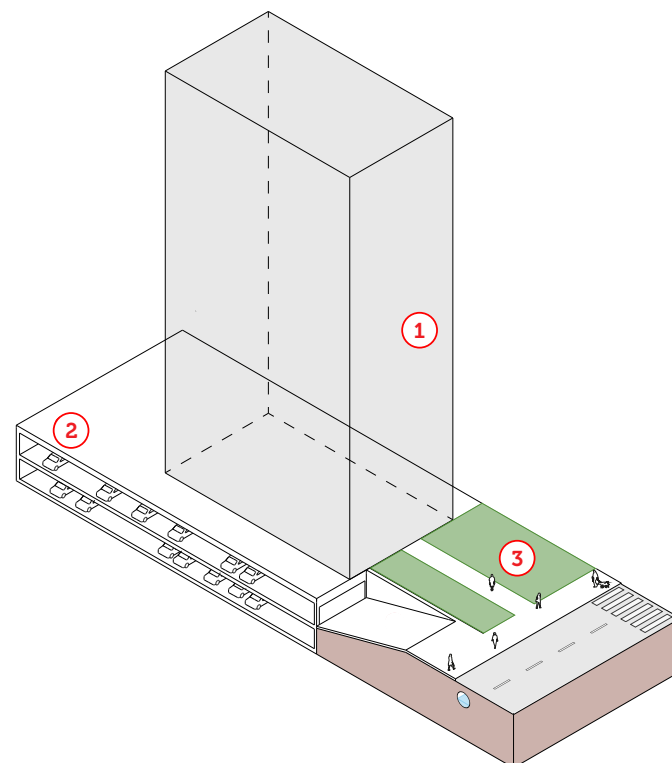
**Simulação 2:** Ocupação qualificada a partir da combinação de parâmetros



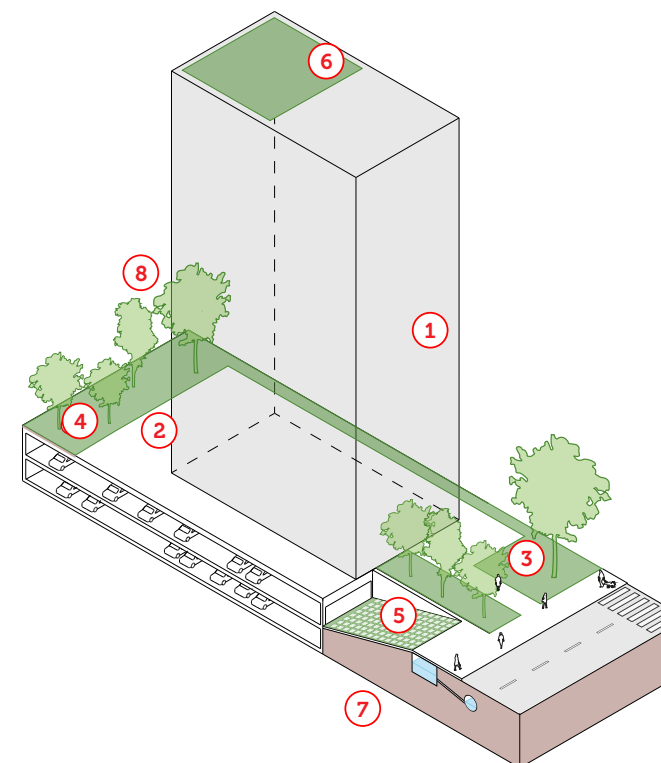
Lote pequeno - 125m<sup>2</sup>

### Legenda:

- ① Edificação
- ② Piso impermeável
- ③ Área ajardinável sobre solo (permeável)
- ④ Área ajardinável sobre laje
- ⑤ Piso semipermeável com vegetação
- ⑥ Cobertura verde
- ⑦ Reservatório de retenção
- ⑧ Árvores



Lote médio - 1000m<sup>2</sup>



Lote médio - 1000m<sup>2</sup>

## 3. O zoneamento na cidade: dimensão territorial das regras de parcelamento, uso e ocupação do solo

### 3.1 O zoneamento na Macroárea de Estruturação Metropolitana

O PDE reconheceu a Macroárea de Estruturação Metropolitana (MEM) como um território estratégico de transformação, onde podem incidir instrumentos específicos que tenham condições de promover essas transformações, como, por exemplo, os Projetos de Intervenção Urbana (PIU) e as operações urbanas consorciadas. A **MEM** foi dividida em setores e para cada setor foram definidas diretrizes de desenvolvimento e transformação urbana. Em alguns desses setores a ativação dos parâmetros dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana foi condicionada à existência de Projetos de Intervenção Urbana e instrumentos associados a esses projetos. A presente proposta procura reconhecer a função desses Projetos e instrumentos. Para tanto, segue um resumo das regras adotadas para cada setor e subsetor:

#### **Setor orla ferroviária e fluvial:**

- **Subsetor Arco Leste:** não tem Operação Urbana Consorciada ou Projetos de Intervenção Urbana previstos. Tem um trecho com perímetro de incentivo, que acaba possibilitando maiores densidades não residenciais. Também tem outro trecho em que as regras dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana estão ativas, conforme definido pelo PDE. Para tanto, para estes territórios em que incidem as regras dos eixos foram previstos perímetros de Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Urbana – ZEU.
- **Subsetor Arco Tietê:** uma parte do seu território conta com a Operação Urbana Consorciada Água Branca (Lei 15.893/2013). Para este território, serão mantidas as regras estabelecidas na Lei 13.885/04, conforme orientação do PDE. O PDE previu que até 2016 deverá ser enviado à Câmara Municipal projeto de intervenção urbana, ou de operação urbana consorciada, ou de área de intervenção urbana para porção ou totalidade do território deste setor. Para tanto, foi proposto um zoneamento que dê suporte ao advento desses projetos e instrumentos.
- **Subsetor Arco Tamandateí:** o PDE previu que até 2015 deverá ser enviado à Câmara Municipal projeto de intervenção urbana, ou de operação urbana consorciada, ou de área de intervenção urbana para porção ou totalidade do território deste setor. Existe uma proposta de operação urbana consorciada desenvolvida pela SP Urbanismo que abrange parcialmente os bairros do Ipiranga, Mooca e Vila Prudente. Para tanto, foi proposto um zoneamento que dialogue diretamente com esta proposta de operação urbana.

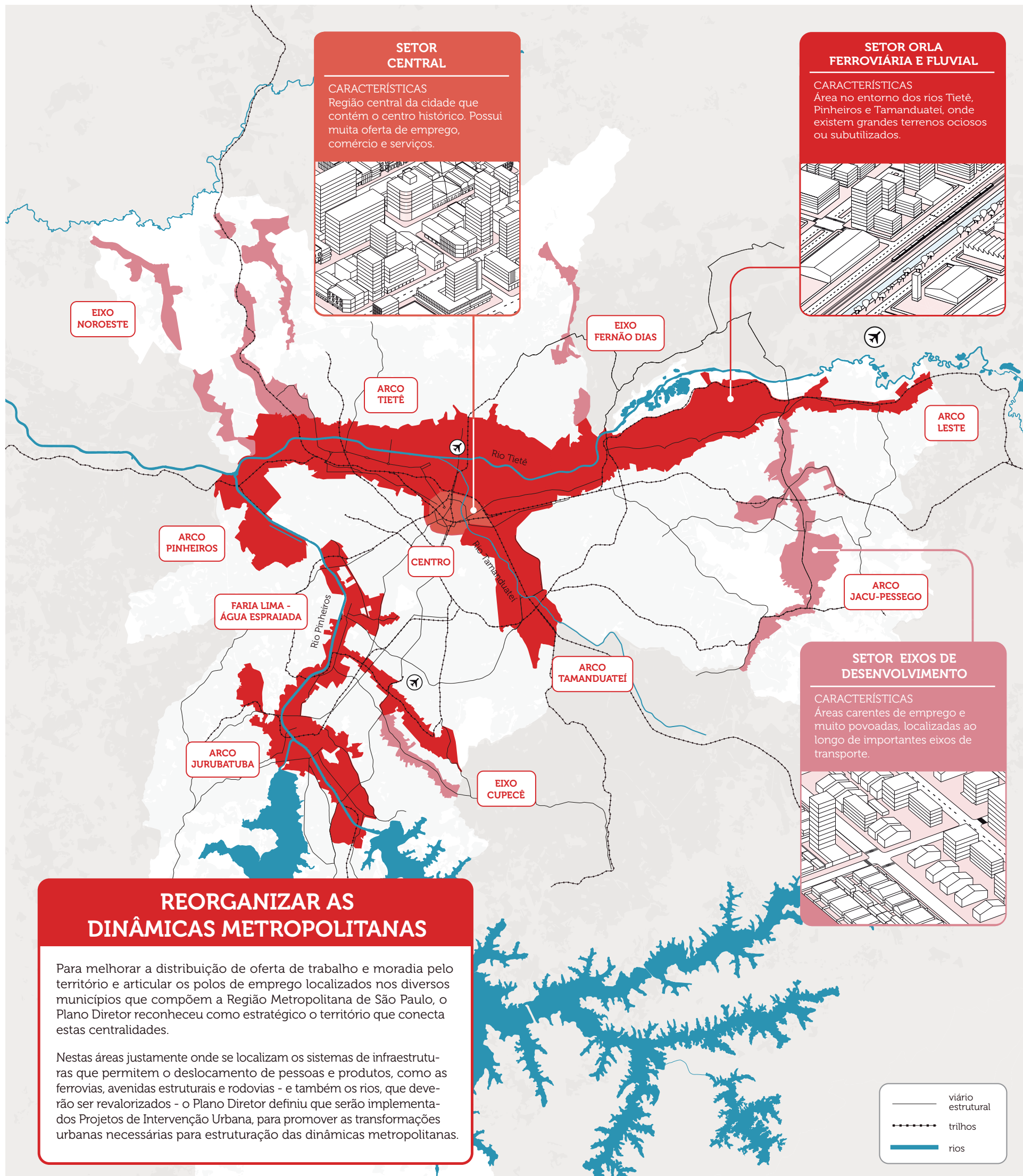
- **Subsetor Arco Pinheiros:** o PDE previu que até 2018 deverá ser enviado à Câmara Municipal projeto de intervenção urbana, ou de operação urbana consorciada, ou de área de intervenção urbana para porção ou totalidade do território deste setor. Do mesmo modo que os demais subsectores, foi proposto um zoneamento que dê suporte ao advento desses projetos e instrumentos.
- **Subsetor Arco Faria Lima - Águas Espraiadas – Chucri Zaidan:** uma parte do seu território conta com as Operações Urbanas Consorciadas Faria Lima (Lei 13.769/04) e Água Espraiada (Leis 13.260/01 e 15.416/11). Para os territórios de incidência dessas operações urbanas, serão mantidas as regras estabelecidas na Lei 13.885/04, conforme orientação do PDE.
- **Subsetor Arco Jurubatuba:** o PDE previu que até 2017 deverá ser enviado à Câmara Municipal projeto de intervenção urbana, ou de operação urbana consorciada, ou de área de intervenção urbana para porção ou totalidade do território deste setor. Do mesmo modo que os demais subsectores em que há previsão desses instrumentos, foi proposto um zoneamento que dê suporte ao advento desses projetos urbanos.

#### **Setor Eixos de Desenvolvimento:**

- **Subsectores Arco Jacu Pêssego e Avenida Cupecê:** não tem operação urbana consorciada ou projetos de intervenção urbana previstos. Estes subsectores contam com perímetros de incentivos, que acabam possibilitando maiores densidades, sendo que no Arco Jacu Pêssego é permitido o maior adensamento para usos não residências com isenção de outorga onerosa. Ao mesmo tempo, as regras dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana estão ativas, conforme definido pelo PDE. Para tanto, para estes territórios em que incidem as regras dos eixos foram previstos perímetros de Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Urbana – ZEU.
- **Subsectores Noroeste – Avenida Raimundo Pereira de Magalhães e Rodovia Anhanguera – e Fernão Dias:** as regras dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana estão ativas, conforme definido pelo PDE. Para tanto, para estes territórios em que incidem as regras dos eixos foram previstos perímetros de Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Urbana – ZEU.

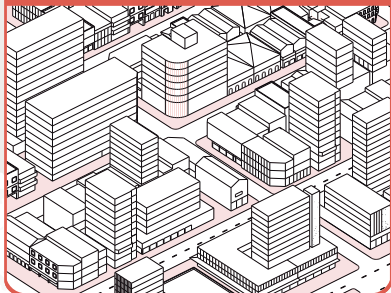
#### **Setor Central:**

Uma parte do seu território conta com a Operação Urbana Centro (Lei 12.349/97). Para o território de incidência dessa operação urbana, serão mantidas as regras estabelecidas na Lei 13.885/04, conforme orientação do PDE, sendo que a referida Operação Urbana será revisada.



**SETOR CENTRAL**

**CARACTERÍSTICAS**  
 Região central da cidade que contém o centro histórico. Possui muita oferta de emprego, comércio e serviços.



**SETOR ORLA FERROVIÁRIA E FLUVIAL**

**CARACTERÍSTICAS**  
 Área no entorno dos rios Tietê, Pinheiros e Tamanduateí, onde existem grandes terrenos ociosos ou subutilizados.



**EIXO NOROESTE**

**EIXO FERNÃO DIAS**

**ARCO TIETÊ**

**ARCO LESTE**

**ARCO PINHEIROS**

**CENTRO**

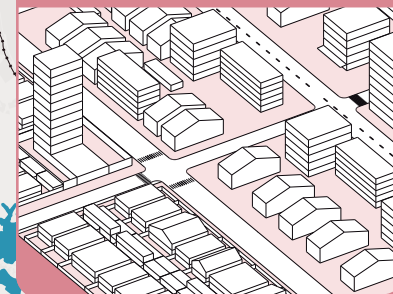
**ARCO JACU-PESSEGO**

**FARIA LIMA - ÁGUA ESPRAIADA**

**ARCO TAMANDUATEÍ**

**SETOR EIXOS DE DESENVOLVIMENTO**

**CARACTERÍSTICAS**  
 Áreas carentes de emprego e muito povoadas, localizadas ao longo de importantes eixos de transporte.



**ARCO JURUBATUBA**

**EIXO CUPECÊ**

**REORGANIZAR AS DINÂMICAS METROPOLITANAS**

Para melhorar a distribuição de oferta de trabalho e moradia pelo território e articular os polos de emprego localizados nos diversos municípios que compõem a Região Metropolitana de São Paulo, o Plano Diretor reconheceu como estratégico o território que conecta estas centralidades.

Nestas áreas justamente onde se localizam os sistemas de infraestruturas que permitem o deslocamento de pessoas e produtos, como as ferrovias, avenidas estruturais e rodovias - e também os rios, que deverão ser revalorizados - o Plano Diretor definiu que serão implementados Projetos de Intervenção Urbana, para promover as transformações urbanas necessárias para estruturação das dinâmicas metropolitanas.

- viário estrutural
- trilhos
- rios



### 3.2 O zoneamento nos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana

O Plano Diretor Estratégico estabeleceu os eixos de estruturação da transformação urbana como um território em que a transformação urbana é desejada e incentivada (os eixos). São as quadras que estão bem próximas de estações de metrô ou de trem ou dos corredores de ônibus e que se pretende o adensamento (mais pessoas morando e trabalhando próximas do transporte público coletivo) e a melhoria dos espaços públicos e da paisagem. Por outro lado, o território fora dos eixos deve ser preservado ou ter uma transformação mais controlada. Essa lógica de territórios de transformação e de territórios de preservação vai influenciar na proposição das zonas.

O PDE também conceituou as zonas, conforme pode ser observado nos artigos 32 a 41. Partiu-se dessa conceituação para a proposição das zonas, sendo que se espera variar essas zonas conforme as macroáreas do PDE, uma vez que os objetivos de desenvolvimento urbano e de ordenamento territorial são diferentes de uma macroárea para outra. A seguir, descreveremos os tipos de zonas conforme os objetivos de ordenamento territorial.

### 3.3 Quadro de permissão de usos conforme as zonas

● Permitido ● Não permitido

Categoria de uso	Subcategoria de uso	Zonas											
		ZEU	ZC	ZM	ZPI/ ZDE(6)	ZPR	Zcor	ZER	ZEIS	ZEPAM	ZRA	ZEP	ZPDS
Residencial	R1	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	R2h	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	R2v	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	HIS	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	HMP	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Não Residencial	nRa (1)	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	nR1	●	●	●	●	●	●	●	●	(5)	●	(5)	(5)
	nR2	●	●	●	●	●	●	●	●	(5)	●	(5)	(5)
	nR3 (2)	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	Ind-1a	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	Ind-1b (3)	●	●	●	●	●	(3)	●	●	●	●	●	●
	Ind-2	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Gestão de impactos urbanísticos	PGT	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	EIV	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	EIA	(4)	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	AIC	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●

(1) Diferenciado em área urbana e área rural; (2) Proibido em zona mista via local; (3) Em Zcor somente alguns grupos de atividade; (4) Na ZEU, ficam limitados alguns tipos de empreendimentos; (5) Somente equipamentos públicos sociais, (6) O uso residencial em ZDE poderá ser tolerado quando existente.

## 3.4 Preservação, proteção e recuperação ambiental

### Zona Especial de Proteção Ambiental - ZEPAM



Vista Aérea <sup>(1)</sup>



Foto Aérea <sup>(2)</sup>



Vista do Pedestre <sup>(3)</sup>

**Zonas Especiais de Proteção Ambiental** são porções do território do Município destinadas à preservação e proteção do patrimônio ambiental, que têm como principais atributos remanescentes de Mata Atlântica e outras formações de vegetação nativa, arborização de relevância ambiental, vegetação significativa, alto índice de permeabilidade e existência de nascentes, entre outros que prestam relevantes serviços ambientais, entre os quais a conservação da biodiversidade, controle de processos erosivos e de inundação, produção de água e regulação microclimática.

O conceito de ZEPAM estabelecido no PDE difere daquele estabelecido na Lei 13.885/04, uma vez que nesta lei a ZEPAM abrange áreas tanto preservadas como degradadas, que devem ser submetidas a processos de recuperação ambiental, tais como aterros sanitários e minerações desativadas. No PDE, o conceito adotado para ZEPAM tem o objetivo exclusivo de proteção e preservação de atributos ambientais já existentes. Além disso, conforme art. 375 do PDE todos os parques urbanos existentes e planejados, bem como as áreas grafadas como parques naturais planejados foram enquadrados como ZEPAM.

### Zona Especial de Preservação - ZEP



Vista Aérea <sup>(1)</sup>

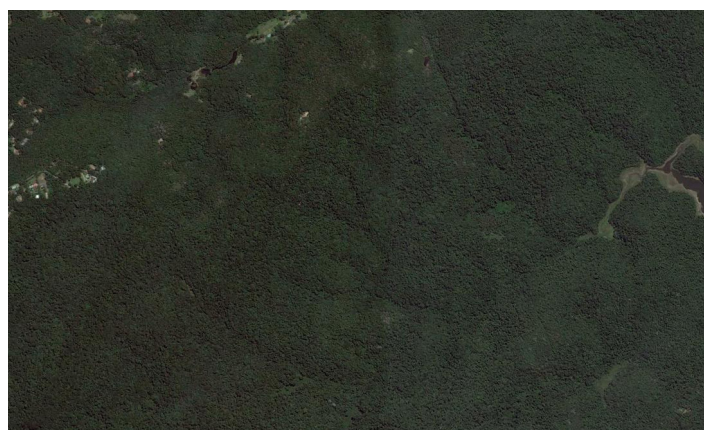
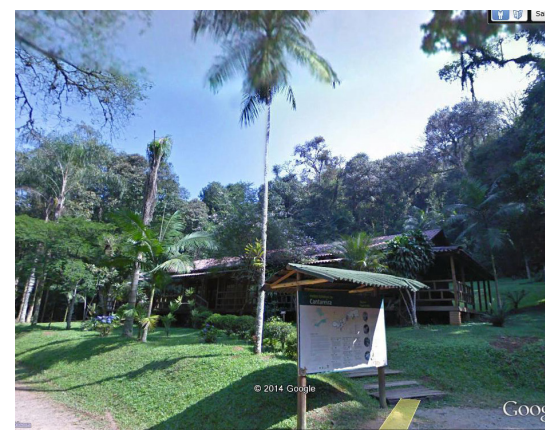


Foto Aérea <sup>(2)</sup>



Vista do Pedestre <sup>(3)</sup>

**Zonas Especiais de Preservação** são porções do território destinadas a parques estaduais, parques naturais municipais e outras Unidades de Conservação de Proteção Integral definidas pela legislação federal (Sistema Nacional de Unidades de Conservação), existentes e que vierem a ser criadas no Município, tendo por objetivo a preservação dos ecossistemas e permitindo apenas a pesquisa, o ecoturismo e a educação ambiental.

Esta zona também está regulamentada na Lei 13.885/04 de modo semelhante ao que foi definido no PDE. O objetivo dessa zona é preservar as unidades de conservação sendo observado o plano de manejo de cada unidade quando este estiver atrelado ao uso não residencial existente, ou seja, os usos mistos serão admitidos nestes territórios.



---

## Zona de Preservação e Desenvolvimento Sustentável - ZPDS



Vista Aérea <sup>(1)</sup>



Foto Aérea <sup>(2)</sup>



Vista Aérea <sup>(1)</sup>

**Zonas de Preservação e Desenvolvimento Sustentável** são porções do território destinadas à conservação da paisagem e à implantação de atividades econômicas compatíveis com a manutenção e recuperação dos serviços ambientais por elas prestados, em especial os relacionados às cadeias produtivas da agricultura e do turismo, de densidades demográfica e construtiva baixas.

Estas zonas buscam o equilíbrio entre as atividades “urbanas” e o desenvolvimento sustentável, estando regulamentadas hoje na Lei 13.885/04. O PDE, em seu art. 41, conferiu diretriz de se estudar a incorporação das atuais Zonas de Lazer e Turismo - ZLT e das Zonas Especiais de Produção Agrícola e Extração Mineral - ZEPAG nos perímetros das ZPDS, quando as características dessas áreas e as diretrizes para sua ocupação forem correspondentes às das ZPDS. Em estudo preliminar realizado pela Prefeitura, todos os perímetros de ZLT e ZEPAG foram incorporados nos perímetros de ZPDS, sendo que haverá diferenciação de usos permitidos conforme a área urbana e a área rural.

---

## Zona de Recuperação Ambiental - ZRA



Vista Aérea <sup>(1)</sup>



Foto Aérea <sup>(2)</sup>



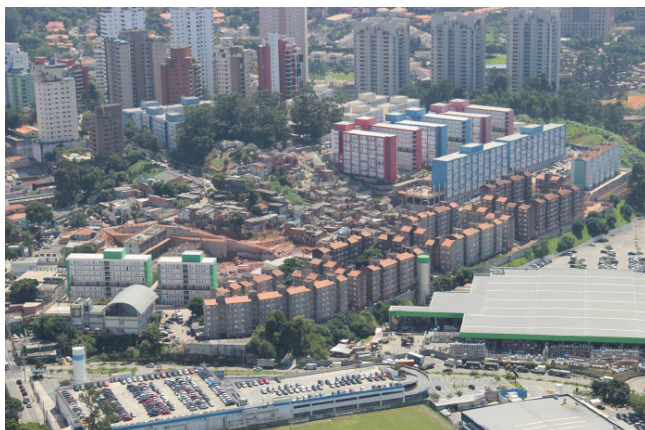
Vista do Pedestre <sup>(3)</sup>

**Zonas de Recuperação Ambiental** são áreas derivadas de processo de degradação ambiental, que estejam em processo de recuperação ou que requeiram a recuperação ambiental por meio da adoção de plano de manejo específico. Essa zona é nova e não consta do PDE. O intuito de sua criação foi de conferir tratamento especial a locais que requerem recuperação ambiental, tais como atividades de mineração (pedreiras) e aterros sanitários, seja por meio da adoção de Plano de Recuperação de Áreas Degradadas – PRAD ou de outro instrumento. Assim, os parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo serão definidos caso a caso, a depender do estágio de recuperação



## 3.5 Reserva de áreas para garantia do direito à moradia: ZEIS

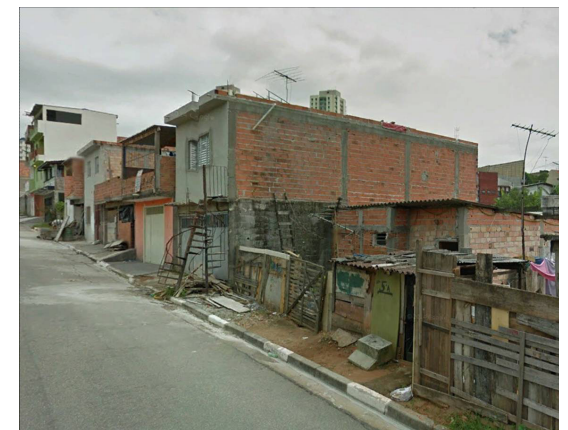
### Zona Especial de Interesse Social - ZEIS



Vista Aérea <sup>(1)</sup>



Foto Aérea <sup>(2)</sup>



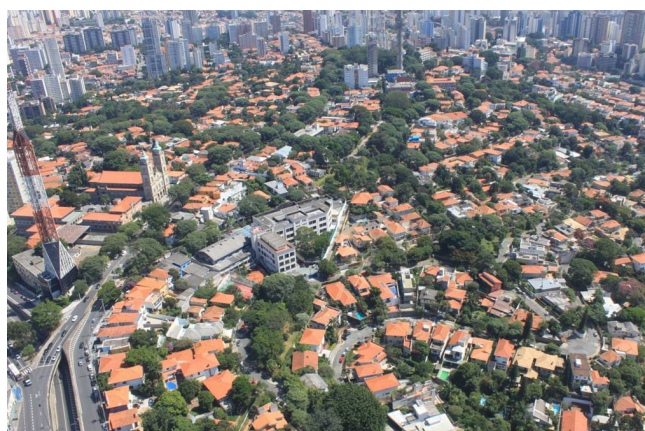
Vista do Pedestre <sup>(3)</sup>

**As Zonas Especiais de Interesse Social** são porções do território destinadas, predominantemente, à moradia digna para a população da baixa renda por intermédio de melhorias urbanísticas, recuperação ambiental e regularização fundiária de assentamentos precários e irregulares, bem como à provisão de novas Habitações de Interesse Social - HIS e Habitações de Mercado Popular - HMP a serem dotadas de equipamentos sociais, infraestruturas, áreas verdes e comércios e serviços locais, situadas na zona urbana. O PDE definiu cinco tipos de ZEIS e demarcou seus perímetros no território, deixando muito pouco a ser tratado no zoneamento em relação às ZEIS.

O que se pretende avançar é na definição de parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo para os usos não residenciais que forem permitidos em ZEIS, uma vez que o PDE remeteu que tais usos utilizem os parâmetros dos quadros 2i e 2j anexos à Parte III da Lei 13.885/04, até a revisão do Zoneamento. Como ponto de partida, estamos adotando os parâmetros existentes nestes quadros.

## 3.6 Territórios em que se pretende a preservação dos bairros

### Zona Exclusivamente Residencial - ZER



Vista Aérea <sup>(1)</sup>

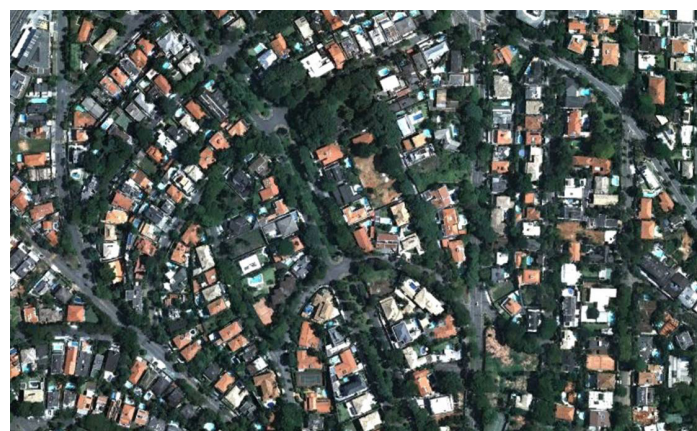


Foto Aérea <sup>(2)</sup>



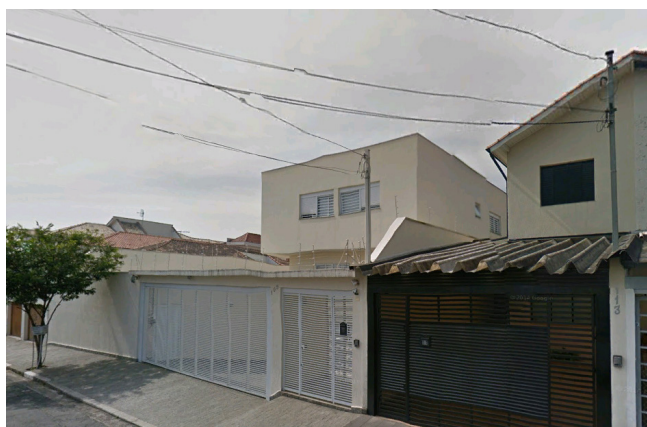
Vista do Pedestre <sup>(3)</sup>

**Zonas Exclusivamente Residenciais** são porções do território destinadas ao uso exclusivamente residencial de habitações unifamiliares, com densidade demográfica baixa. Esta zona se caracteriza pela ausência dos usos não residenciais e pela baixa densidade, sendo que alguns bairros contam com intensa arborização.

É uma zona que está regulamentada na Lei 13.885/04 e que se pretende a manutenção dos parâmetros vigentes, porém, com mudança de alguns perímetros.



## Zona Predominantemente Residencial - ZPR



Vista do Pedestre <sup>(3)</sup>



Foto Aérea <sup>(2)</sup>



Vista do Pedestre <sup>(3)</sup>

**Zonas Predominantemente Residenciais** são porções do território destinadas majoritariamente ao uso residencial de habitações unifamiliares, multifamiliares e aos serviços de moradia, tais como casas de repouso e asilos, bem como atividades não residenciais compatíveis com o uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas.

Esta zona foi proposta pelo PDE e não consta da Lei 13.885/04. É uma zona similar à ZER no que se refere aos parâmetros de ocupação e à baixa densidade, porém, com a diferença de possibilitar usos não residenciais que não causam incomodidade à vizinhança residencial.

## Zona Mista - ZM



Vista Aérea <sup>(1)</sup>



Foto Aérea <sup>(2)</sup>



Vista do Pedestre <sup>(3)</sup>

**Zonas Mistas** são porções do território em que se pretende promover usos residenciais e não residenciais, inclusive no mesmo lote ou edificação, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias. Hoje existem quatro tipos de zonas mistas regulamentadas na Lei 13.885/04 (ZM1, ZM2, ZM3a e ZM3b), que variam conforme os coeficientes de aproveitamento básico e máximo, podendo o CA máximo chegar a 2,5.

Uma vez que o PDE estabeleceu que o CA básico é igual a 1 e que fora dos eixos de estruturação da transformação urbana o CA máximo é igual a 2, tal variação de densidade fica limitada. A principal característica da zona mista é viabilizar a diversificação de usos e promover densidades médias e baixas, sendo uma zona em que se pretende mais a preservação da morfologia urbana existente e acomodação de novos usos, do que a intensa transformação.



## Zona Especial de Preservação Cultural - ZEPEC



Vista Aérea <sup>(1)</sup>

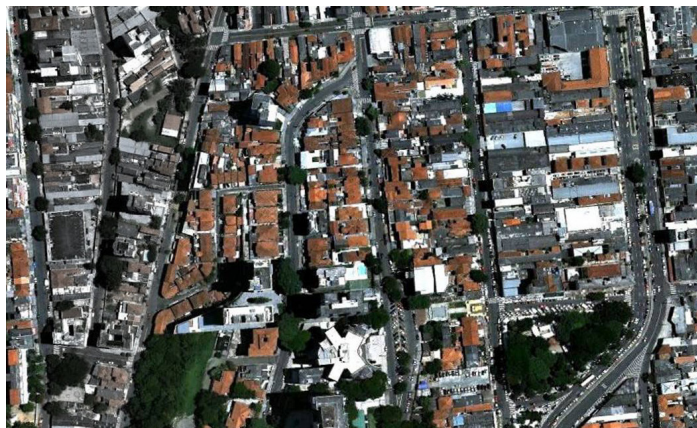
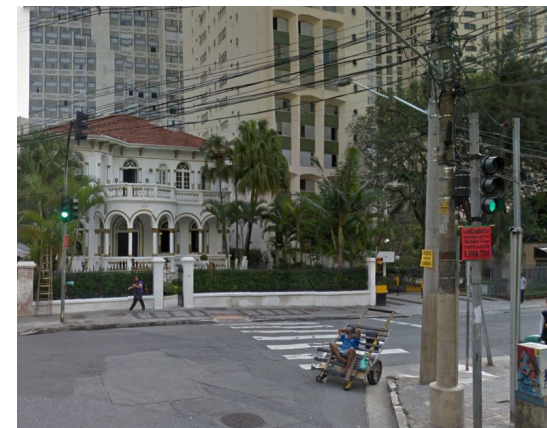


Foto Aérea <sup>(2)</sup>



Vista do Pedestre <sup>(3)</sup>

**Zonas Especiais de Preservação Cultural** são porções do território destinadas à preservação, valorização e salvaguarda dos bens de valor histórico, artístico, arquitetônico, arqueológico e paisagístico, doravante definidos como patrimônio cultural, podendo se configurar como elementos construídos, edificações e suas respectivas áreas ou lotes; conjuntos arquitetônicos, sítios urbanos ou rurais; sítios arqueológicos, áreas indígenas, espaços públicos; templos religiosos, elementos paisagísticos; conjuntos urbanos, espaços e estruturas que dão suporte ao patrimônio imaterial e/ou a usos de valor socialmente atribuído. A origem da ZEPEC está no tombamento de imóveis e conjuntos urbanos, sendo a única zona que tem a dinâmica de ter novos perímetros criados durante a vigência da lei de zoneamento na medida em que são instituídos novos tombamentos nos níveis federal, estadual e municipal. A ZEPEC depende de outra zona para viabilizar a aprovação de reformas e licenças de instalação uma vez que a ZEPEC apresenta apenas parâmetros e restrições de ocupação, não dispondo de parâmetros de uso, de incomodidade e de condições de instalação dos usos. A ZEPEC talvez seja a zona que mais contribui para a preservação de bairros, pois o tombamento restringe a transformação.

## 3.7 As centralidades dos bairros: territórios de preservação e de transição

### Zona de Centralidade - ZC



Vista Aérea <sup>(1)</sup>



Foto Aérea <sup>(2)</sup>



Vista do Pedestre <sup>(3)</sup>

**Zonas de Centralidades** são porções do território localizadas fora dos eixos de estruturação da transformação urbana destinadas à promoção de atividades típicas de áreas centrais ou de subcentros regionais ou de bairros, em que se pretende promover majoritariamente os usos não residenciais, com densidades construtiva e demográfica médias e promover a qualificação paisagística e dos espaços públicos. Hoje existem zonas de centralidade na Lei 13.885/04, divididas em zonas de centralidade polar ZCPa e ZCPb), zonas de centralidade linear (ZCLa e ZCLb) e zonas de centralidade linear em ZER (ZCLz-I e ZCLz-II). Pode-se dizer que o conceito de centralidade que está sendo proposto é similar ao adotado na lei vigente, prevalecendo os usos não residenciais. As diferenças ficam por conta da localização (propõe-se que as zonas centralidades estejam localizadas majoritariamente ao longo das quadras lindeiras às vias estruturais) e dos parâmetros adotados, sendo que na proposta se busca a qualificação paisagística e a melhoria da circulação de pedestres, assim como a preservação dos usos não residenciais instalados. Neste sentido (se considerarmos a perspectiva de promoção da melhoria da circulação de pedestres e a requalificação paisagística), a Zona Centralidade proposta se assemelha à ZEU, contudo, com densidades médias (e não altas) e a prevalência da preservação das centralidades consolidadas em detrimento à sua transformação.



## Zona Corredor - ZCorr



Vista Aérea <sup>(1)</sup>

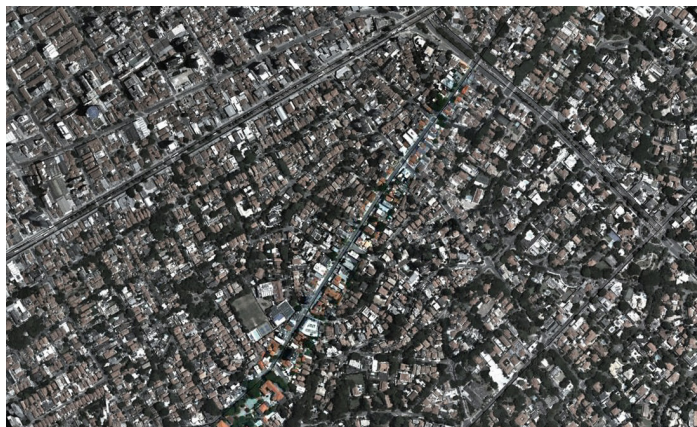


Foto Aérea <sup>(2)</sup>



Vista do Pedestre <sup>(3)</sup>

**Zonas Corredores** são os lotes lindeiros às ZER, que fazem frente para via classificada como estrutural ou coletora, em que se pretende promover usos não residenciais compatíveis com a fluidez do tráfego, com densidades demográfica e construtiva baixas. Também se pretende incorporar todas as zonas centralidade linear em ZER (ZCLz-I e ZCLz-II) nas zonas corredores.

A diferença da proposta em relação à lei de zoneamento vigente é que hoje o conceito de corredor se restringe a uma faixa com largura de 40m ou 50m e são permitidos apenas alguns usos não residenciais. A proposta considera como componente do corredor o lote lindeiro, independentemente de sua profundidade, e pretende diversificar os usos não residenciais em relação ao que é permitido hoje. Ainda, a proposta proíbe o remembramento de lotes da zona corredor com lotes que estiverem em ZER.

## 3.8 Grandes equipamentos urbanos

### Zona de Ocupação Especial - ZOE



Vista Aérea <sup>(1)</sup>



Foto Aérea <sup>(2)</sup>



Vista do Pedestre <sup>(3)</sup>

**Zonas de Ocupação Especial** são porções do território destinadas a abrigar predominantemente atividades que, por suas características únicas, como aeroportos, centros de convenção, grandes áreas de lazer, recreação e esportes, necessitem disciplina especial de uso e ocupação do solo. A ZOE esta regulamentada hoje na Lei 13.885/04, tendo sido definidos alguns territórios como Aeroporto de Congonhas, Cidade Universitária, Campo de Marte, Sambódromo, dentre outros.

O que se pretende avançar é no ajuste de perímetros da ZOE, uma vez que alguns deles abrangem lotes que vão além do equipamento que originou a ZOE. Também se pretende avançar na regulamentação de parâmetros especiais de parcelamento, uso e ocupação por meio de plano específico para cada ZOE de modo a evitar sua definição caso a caso, como é feito hoje.



## 3.9 Atividade industrial e produtiva

### Zona Predominantemente Industrial - ZPI



Vista Aérea <sup>(1)</sup>

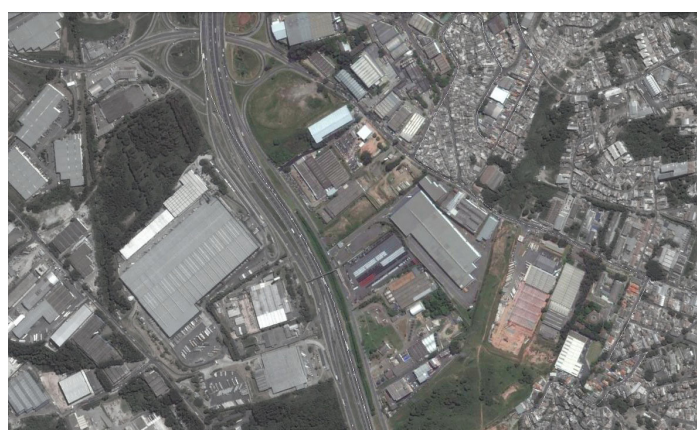
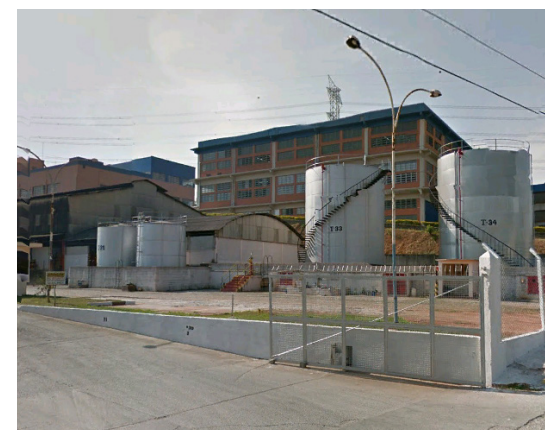


Foto Aérea <sup>(2)</sup>



Vista do Pedestre <sup>(3)</sup>

**Zonas Predominantemente Industriais** são porções do território destinadas à implantação de usos diversificados onde a preferência é dada aos usos industriais incômodos e às atividades não residenciais incômodas, restringindo empreendimentos de uso residencial. A ZPI consta hoje da Lei 13.885/04 com esse mesmo conceito, ou seja, são os territórios reservados para instalação de atividades produtivas consideradas incômodas (que geram ruídos, odores, poluição, etc.).

Pretende-se manter os perímetros vigentes de ZPI e fazer alguns ajustes pontuais. Ao mesmo tempo, na medida do possível, pretende-se incluir alguns territórios que tenham atividades econômicas com a prerrogativa de resguardar locais para a atividade produtiva e logística. Quanto à restrição aos usos residenciais, pretende-se proibir o residencial vertical (R2v) e também os conjuntos residenciais horizontais (R2h).

### Zona de Desenvolvimento Econômico - ZDE



Vista Aérea <sup>(1)</sup>

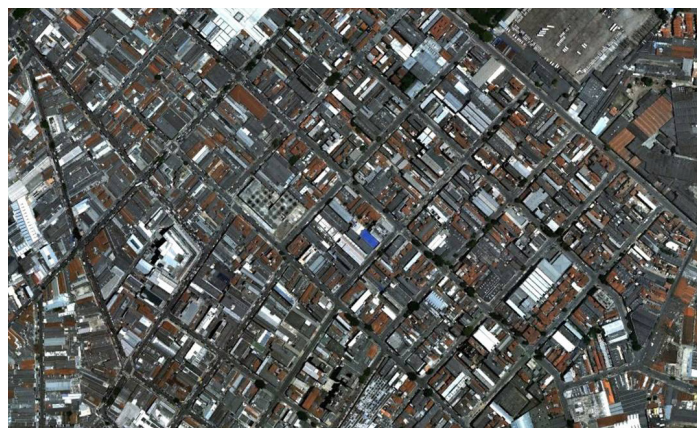


Foto Aérea <sup>(2)</sup>



Vista do Pedestre <sup>(3)</sup>

**Zonas de Desenvolvimento Econômico** são porções do território com predominância de uso industrial, destinadas à manutenção, incentivo e modernização desses usos, às atividades produtivas de alta intensidade em conhecimento e tecnologia e aos centros de pesquisa aplicada e desenvolvimento tecnológico, entre outras atividades econômicas onde não deverão ser permitidos os empreendimentos imobiliários para uso residencial.

Essa é uma nova zona que foi proposta pelo PDE, com o objetivo de viabilizar polos produtivos relacionados à indústria de alta tecnologia. Pretende-se viabilizar esta zona não somente em territórios com grandes lotes e quadras, mas também em territórios de urbanização consolidada em que existe atividade industrial integrada aos bairros. Para manter o vigor das atividades produtivas e também os usos residenciais existentes (de modo a aproximar emprego da moradia), pretende-se tolerar o uso residencial quando este estiver atrelado ao uso não residencial existente, ou seja, os usos mistos serão admitidos nestes territórios.



## 3.10 Eixos de Estruturação da Transformação Urbana: território de Transformação

### Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana - ZEU



Vista Aérea <sup>(1)</sup>



Foto Aérea <sup>(2)</sup>



Vista do Pedestre <sup>(3)</sup>

**Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Urbana** são porções do território em que pretende promover usos residenciais e não residenciais com densidades demográfica e construtiva altas e promover a qualificação paisagística e dos espaços públicos de modo articulado ao sistema de transporte público coletivo.

Esta zona tem por objetivo consolidar os parâmetros estabelecidos pelo PDE para os eixos, complementando com algumas regras de parcelamento, uso e ocupação, especialmente as condições de instalação de usos e parâmetros de incomodidade. Se o PDE delegou os eixos como território prioritário para o adensamento de modo articulado ao transporte público coletivo, essa zona passa a ter um papel estratégico na viabilização dos objetivos do PDE.

### Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Previsto - ZEUP



Vista Aérea <sup>(1)</sup>

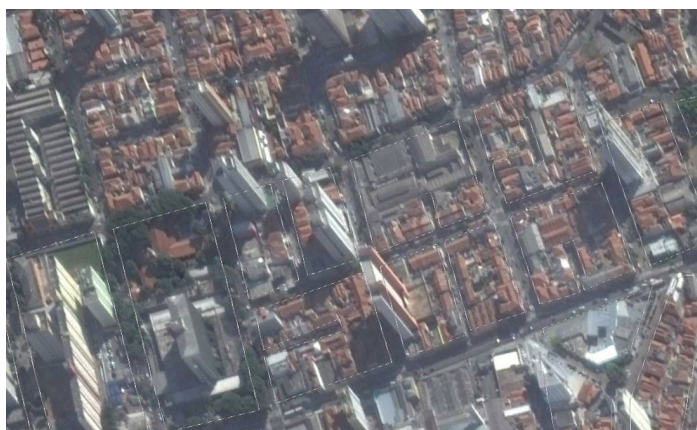
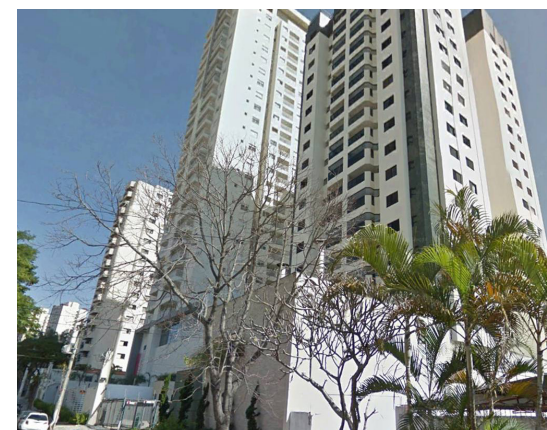


Foto Aérea <sup>(2)</sup>



Vista do Pedestre <sup>(3)</sup>

**Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Previsto** são porções do território em que pretende promover usos residenciais e não residenciais com densidades demográfica e construtiva altas e promover a qualificação paisagística e dos espaços públicos de modo articulado à implantação do sistema de transporte público coletivo. Esta zona é igual à ZEU, porém, com a diferença de que os parâmetros urbanísticos somente poderão ser ativados após emissão da Ordem de Serviços das obras das infraestruturas do sistema de transporte que define o eixo, após a emissão pelos órgãos competentes de todas as autorizações e licenças, especialmente a licença ambiental e após edição de decreto autorizador (art. 83 do PDE).

Essa medida faz com que não se permita o licenciamento de empreendimentos de elevada densidade sem que o sistema de transporte público coletivo esteja em implantação. E compreende-se que os parâmetros urbanísticos que ainda não podem ser aplicados são o coeficiente de aproveitamento máximo igual a 4, o gabarito (sem limite) e os incentivos urbanísticos, como fruição, fachada ativa e usos mistos.



A Prefeitura realizará oficinas participativas nas subprefeituras, no período de 18 de outubro a 06 de dezembro. Nessas oficinas, os participantes poderão apresentar contribuições sobre as Propostas de Revisão organizadas neste “Caderno de Propostas para a Revisão do Zoneamento” também disponível em [www.gestaourbana.sp.gov.br](http://www.gestaourbana.sp.gov.br)

Nas oficinas poderão ser apresentadas propostas individuais ou construídas coletivamente.

Como contribuir?

**1.** Todas as propostas deverão ser registradas no Instrumental de Propostas, disponível em todas as oficinas, e no formulário eletrônico, disponível no site [www.gestaourbana.sp.gov.br](http://www.gestaourbana.sp.gov.br).

**2.** Todas as propostas registradas nos formulários – impressos ou eletrônico – serão sistematizadas e divulgadas após a realização das oficinas.

Fique atento: só serão sistematizadas as propostas apresentadas nesses instrumentais – eletrônico ou impresso. As demais propostas serão recebidas mas não serão sistematizadas.

**3.** Além disso, no início de dezembro a prefeitura colocará no site [gestaourbana](http://gestaourbana) uma MINUTA do Projeto de Lei que poderá receber sugestões de todos os interessados em propor alterações diretamente no texto de lei por meio da internet. Além disso, haverá (2) duas audiências públicas para discutir a Minuta e nessas audiências os participantes poderão sugerir alterações ou registrar por escrito suas contribuições, também em Instrumentais desenvolvidos especificamente para esta finalidade.

**4.** Ao final será apresentado o Projeto de Lei a ser encaminhado à Câmara, com o balanço do processo participativo.

Acesse todo o calendário das atividades no site [gestaourbana.sp.gov.br](http://gestaourbana.sp.gov.br)

## Revisão Participativa da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo **Caderno de Propostas para a Revisão do Zoneamento**

Saiba mais em  
[www.gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br](http://www.gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br)

Curta [www.facebook.com/pmsp.smdu](http://www.facebook.com/pmsp.smdu) 

