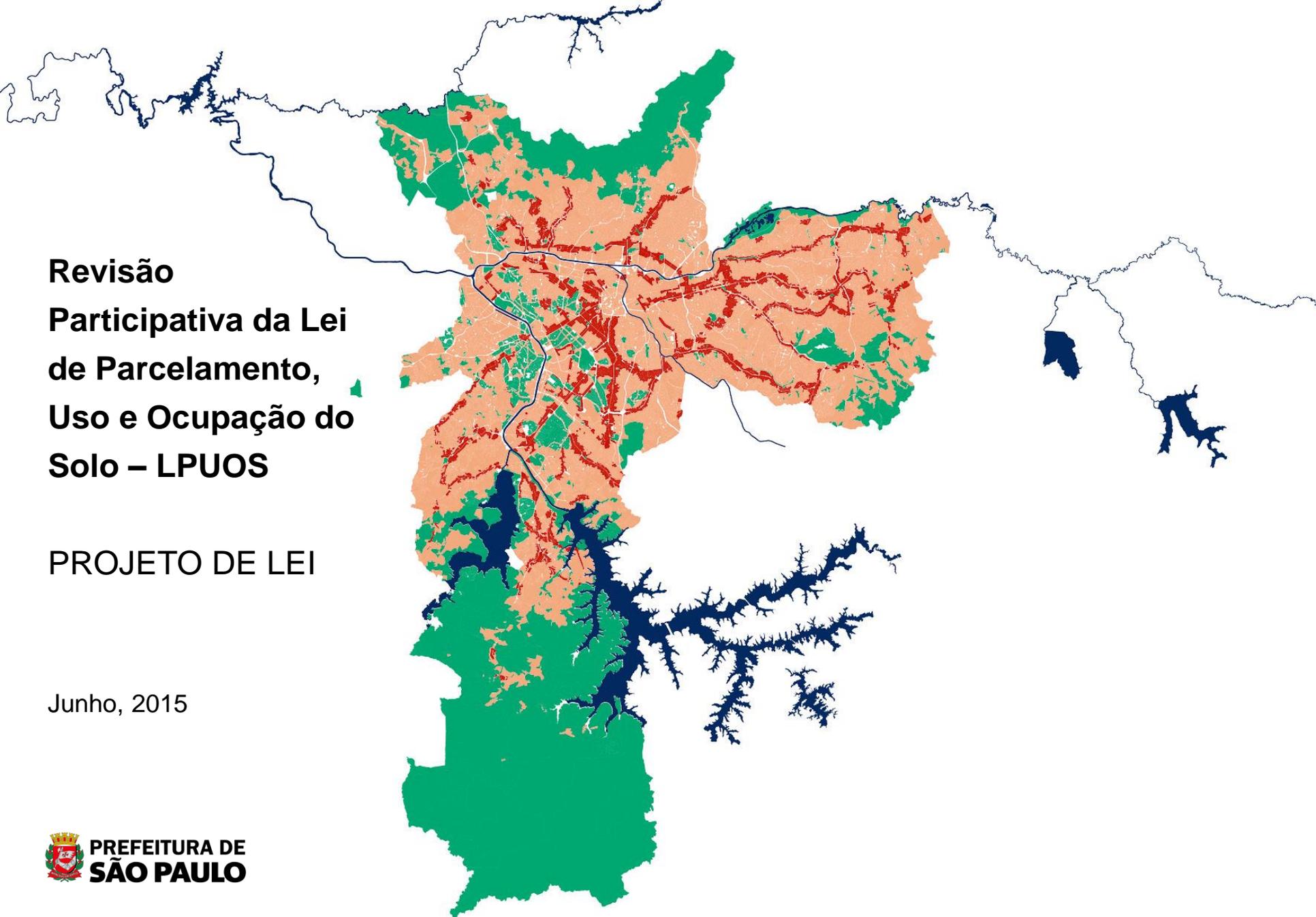


**Revisão  
Participativa da Lei  
de Parcelamento,  
Uso e Ocupação do  
Solo – LPUOS**

**PROJETO DE LEI**

Junho, 2015



# O PAPEL DO ZONEAMENTO NA POLÍTICA URBANA MUNICIPAL

*FORTALECIMENTO DO INSTRUMENTO COMO FERRAMENTA COMPLEMENTAR A O PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO NA EFETIVAÇÃO DO DIREITO À CIDADE, PAUTADO NUMA VISÃO SISTÊMICA DO TERRITÓRIO E DE SEUS DESAFIOS*

# CONCEITOS NORTEADORES

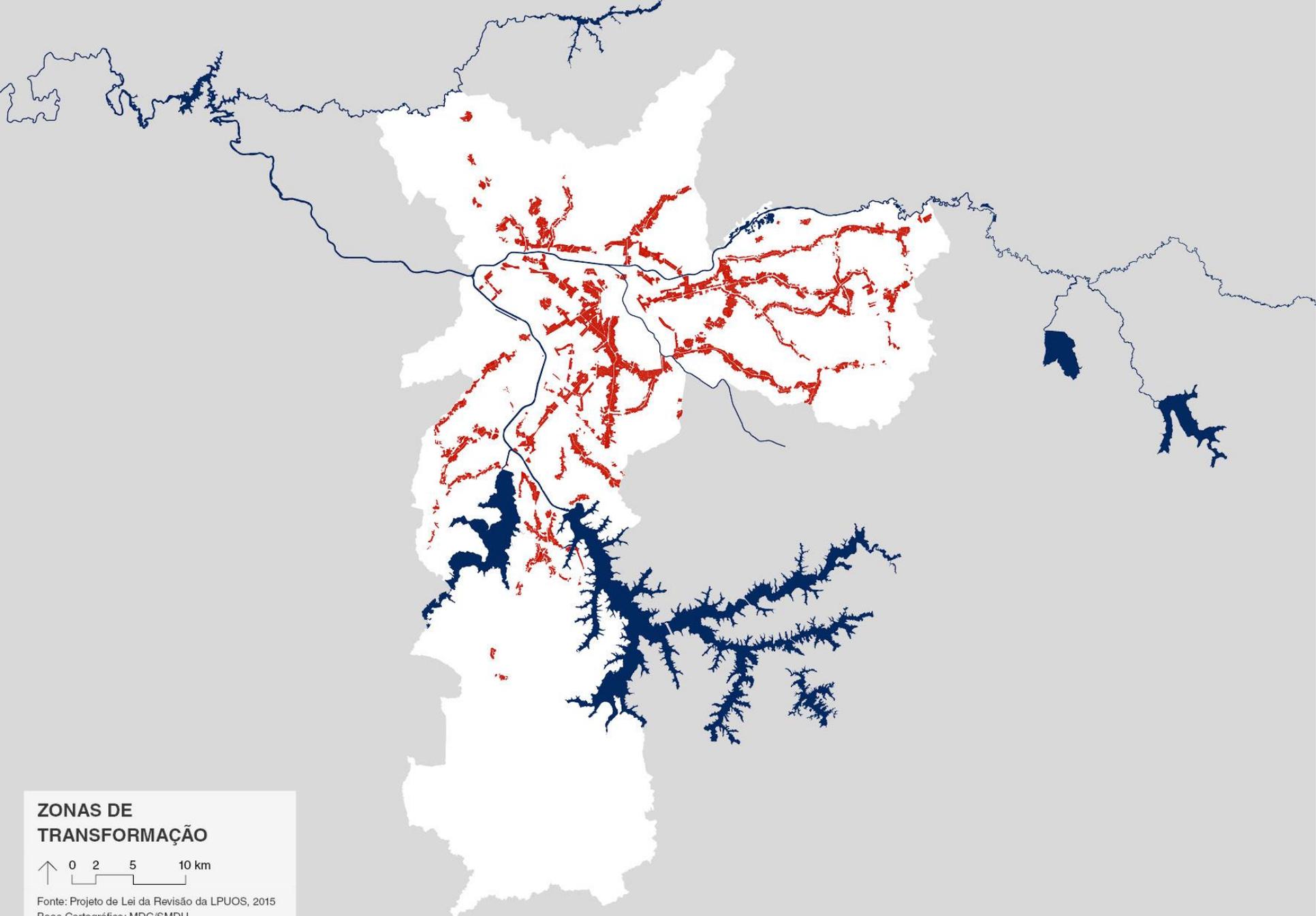
*COMPREENSÃO ESTRATÉGICA DO TERRITÓRIO URBANO*

*PARTICIPAÇÃO POPULAR NA ELABORAÇÃO*

*SIMPLIFICAÇÃO DA LEI*

# COMPREENSÃO ESTRATÉGICA DO TERRITÓRIO URBANO

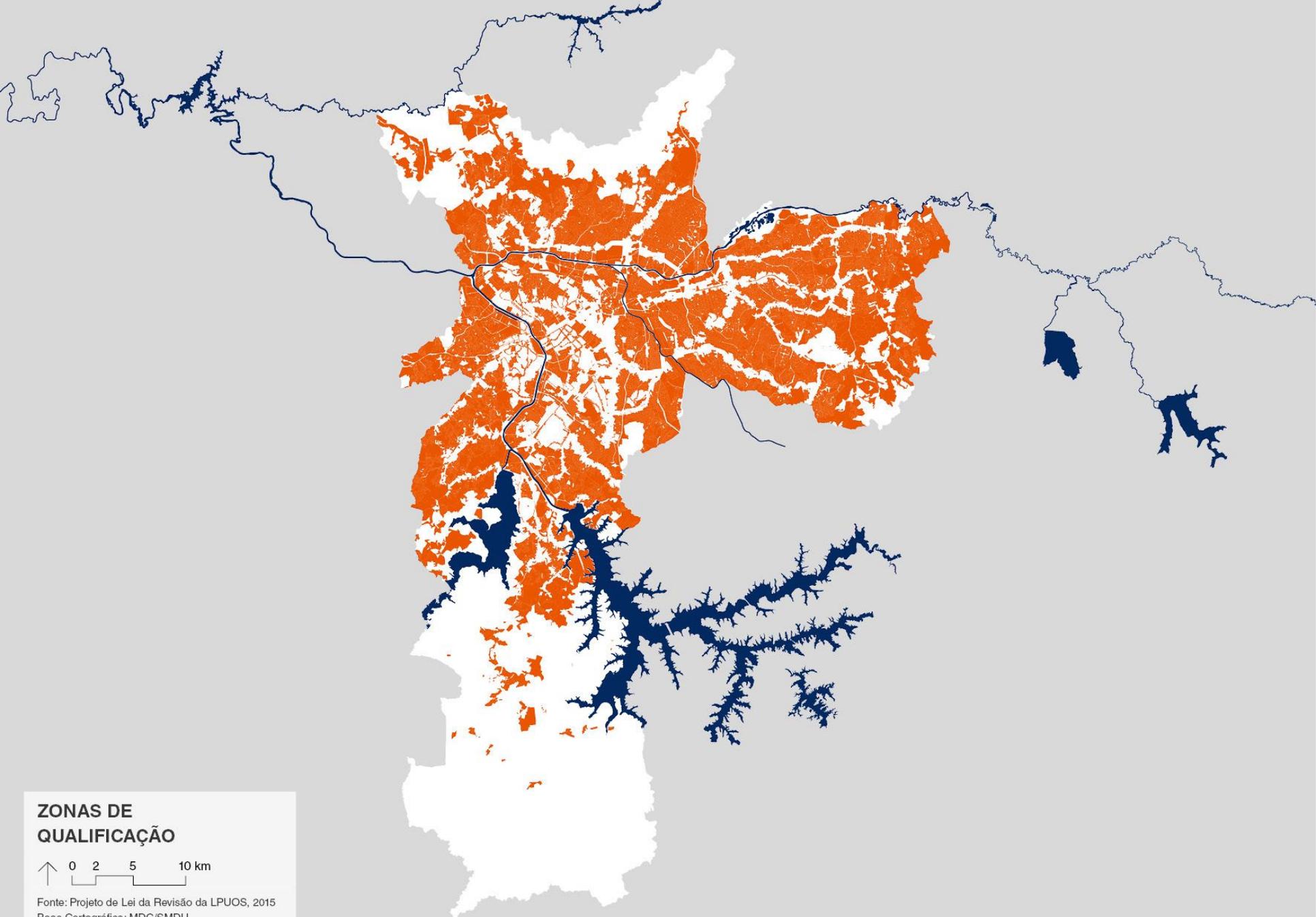
*AGRUPAMENTO DAS ZONAS DE FORMA ARTICULADA, ENFRENTANDO AS  
DESIGUALDADES E PARTICULARIDADES TERRITORIAIS COMO PARTE DE UM  
CONJUNTO NECESSÁRIO PARA O DESENVOLVIMENTO ESTRATÉGICO*



## ZONAS DE TRANSFORMAÇÃO



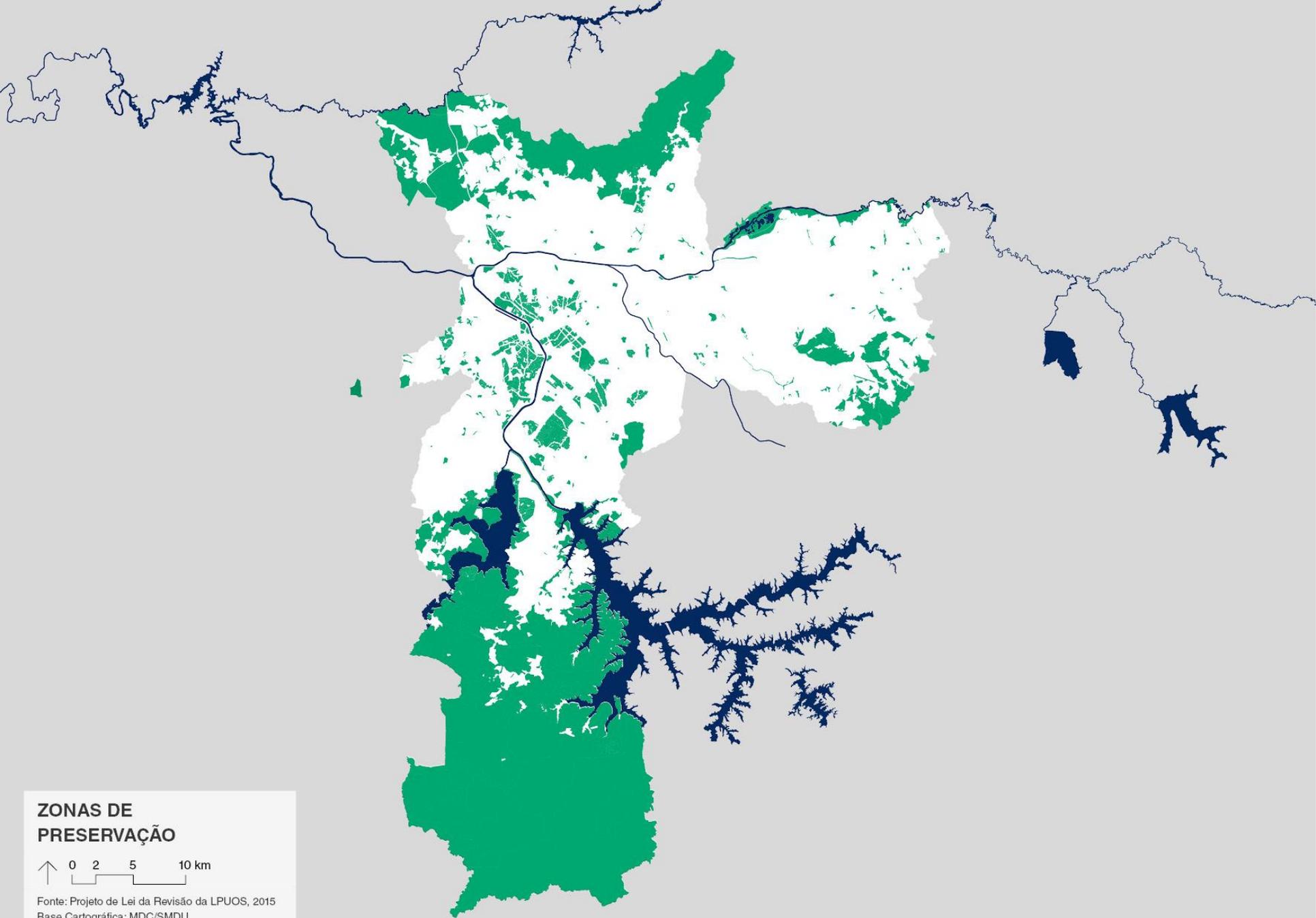
Fonte: Projeto de Lei da Revisão da LPUOS, 2015  
Base Cartográfica: MDC/SMDU  
Elaboração: SMDU, 2015



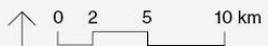
## ZONAS DE QUALIFICAÇÃO



Fonte: Projeto de Lei da Revisão da LPUOS, 2015  
Base Cartográfica: MDC/SMDU  
Elaboração: SMDU, 2015



## ZONAS DE PRESERVAÇÃO



Fonte: Projeto de Lei da Revisão da LPUOS, 2015  
Base Cartográfica: MDC/SMDU  
Elaboração: SMDU, 2015

## ZONAS

### Zonas de Qualificação

-  ZOE
-  ZPI 1
-  ZPI 2
-  ZDE 1
-  ZDE 2
-  ZEIS 1
-  ZEIS 2
-  ZEIS 3
-  ZEIS 4
-  ZEIS 5
-  ZM-u
-  ZM-a
-  ZMIS-u
-  ZMIS-a
-  ZC-u
-  ZC-a
-  ZC-ZEIS
-  ZCOR 1
-  ZCOR 2
-  ZCOR 3
-  ZCOR-a

### Zonas de Transformação

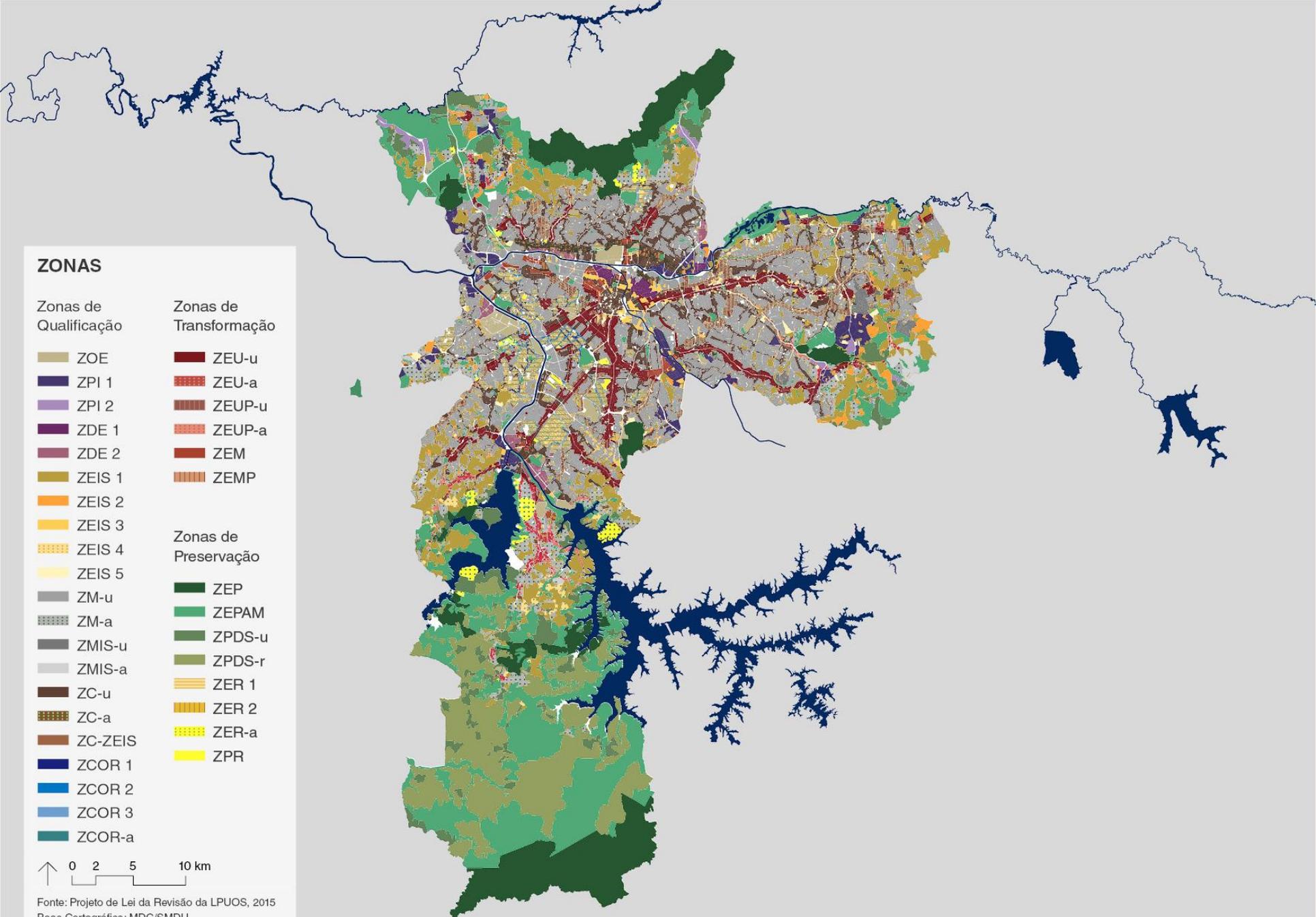
-  ZEU-u
-  ZEU-a
-  ZEUP-u
-  ZEUP-a
-  ZEM
-  ZEMP

### Zonas de Preservação

-  ZEP
-  ZEPAM
-  ZPDS-u
-  ZPDS-r
-  ZER 1
-  ZER 2
-  ZER-a
-  ZPR



Fonte: Projeto de Lei da Revisão da LPUOS, 2015  
Base Cartográfica: MDC/SMDU  
Elaboração: SMDU, 2015



# PARTICIPAÇÃO POPULAR NA ELABORAÇÃO

*FORTALECIMENTO DO DIÁLOGO ENTRE OS REPRESENTANTES DA SOCIEDADE E A PREFEITURA GARANTINDO A TRANSFORMAÇÃO E LEGITIMIDADE DE CONCEITOS, ESTRATÉGIAS E DEFINIÇÕES*



## 1ª ETAPA

Oficinas de propostas

## 2ª ETAPA

Audiências Públicas

## 3ª ETAPA

Diálogos Macrorregionais por Subprefeitura

## Números do Processo Participativo

	participantes	propostas
1ª Etapa	4588	5480
+		
2ª Etapa	1888	1744
+		
3ª Etapa	1552	402
=	<b>8028</b>	<b>7626</b>
	participantes	propostas

# SIMPLIFICAÇÃO DA LEI

*CONSOLIDAÇÃO DAS MATÉRIAS DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO EM UMA ÚNICA LEI, CAPAZ DE REPRESENTAR DE FORMA CONCISA OS INSTRUMENTOS NORMATIVOS; FACILITANDO SUA CONSULTA, APLICAÇÃO E COMPREENSÃO*

**LEI 13.885/04**

3 PARTES (31 livros da Parte II)

Mapa por Subprefeitura  
com descrição perimétrica

Parâmetros de ocupação da zona  
definidos por Subprefeitura

Permissão de uso da zona  
definidas em 9 quadros

Condição de instalação do uso  
definidas em 9 quadros

**PROJETO DE LEI**

1 PARTE

Mapa único articulado  
sem descrição perimétrica

Parâmetros de ocupação da zona  
reunidos em um mesmo quadro

Permissão de uso da zona  
reunidos em um mesmo quadro

Condição de instalação do uso  
reunidos em um mesmo quadro

LPUOS  
13885/04

PRE's  
13885/04

LEI DE  
HOSPITAIS

LEI DE  
ESCOLAS

LEI DE  
PARCELAMENTO

**51 LEIS  
REVOGADAS**  
(conteúdo revisado)

**629  
artigos**

**PROJETO DE LEI  
ZONEAMENTO**

**156 artigos**

# OBJETIVOS

*GARANTIR MORADIA DIGNA PARA QUEM PRECISA*

*ORIENTAR O CRESCIMENTO DA CIDADE*

*MELHORAR A MOBILIDADE URBANA*

*QUALIFICAR A VIDA URBANA DOS BAIRROS*

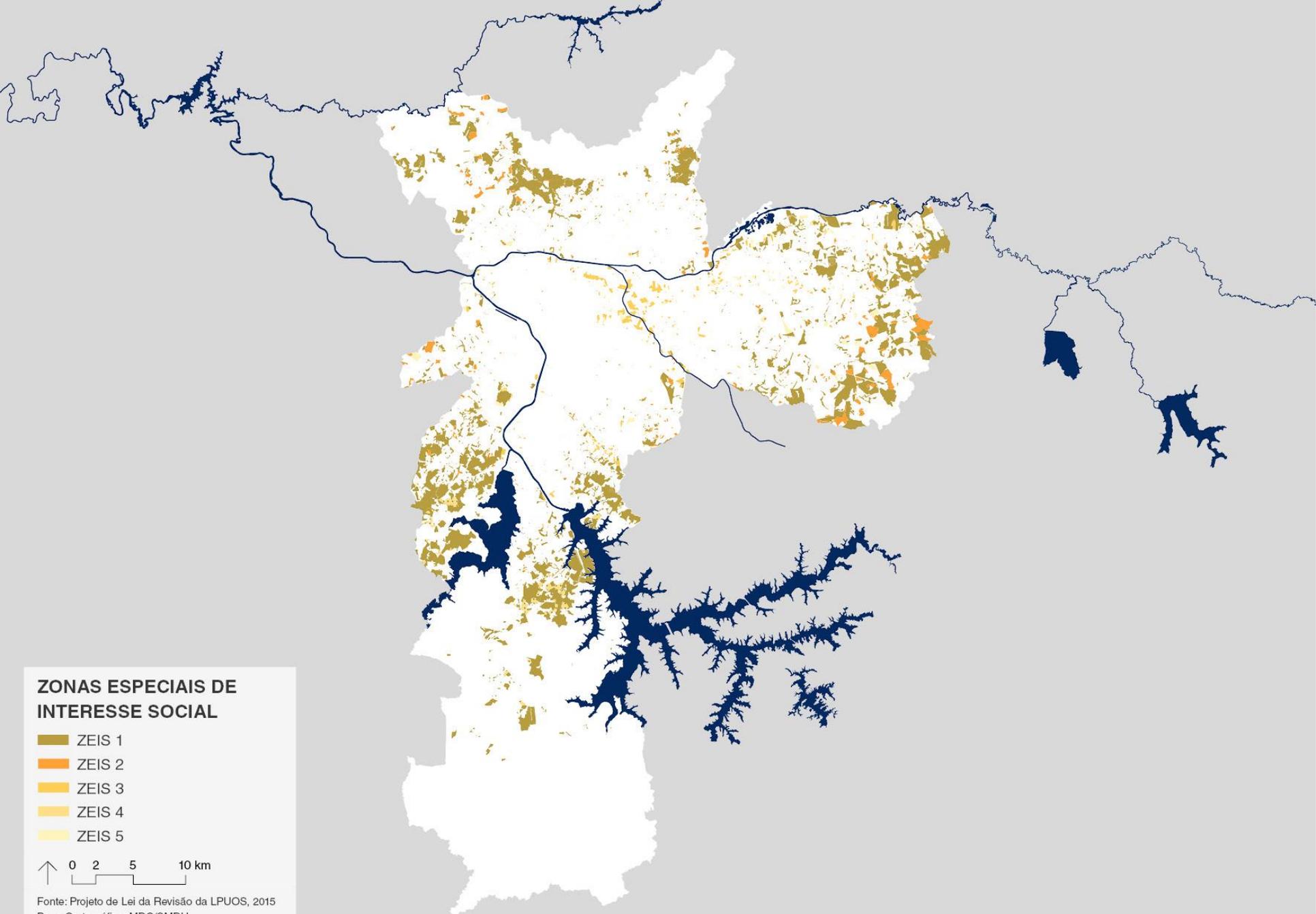
*PROMOVER O DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO*

*INCORPORAR A AGENDA AMBIENTAL AO DESENVOLVIMENTO DA CIDADE*

*PRESERVAR O PATRIMÔNIO CULTURAL*

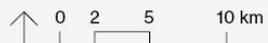
# **GARANTIR MORADIA DIGNA PARA QUEM PRECISA**

*MANUTENÇÃO DA POLÍTICA HABITACIONAL PROPOSTA PELO PLANO DIRETOR  
ESTRATÉGICO E APROFUNDAMENTO DE SUAS DIRETRIZES, COMO O AUMENTO  
DA RESERVA DE ÁREA PARA PRODUÇÃO DE MORADIA DE INTERESSE SOCIAL  
EM ÁREAS CENTRAIS*



### ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL

- ZEIS 1
- ZEIS 2
- ZEIS 3
- ZEIS 4
- ZEIS 5

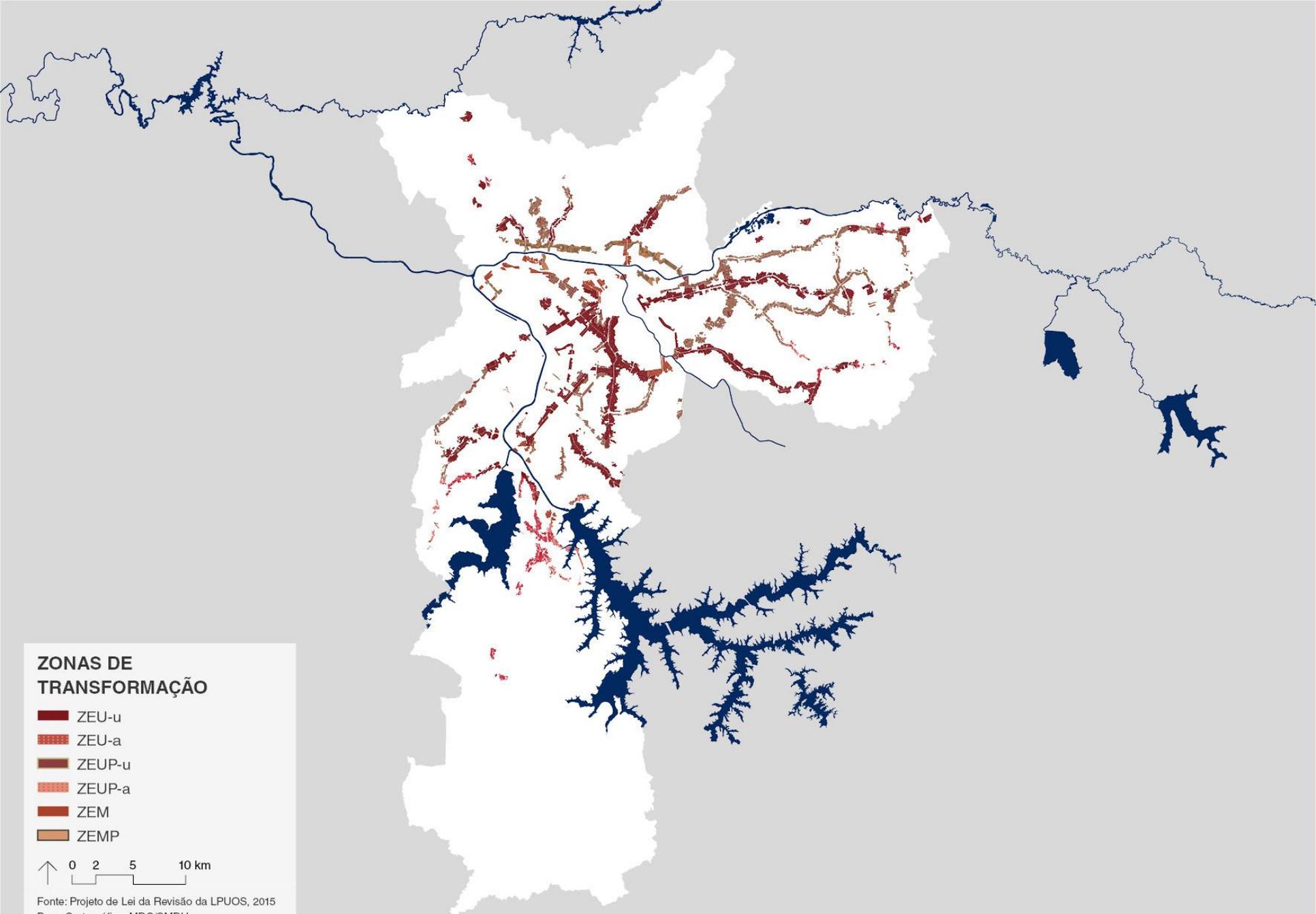


Fonte: Projeto de Lei da Revisão da LPUOS, 2015  
Base Cartográfica: MDC/SMDU  
Elaboração: SMDU, 2015

# ORIENTAR O CRESCIMENTO DA CIDADE NAS PROXIMIDADES DO TRANSPORTE PÚBLICO

*DEMARCAÇÃO DOS EIXOS DE ESTRUTURAÇÃO DA TRANSFORMAÇÃO URBANA DO PLANO DIRETOR COMO ZONA EIXO DE ESTRUTURAÇÃO E TRANSFORMAÇÃO URBANA (ZEU) E ZONA EIXO DE ESTRUTURAÇÃO E TRANSFORMAÇÃO URBANA PREVISTO (ZEU<sub>p</sub>)*

*CRIAÇÃO DE ZONAS ESPECÍFICAS NA MACROÁREA DE ESTRUTURAÇÃO METROPOLITANA, PARA ENFRENTAR OS DESAFIOS EXPOSTOS NESTE TERRITÓRIO ESTRATÉGICO: ZONA EIXO DE ESTRUTURAÇÃO E TRANSFORMAÇÃO METROPOLITANA (ZEM) E ZONA EIXO DE ESTRUTURAÇÃO E TRANSFORMAÇÃO METROPOLITANA (ZEM<sub>p</sub>)*



### ZONAS DE TRANSFORMAÇÃO

- ZEU-u
- ZEU-a
- ZEUP-u
- ZEUP-a
- ZEM
- ZEMP



Fonte: Projeto de Lei da Revisão da LPUOS, 2015  
Base Cartográfica: MDC/SMDU  
Elaboração: SMDU, 2015

# MELHORAR A MOBILIDADE URBANA

*QUALIFICAÇÃO DO ESPAÇO URBANO COM FOCO NO TRANSPORTE PÚBLICO E NOS MODAIS NÃO MOTORIZADOS, COMO PEDESTRES E CICLISTAS, ALÉM DO INCENTIVO EDIFÍCIOS GARAGEM*



### **ALARGAMENTO DE CALÇADA**

- obrigatório para lotes localizados no agrupamento de zonas orientadas para transformação
- obrigatório para lotes maiores que 2.500m<sup>2</sup> na Zona de Centralidade
- Incentivos para outros casos



### **EXIGÊNCIA DE NÚMERO MÍNIMO DE VAGAS DE BICICLETA**

- determinação não vinculada à porcentagem de vagas de automóveis
- determinação vinculada às unidades habitacionais ou à metragem construída



### **EXIGÊNCIA DE VESTIÁRIO PARA USUÁRIOS DE BICICLETA**

- destinada principalmente aos usos não residenciais , nR2 e nR3



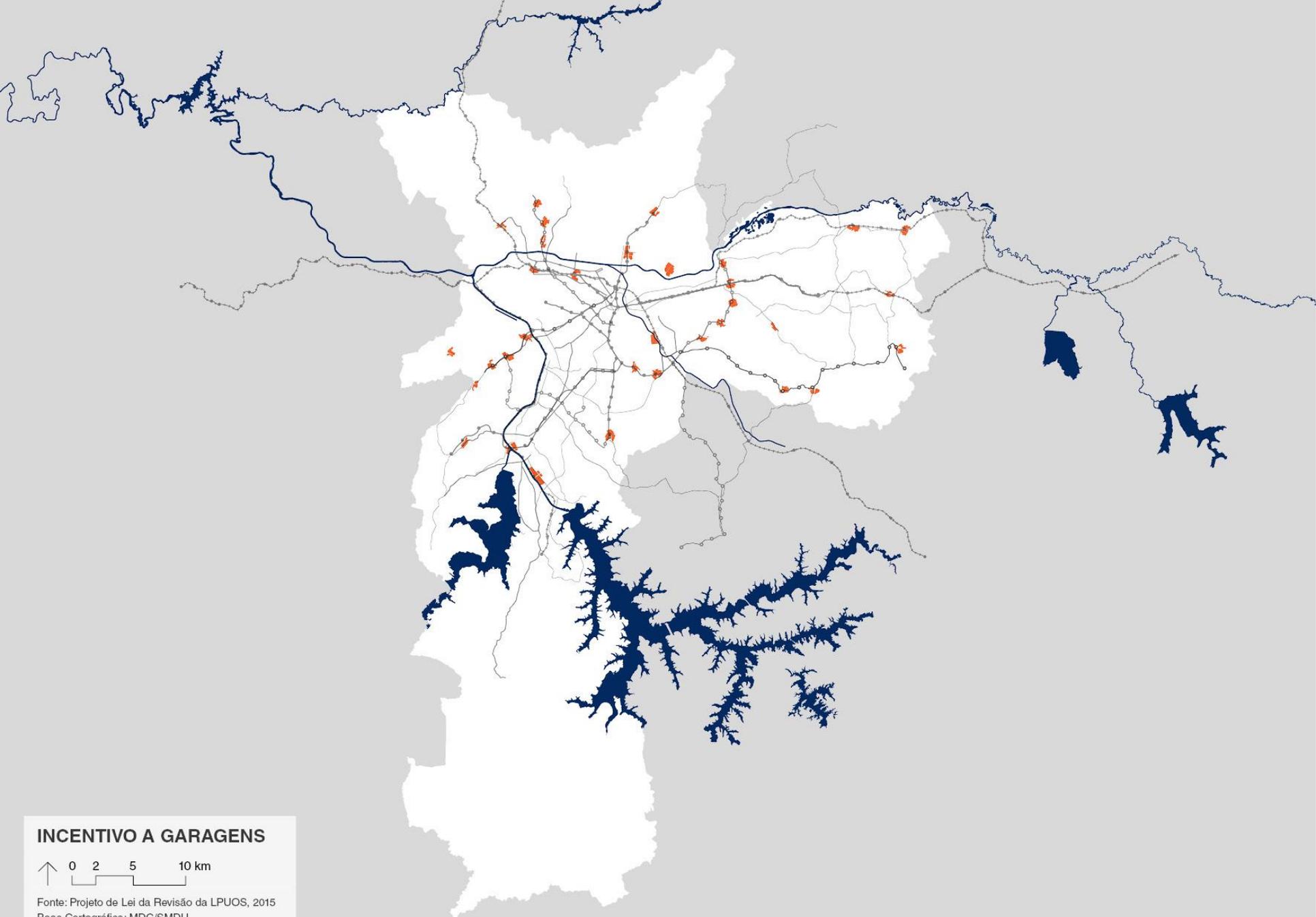
### **REDUÇÃO NA EXIGÊNCIA DE VAGAS DE AUTOMÓVEIS**

- não serão exigidas vagas de automóvel para usos residenciais
- não serão exigidas vagas de automóveis para usos não residenciais em lotes pequenos



### **EDIFÍCIO GARAGEM INCENTIVADO**

- definição de áreas no entorno de estações de integração e/ou nas extremidades das linhas



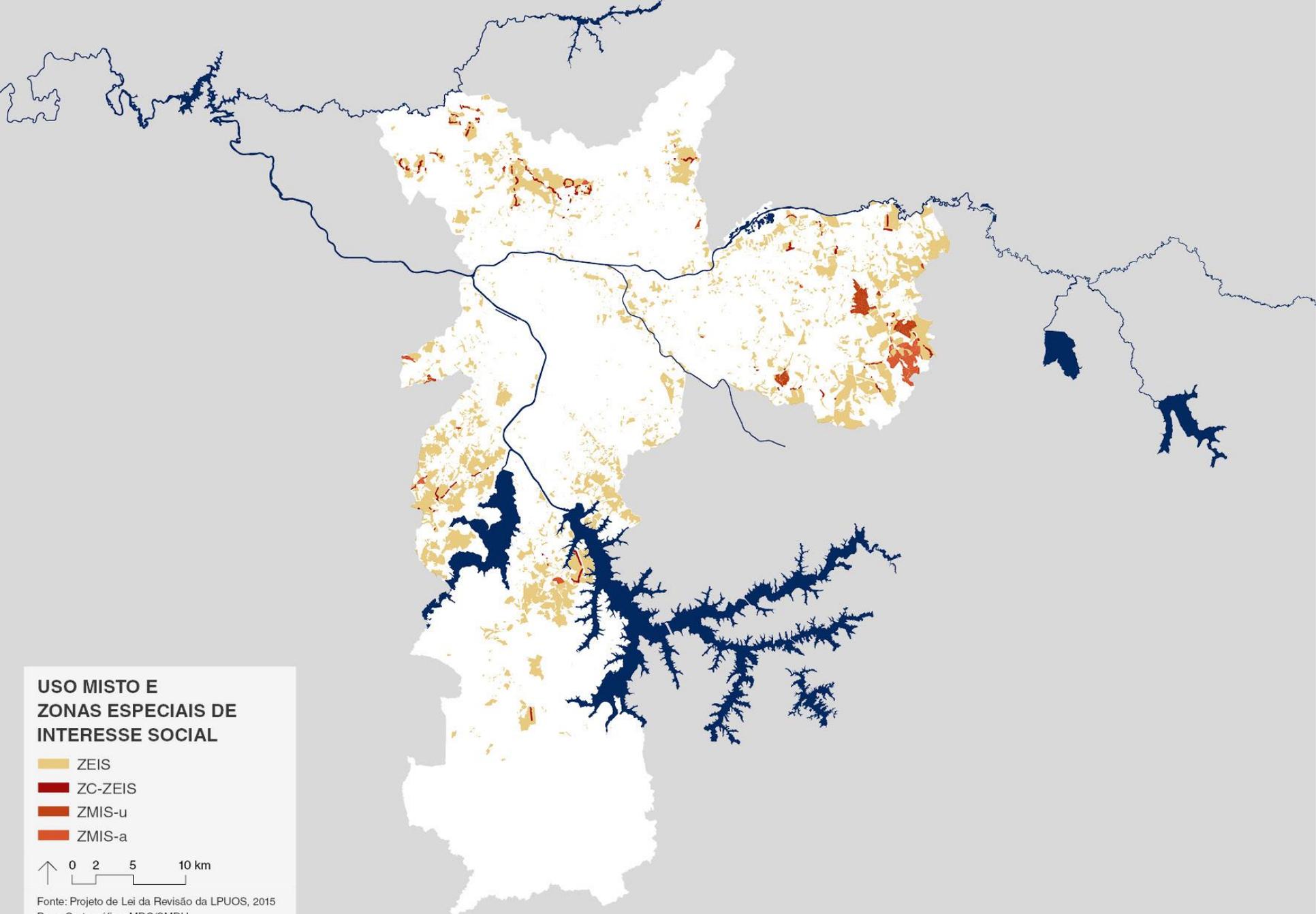
## INCENTIVO A GARAGENS



Fonte: Projeto de Lei da Revisão da LPUOS, 2015  
Base Cartográfica: MDC/SMDU  
Elaboração: SMDU, 2015

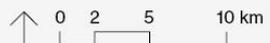
# QUALIFICAR A VIDA URBANA DOS BAIRROS

*PROMOÇÃO DO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO DE BAIRROS PERIFÉRICOS  
PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAIS, COM INCENTIVO AO USO MISTO, E  
QUALIFICAÇÃO DA INSERÇÃO URBANA DOS GRANDES LOTES, COM FACHADA  
ATIVA, FRUIÇÃO PÚBLICA E ALARGAMENTO DE CALÇADA*



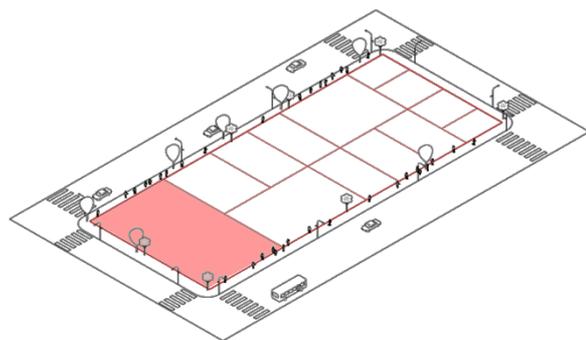
**USO MISTO E  
ZONAS ESPECIAIS DE  
INTERESSE SOCIAL**

- ZEIS
- ZC-ZEIS
- ZMIS-u
- ZMIS-a



Fonte: Projeto de Lei da Revisão da LPUOS, 2015  
Base Cartográfica: MDC/SMDU  
Elaboração: SMDU, 2015

## LOTE PEQUENO

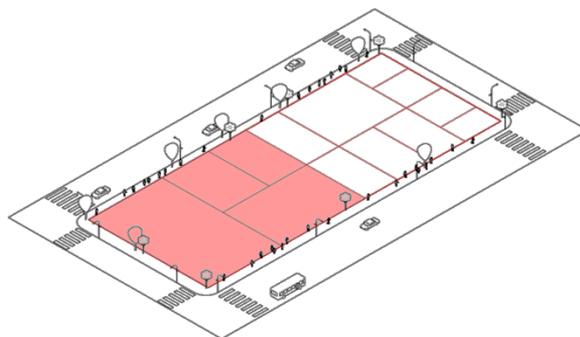


**MENORES que  
5.000m<sup>2</sup>**

**incentivos**

- FRUIÇÃO PÚBLICA
- ALARGAMENTO DE CALÇADA

## LOTE GRANDE

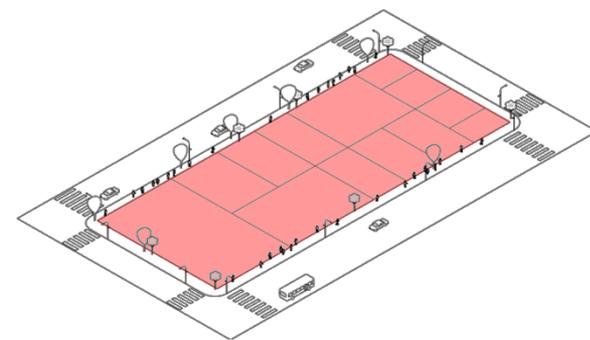


**de 10.000m<sup>2</sup> a  
15.000m<sup>2</sup>**

**condicionantes**

- FRUIÇÃO PÚBLICA
- FACHADA ATIVA
- DOAÇÃO DE ÁREA LIVRE

## LOTE MÁXIMO



**MAIORES que  
15.000m<sup>2</sup>**

**loteamento**

- ABERTURA DE VIÁRIO
- DOAÇÃO DE ÁREA VERDE
- ÁREA INSTITUCIONAL

## **FACHADA ATIVA**

- incentivo na Zona de Estruturação Urbana (ZEU): 50% do terreno não computável
- incentivo nas demais zonas: 20% do terreno não computável

## **FRUIÇÃO PÚBLICA**

- incentivo mediante desconto de Outorga Onerosa para 50% do potencial da área destinada
- bônus de área não computável para lotes que derem destinação de praça no térreo (50% da área destinada em lote de no mínimo 2.500m<sup>2</sup>)

## **USO MISTO**

- incentivo ao uso misto com o aumento de 20% da área construída não computável
- Incentivo de 20%

## **INCENTIVO PARA HOSPITAIS E ESCOLAS**

- incentivo com a ampliação do coeficiente de aproveitamento máximo em 50%

# PROMOVER O DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO DA CIDADE

*FORTALECIMENTO DO SETOR PRODUTIVO NA CIDADE E DE ESTRATÉGIAS PARA  
MELHOR DISTRIBUIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS NO TERRITÓRIO, E  
MELHORIA DO AMBIENTE DE NEGÓCIOS E DOS PROCEDIMENTOS DE  
LICENCIAMENTO*

## **FORTALECIMENTO DO SETOR PRODUTIVO**

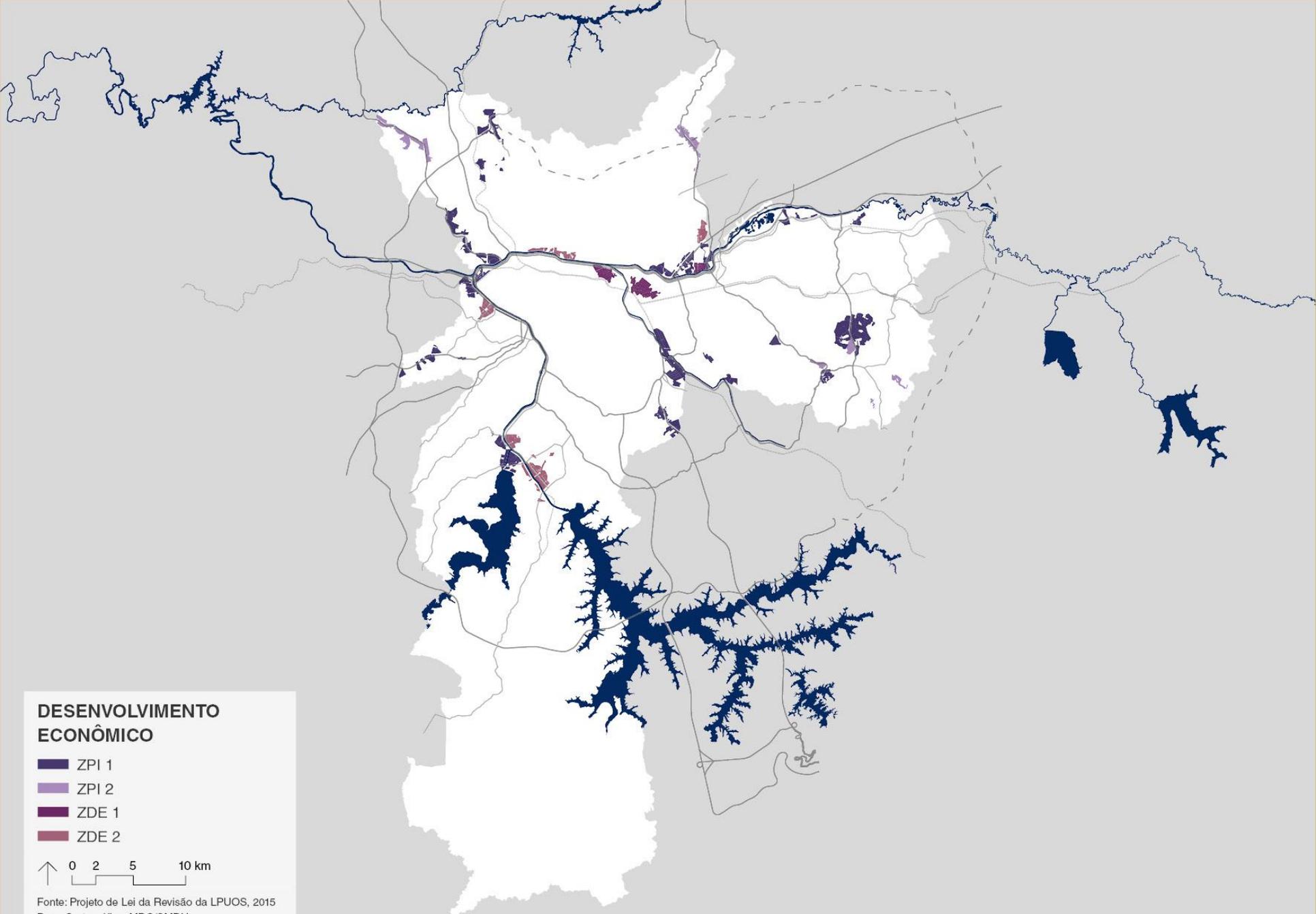
- criação da Zona de Desenvolvimento Econômico (ZDE)
- criação da Zona Predominantemente Industrial – 2 (ZPI-2)
- proteção aos usos industriais regularmente instalados

## **MELHORIA DO AMBIENTE DE NEGÓCIOS NA CIDADE**

- maior escala de usos permitidos nas zonas aptas
- responsabilização dos proprietários e não dos usuários quanto aos imóveis irregulares
- maior clareza no procedimento fiscalizatório e nas sanções e multas decorrentes
- emissão de licenças de funcionamento para atividades de baixo risco em edificação não regulares

## **FACILITAÇÃO DA INSTALAÇÃO DE USOS NÃO RESIDENCIAIS EM LOTES PEQUENOS**

- isenção do atendimento de número mínimo de vagas
- isenção do espaço para carga e descarga (exceto na MUC e setores específicos da MEM)



## DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

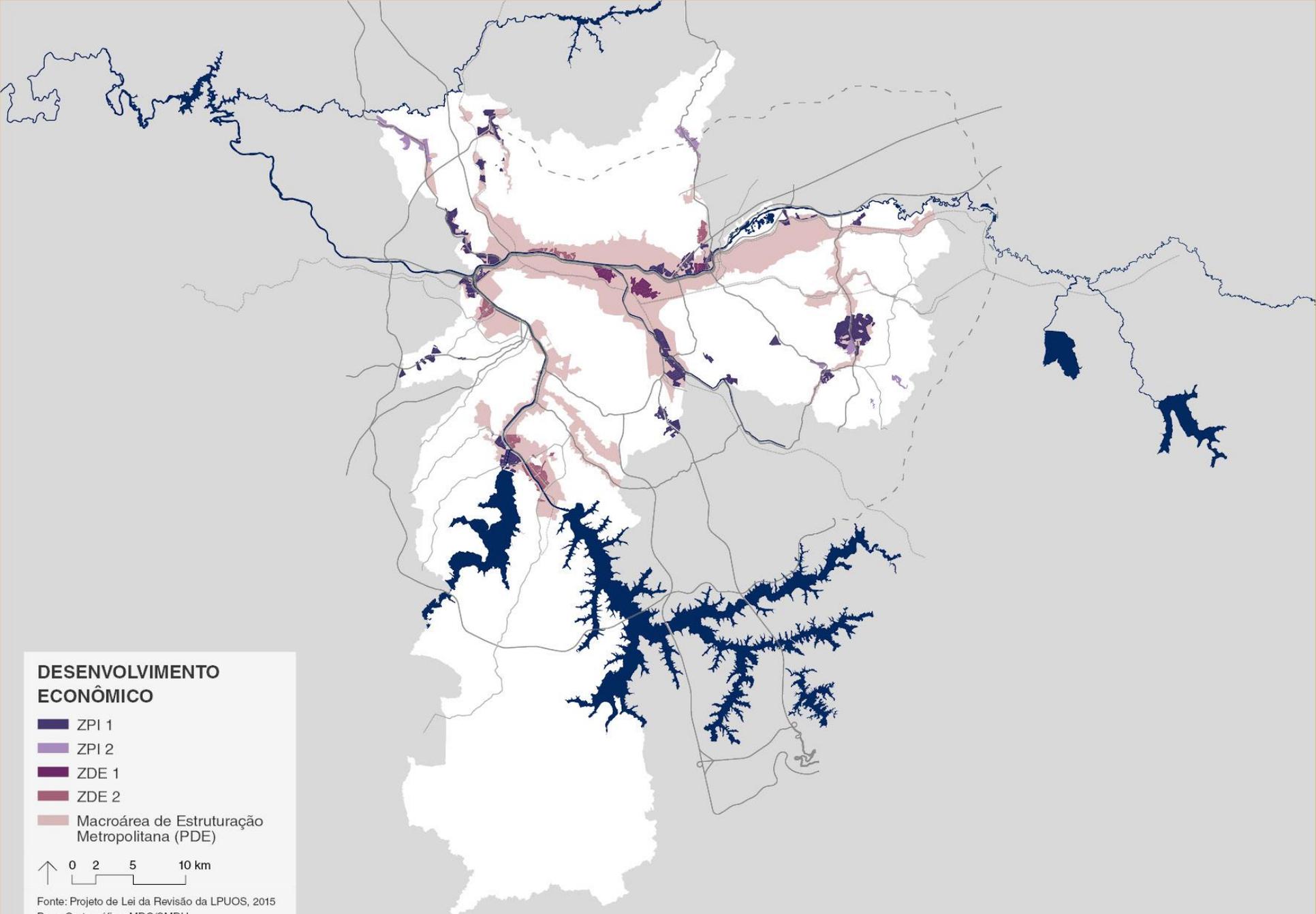
- ZPI 1
- ZPI 2
- ZDE 1
- ZDE 2



Fonte: Projeto de Lei da Revisão da LPUOS, 2015

Base Cartográfica: MDC/SMDU

Elaboração: SMDU, 2015



## DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

- ZPI 1
- ZPI 2
- ZDE 1
- ZDE 2
- Macroárea de Estruturação Metropolitana (PDE)

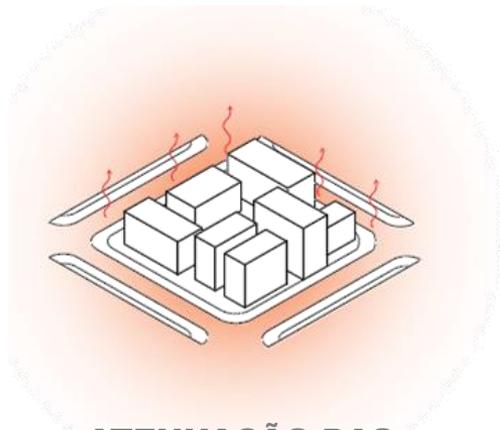
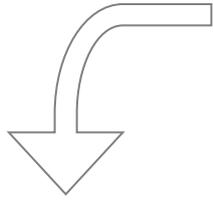


Fonte: Projeto de Lei da Revisão da LPUOS, 2015  
Base Cartográfica: MDC/SMDU  
Elaboração: SMDU, 2015

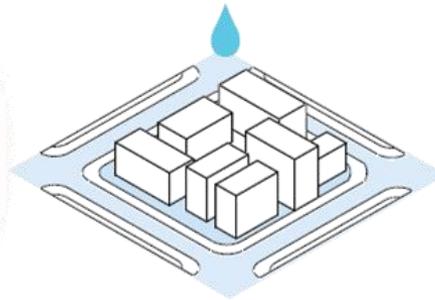
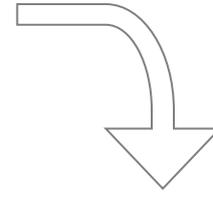
# INCORPORAR A AGENDA AMBIENTAL AO DESENVOLVIMENTO DA CIDADE

*INTRODUÇÃO DE INSTRUMENTOS QUE GARANTAM QUE O PROCESSO DE  
PRODUÇÃO E TRANSFORMAÇÃO DA CIDADE SEJA ACOMPANHADO DE MEDIDAS  
DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL*

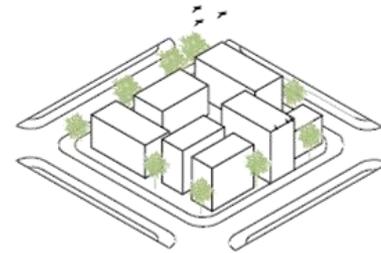
# QUOTA AMBIENTAL



**ATENUAÇÃO DAS  
ILHAS DE CALOR**



**MELHORIA DA  
DRENAGEM**



**PROTEÇÃO DA  
BIODIVERSIDADE**

## DADOS PRELIMINARES

Área do lote = 1.000 m<sup>2</sup> (PROJETO)

PQA = MUC-2 (MAPA 2)

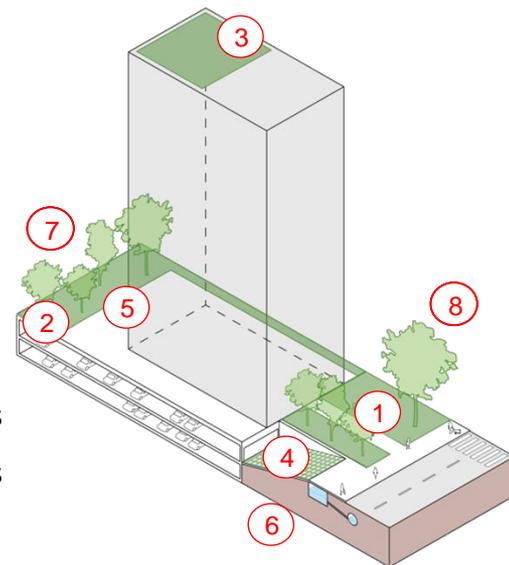
FATOR *alfa* = 0,60 (QUADRO 3A)

FATOR *beta* = 0,40 (QUADRO 3A)

**QA mínima = 0,44** (QUADRO 3A)

## DADOS DO PROJETO

①	Área ajardinada sobre solo natural =	155,56 m <sup>2</sup>
②	Área ajardinada sobre laje =	166,41 m <sup>2</sup>
③	Cobertura verde =	129,30 m <sup>2</sup>
④	Pavimento semi-permeável s/ veg. =	67,19 m <sup>2</sup>
⑤	Área impermeabilizada =	503,29 m <sup>2</sup>
⑥	Reservatório de retenção =	5.500 l
⑦	Indivíduos arbóreos de pequeno porte =	06 unidades
⑧	Indivíduos arbóreos de grande porte =	02 unidades



## DADOS RESULTANTES

QUADRO 3B

Indicador V (vegetação) = 0,66

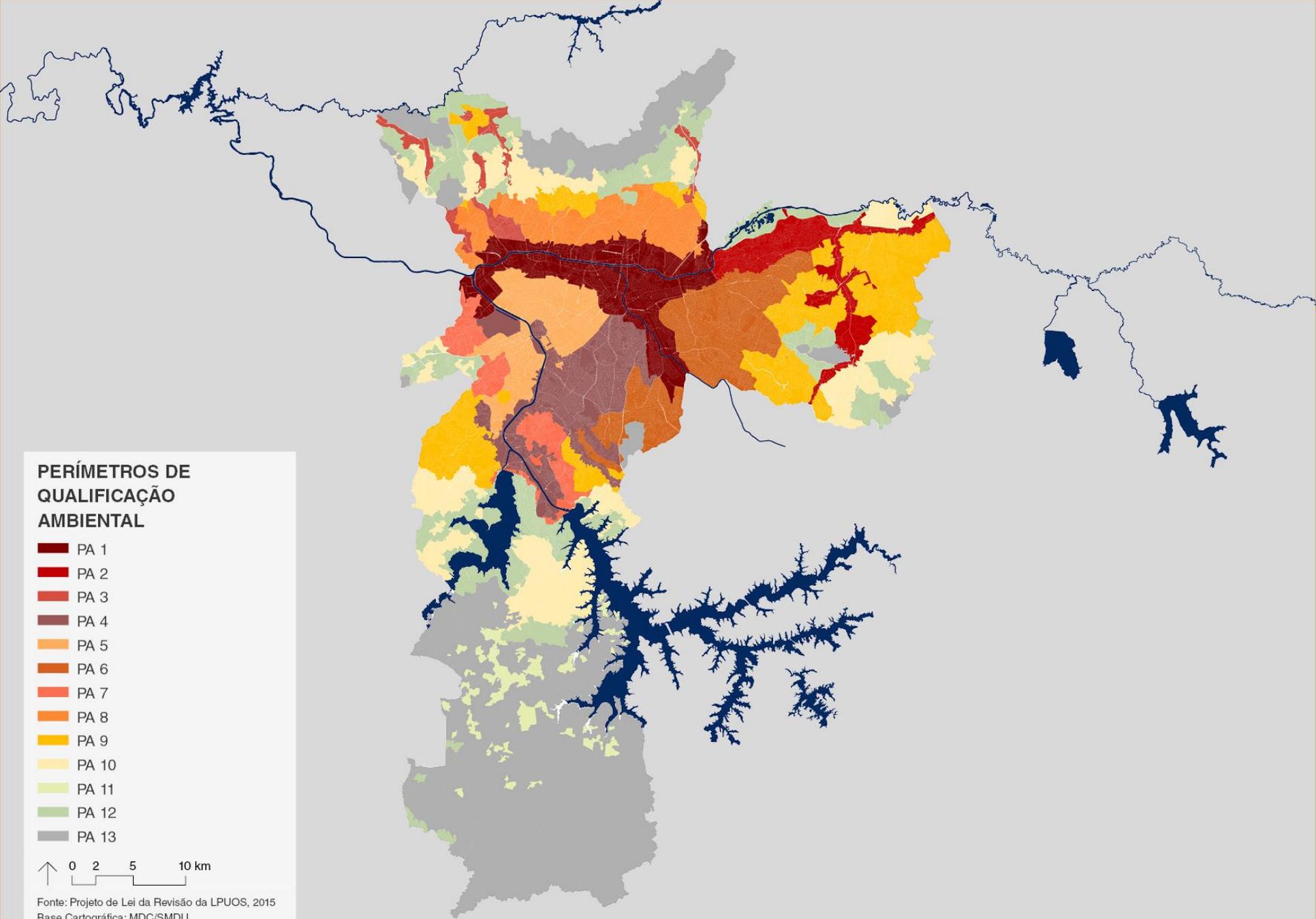
Indicador D (drenagem) = 0,25

**QA projeto = 0,45**



**QAprojeto (0,45) ≥ QAmínimo (0,44)**





### PERÍMETROS DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL

- PA 1
- PA 2
- PA 3
- PA 4
- PA 5
- PA 6
- PA 7
- PA 8
- PA 9
- PA 10
- PA 11
- PA 12
- PA 13

0 2 5 10 km

Fonte: Projeto de Lei da Revisão da LPUOS, 2015  
Base Cartográfica: MDC/SMDU  
Elaboração: SMDU, 2015

## **DEFINIÇÃO DE TIPOS DE ÁREAS VERDES E ÁREAS LIVRES:**

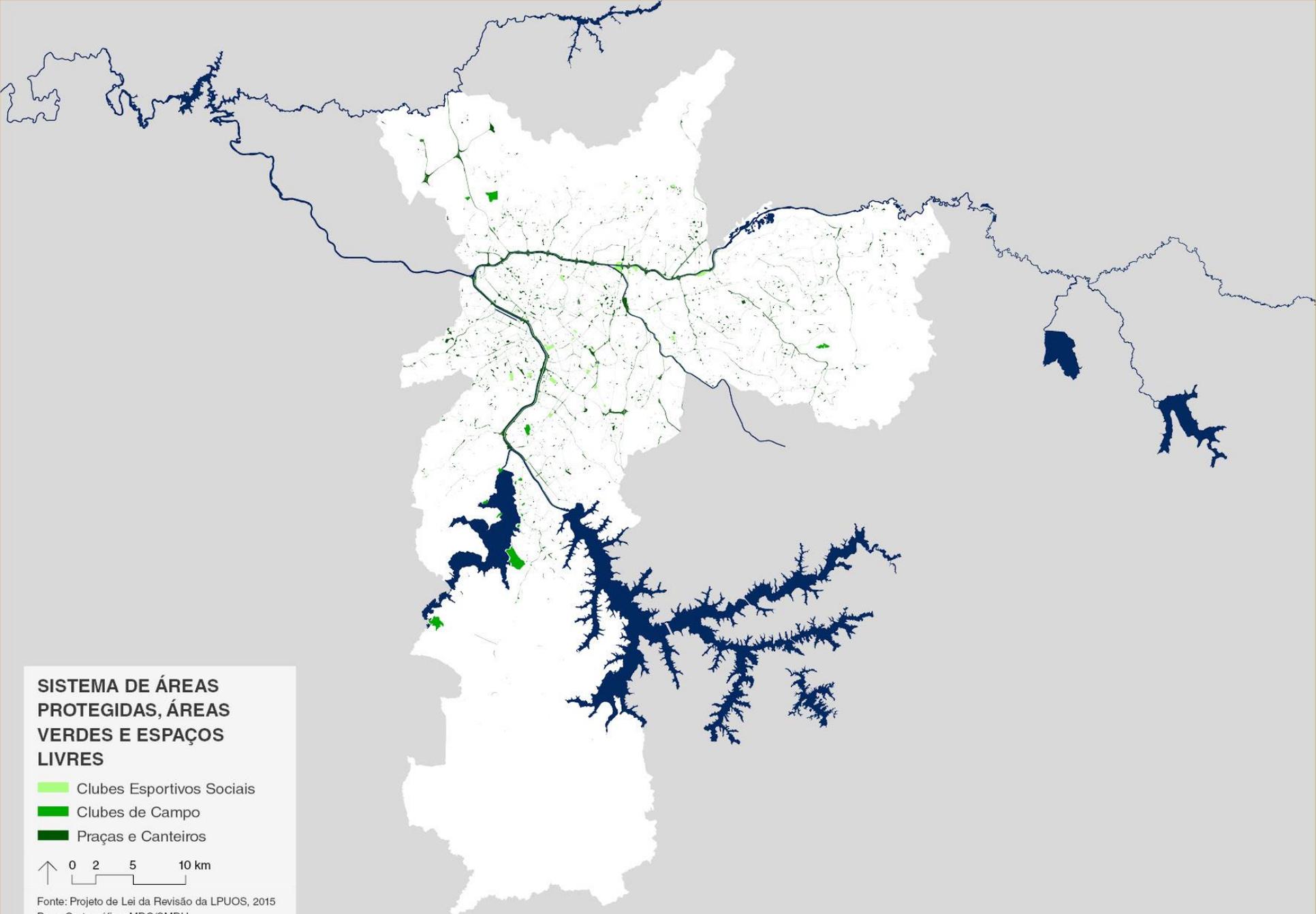
Área verde pública / Área institucional / Clubes esportivos / Clubes de campo

## **PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DEFINIDOS COMO ZONA, CONFORME TIPO**

Parâmetros de ocupação, uso e incomodidade por tipo de área verde

## **NOVO REGRAMENTO PARA CONTRAPARTIDAS AMBIENTAIS**

São previstas alternativas de contrapartidas ambientais nos casos de implantação de equipamentos sociais em áreas verdes



## SISTEMA DE ÁREAS PROTEGIDAS, ÁREAS VERDES E ESPAÇOS LIVRES

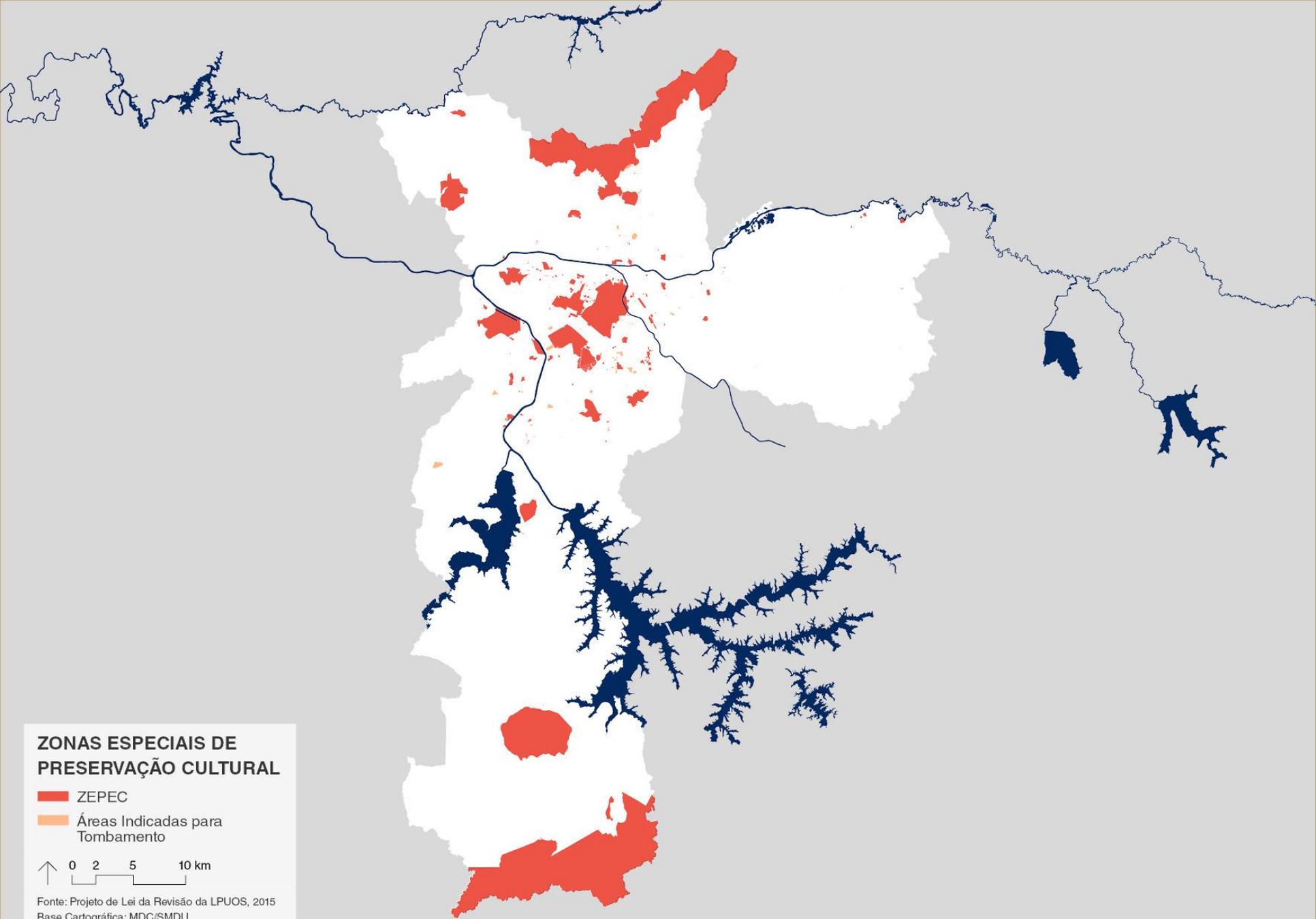
- Clubes Esportivos Sociais
- Clubes de Campo
- Praças e Canteiros



Fonte: Projeto de Lei da Revisão da LPUOS, 2015  
Base Cartográfica: MDC/SMDU  
Elaboração: SMDU, 2015

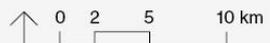
# PRESERVAR O PATRIMÔNIO CULTURAL

*MANUTENÇÃO DAS ÁREAS TOMBADAS COMO ZEPEC E INDICAÇÃO DE NOVAS  
ÁREAS INDICADAS PARA TOMBAMENTO*



## ZONAS ESPECIAIS DE PRESERVAÇÃO CULTURAL

- ZEPEC
- Áreas Indicadas para Tombamento



Fonte: Projeto de Lei da Revisão da LPUOS, 2015  
Base Cartográfica: MDC/SMDU  
Elaboração: SMDU, 2015

[gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br](http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br)



junho, 2015