

PROPOSTA DE REVISÃO PARTICIPATIVA DA LEI DE ZONEAMENTO

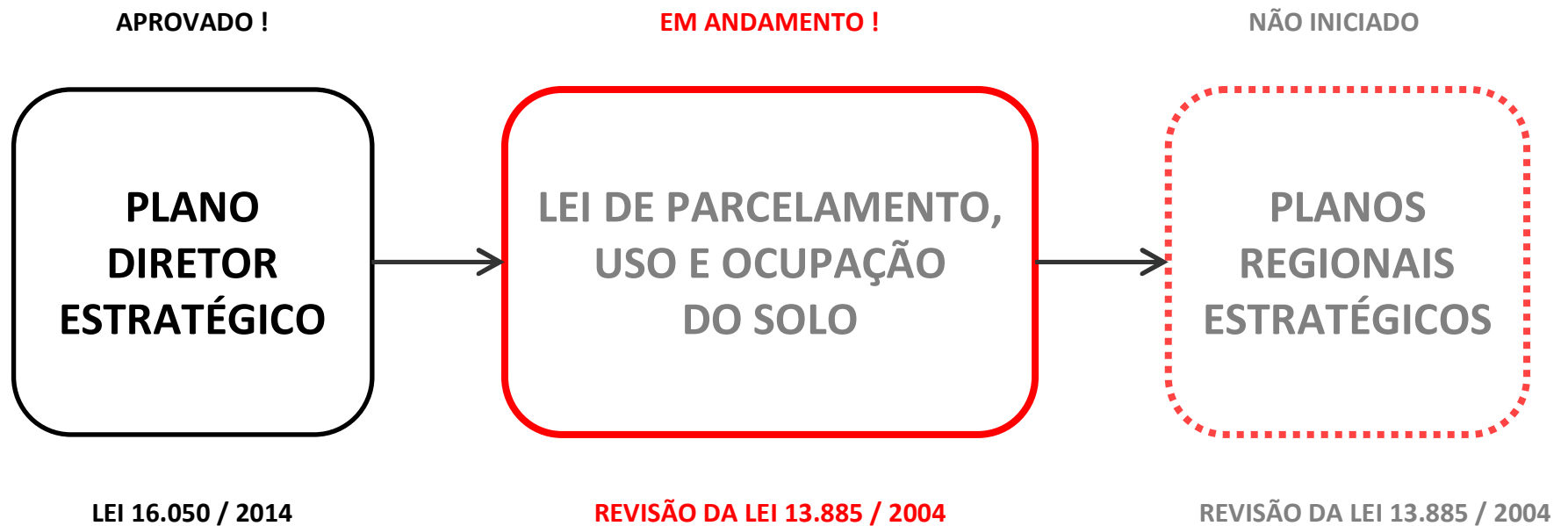


gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br

Outubro de 2014

CONTEXTO

REVISÃO DO MARCO REGULATÓRIO



CRONOGRAMA

REVISÃO PARTICIPATIVA DO ZONEAMENTO

CMPU + CTLU

SEMINÁRIO
DE
ABERTURA

16
AGO



Caderno sobre a
Lei de Zoneamento vigente

OFICINAS
PARTICIPATIVAS
DAS SUBPREFEITURAS

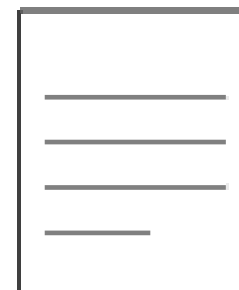
OUT
NOV
DEZ



Caderno de Proposta para
a Revisão do Zoneamento

AUDIÊNCIAS
PÚBLICAS

DEZ



Minuta de Projeto de Lei



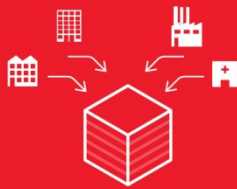
1. INTRODUÇÃO E CONCEITOS GERAIS

o que é zoneamento



2. PARCELAMENTO

regras de parcelamento



3. USO

classificação | condições de instalação | parâmetros de incomodidade



4. OCUPAÇÃO

parâmetros de ocupação | diretrizes | cota ambiental



5. TIPOS DE ZONA

tipos de zona | rebatimento territorial



1. INTRODUÇÃO E CONCEITOS GERAIS

o que é zoneamento

PARCELAMENTO

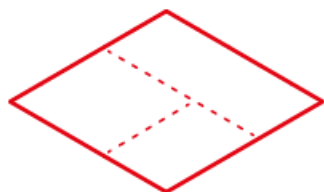
USO

OCUPAÇÃO

ZONAS

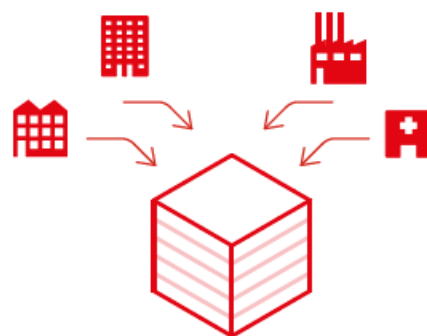
O QUE É ZONEAMENTO?

São regras de parcelamento, uso e ocupação do solo que estabelecem o que pode ser feito em cada lote e como deve ser ocupado e edificado.



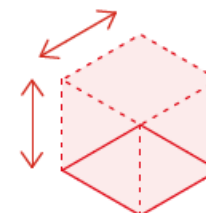
PARCELAMENTO

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

QUAL A DIFERENÇA ENTRE ZONEAMENTO E PLANO REGIONAL DAS SUBPREFEITURAS?

O que posso construir?

Zoneamento

Onde implantar um CEU ?

Planos Regionais das Subprefeituras



Como posso construir ?

Zoneamento

Onde e como viabilizar praças e serviços públicos ?

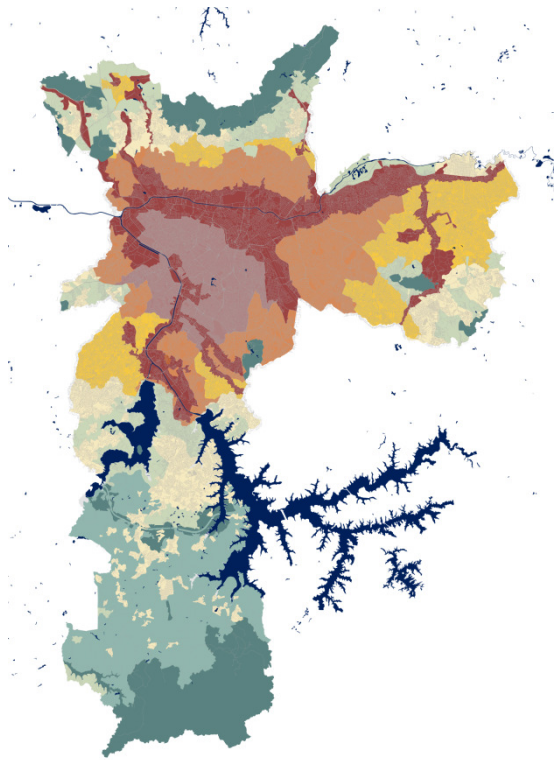
Planos Regionais das Subprefeituras

O QUE SE ESPERA DO NOVO ZONEAMENTO?

- ✓ **DIALOGAR COM A CIDADE REAL**
(proteger e qualificar os territórios já consolidados)
- ✓ **APROFUNDAR AS ESTRATÉGIAS DO PDE**
(respeitar as regras de ordenamento territorial)
- ✓ **QUALIFICAR O DESENHO DA CIDADE**
(nas dimensões social, urbana e ambiental)
- ✓ **SIMPLIFICAR A APLICAÇÃO DA LEI**
(unificar regras e padronizar aplicação para todo o município)

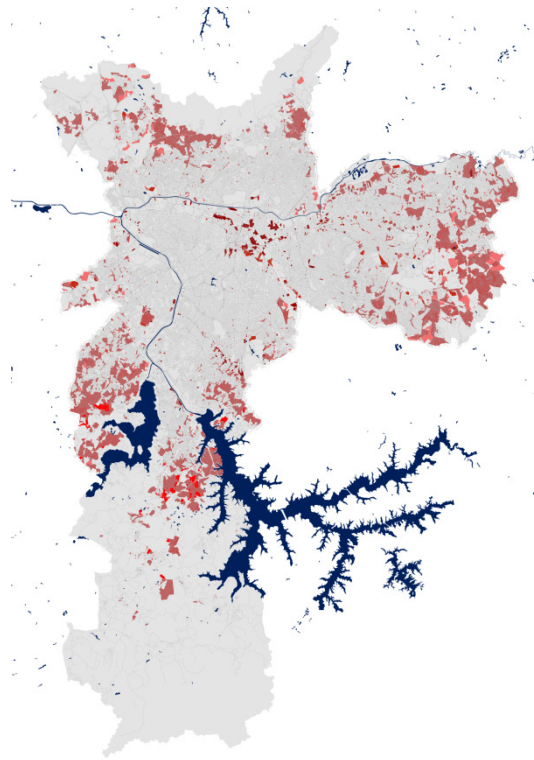
O QUE O PDE JÁ DEFINIU PARA A CIDADE?

MACROÁREAS



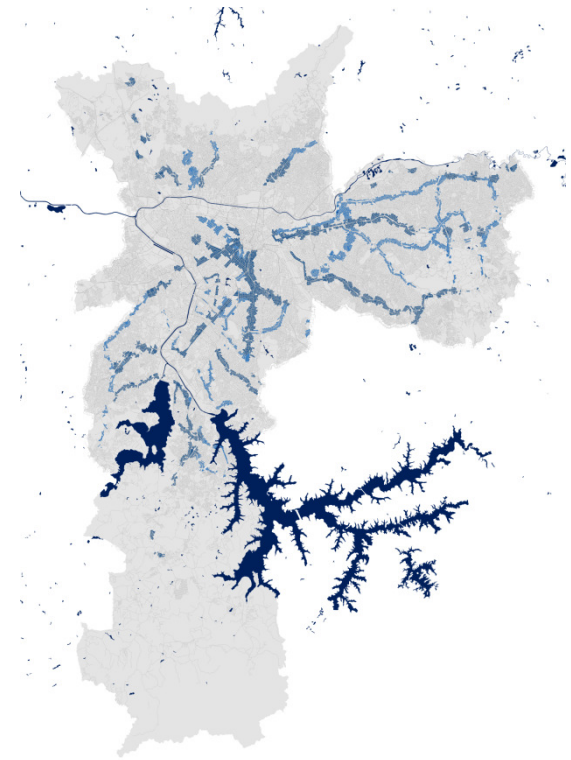
ZONA URBANA E RURAL

ZEIS



5 TIPOS DE ZEIS

EIXOS



EXISTENTES E FUTUROS

Além das Macroáreas, ZEIS e Eixos o PDE (Lei 16.050/14) definiu outras questões estruturantes que podem ser consultado através do site gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br

QUAIS AS DIRETRIZES ESTRATÉGICAS PARA A REVISÃO DA LEI DE 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. PARCELAMENTO

regras de parcelamento

INTRODUÇÃO

USO

OCUPAÇÃO

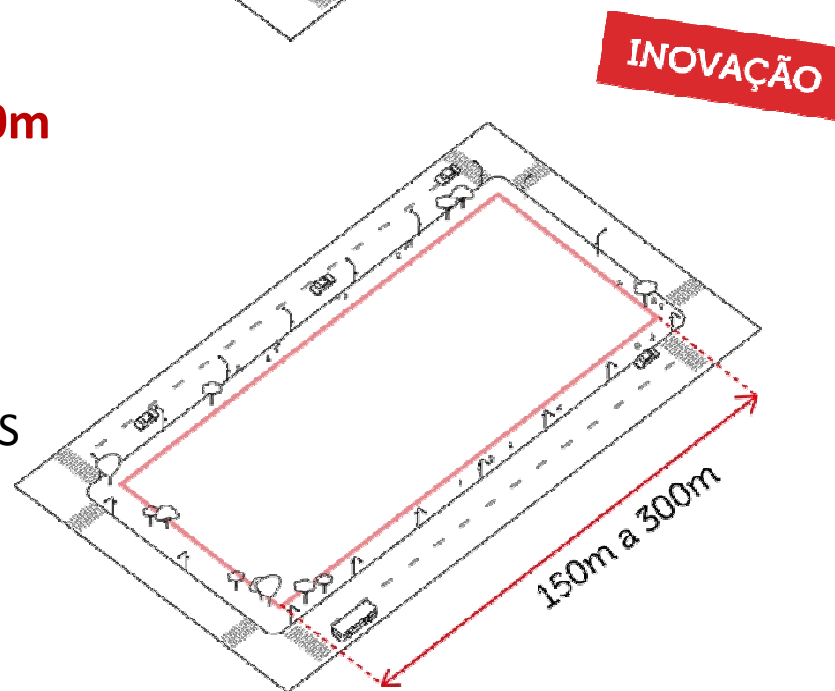
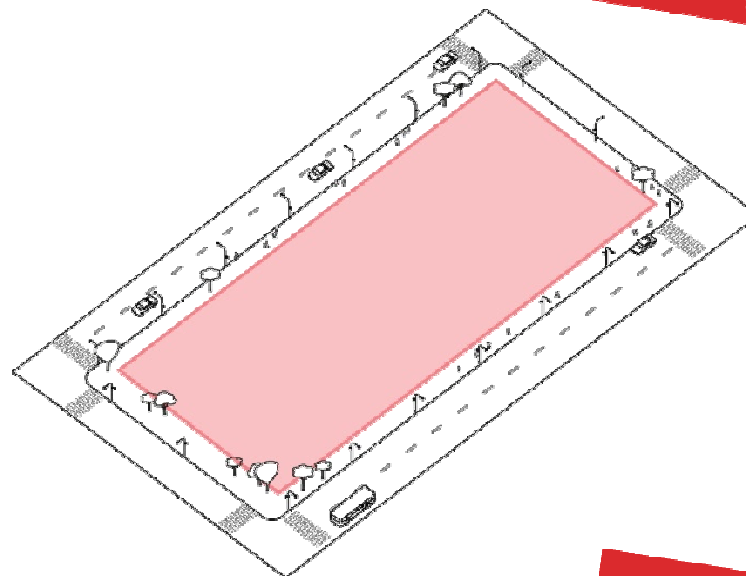
ZONAS

ÁREA MÁXIMA DO LOTE: 10.000m²

- ✓ poderá ser maior para alguns usos, como cemitérios, indústria, parques
- ✓ poderá ser diferenciada por zonas, p. ex. ZPDS

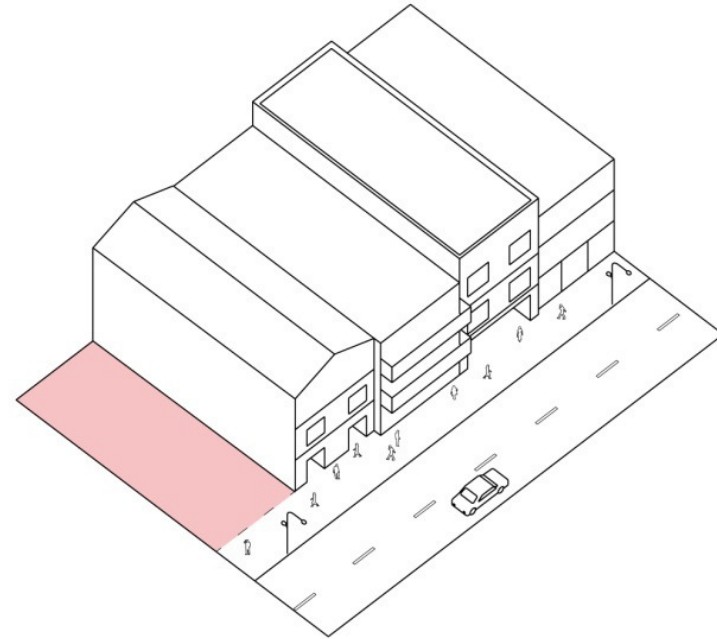
FRENTE MÁXIMA DO LOTE: de 150m a 300m

- ✓ poderá ser maior para alguns usos, como cemitérios, indústria, parques
- ✓ poderá ser diferenciada por zonas, , p. ex. ZPDS



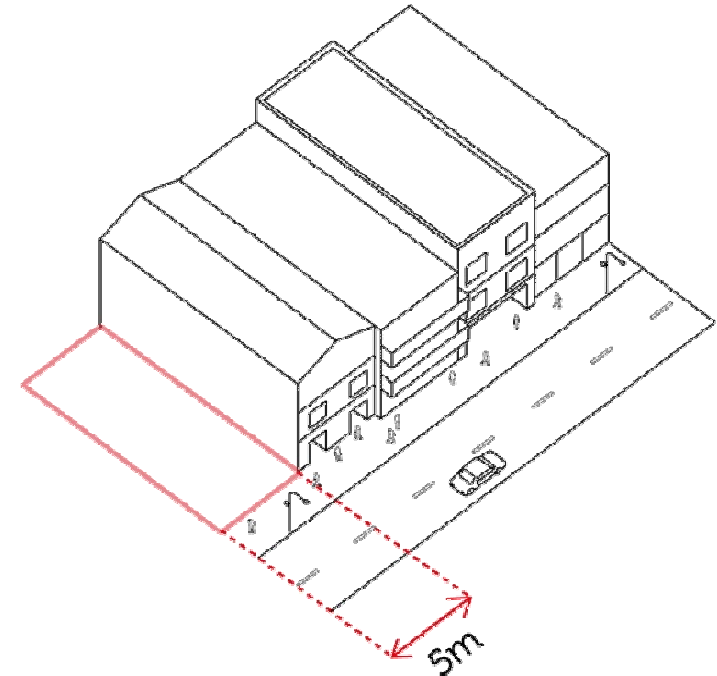
ÁREA MÍNIMA DO LOTE: 125m²

- ✓ poderá ser superior, p. ex. zona rural e algumas zonas urbanas
- ✓ poderá ser inferior, p. ex. regularização fundiária de interesse social



FRENTE MÍNIMA DO LOTE: 5m

- ✓ poderá ser superior, p. ex. zona rural e algumas zonas urbanas
- ✓ poderá ser inferior, p. ex. regularização fundiária de interesse social





3. USO

classificação | condições de instalação | parâmetros de incomodidade

INTRODUÇÃO

PARCELAMENTO

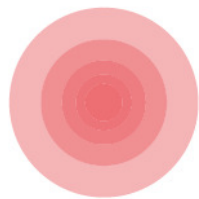
OCUPAÇÃO

ZONAS

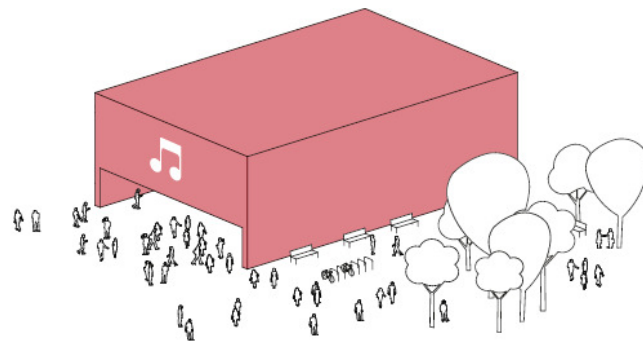
COMO OS USOS SÃO CLASSIFICADOS?

Os usos são classificados entre residenciais e não residenciais, sendo que os usos não residenciais são diferenciados pela incomodidade gerada na vizinhança e ambos também são classificados quanto ao porte.

CASA DE SHOW



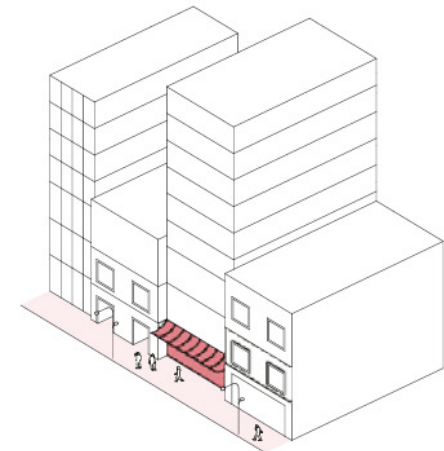
INCOMODIDADE



FLORICULTURA

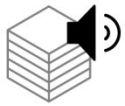


INCOMODIDADE



PARÂMETROS DE INCOMODIDADE

Para estabelecer medidas de controle, a proposta estabelece parâmetros de incomodidade quanto:



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

CONDIÇÕES DE INSTALAÇÃO

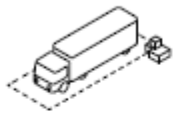
Para incentivar a implantação de atividades diversificadas, pretende-se permitir a implantação de determinadas atividades, desde que cumpridas suas condições de instalação. As condições são exigências quanto:



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

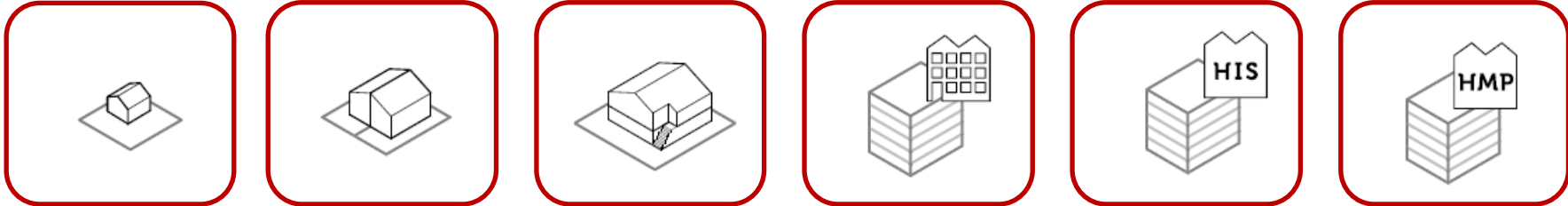
INOVAÇÃO



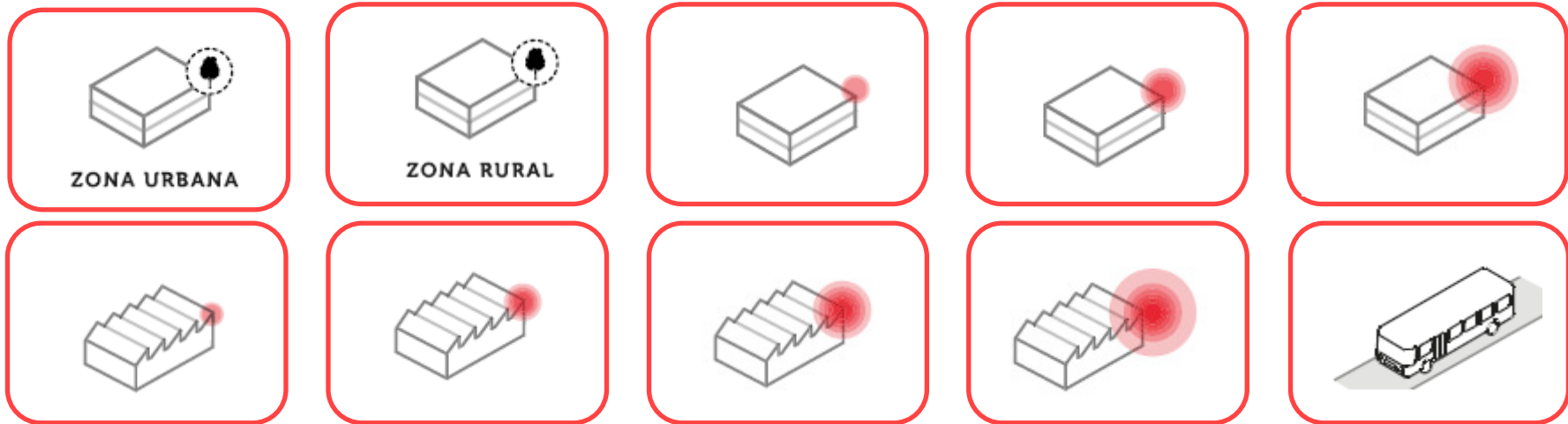
Vestiários para usuário de bicicleta **INOVAÇÃO**

CLASSIFICAÇÃO DE USOS

RESIDENCIAIS

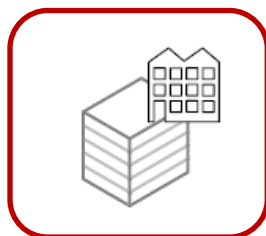
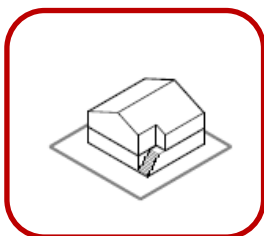
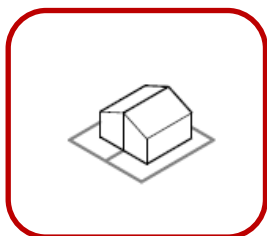
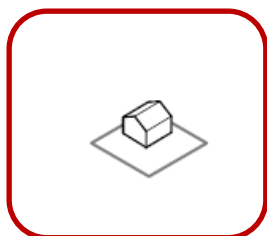


NÃO RESIDENCIAIS



CLASSIFICAÇÃO DE USOS

RESIDENCIAIS



R1
casa
unifamiliar

R2h-1
casa
geminada

R2h-2
casa
superposta

R2v
edifício
residencial

EHIS
edifício
habitação
social

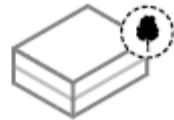
EHMP
edifício
mercado
popular

CLASSIFICAÇÃO DE USOS

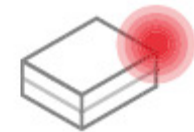
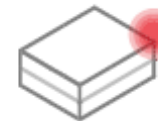
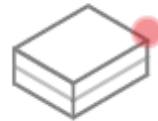
NÃO RESIDENCIAIS



ZONA URBANA



ZONA RURAL



nRa

USOS
ambientalmente
compatíveis

nRar

USOS
ambientalmente
compatíveis rurais

nR1

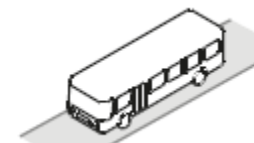
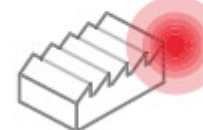
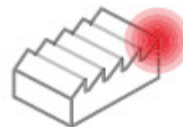
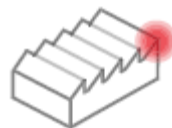
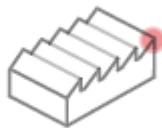
escritórios
padarias

nR2

oficina
casa de show

nR3

faculdade
cemitério



Ind-1a

fabricação:
vestuário

Ind-1b

fabricação:
móveis

Ind-2

fabricação:
bebidas

Ind-3

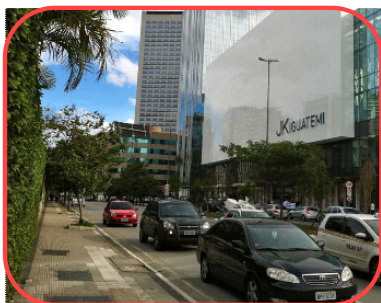
fabricação:
curtume

Infra

terminal
rodoviário

GESTÃO DE IMPACTOS URBANÍSTICOS E AMBIENTAIS

Algumas atividades requerem tratamento especial, pois geram grandes impactos ambientais ou na vizinhança. Para isto propõe-se os seguintes instrumentos e medidas de gestão:



PGT
POLOS GERADORES DE TRÁFEGO

*mitigação definida
Pela SMT*



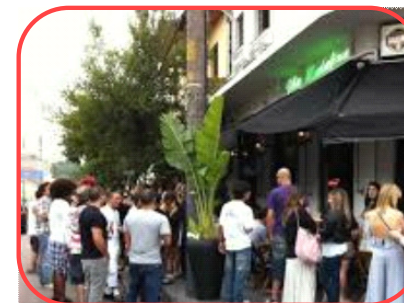
EMPREENDIMENTOS GERADORES DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

*Elaboração de EIV/RIV
(estudo / relatório de impacto de vizinhança)*



EMPREENDIMENTOS GERADORES DE IMPACTO AMBIENTAL

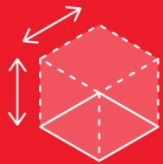
*Elaboração de EIA/RIMA
(estudo / relatório de impacto ambiental)*



ÁREA DE IMPACTO CUMULATIVO

*Elaboração de
Plano de Gestão de Impactos Urbanísticos*

INOVAÇÃO



4. OCUPAÇÃO

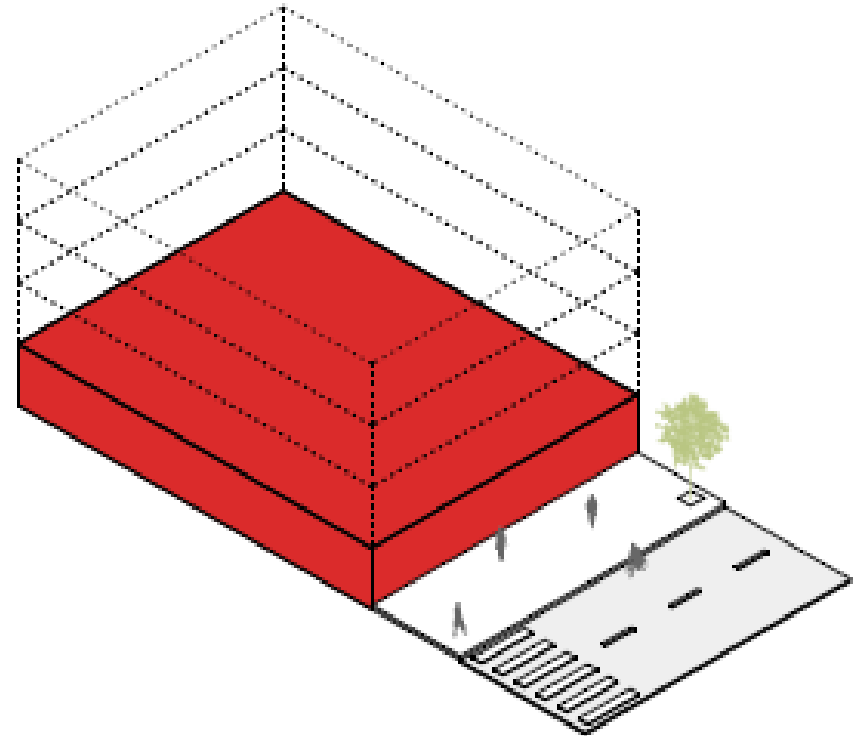
parâmetros de ocupação | diretrizes | cota ambiental

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO

Define a área construída máxima da edificação em relação ao terreno.

Proposta:

- ✓ Seguir as determinações do PDE.
- ✓ Reduzir o CA em zonas específicas como ZER, ZPR, ZPI e ZPDS.

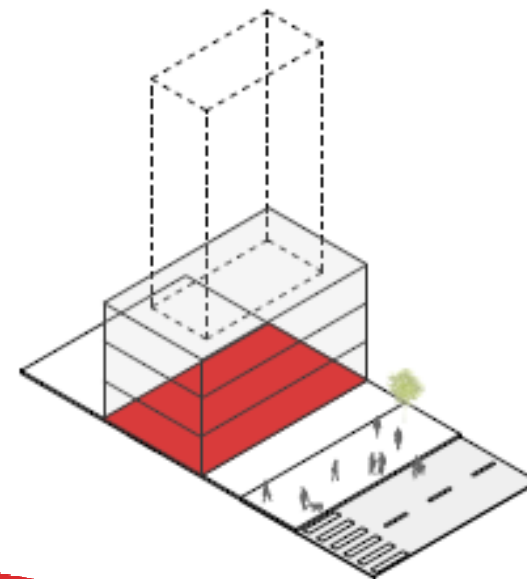


TAXA DE OCUPAÇÃO

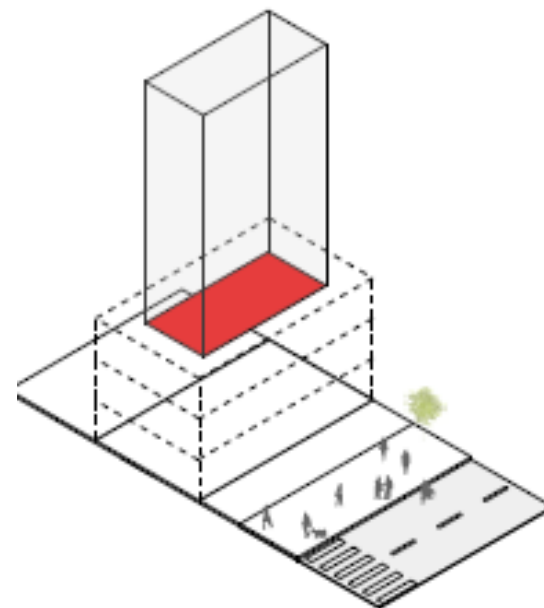
Define a área máxima ocupada com a edificação no terreno.

Proposta:

- ✓Diferenciar taxa de ocupação por embasamento e torre
- ✓Poderá ser diferenciada para lotes pequenos



INOVAÇÃO

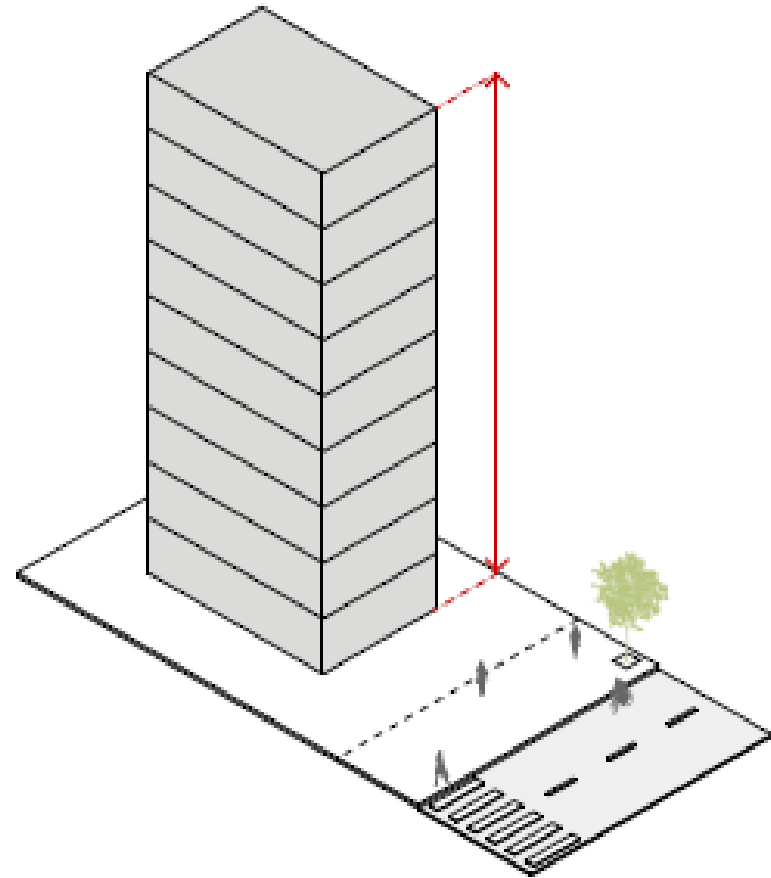


GABARITO DE ALTURA

Define a altura máxima da edificação.

Proposta:

- ✓Seguir as determinações do PDE.
- ✓Reduzir o gabarito em zonas específicas como ZER, ZPR, ZCor e ZPDS.

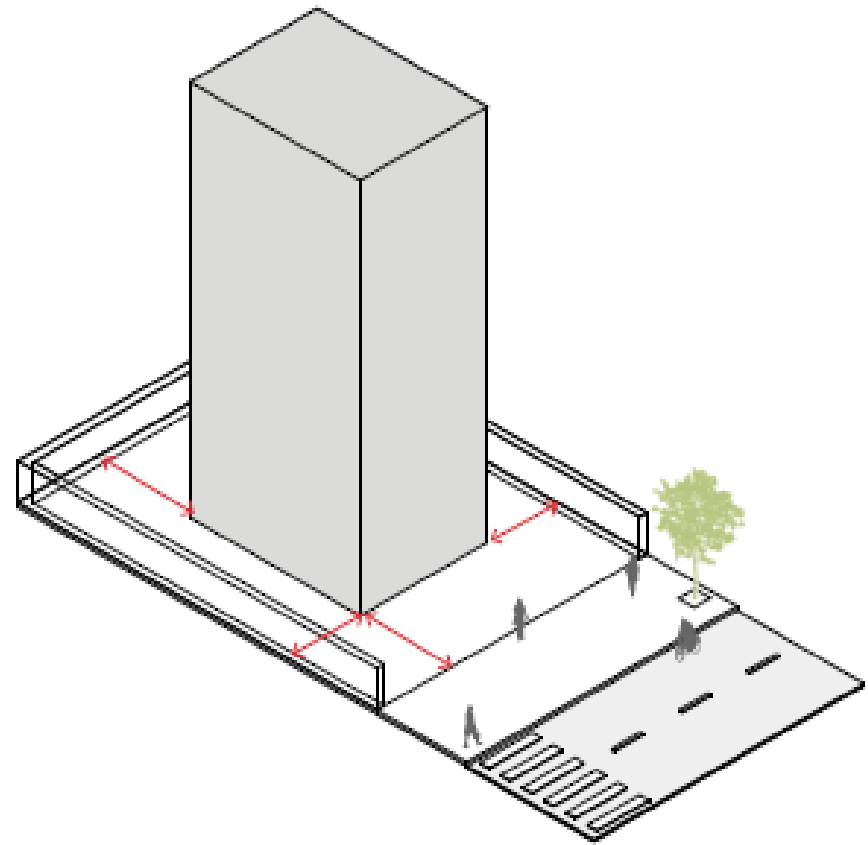


RECUOS: FRONTAL, LATERAL E FUNDOS

Define as distâncias mínimas da edificação em relação a divisa do lote.

Proposta:

- ✓ Em alguns casos, eliminar recuo frontal mediante ampliação de calçada em algumas zonas.
- ✓ Explorar a dispensa do recuo lateral em alguns casos.

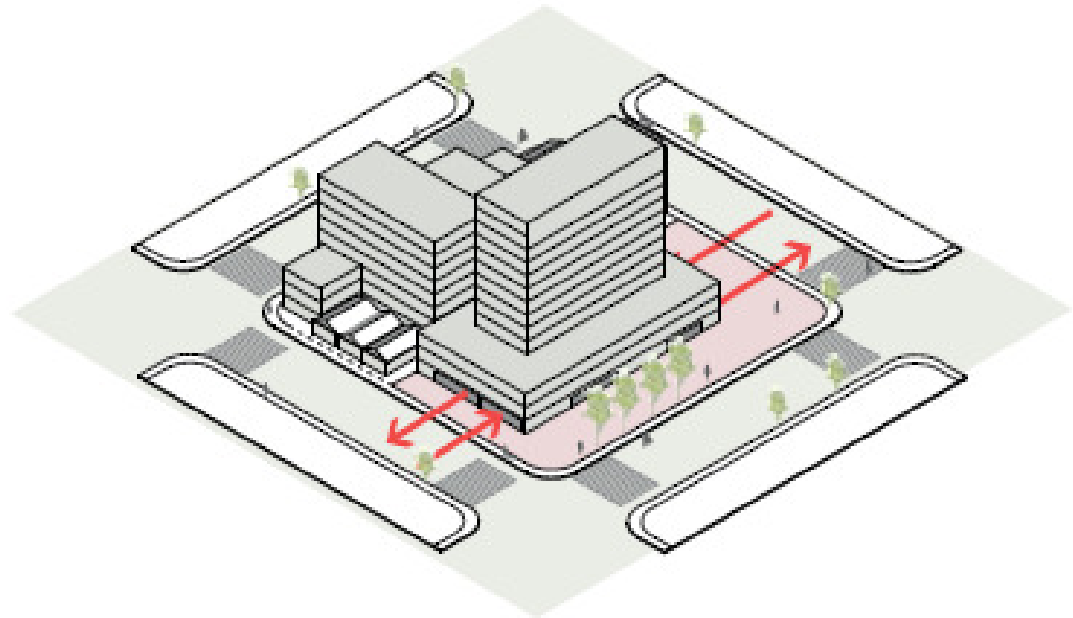


FRUIÇÃO PÚBLICA

Uso público de área no pavimento térreo no interior do lote.

Proposta:

✓ Incentivar a fruição em algumas zonas, em especial nas ZC.

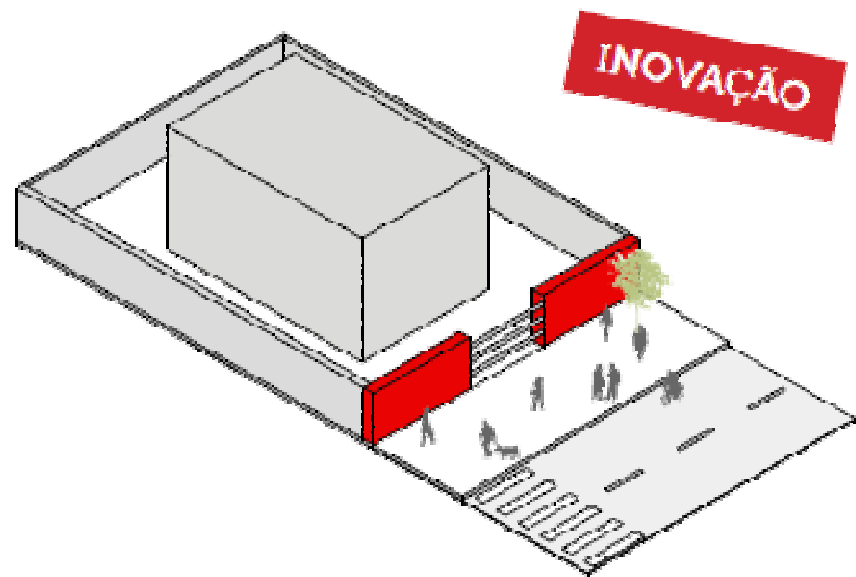


LIMITE DE FECHAMENTO POR MURO / PROPORÇÃO E INTERVALO DE ABERTURAS

Controle da extensão de muros cegos.

Proposta:

✓Controlar a extensão de fechamento dos lotes, de modo a dinamizar e qualificar o espaço urbano.

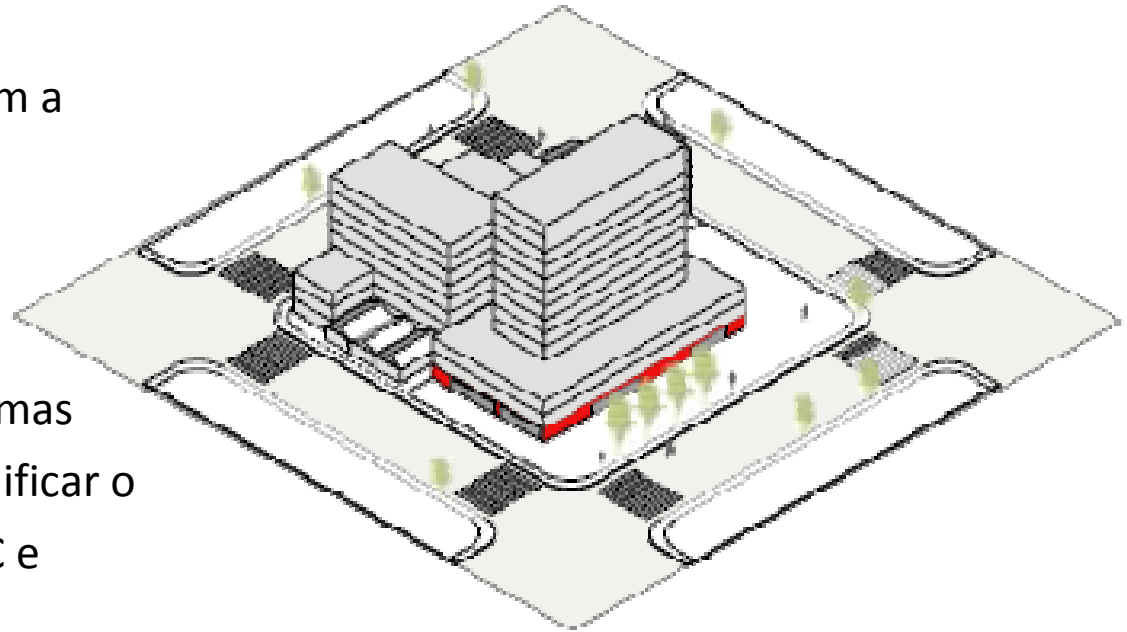


FACHADA ATIVA

Melhorar a interação do térreo com a calçada.

Proposta:

- ✓ Incentivar fachada ativa em algumas zonas, de modo a dinamizar e qualificar o espaço urbano, em especial nas ZC e ZEU.



COTA AMBIENTAL

Problema a enfrentar: baixa qualidade ambiental e impactos gerados pela mudança climática.



Exemplo de poluição / ilhas de calor



Exemplo de enchente



Exemplo de enchente e pouca arborização

COTA AMBIENTAL

Como enfrentar?

INOVAÇÃO

investimentos públicos para a gestão integrada das águas, criação de parques e arborização urbana

regulação do uso do solo: modelo de urbanização cota ambiental



Exemplo de parque linear Canivete



Exemplo de cobertura vegetal no lote

INTRODUÇÃO

PARCELAMENTO

USO

OCUPAÇÃO

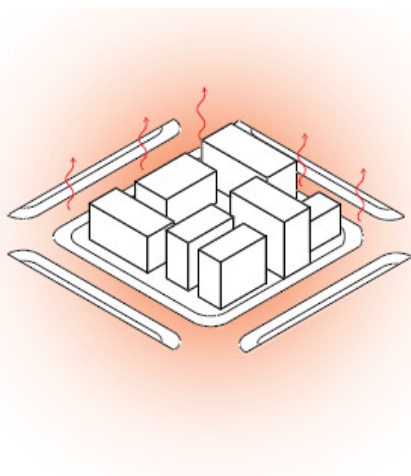
ZONAS

COTA AMBIENTAL

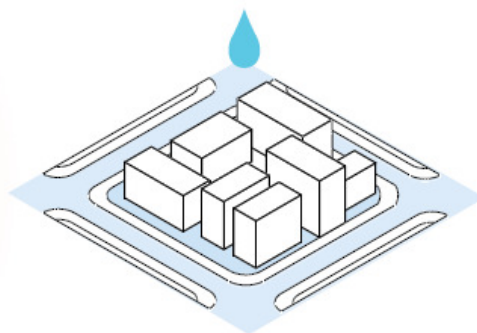
Objetivos

INOVAÇÃO

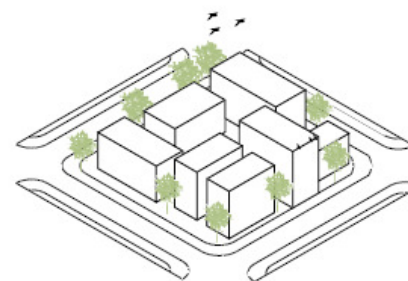
Atenuação das **alterações microclimáticas**



Melhoria da **drenagem urbana**



Proteção da **biodiversidade**



COTA AMBIENTAL

Drenagem

INOVAÇÃO



Exemplo de enchente



Exemplo de enchente

COTA AMBIENTAL

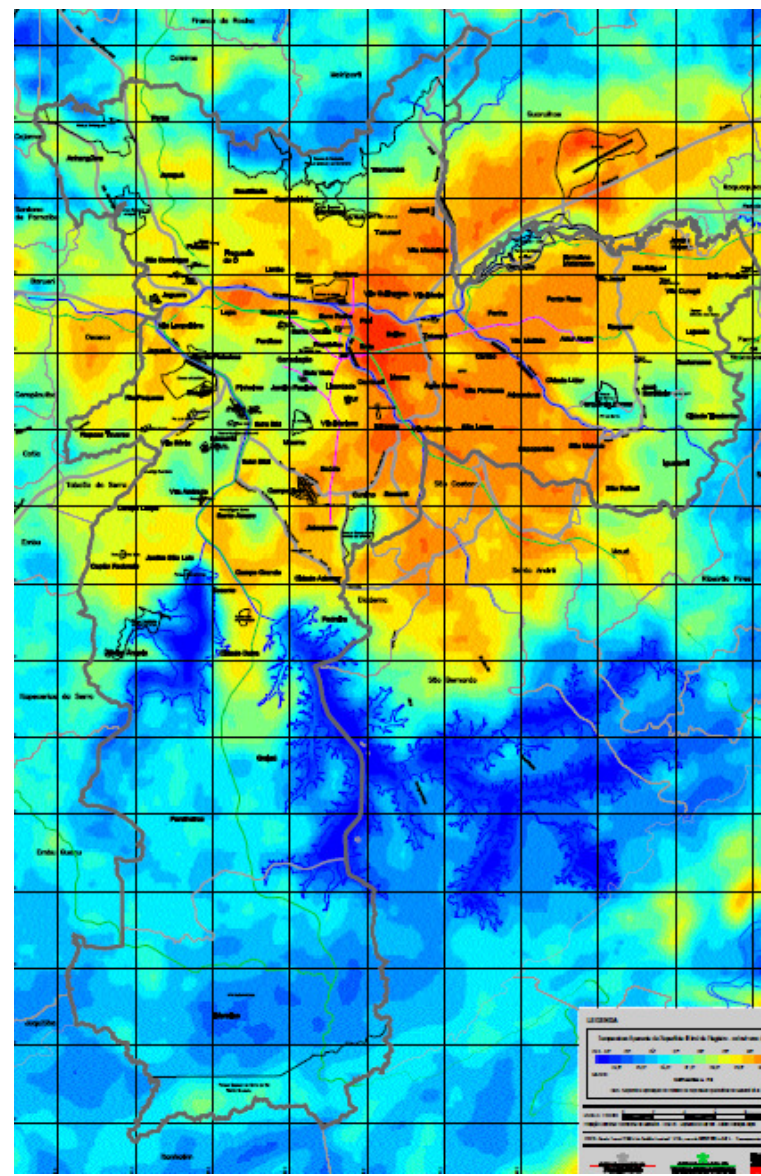
Ilhas de calor

INOVAÇÃO

**ÁREAS
MAIS QUENTES**



**ÁREAS
MAIS FRESCAS**



COTA AMBIENTAL

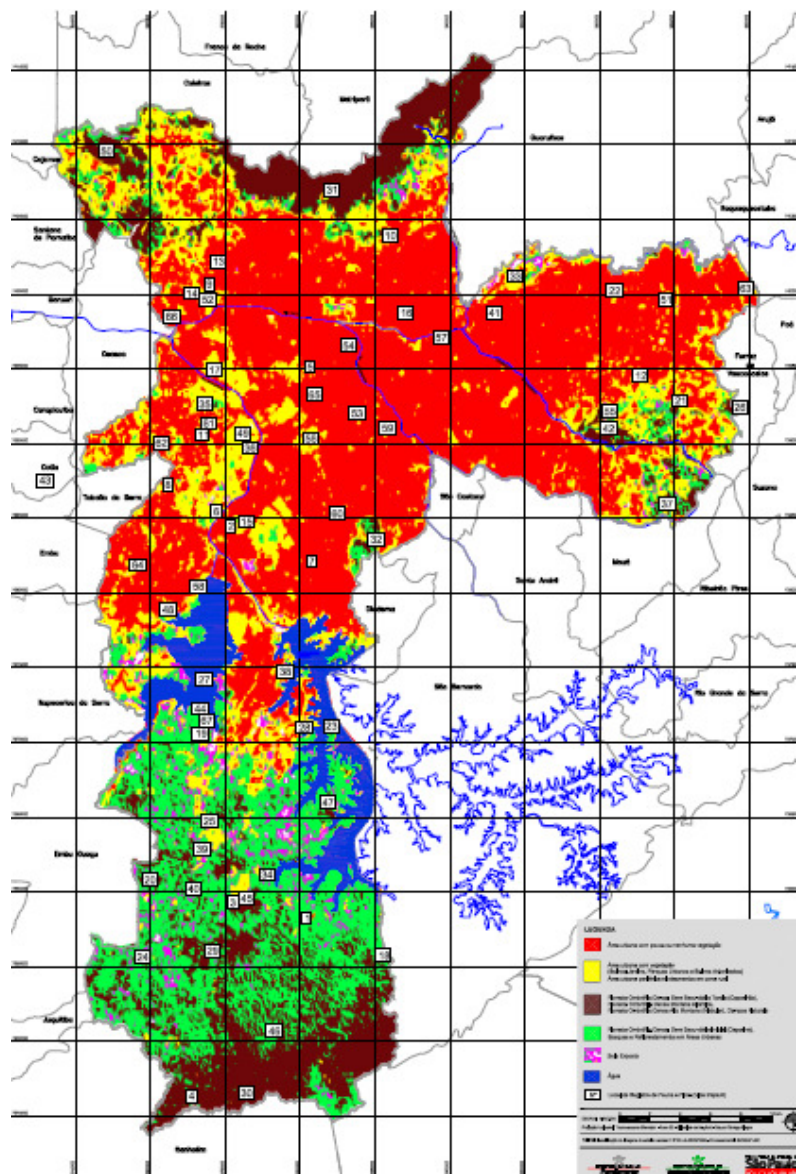
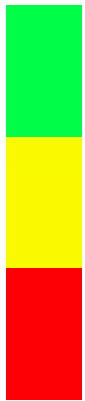
Biodiversidade

INOVAÇÃO

BEM ARBORIZADAS

MÉDIA ARBORIZAÇÃO

POUCA OU NENHUMA ARBORIZAÇÃO



INTRODUÇÃO

PARCELAMENTO

USO

OCUPAÇÃO

ZONAS

COTA AMBIENTAL

Como aplicar?

- ✓ Cada lote deverá atingir uma **pontuação mínima**.
Esta pontuação será determinada pelo mapa de **perímetros de qualificação ambiental**, podendo variar de acordo com o local e a **dimensão do lote**.
- ✓ Para atingir a pontuação mínima, poderão ser utilizados diversos parâmetros.

INOVAÇÃO

INTRODUÇÃO

PARCELAMENTO

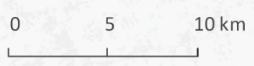
USO

OCUPAÇÃO

ZONAS

- 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
- MRVUA_1
- MRVUA_2
- MRVUA_3
- MCQU_1
- MCQU_2
- MCQU_3
- MCQU_4

- Linha de Trem
- Linha de Metrô
- Corredor de Ônibus
- Zona Rural



Fonte:
Base: MDC/SMDU. Emplasa, 2007
Elaboração: SMDU, 2014

MAPA

PERÍMETROS DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL

COTA AMBIENTAL

Parâmetros

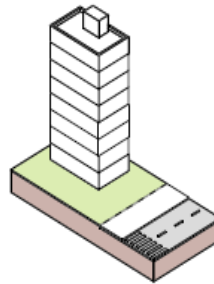
Contribuição às três dimensões: clima, drenagem e biodiversidade.

A diversidade de parâmetros permite sua aplicação em situações urbanas distintas, funcionando como um cardápio de opções.

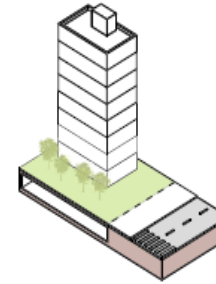
INOVAÇÃO

Área ajardinável

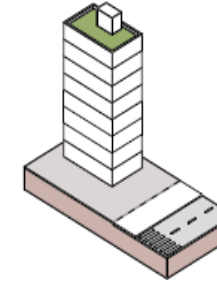
Área ajardinável sobre solo



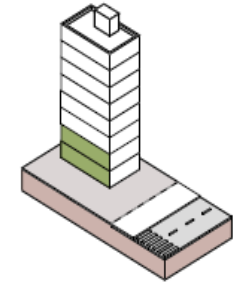
Área ajardinável sobre laje com espessura de solo



Cobertura verde



Fachada Verde

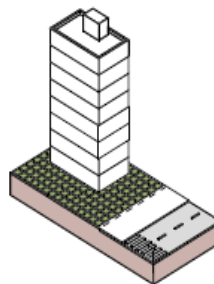


Espessura de solo inferior a 40cm
Espessura de solo superior a 40.1 cm

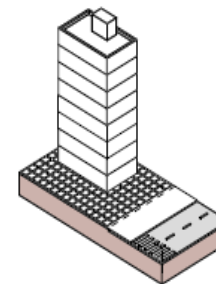
Espessura de substrato inferior a 40cm
Espessura de substrato superior a 40.1 cm

Piso semipermeável

Com vegetação

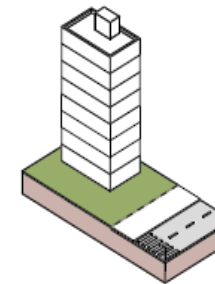


Sem vegetação

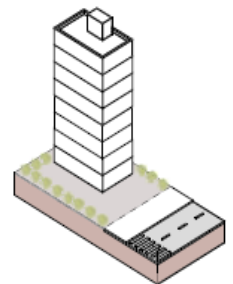


Vegetação

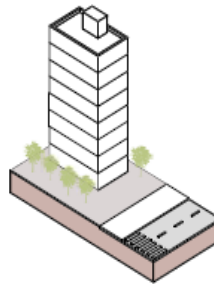
Forração



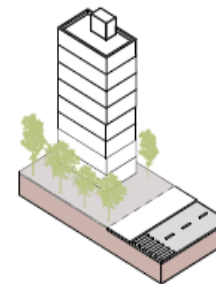
Arbusto



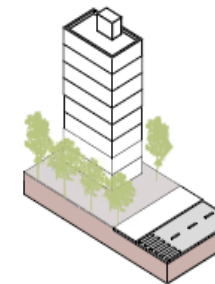
Árvore de porte pequeno



Árvore de porte médio

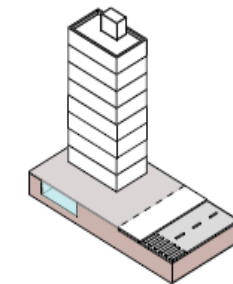


Árvore de porte grande



Piscininha

Reservatório de retenção



Árvore proposta
Árvore existente

Árvore proposta
Árvore existente

Árvore proposta
Árvore existente

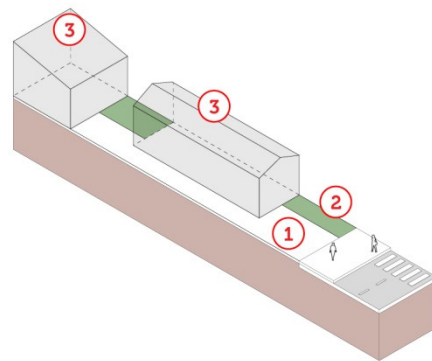
COTA AMBIENTAL

Exemplo de aplicação

Legenda:

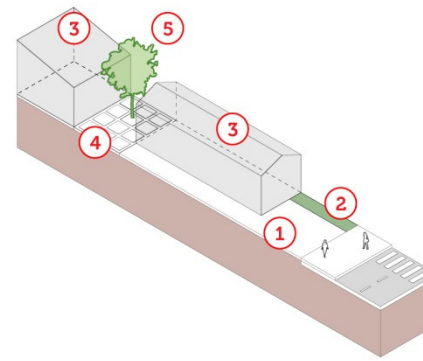
- ① Piso impermeável
- ② Área ajardinável sobre solo (permeável)
- ③ Edificação
- ④ Piso semipermeável
- ⑤ Árvores

Simulação 1: Ocupação nos moldes da lei vigente



Lote pequeno - 125m²

Simulação 2: Ocupação qualificada a partir da combinação de parâmetros



Lote pequeno - 125m²

COTA AMBIENTAL

Exemplo de aplicação

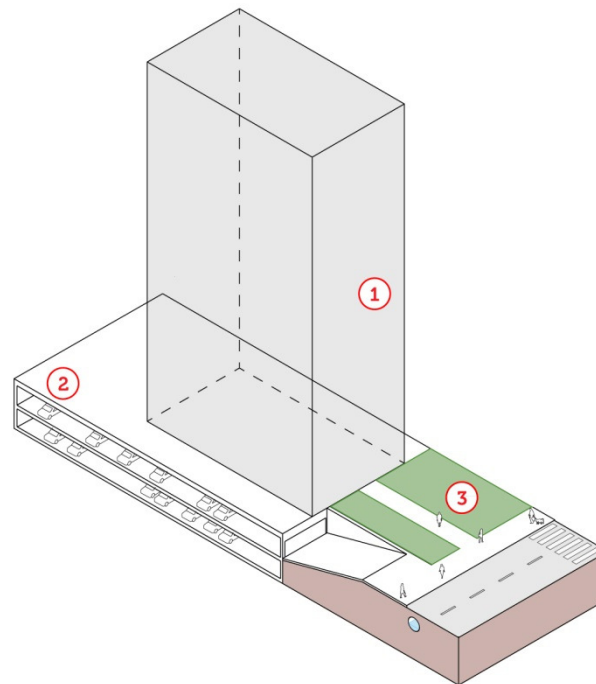
INOVAÇÃO

Simulação 1: Ocupação nos moldes da lei vigente

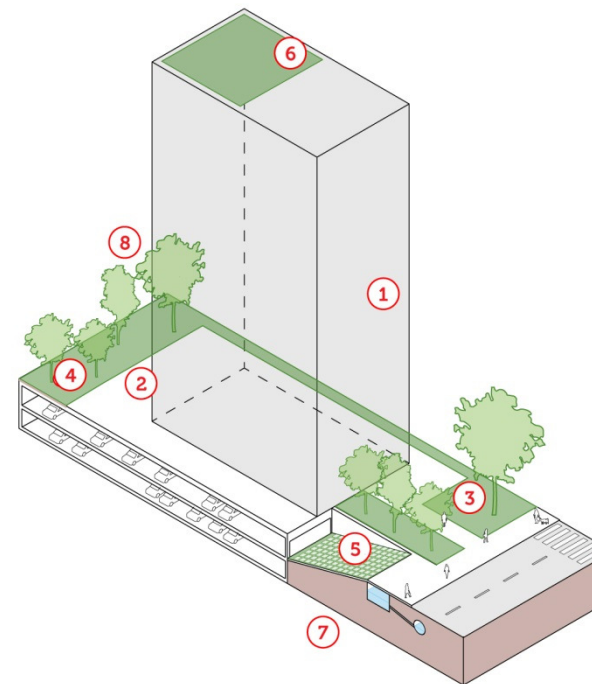
Simulação 2: Ocupação qualificada a partir da combinação de parâmetros

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 - 1000m²



Lote médio - 1000m²



5. TIPOS DE ZONA

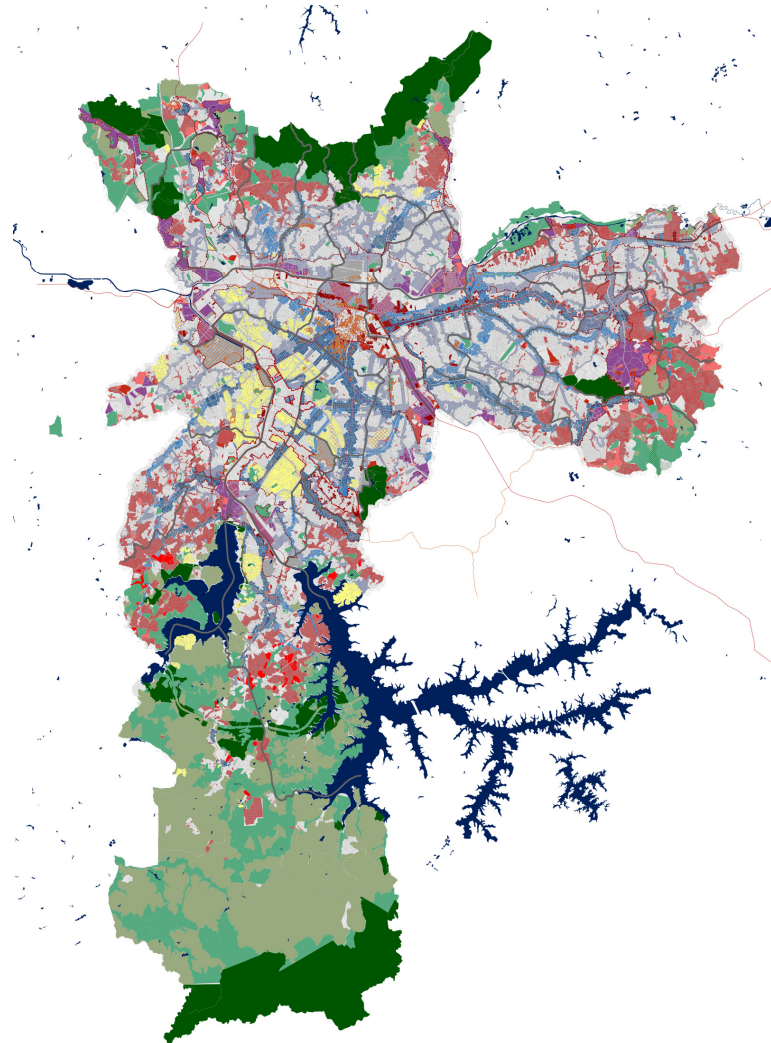
tipos de zona | rebatimento territorial

AS ZONAS FORAM CONCEITUADAS E DEMARCADAS NO TERRITÓRIO DENTRE DE TRÊS DIMENSÕES PRINCIPAIS:

TERRITÓRIOS DE PRESERVAÇÃO

TERRITÓRIOS DE QUALIFICAÇÃO

TERRITÓRIOS DE TRANSFORMAÇÃO



- ✓ Territórios de preservação, proteção e recuperação ambiental
ZEPAM | ZEP | ZPDS | ZRA
- ✓ Territórios de reserva de áreas para garantia do direito à moradia
ZEIS 1 | ZEIS 2 | ZEIS 3 | ZEIS 4 | ZEIS 5
- ✓ Territórios em que se pretende a preservação dos bairros
ZER | ZPR | ZM
- ✓ Territórios de preservação cultural
ZEPEC
- ✓ Centralidades dos bairros
ZC | ZCorr
- ✓ Grandes equipamentos
ZOE
- ✓ Territórios para atividades industriais e produtivas
ZPI | ZDE
- ✓ Eixos de Estruturação da Transformação Urbana
ZEU | ZEUp

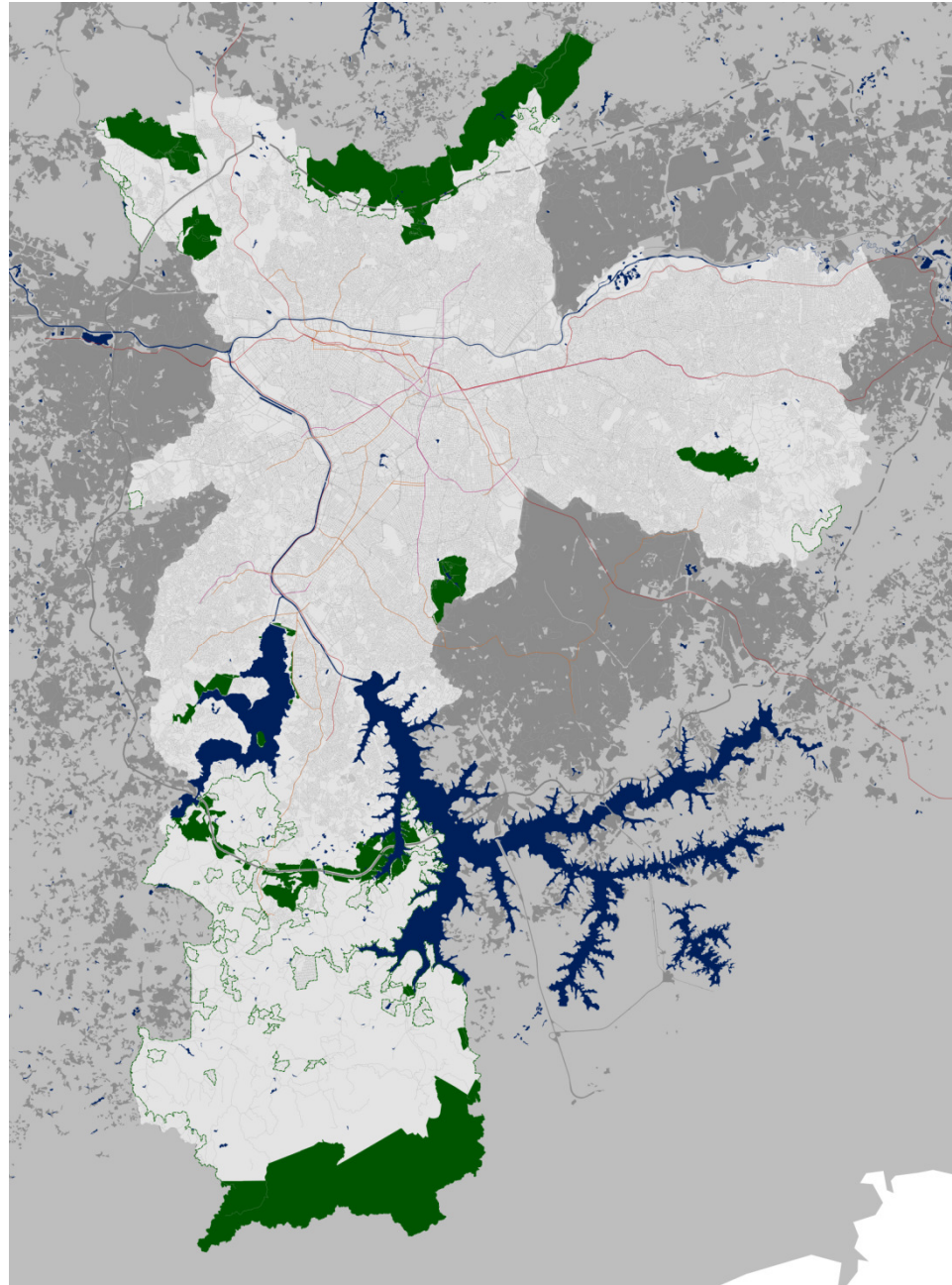
TERRITÓRIOS DE PRESERVAÇÃO E QUALIFICAÇÃO
preservação, proteção e recuperação ambiental

ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO ZEP

O que é?
São parques de proteção integral

O que queremos?
Preservar as unidades de conservação
de acordo com o Plano de Manejo de
cada área

P. 38

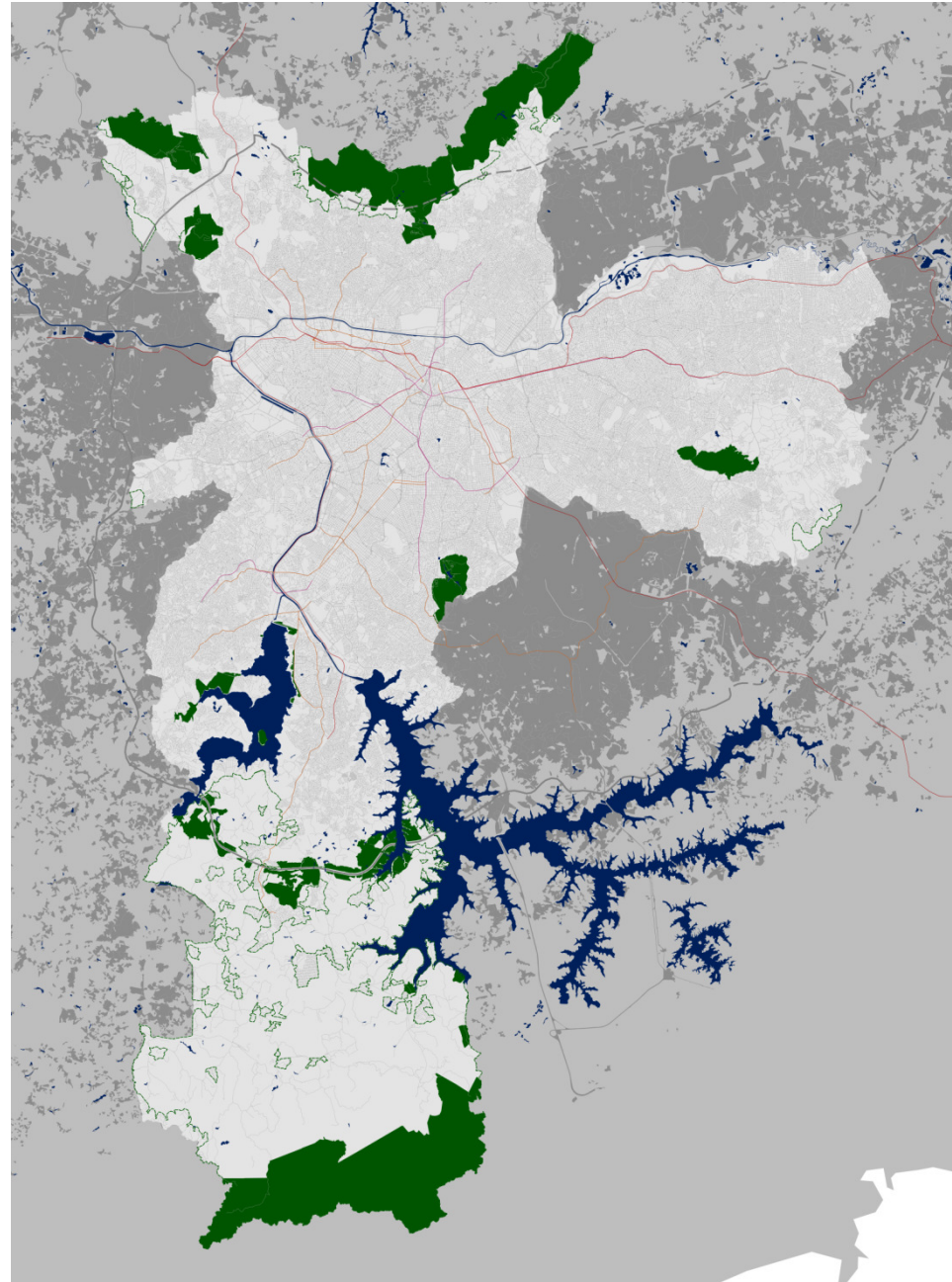


TERRITÓRIOS DE PRESERVAÇÃO E QUALIFICAÇÃO
preservação, proteção e recuperação ambiental

ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO ZEP



Exemplo de ZEP no município.



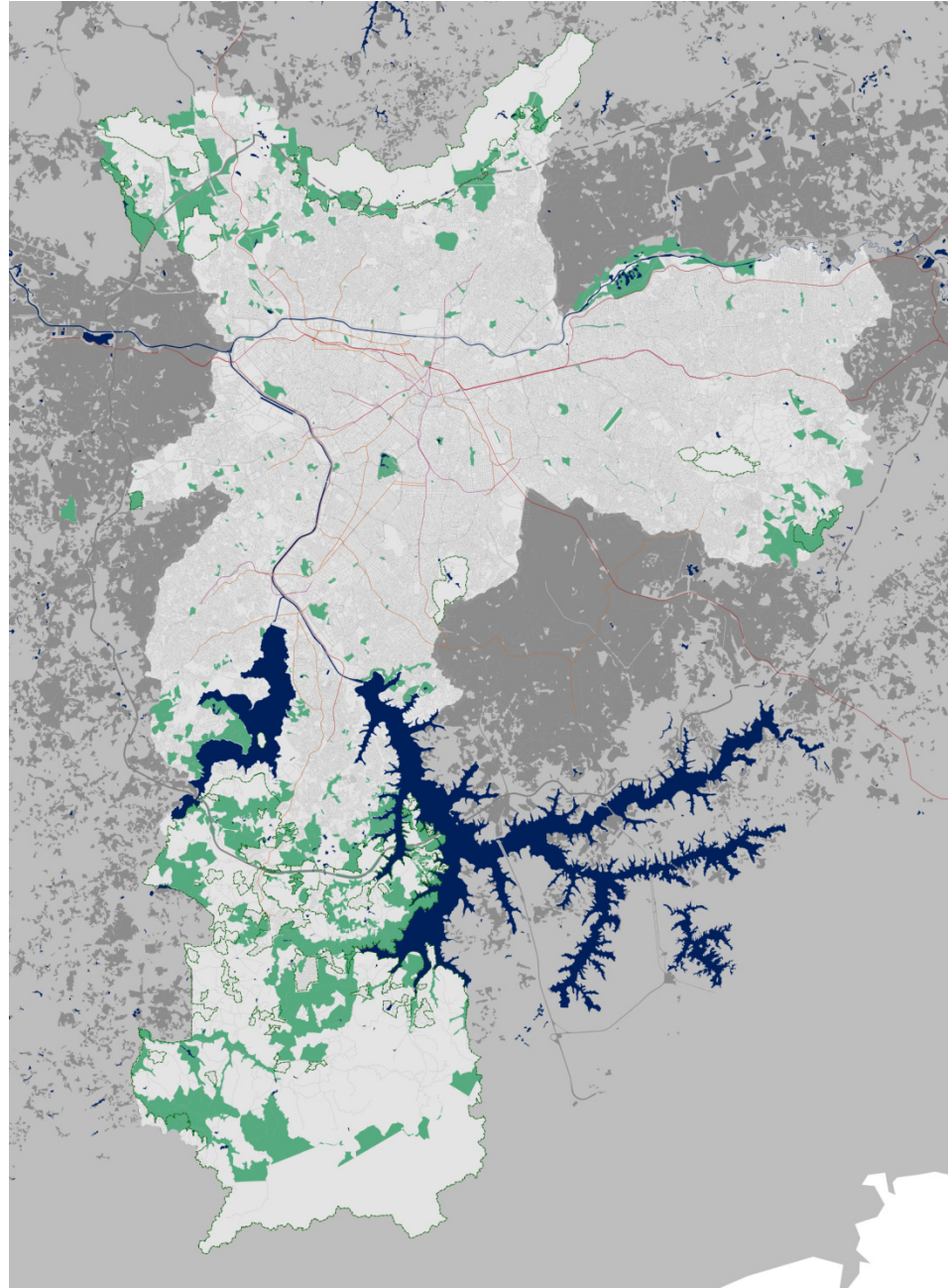
TERRITÓRIOS DE PRESERVAÇÃO E QUALIFICAÇÃO
preservação, proteção e recuperação ambiental

ZONA ESPECIAL DE PROTEÇÃO AMBIENTAL ZEPAM

O que é?
São áreas que apresentam
remanescentes de vegetação
significativa

O que queremos?
Proteger e preservar os atributos
ambientais destas zonas e incluir os
parques existentes e projetados.

P. 38

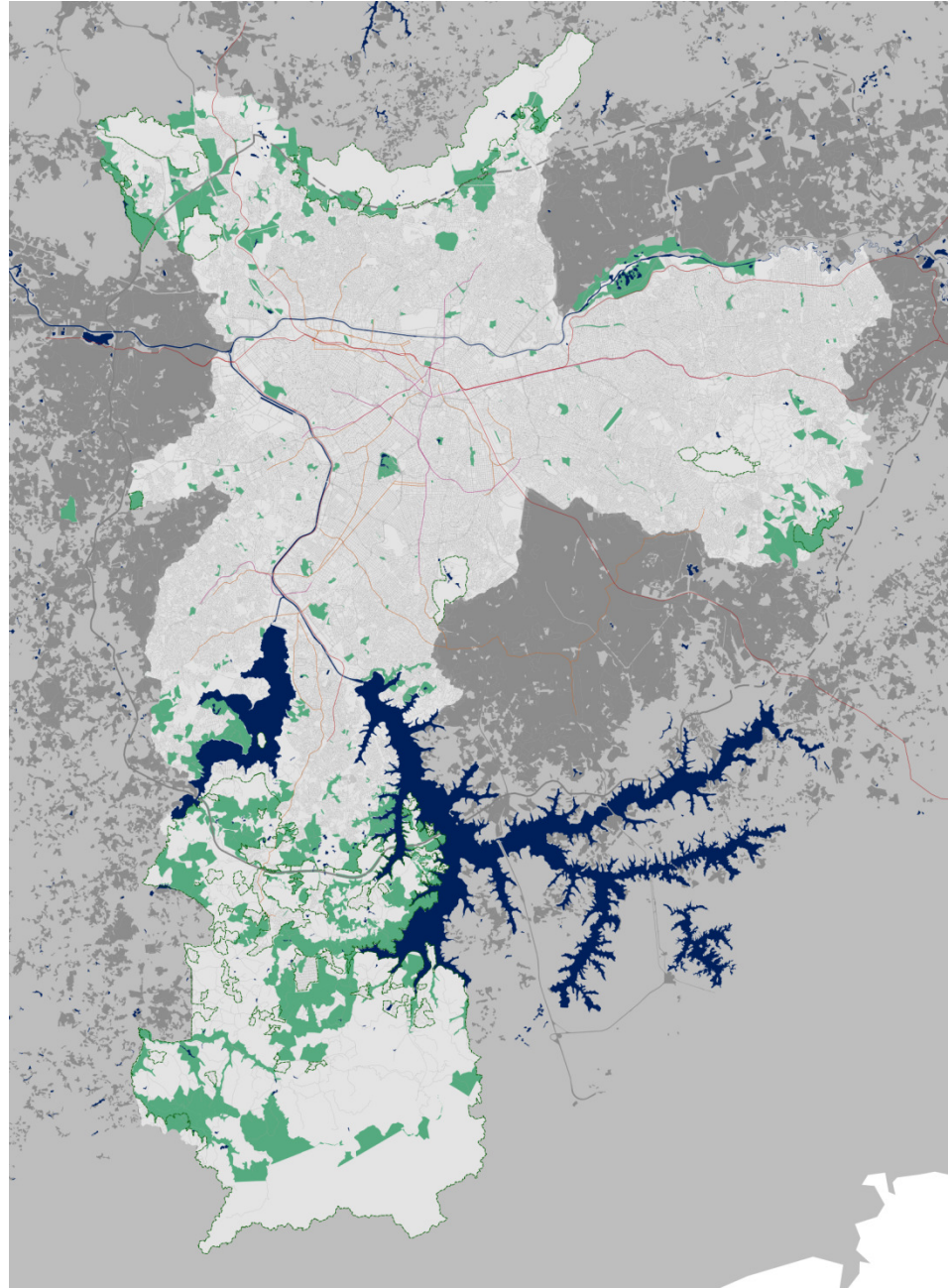


TERRITÓRIOS DE PRESERVAÇÃO E QUALIFICAÇÃO
preservação, proteção e recuperação ambiental

ZONA ESPECIAL DE PROTEÇÃO AMBIENTAL
ZEPAM



Exemplo local:
Instituto Municipal de Crianças Surdas



INTRODUÇÃO

PARCELAMENTO

USO

OCUPAÇÃO

ZONAS

TERRITÓRIOS DE PRESERVAÇÃO E QUALIFICAÇÃO

preservação, proteção e recuperação ambiental

ZONA DE PRESERVAÇÃO E DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL ZPDS

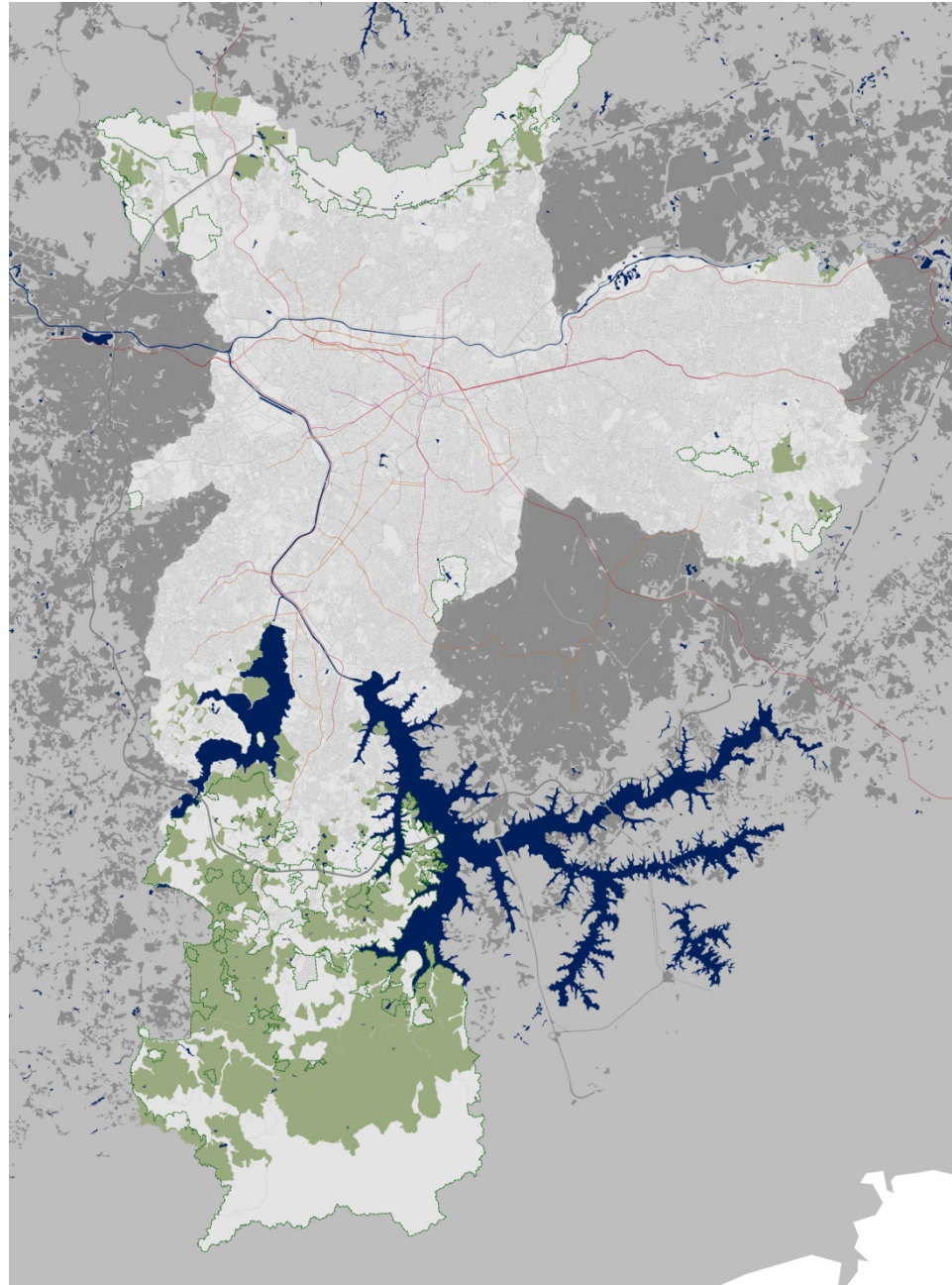
O que é?

São áreas destinadas às atividades econômicas de desenvolvimento sustentável (incorpora ZLT e ZEPAG).

O que queremos?

Equilibrar as atividades urbanas e o desenvolvimento sustentável.
Diferenciar as ZPDS na zona urbana e zona rural.

P. 39

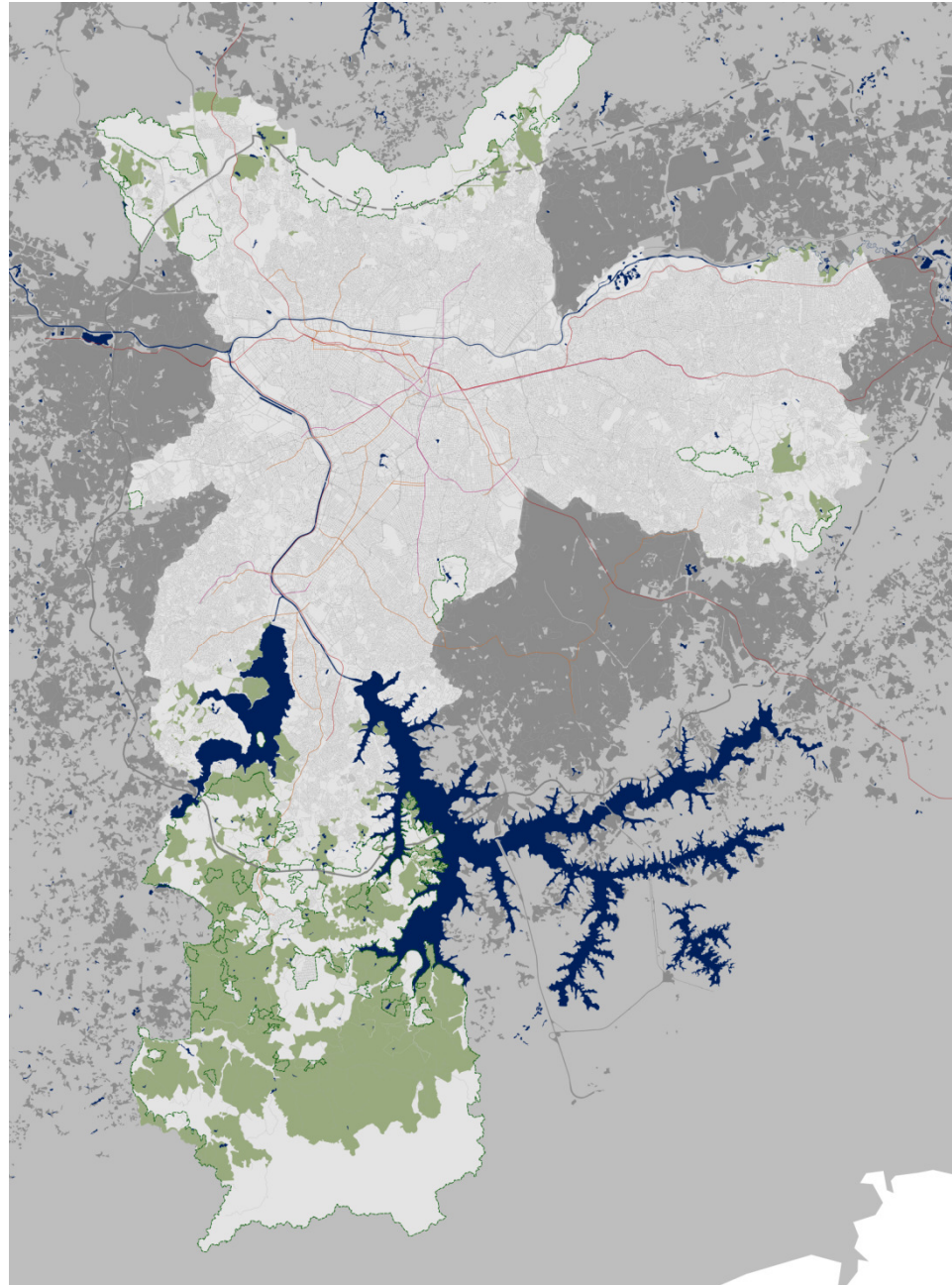


TERRITÓRIOS DE PRESERVAÇÃO E QUALIFICAÇÃO
preservação, proteção e recuperação ambiental

**ZONA DE PRESERVAÇÃO E
DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL
ZPDS**



Exemplo área agrícola no município



TERRITÓRIOS DE PRESERVAÇÃO E QUALIFICAÇÃO

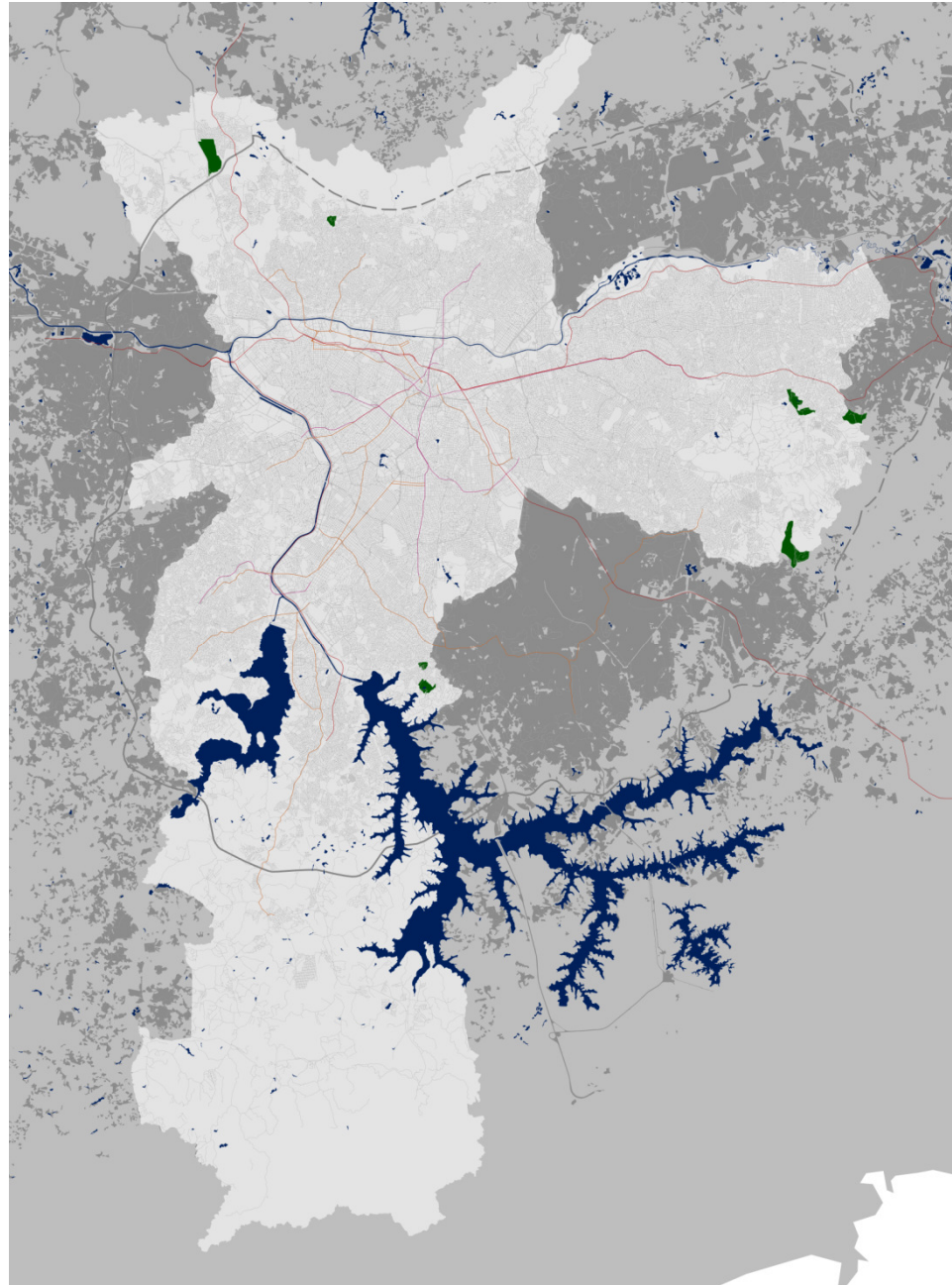
preservação, proteção e recuperação ambiental

ZONA DE RECUPERAÇÃO AMBIENTAL ZRA

O que é?
são áreas derivadas de processo de degradação ambiental, que estejam ou que requeiram recuperação ambiental

O que queremos?
conferir tratamento especial a locais que requerem recuperação ambiental, tais como atividades de mineração (pedreiras) e aterros sanitários.

P. 39

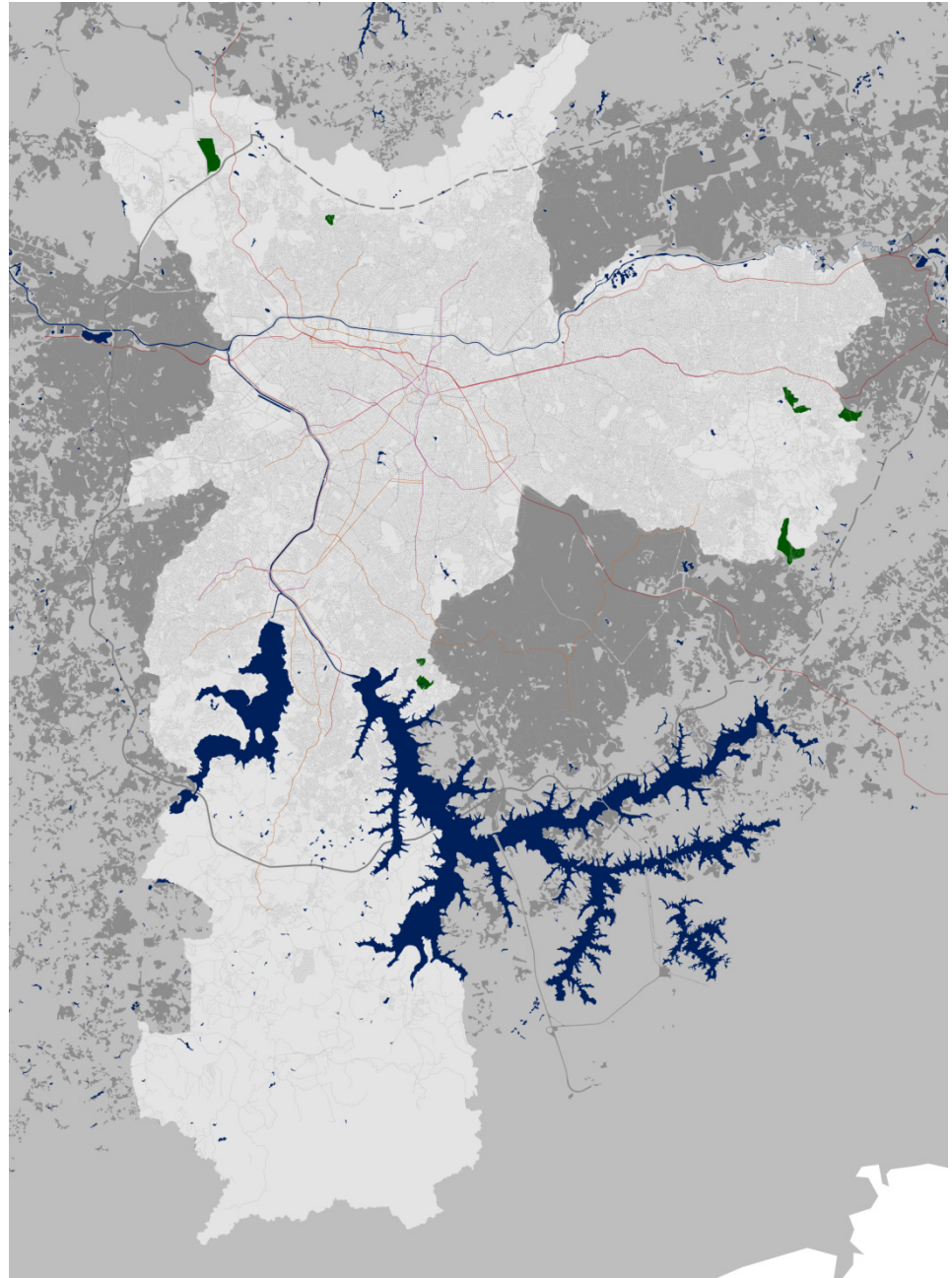


TERRITÓRIOS DE PRESERVAÇÃO E QUALIFICAÇÃO
preservação, proteção e recuperação ambiental

ZONA DE RECUPERAÇÃO AMBIENTAL
ZRA



Exemplo de ZRA em aterro sanitário



TERRITÓRIOS DE PRESERVAÇÃO E QUALIFICAÇÃO

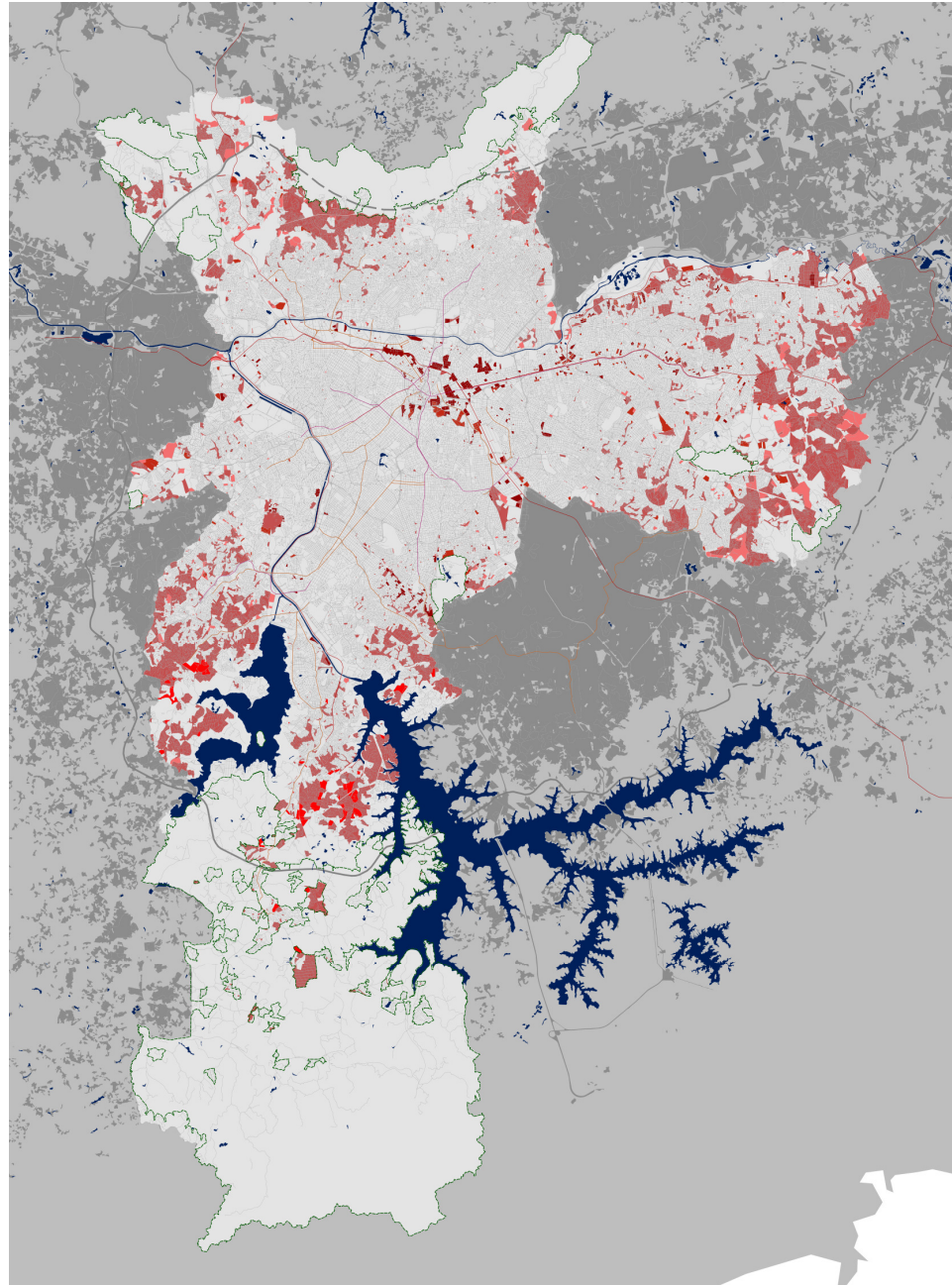
reserva de área para garantia do direito a moradia

ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL
ZEIS 1 | ZEIS 2 | ZEIS 3 | ZEIS 4 | ZEIS 5

O que é?
Áreas destinadas à garantia da moradia digna para população de baixa renda.

O que queremos?
Avançar nas definições de parcelamento, uso e ocupação para os usos não residenciais.

P. 40



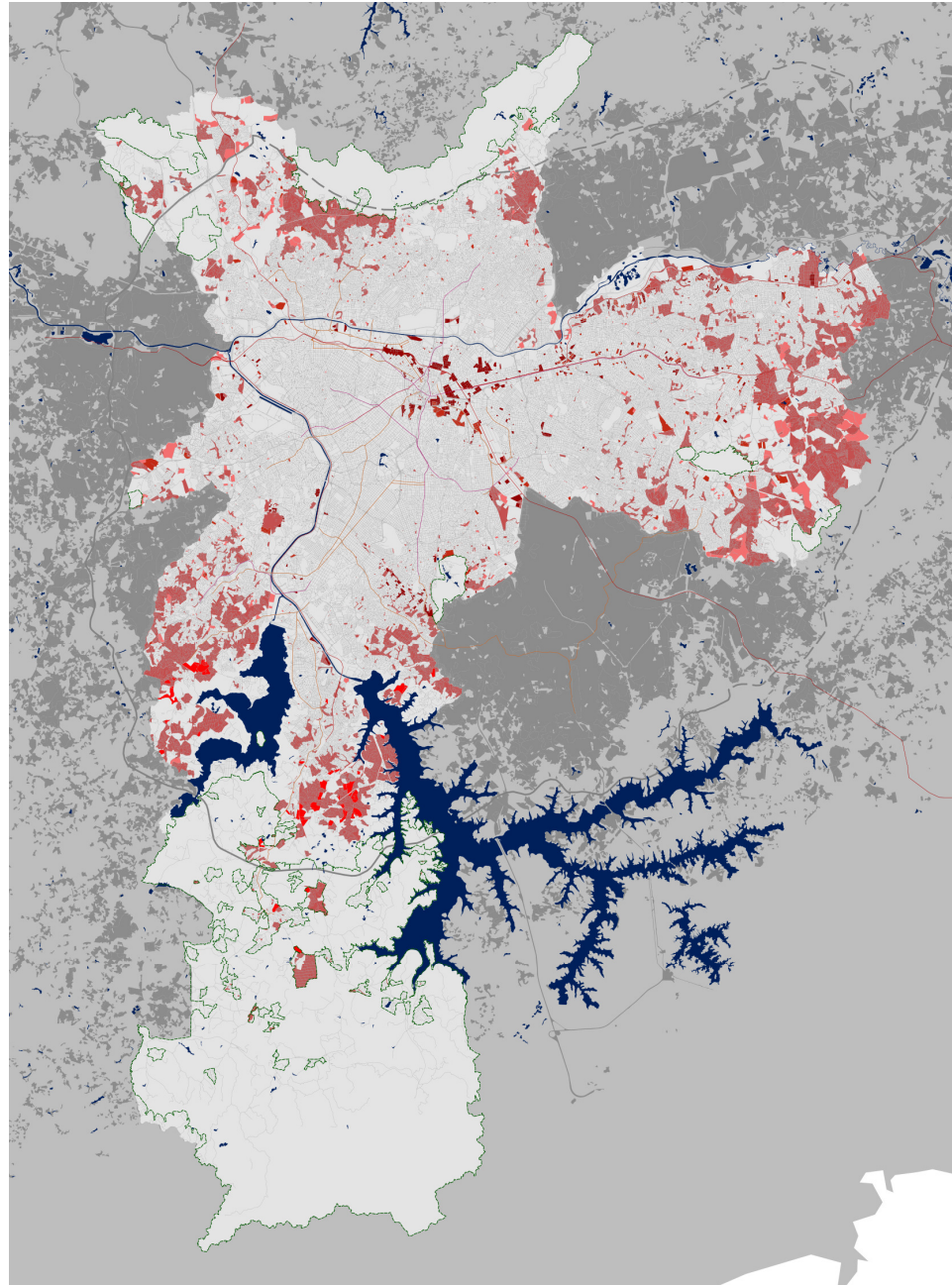
TERRITÓRIOS DE PRESERVAÇÃO E QUALIFICAÇÃO

reserva de área para garantia do direito a moradia

ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL
ZEIS 1 | ZEIS 2 | ZEIS 3 | ZEIS 4 | ZEIS 5



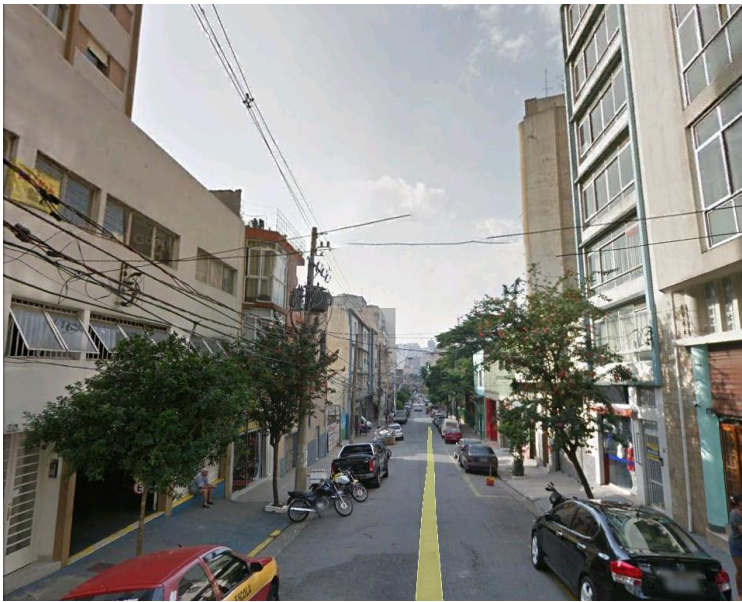
*Exemplo local:
ZEIS 1 na Liberdade*



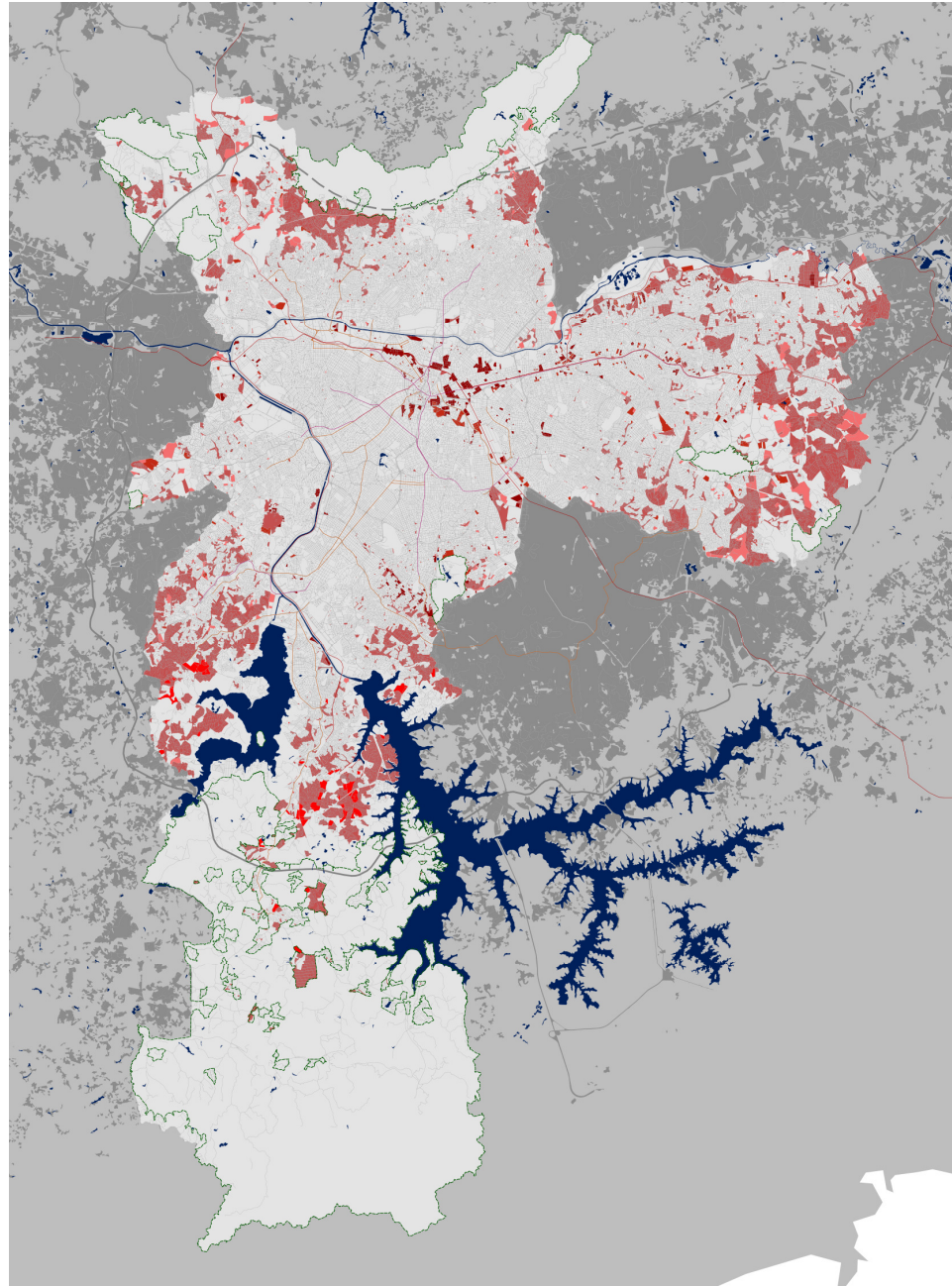
TERRITÓRIOS DE PRESERVAÇÃO E QUALIFICAÇÃO

reserva de área para garantia do direito a moradia

ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL
ZEIS 1 | ZEIS 2 | ZEIS 3 | ZEIS 4 | ZEIS 5

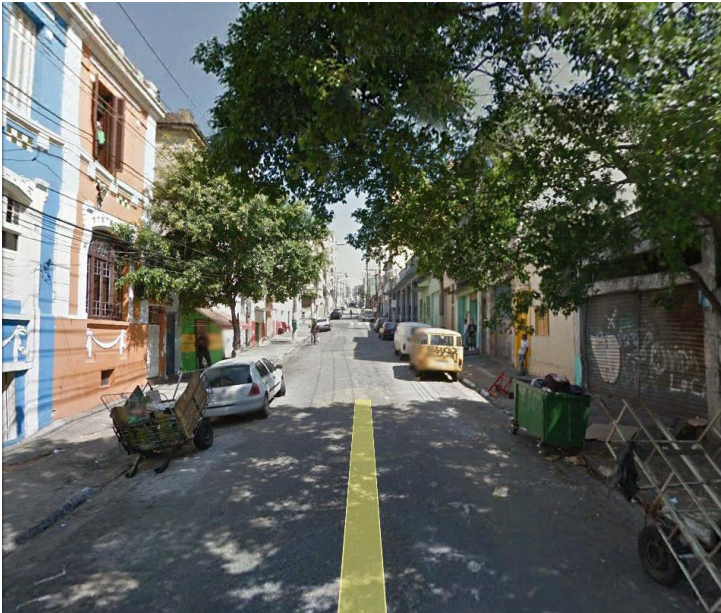


*Exemplo local:
ZEIS 3 na Bela Vista*

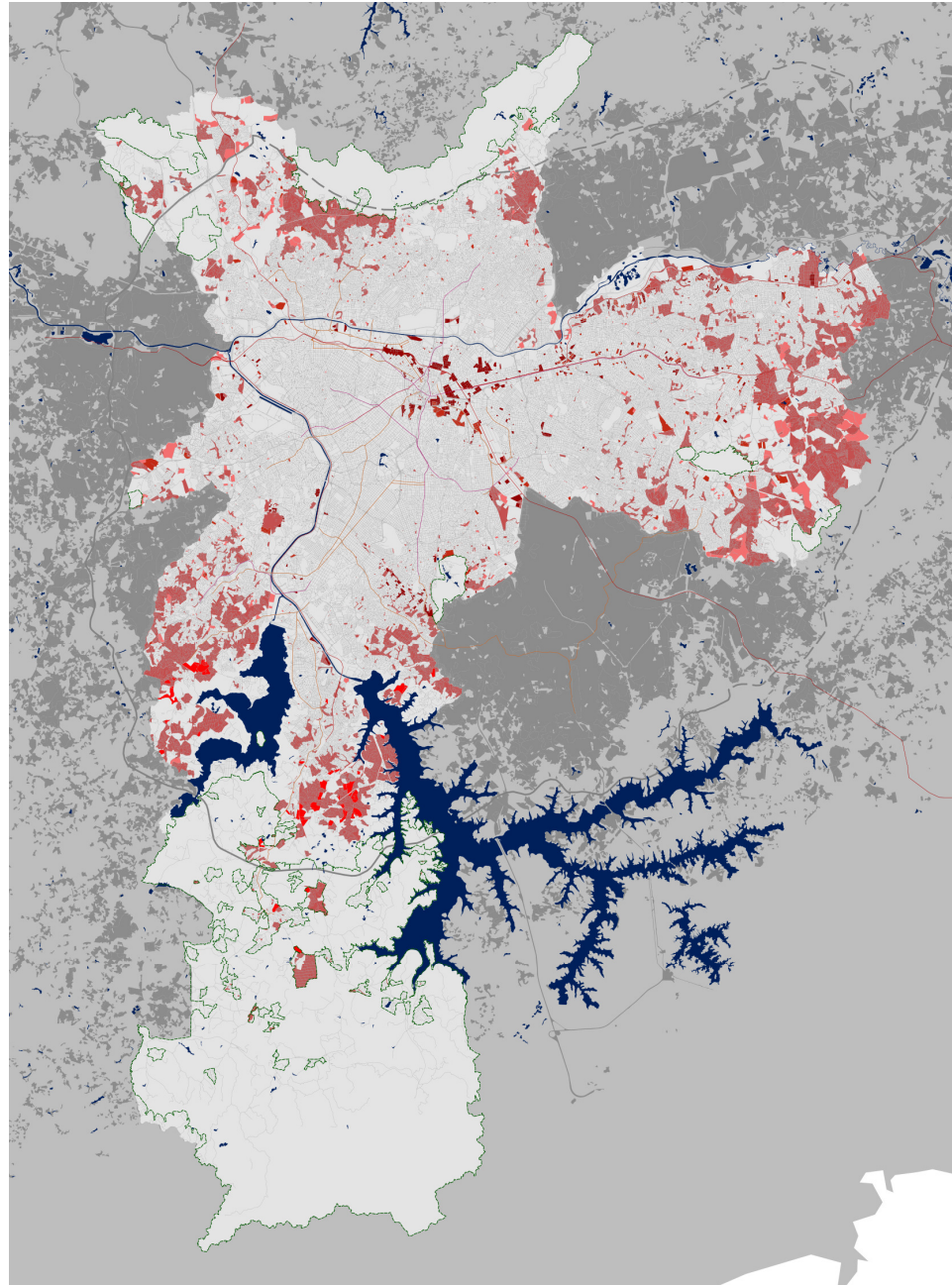


TERRITÓRIOS DE PRESERVAÇÃO E QUALIFICAÇÃO
reserva de área para garantia do direito a moradia

ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL
ZEIS 1 | ZEIS 2 | ZEIS 3 | ZEIS 4 | ZEIS 5



*Exemplo local:
ZEIS 5 na Liberdade*



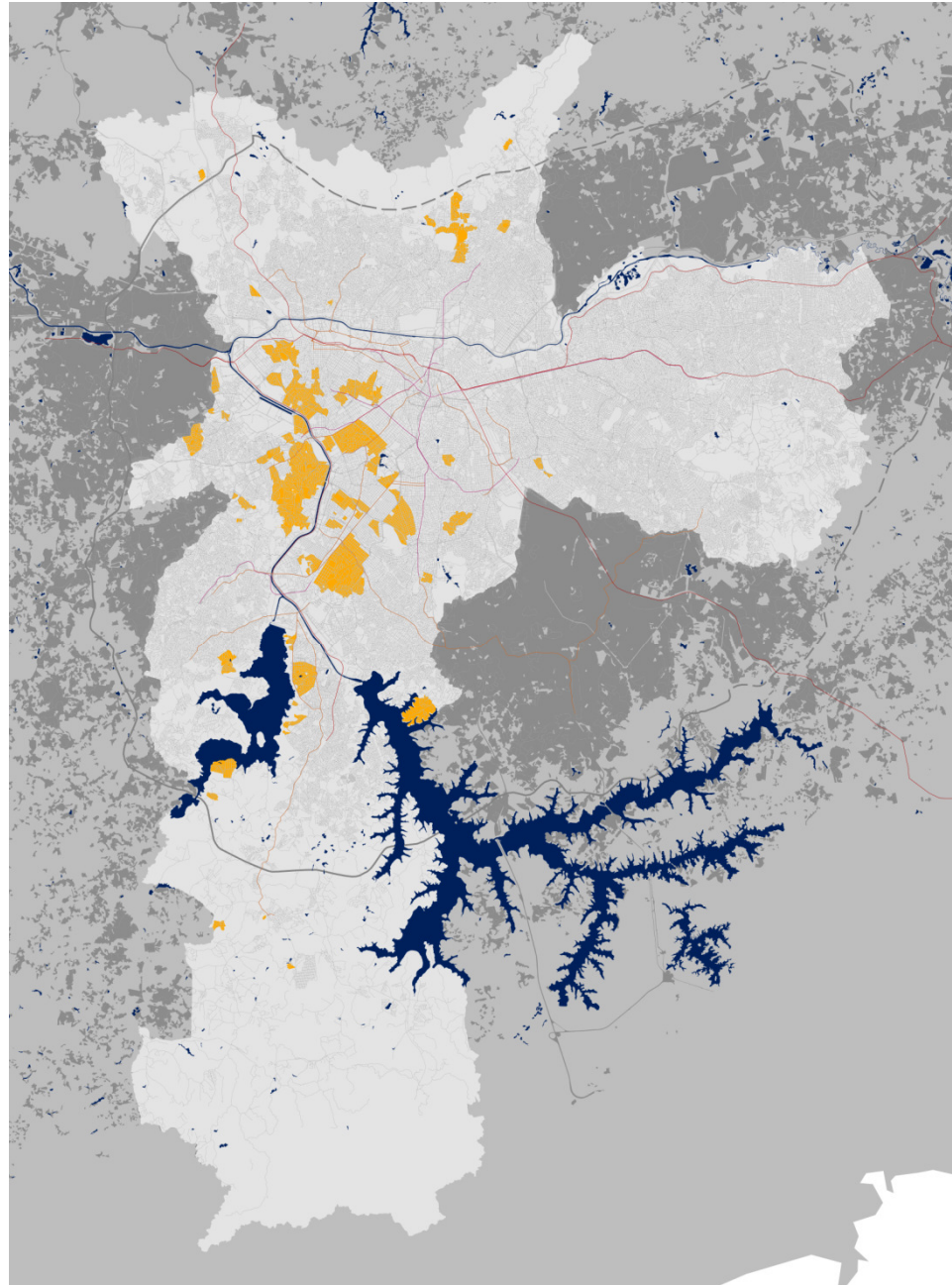
TERRITÓRIOS DE PRESERVAÇÃO E QUALIFICAÇÃO
territórios em que se pretende a preservação dos bairros

**ZONA EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL
ZER**

O que é?
Áreas destinadas exclusivamente ao uso residencial de habitações unifamiliares.

O que queremos?
Preservar a morfologia dessas áreas.

P. 40

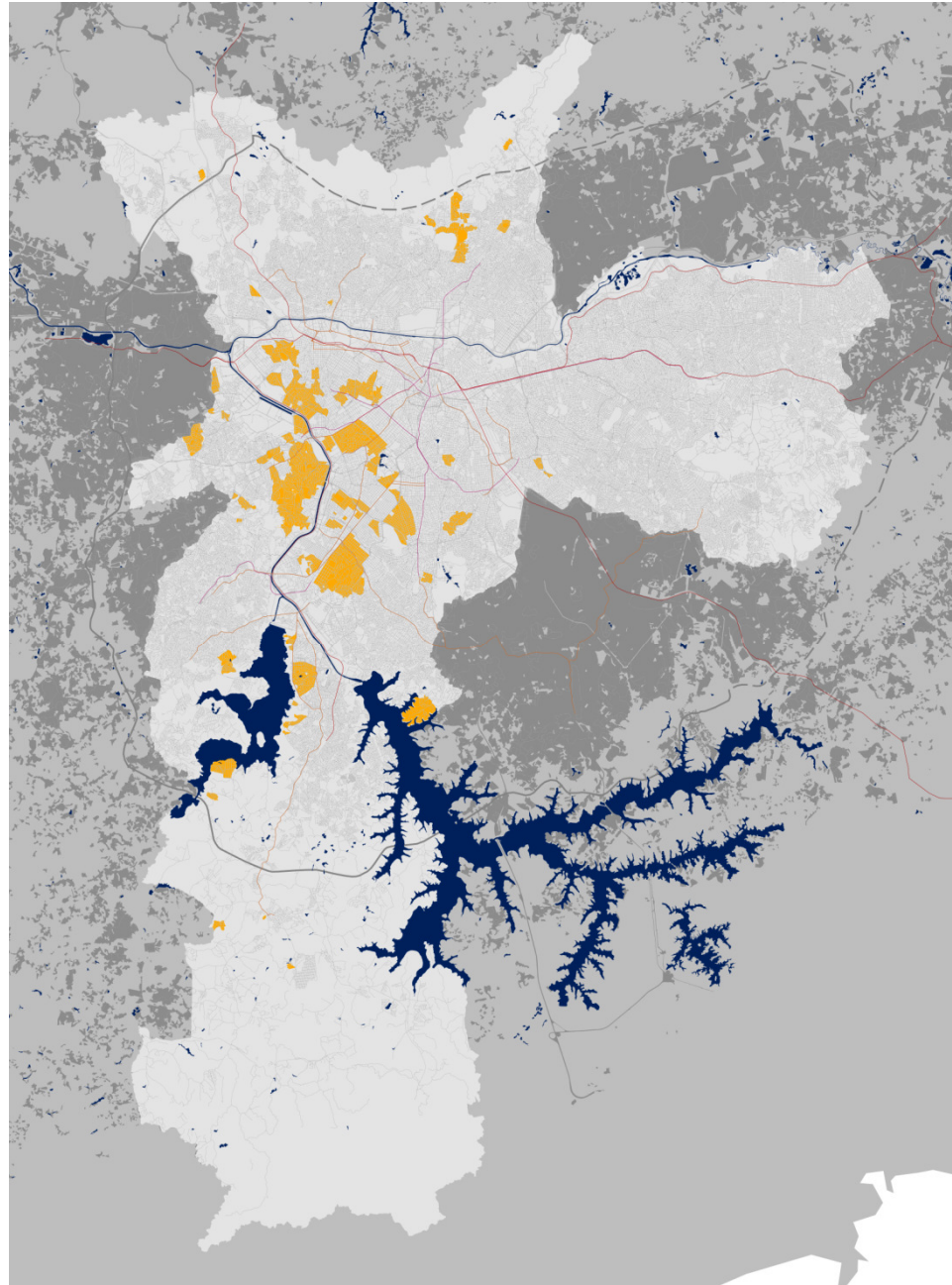


TERRITÓRIOS DE PRESERVAÇÃO E QUALIFICAÇÃO
territórios em que se pretende a preservação dos bairros

**ZONA EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL
ZER**



*Exemplo local:
Pacaembú*



TERRITÓRIOS DE PRESERVAÇÃO E QUALIFICAÇÃO

territórios em que se pretende a preservação dos bairros

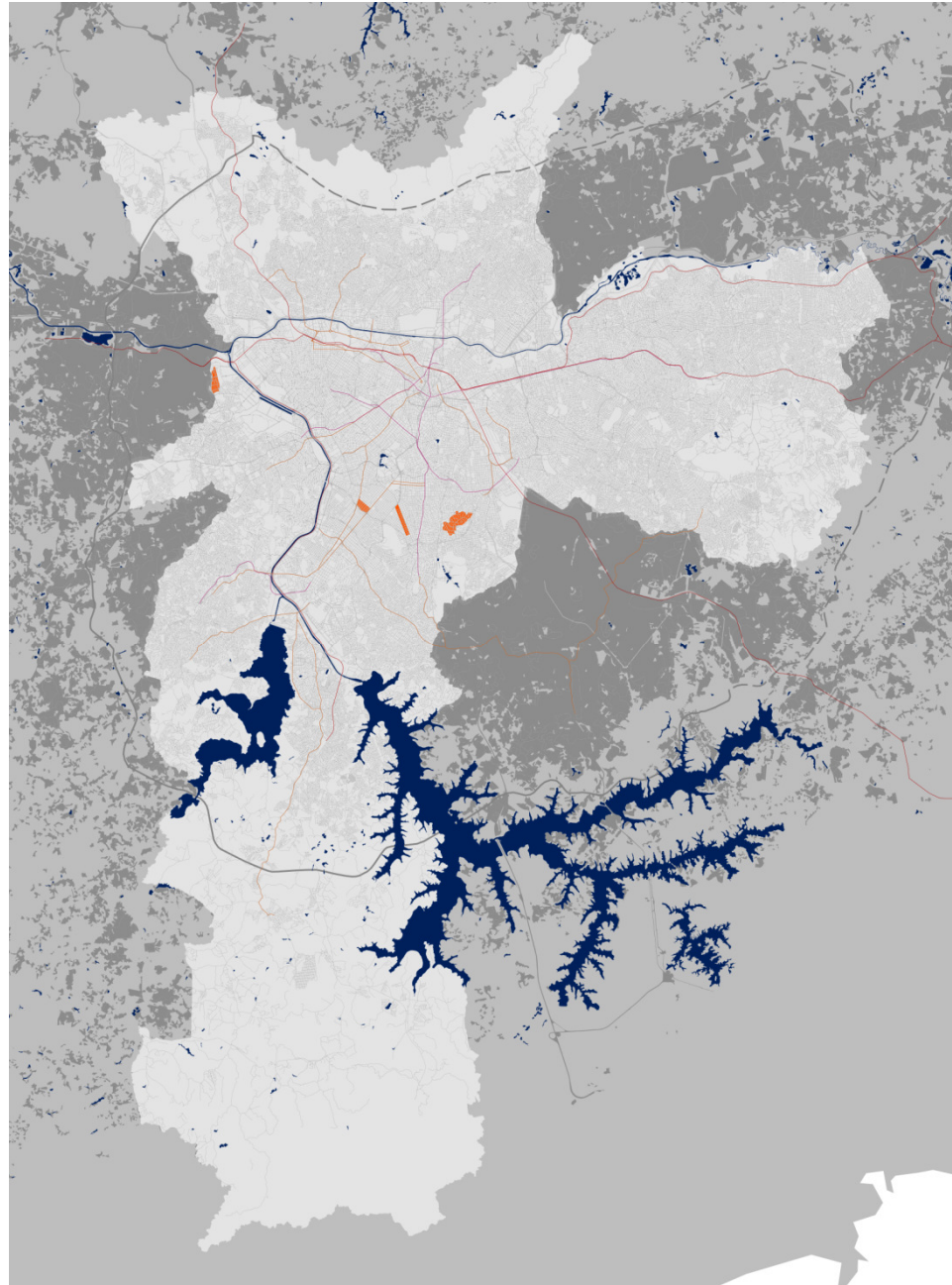
ZONA PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL ZPR

O que é?

Áreas destinadas predominantemente ao uso residencial, conservando as características morfológicas das ZER.

O que queremos?

Preservar a característica de ocupação destes territórios, ampliando a permissão de usos não residenciais.

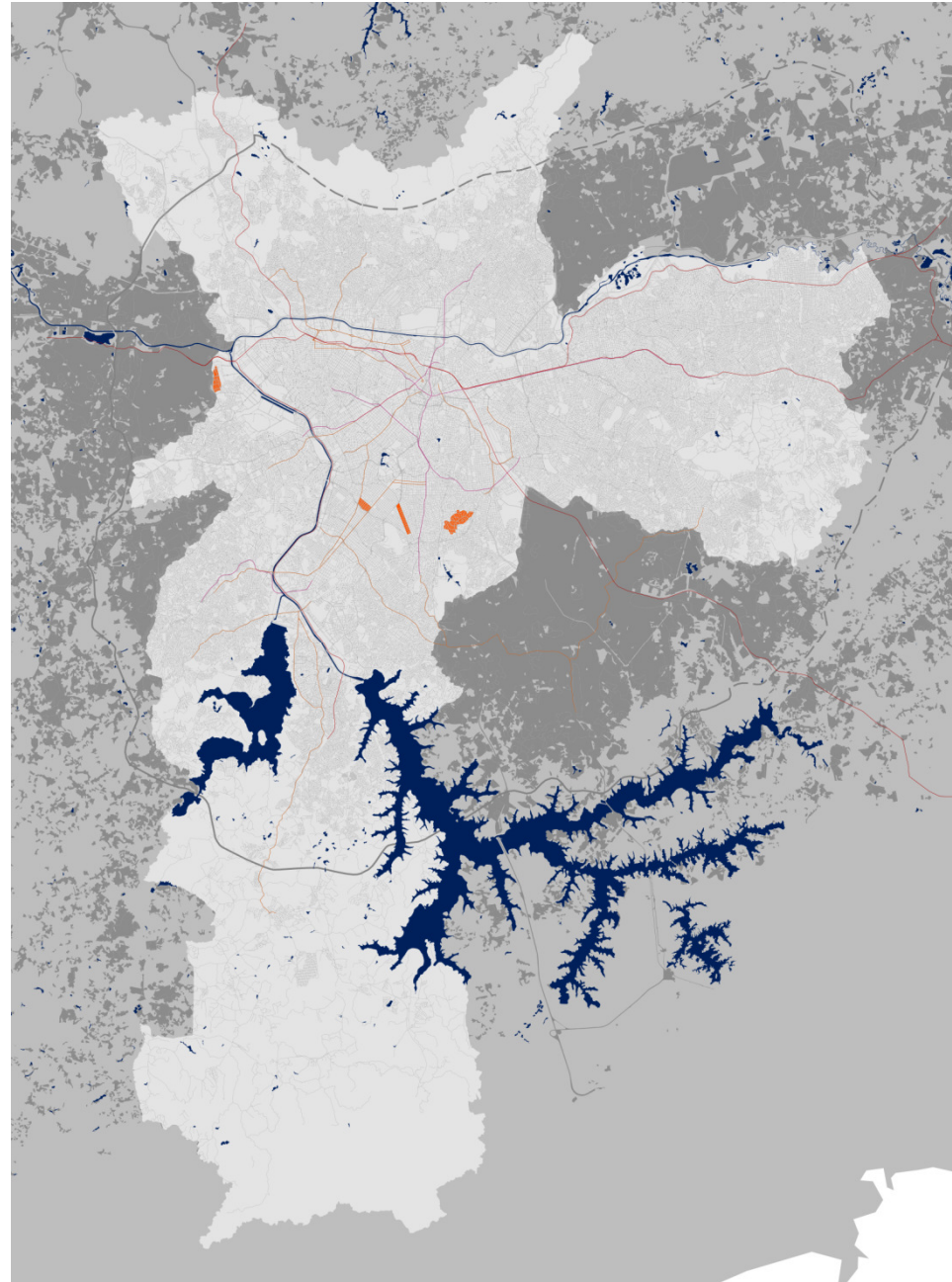


TERRITÓRIOS DE PRESERVAÇÃO E QUALIFICAÇÃO
territórios em que se pretende a preservação dos bairros

ZONA PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL
ZPR



Exemplo de ZPR no município.



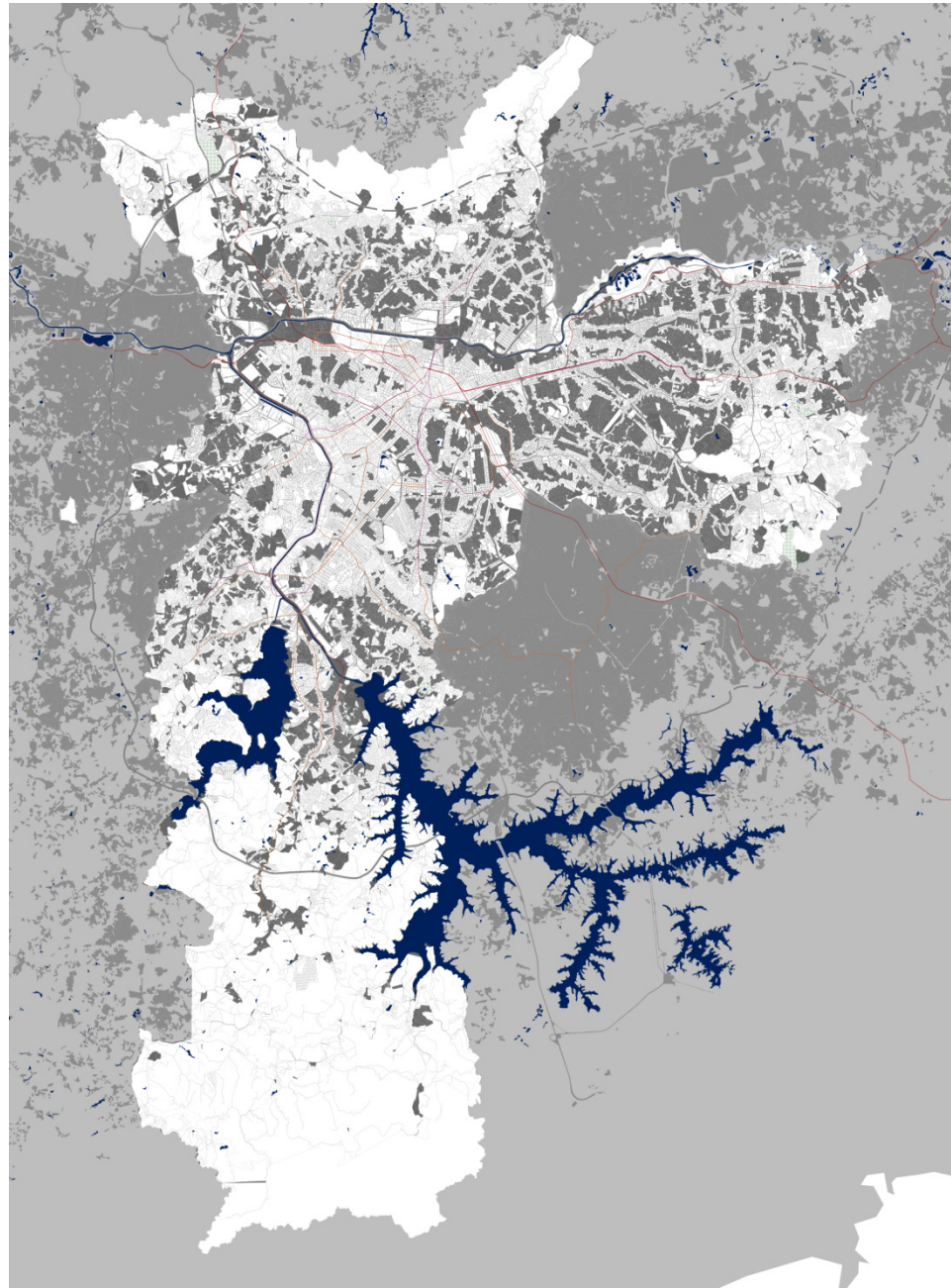
TERRITÓRIOS DE PRESERVAÇÃO E QUALIFICAÇÃO
territórios em que se pretende a preservação dos bairros

ZONA MISTA ZM

O que é?
Miolos de bairro entre eixos e centralidades.

O que queremos?
Promover a diversidade de usos,
fortalecer e qualificar o miolo de bairro
podendo diferenciar por macroárea.

P. 41



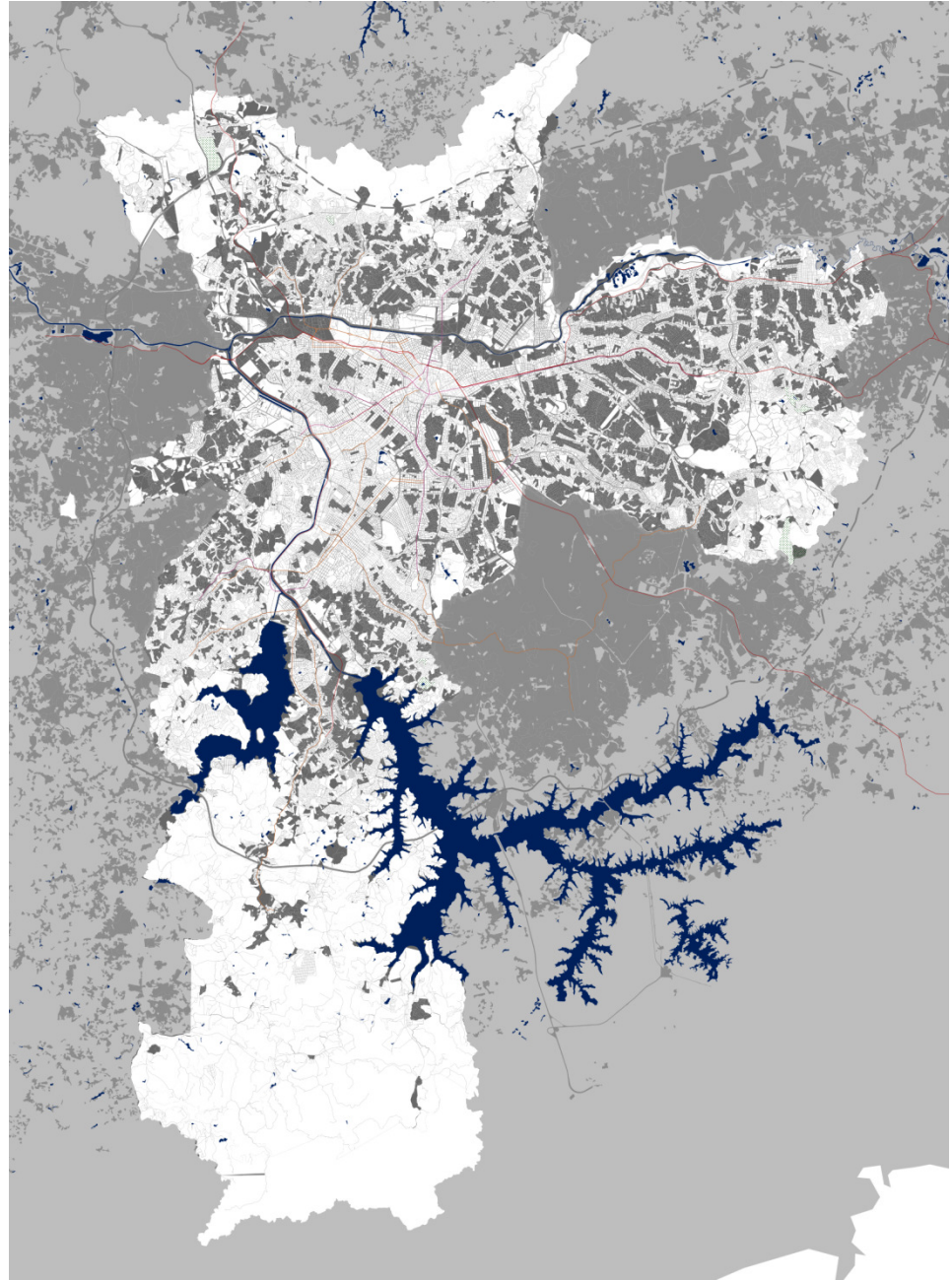
TERRITÓRIOS DE PRESERVAÇÃO E QUALIFICAÇÃO

territórios em que se pretende a preservação dos bairros

ZONA MISTA
ZM



*Exemplo local:
Bairro da Aclimação*



TERRITÓRIOS DE PRESERVAÇÃO E QUALIFICAÇÃO

territórios em que se pretende a preservação dos bairros

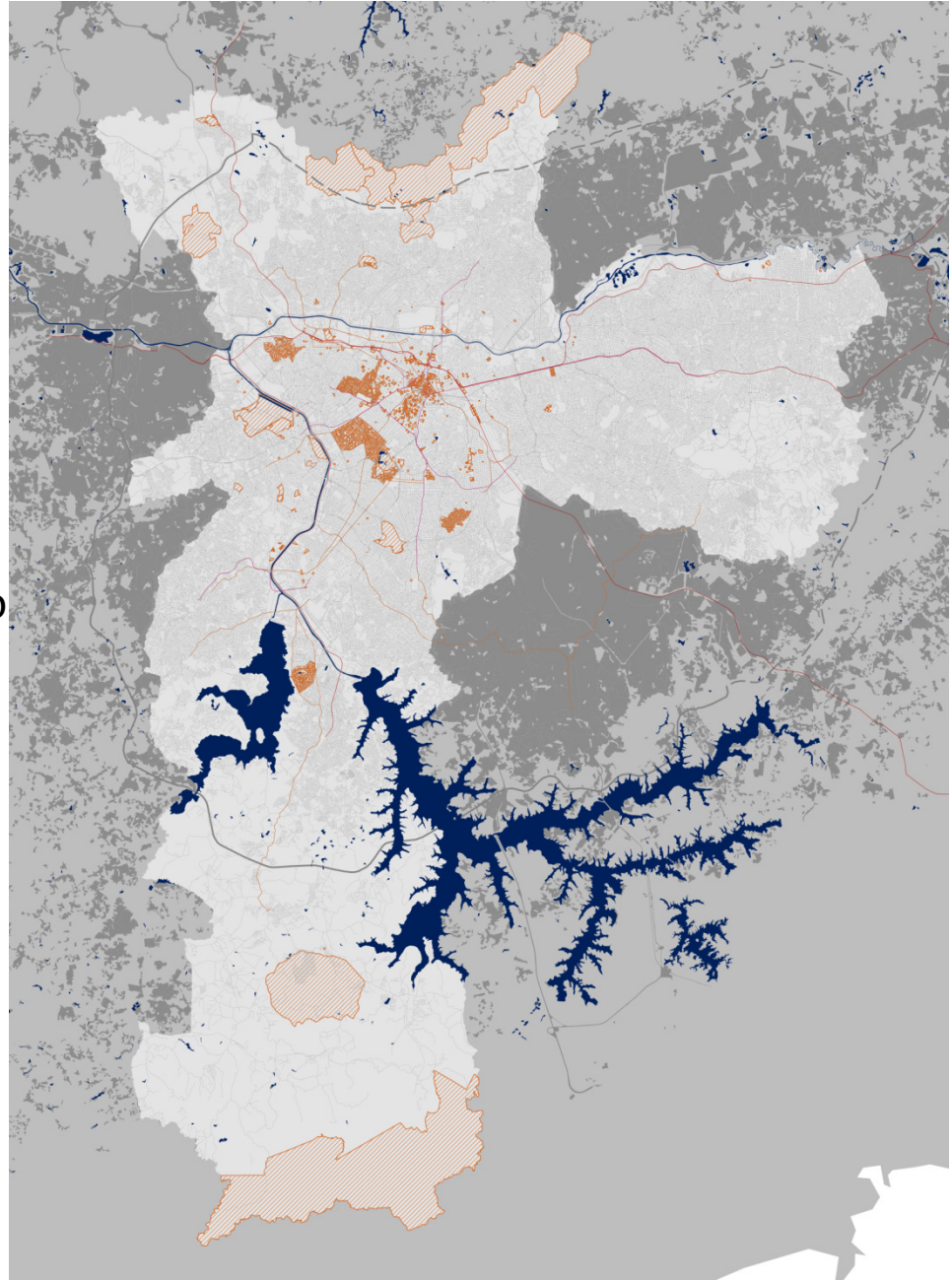
ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO CULTURAL ZEPEC

O que é?

Regras especiais de ocupação em função do tombamento.

O que queremos?

Manter essas zonas e ampliá-las conforme o surgimento de novos tombamentos.

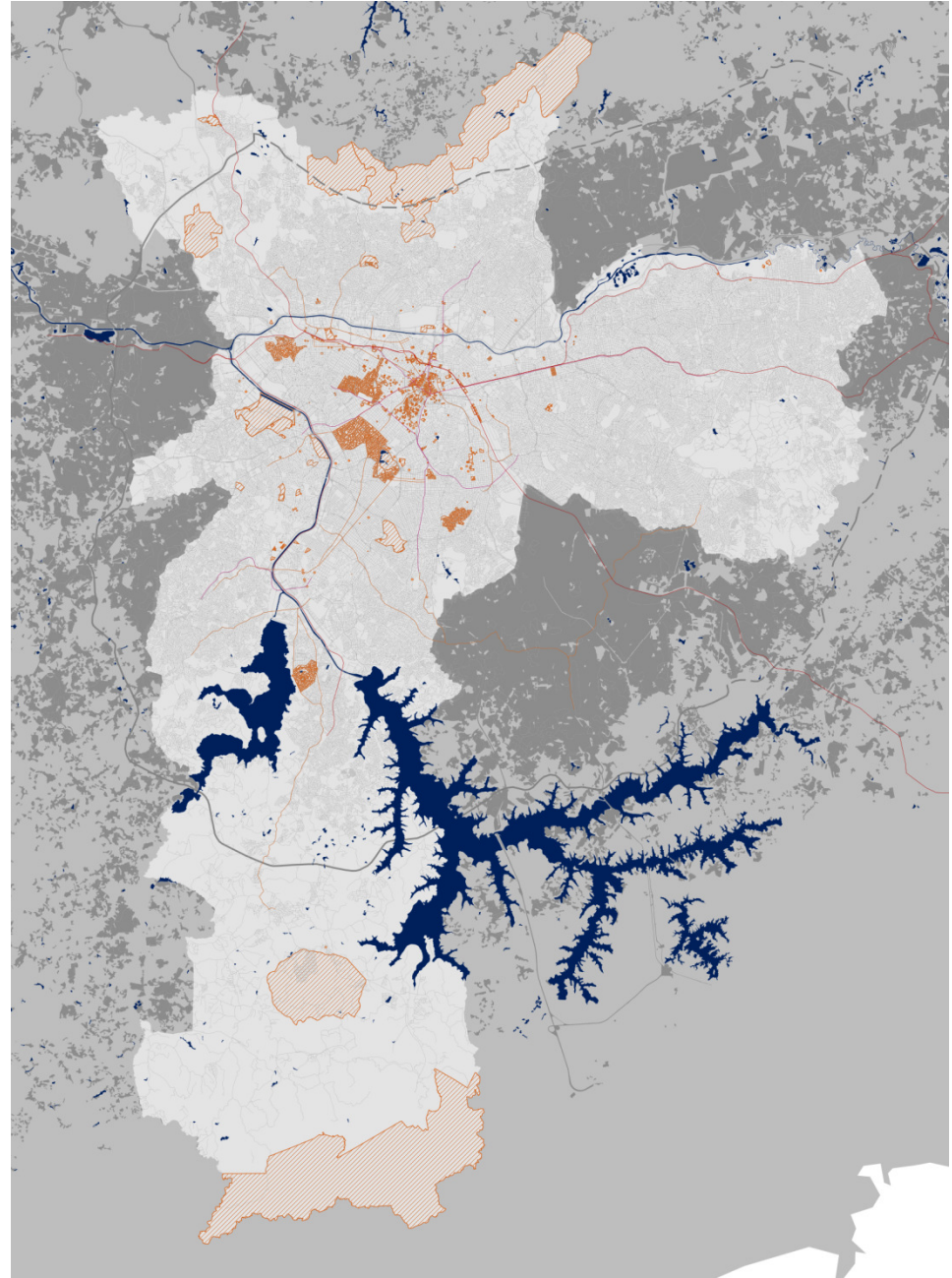


TERRITÓRIOS DE PRESERVAÇÃO E QUALIFICAÇÃO
territórios em que se pretende a preservação dos bairros

**ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO CULTURAL
ZEPEC**



*Exemplo local:
Pinacoteca*



TERRITÓRIOS DE PRESERVAÇÃO E QUALIFICAÇÃO

centralidades dos bairros

ZONA DE CENTRALIDADE ZC

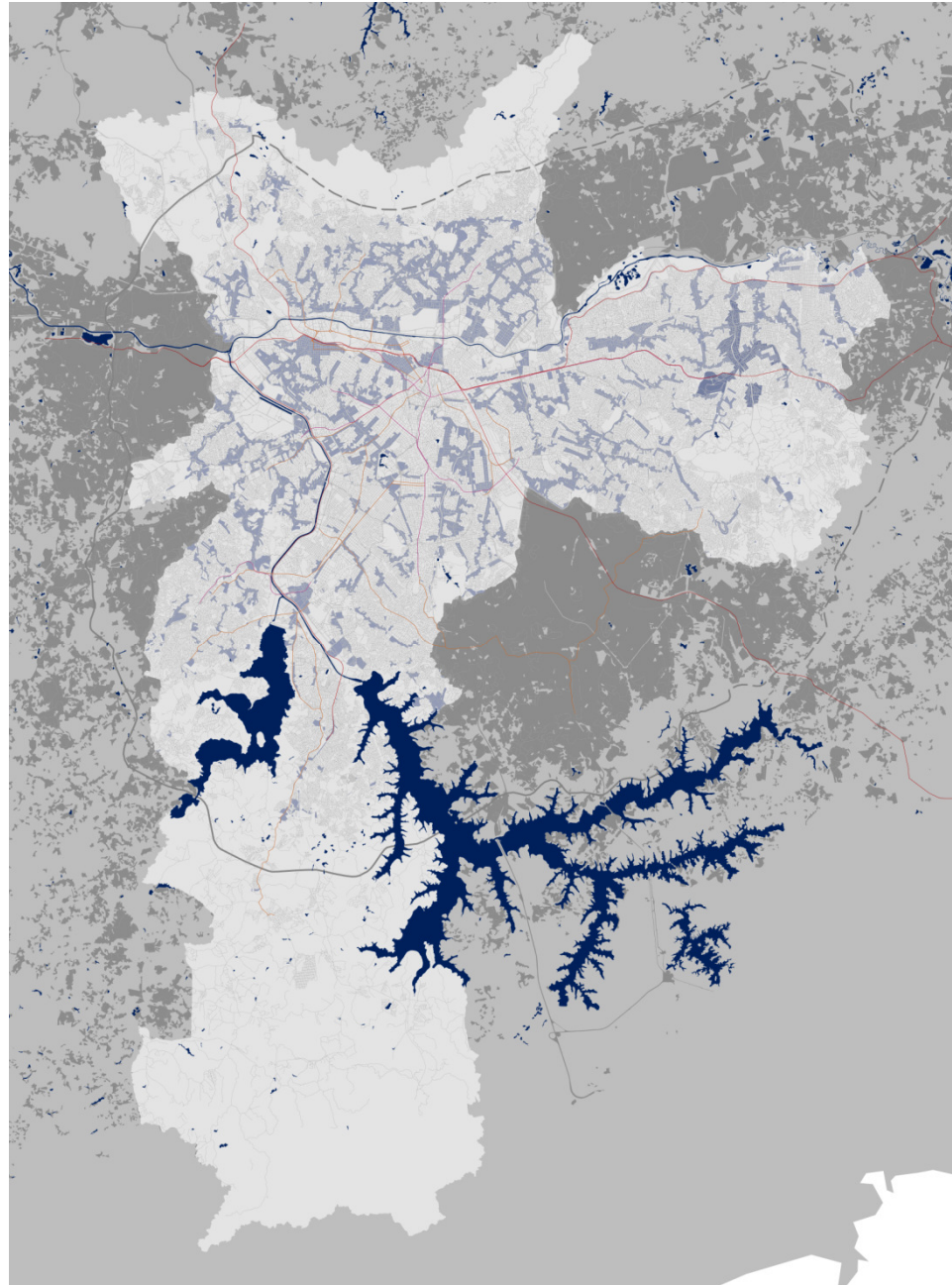
O que é?

Porções do território fora dos eixos de estruturação que concentram atividades comerciais e de serviços

O que queremos?

Promover a qualificação paisagística e a melhoria da circulação de pedestres, assim como a preservação dos usos não residenciais instalados

P. 42



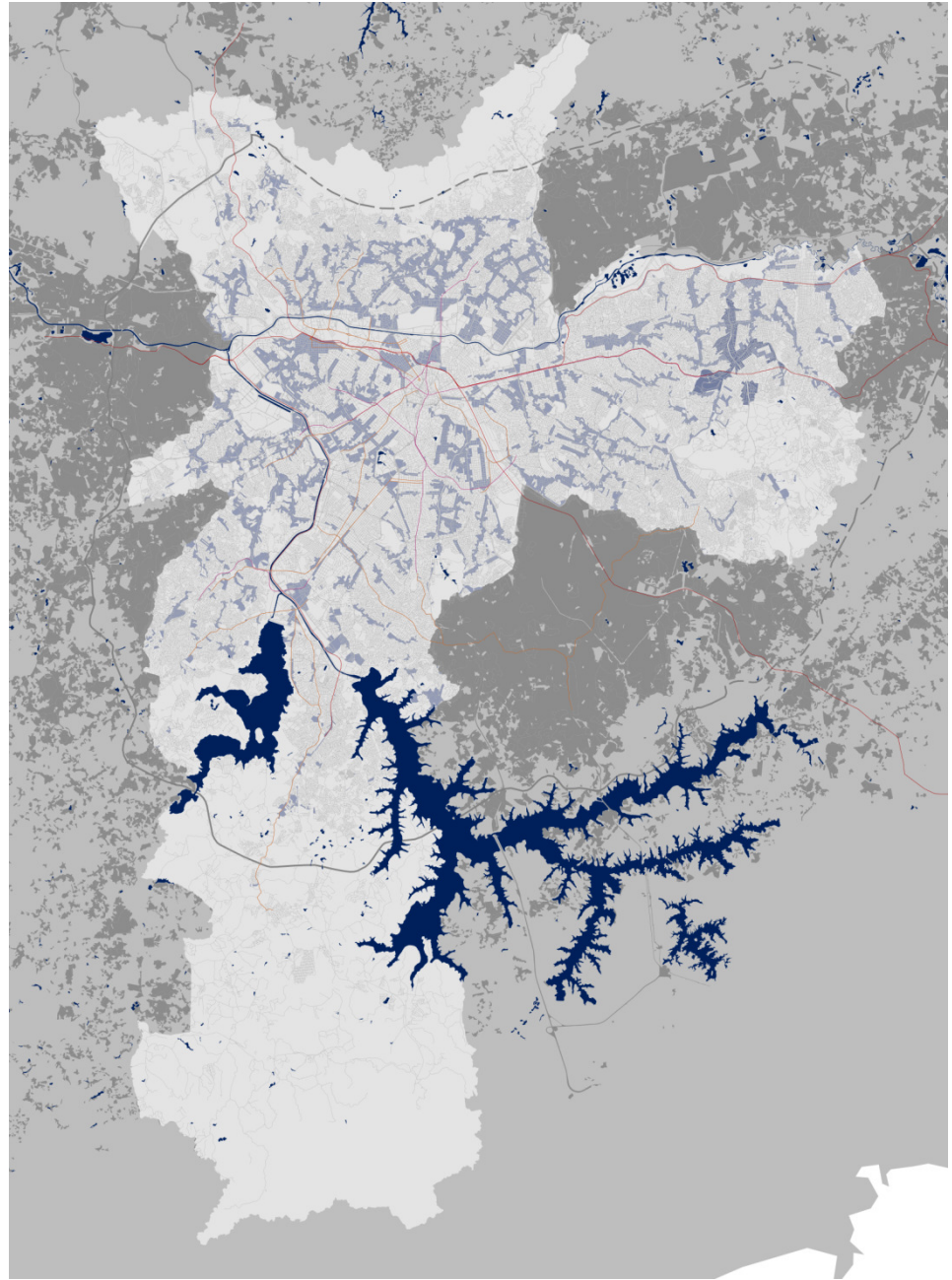
TERRITÓRIOS DE PRESERVAÇÃO E QUALIFICAÇÃO

centralidades dos bairros

ZONA DE CENTRALIDADE
ZC



*Exemplo local:
Avenida Angélica*



TERRITÓRIOS DE PRESERVAÇÃO E QUALIFICAÇÃO

centralidades dos bairros

ZONA CORREDOR ZCorr

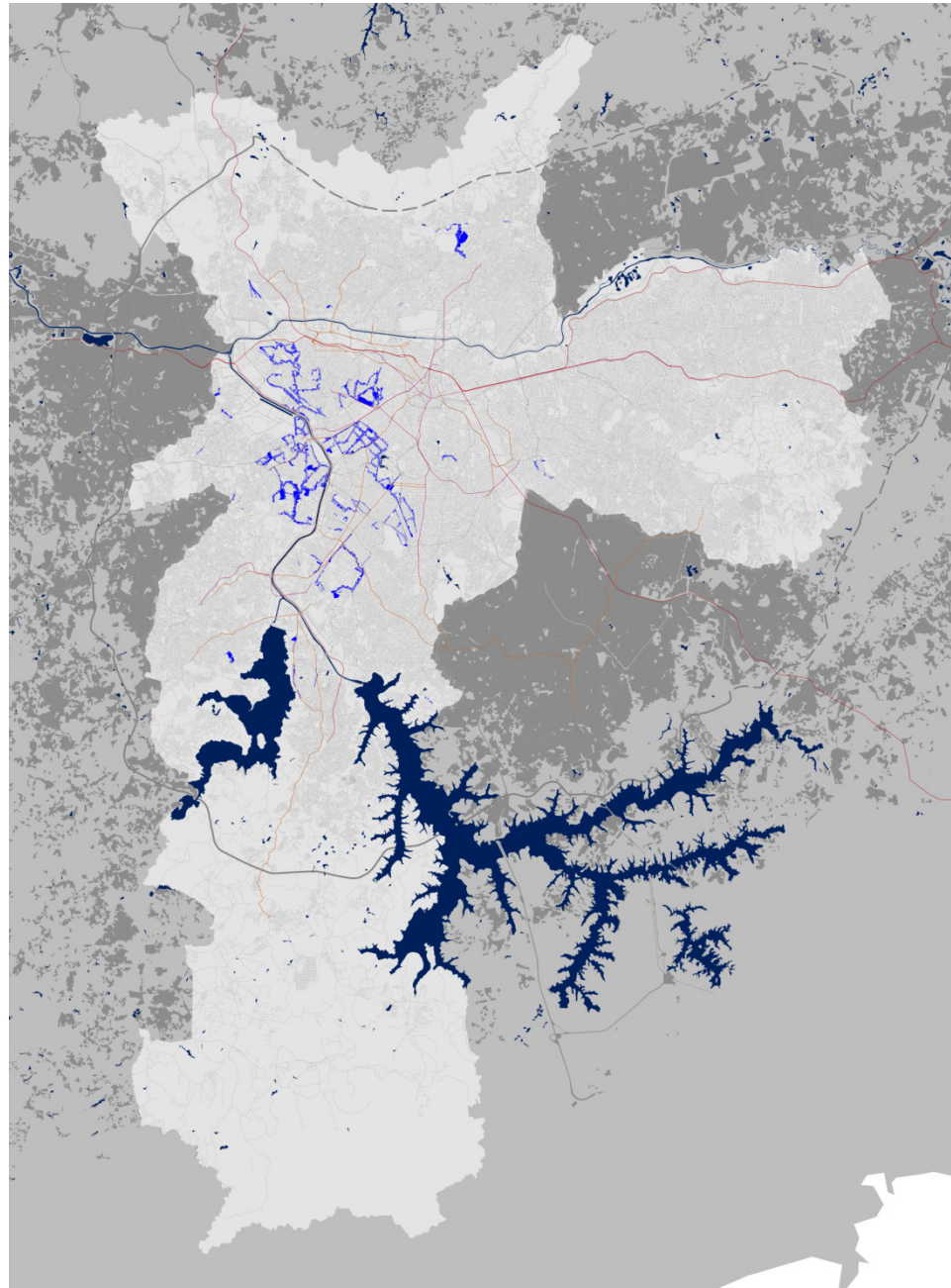
O que é?

Lotes lindeiros a ZER, que fazem frente a vias estruturais e coletoras (em alguns casos)

O que queremos?

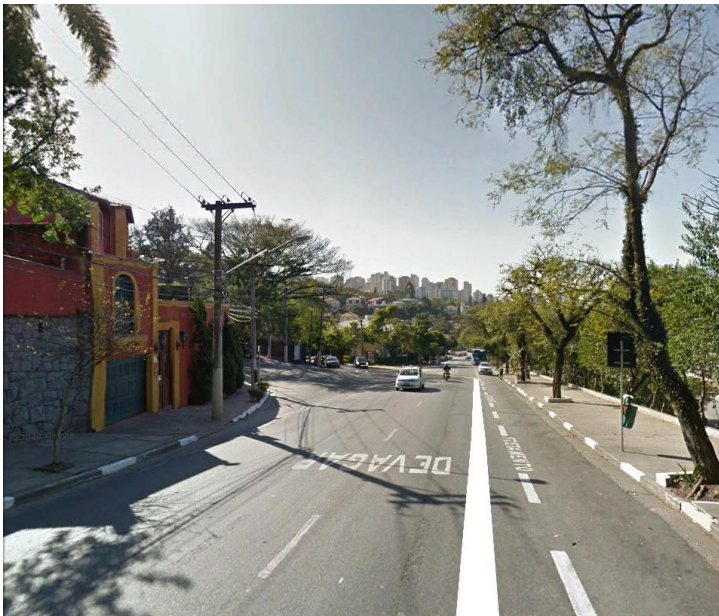
Diversificar os usos não residenciais e proibir o remembramento de lotes da zona corredor com lotes que estiverem em ZER

P. 43

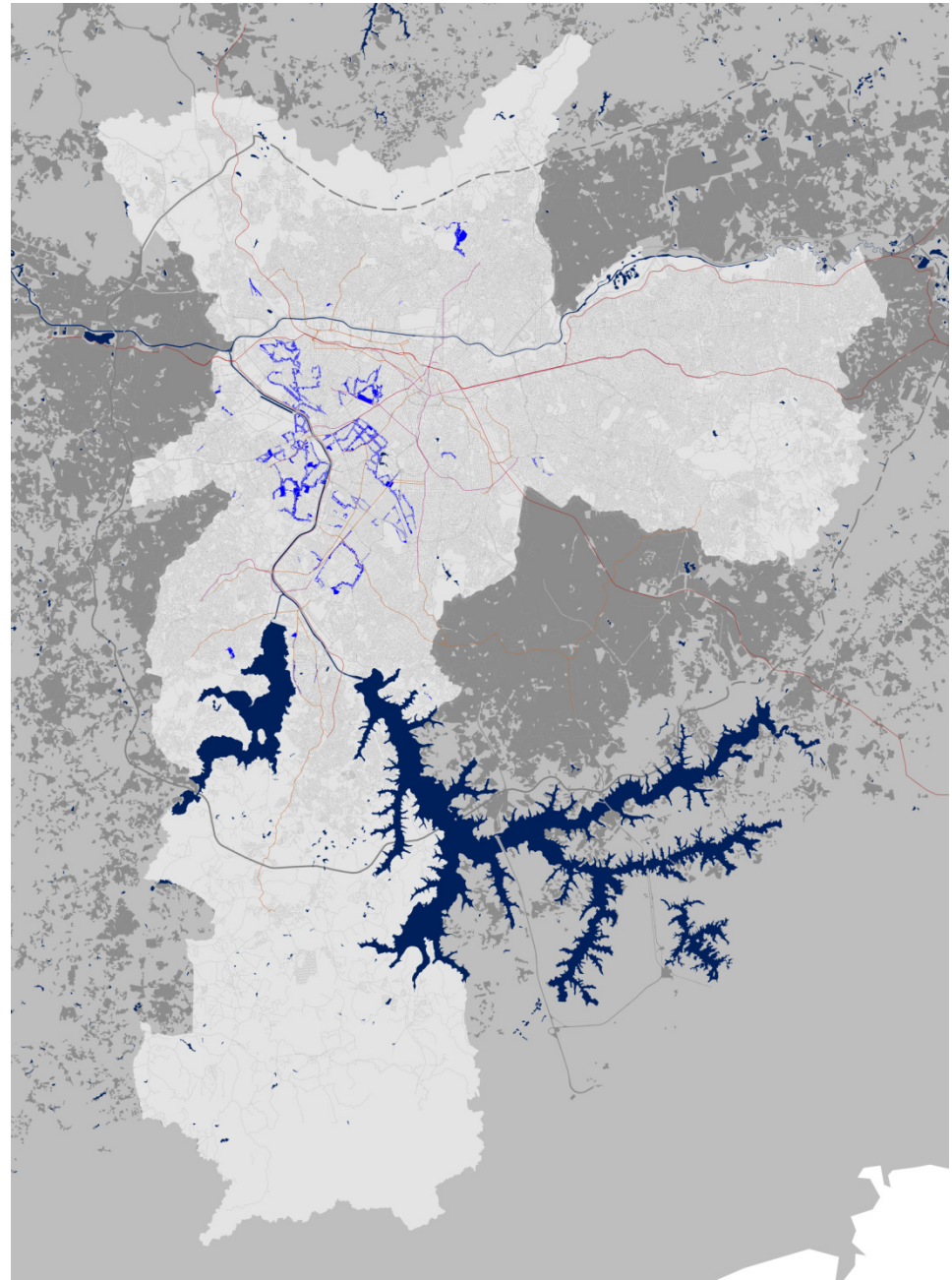


TERRITÓRIOS DE PRESERVAÇÃO E QUALIFICAÇÃO
centralidades dos bairros

ZONA CORREDOR
ZCorr



*Exemplo local:
Rua Desembargador Paulo Passaláqua*

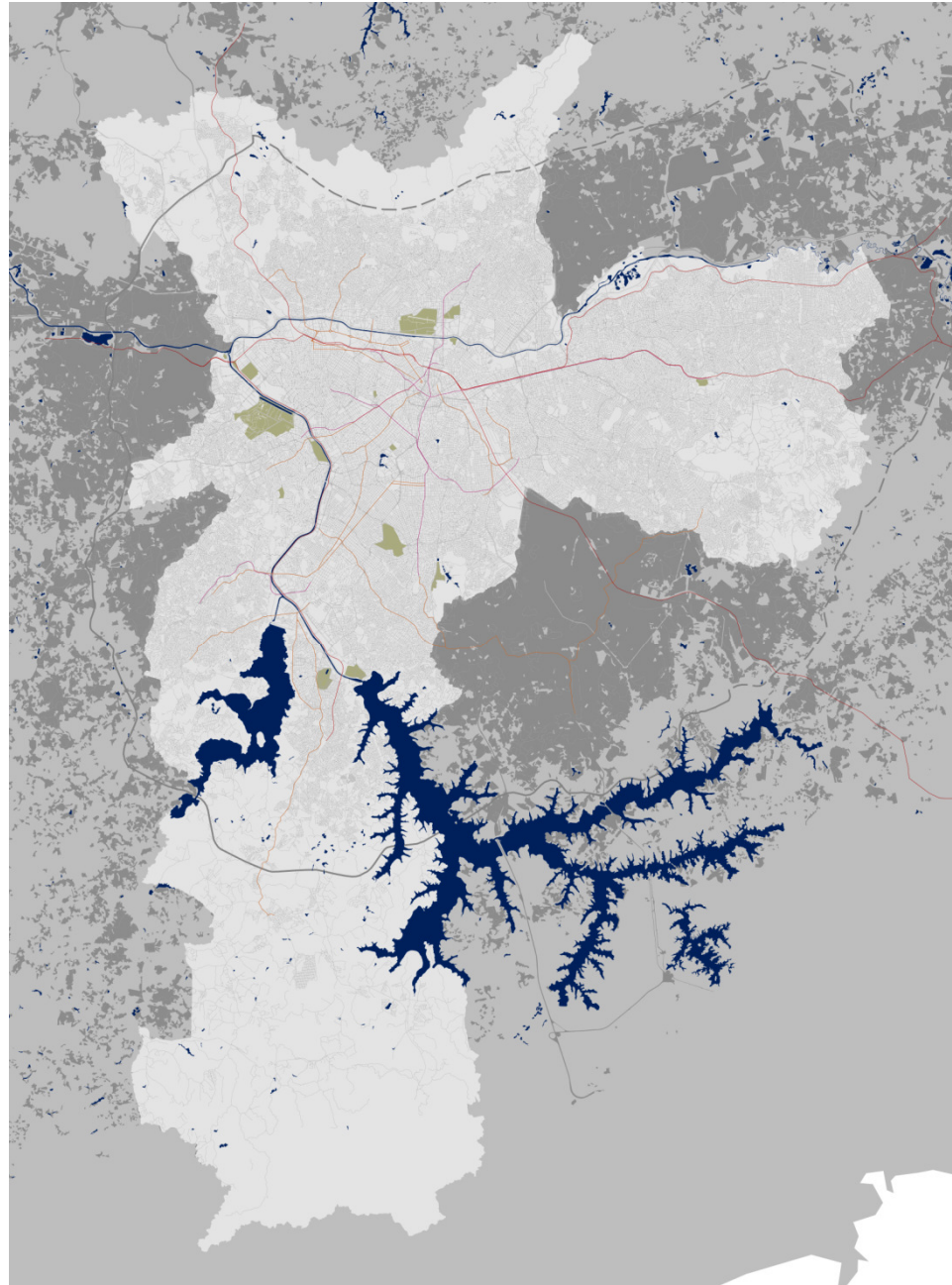


TERRITÓRIOS DE PRESERVAÇÃO E QUALIFICAÇÃO grandes equipamentos

ZONA DE OCUPAÇÃO ESPECIAL ZOE

O que é?
Territórios de características especiais

O que queremos?
regulamentação de parâmetros
especiais de parcelamento, uso e
ocupação por meio de plano específico
para cada ZOE

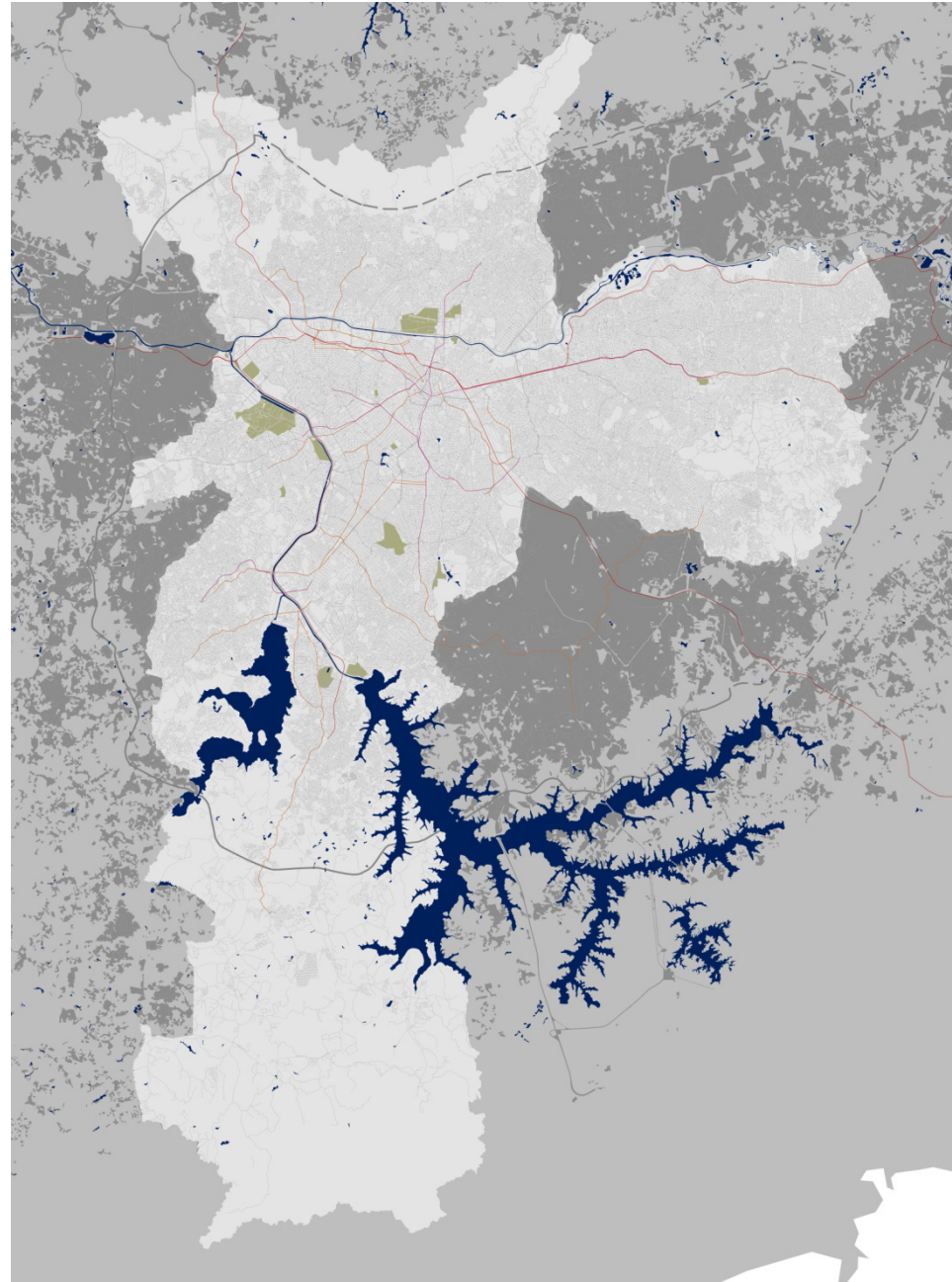


TERRITÓRIOS DE PRESERVAÇÃO E QUALIFICAÇÃO
grandes equipamentos

ZONA DE OCUPAÇÃO ESPECIAL
ZOE



*Exemplo de ZOE no município
Campo de Marte*



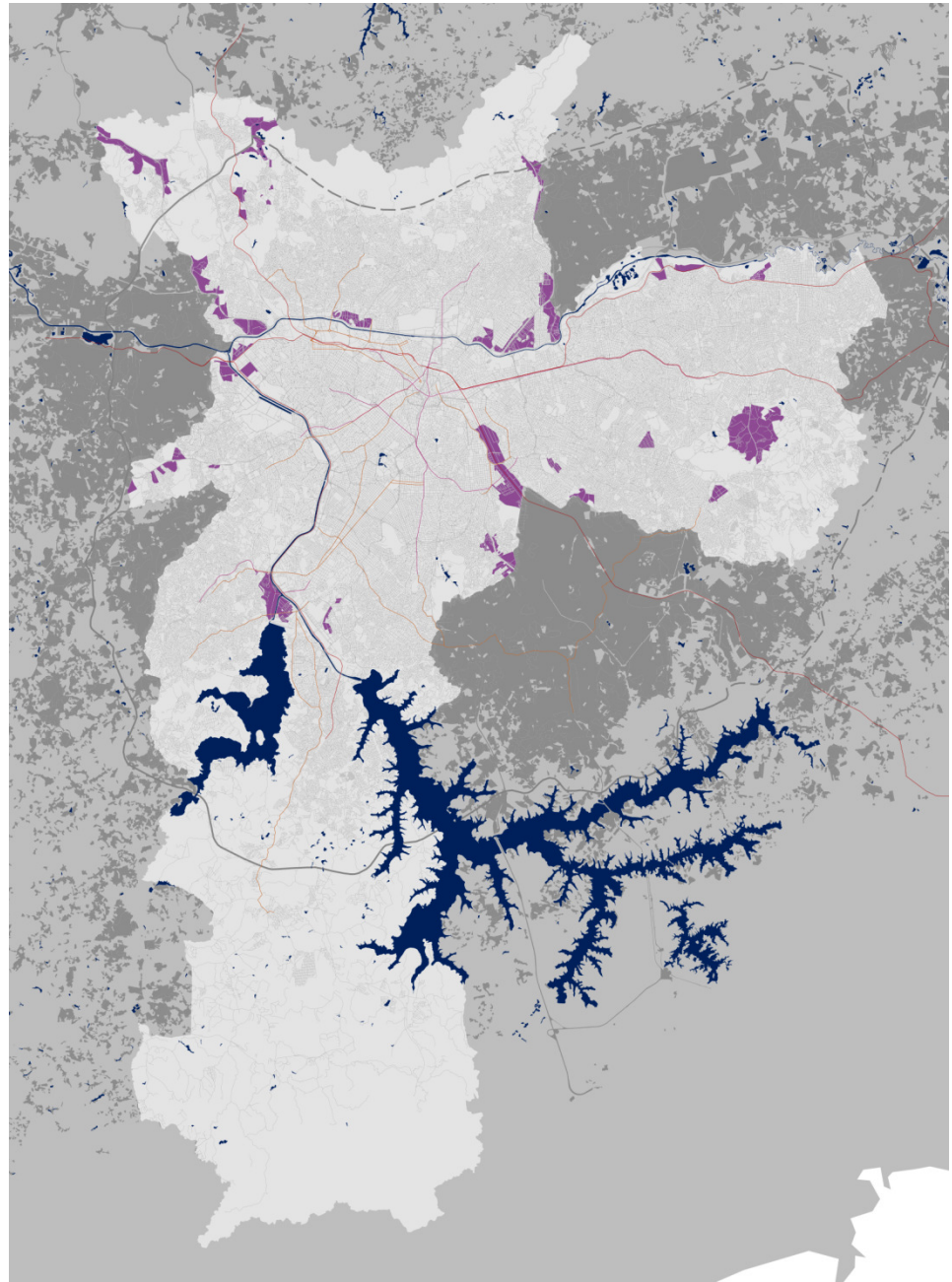
TERRITÓRIOS DE PRESERVAÇÃO E QUALIFICAÇÃO

territórios para atividades industriais e produtivas

ZONA PREDOMINANTEMENTE INDUSTRIAL ZPI

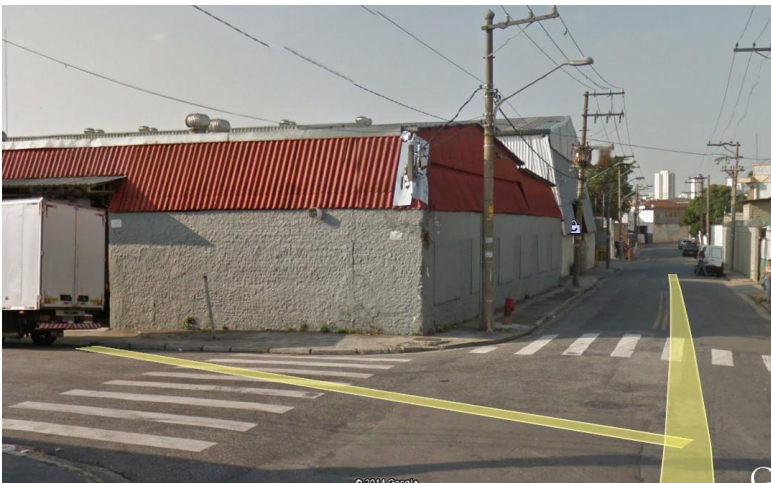
O que é?
Territórios destinados, prioritariamente
às atividades industriais

O que queremos?
resguardar locais para a atividade
produtiva e logística, restringindo os
usos residenciais

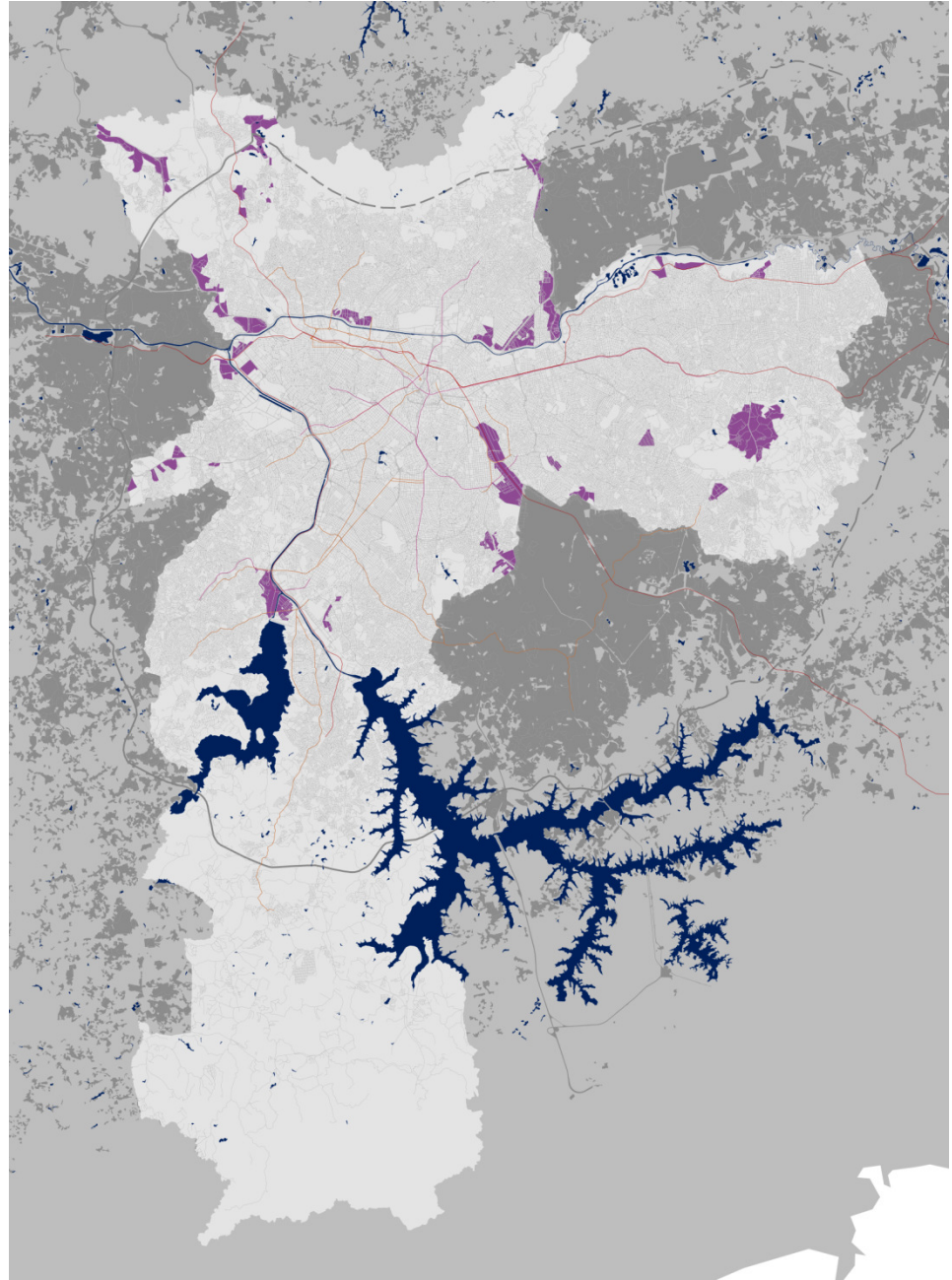


TERRITÓRIOS DE PRESERVAÇÃO E QUALIFICAÇÃO
territórios para atividades industriais e produtivas

ZONA PREDOMINANTEMENTE INDUSTRIAL
ZPI



Exemplo de ZPI no município



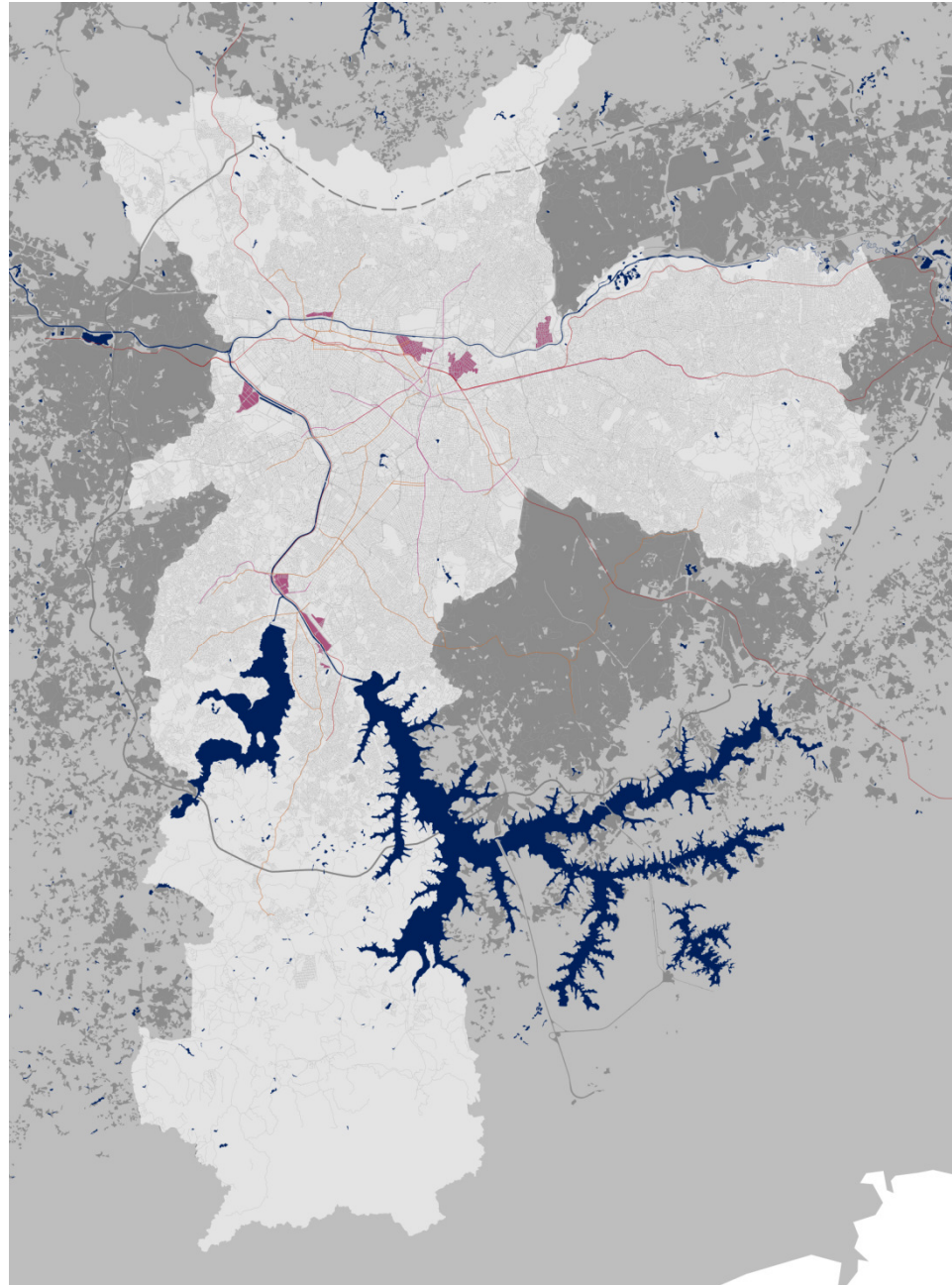
TERRITÓRIOS DE PRESERVAÇÃO E QUALIFICAÇÃO

territórios para atividades industriais e produtivas

ZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO ZDE

O que é?
Territórios destinados, prioritariamente
às atividades industriais

O que queremos?
Manter o vigor das atividades
produtivas instaladas e tolerar o uso
residencial instalado



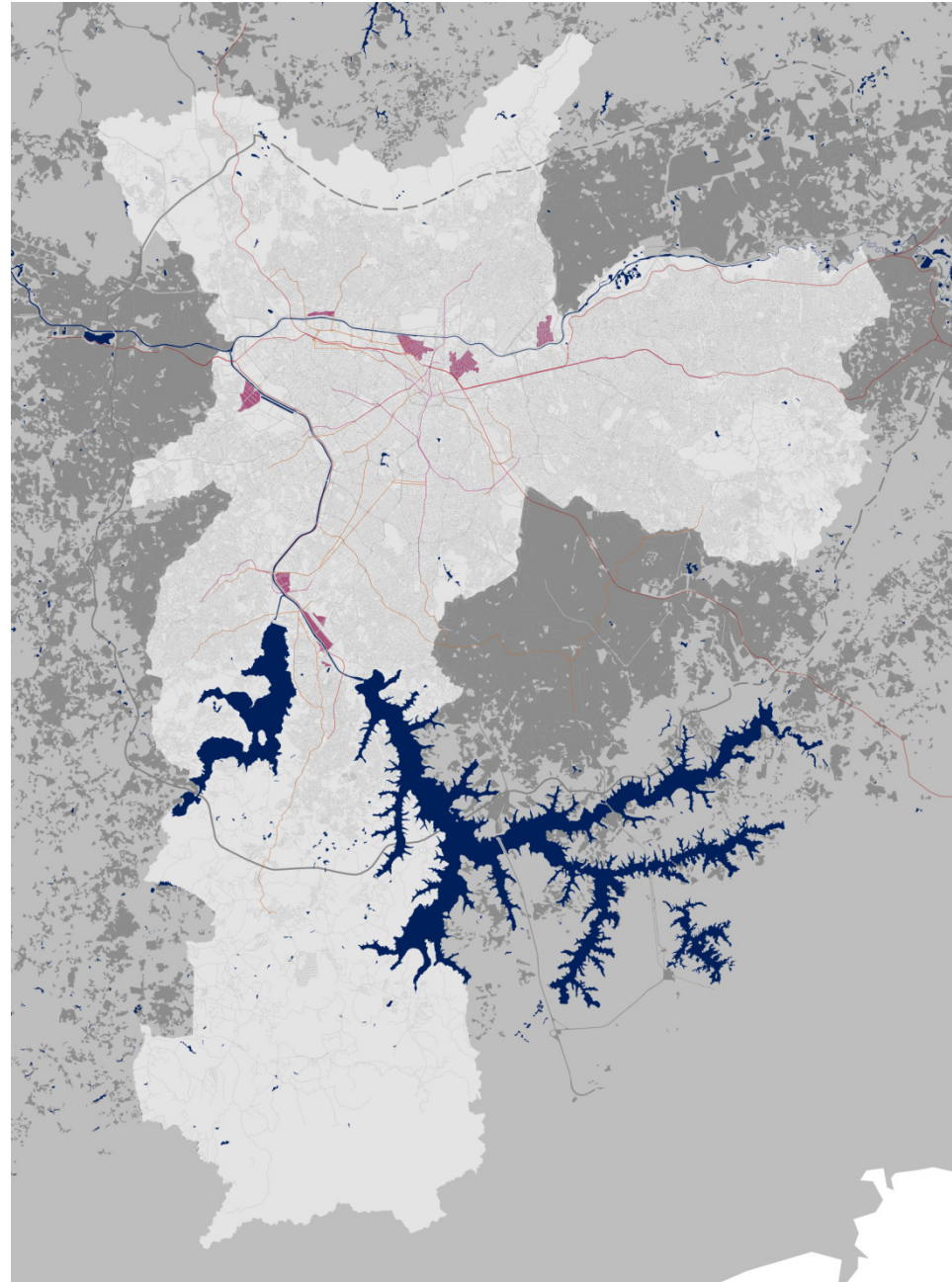
TERRITÓRIOS DE PRESERVAÇÃO E QUALIFICAÇÃO

territórios para atividades industriais e produtivas

ZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO ZDE



*Exemplo de ZDE no Município
Brás*



TERRITÓRIOS DE TRANSFORMAÇÃO

ZONA EIXO DE ESTRUTURAÇÃO DA TRANSFORMAÇÃO ZEU

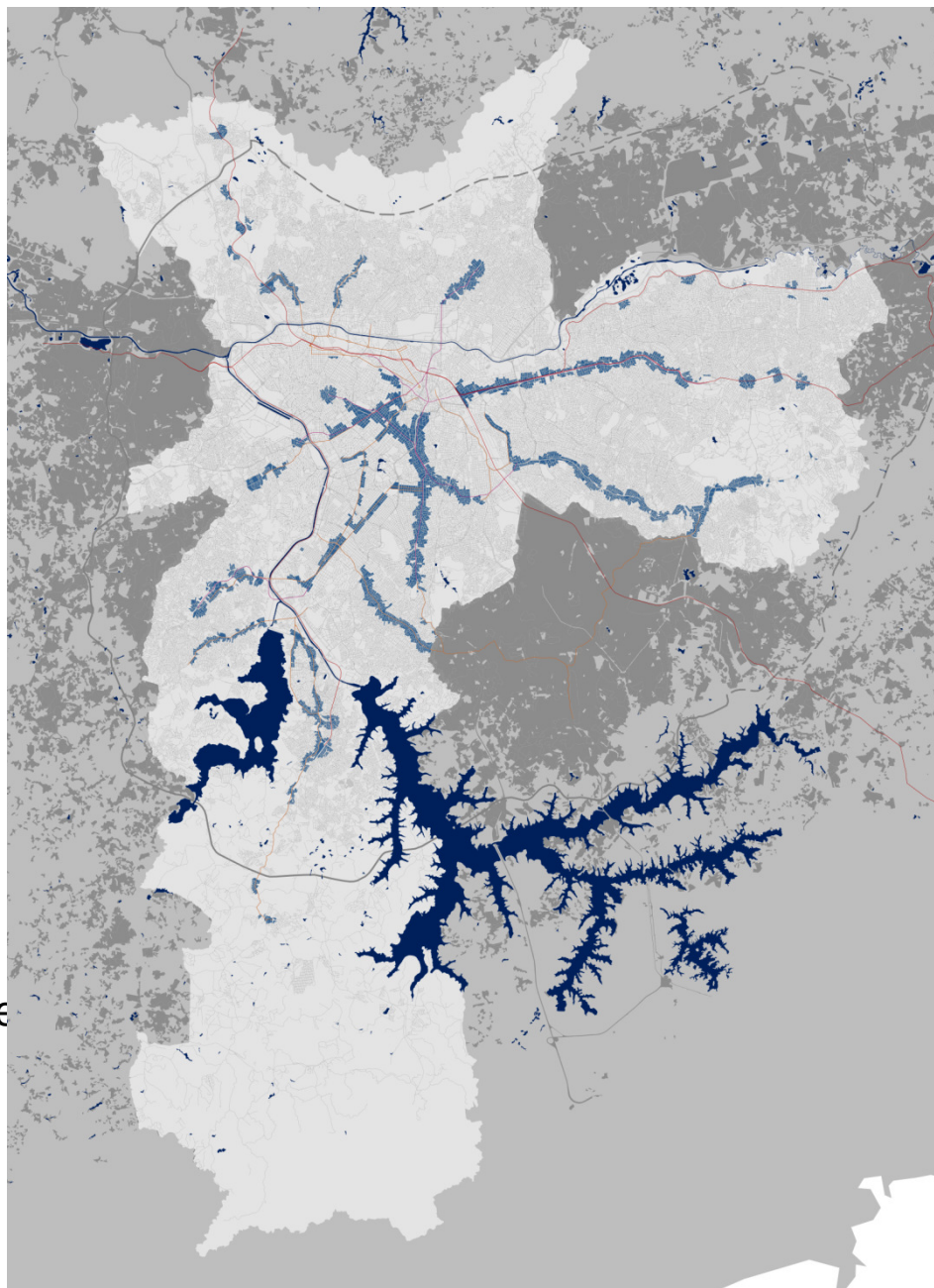
O que é?

Territórios em torno estações ou corredores de transporte coletivo de massa, definidos pelo PDE

O que queremos?

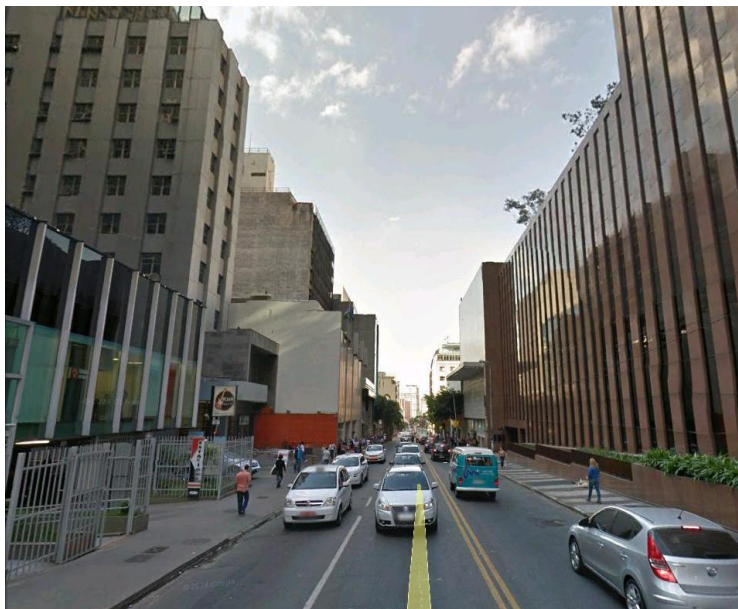
consolidar os parâmetros estabelecidos pelo PDE para os eixos, complementando com algumas regras de parcelamento, uso e ocupação,

P. 45

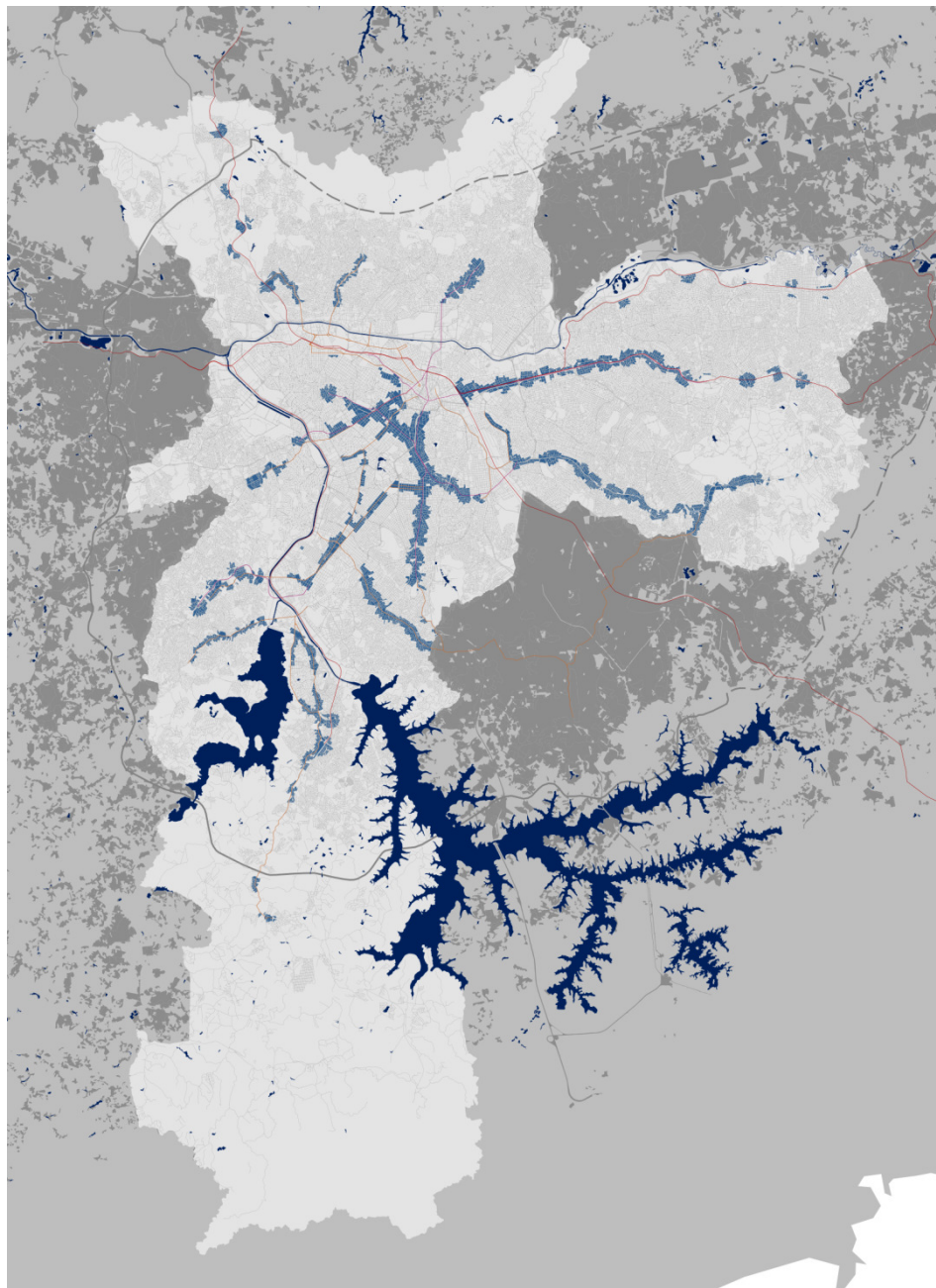


TERRITÓRIOS DE TRANSFORMAÇÃO

ZONA EIXO DE ESTRUTURAÇÃO DA TRANSFORMAÇÃO
ZEU



*Exemplo local:
Rua Augusta*



TERRITÓRIOS DE TRANSFORMAÇÃO

ZONA EIXO DE ESTRUTURAÇÃO DA TRANSFORMAÇÃO PREVISTO ZEUP

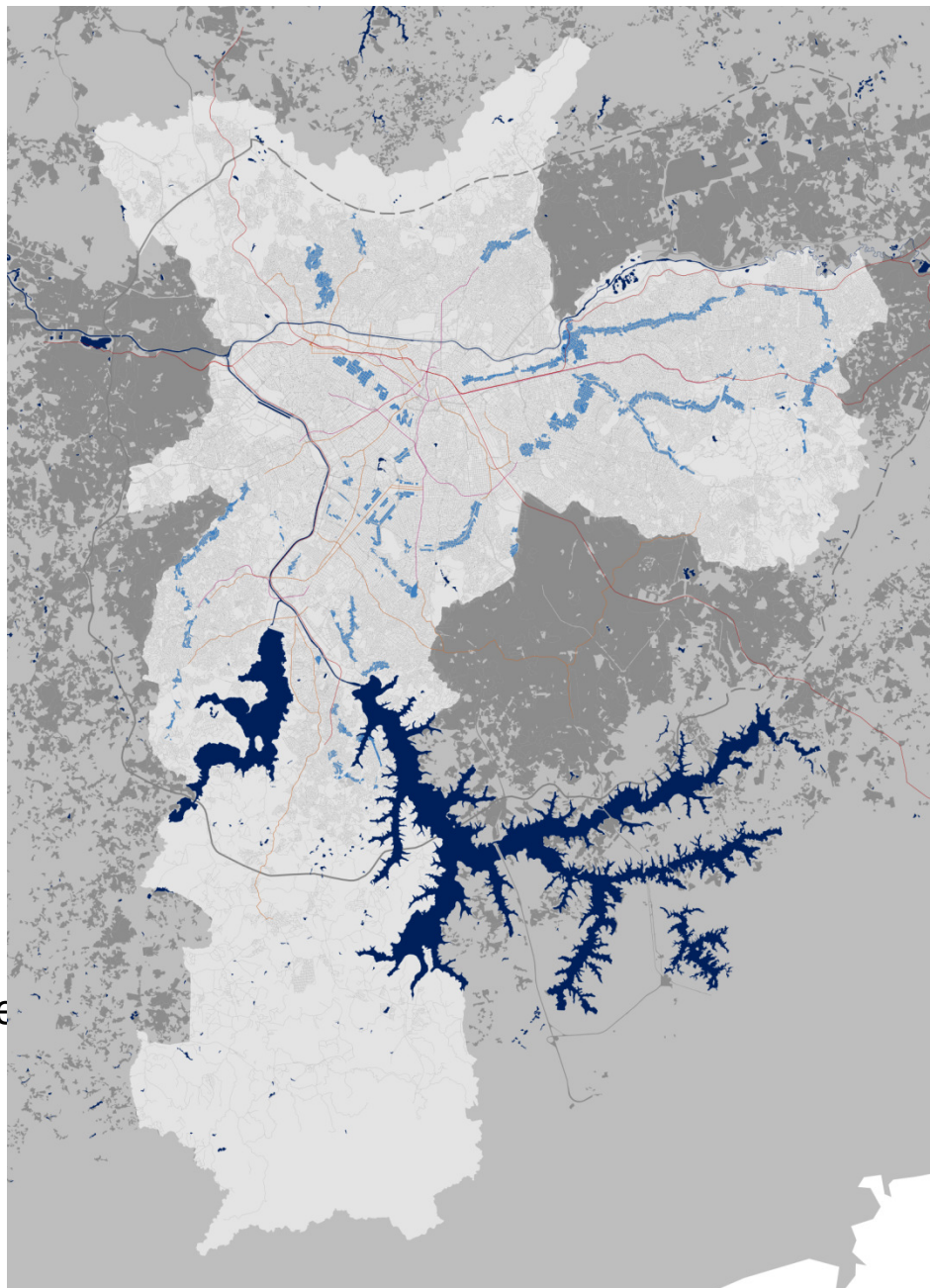
O que é?

Territórios em torno futuras estações ou corredores de transporte coletivo de massa, definidos pelo PDE

O que queremos?

consolidar os parâmetros estabelecidos pelo PDE para os eixos, complementando com algumas regras de parcelamento, uso e ocupação,

P. 45

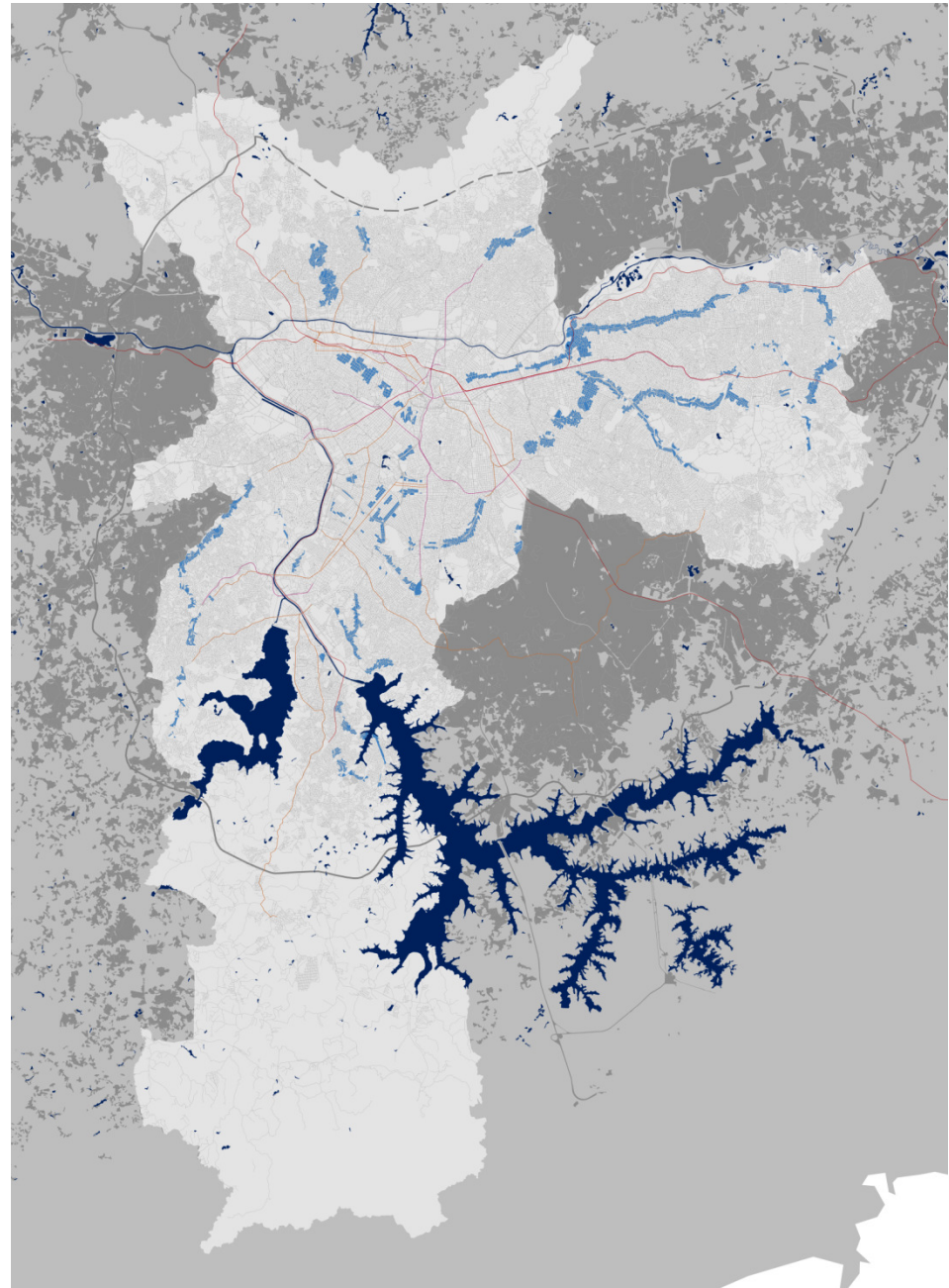


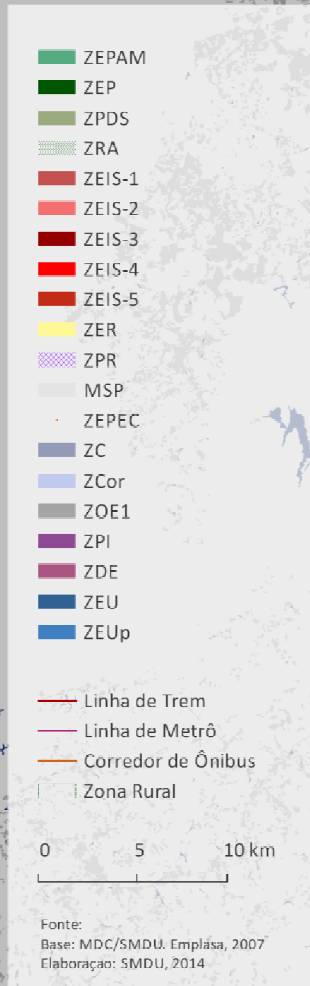
TERRITÓRIOS DE TRANSFORMAÇÃO

ZONA EIXO DE ESTRUTURAÇÃO DA
TRANSFORMAÇÃO PREVISTO
ZEUP



*Exemplo local:
Rua Pará*





MAPA GERAL DE ZONEAMENTO

**PARA BAIXAR O MAPA DE PROPOSTA DAS
32 SUBPREFEITURAS, ACESSAR:**

<http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/mapas/>

A PROPOSTA DA PREFEITURA ATENDE AS EXPECTATIVAS DE FUTURO DA SUA REGIÃO E DA CIDADE?



gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br

Outubro de 2014