

Glossário

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.

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.

Vale ressaltar, dentro desta temática, algumas inovações da lei de zoneamento:

Introduz o instrumento da quota 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, ou quando mais do que 50% da face de quadra em que se situa o imóvel esteja ocupada por edificações no alinhamento do logradouro.

-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 diretriz de utilização de anteparo vertical não vedado nas áreas verdes públicas onde eventualmente poderão ser instalados equipamentos sociais).

-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).

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:

- À emissão de ruído
- Ao horário para carga e descarga
- À vibração associada
- À potência elétrica instalada
- À emissão de radiação
- À emissão de odores
- À emissão de gases, vapores e material particulado
- À emissão de fumaça

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 250m² de área construída em via com essa mesma largura.

Parâmetros de instalação de usos em função da classificação 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 250m² de área construída em via com essa mesma largura.

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;

Fruição pública

Corresponde à área livre externa ou interna às edificações, localizada nos pavimentos de acesso direto ao logradouro público, com conexão em nível ao logradouro e demais espaços públicos sempre que o lote tiver frente para mais de um logradouro público, destinada à circulação de pessoas, não sendo exclusiva dos usuários e moradores;

Recuo

O Recuo é a distância entre a edificação e os limites de frente, laterais e de fundo do lote. A nova Lei manteve o estabelecido na Lei 13.885/04, exigindo quando necessário os recuos mínimos, ou seja, a distância mínima que deve existir entre as edificações e os limites do lote.

Gabarito de altura máxima

É a altura máxima da edificação, calculada pela distância entre o pavimento térreo e o nível da cobertura, excluídos o ático, as casas de máquinas e a caixa d'água.

Área e frente máximas de lote

A área máxima de lote no território da zona urbana do Município é de 20.000m² e a frente máxima é de 150m, ambas podendo ser menores de acordo com a zona na qual o lote está inserido, sendo que essa área pode ser maior para alguns usos, por exemplo, clubes, cemitérios, parques dentre outros.

Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana – ZEU

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.

A ZEU é dividida em:

- ZEU: zonas inseridas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana definida do PDE;
- ZEUA: zonas inseridas na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental definida do PDE;
- ZEUP: zonas inseridas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana definida do PDE cujo decreto ativador do eixo ainda não foi publicado*;
- ZEUPa: zonas inseridas na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental definida do PDE cujo decreto ativador do eixo ainda não foi publicado*;

*Vale ressaltar que na ZEUP e ZEUPa, somente após a emissão da Ordem de Serviços das obras das infraestruturas do sistema de transporte que define o eixo, da emissão pelos órgãos competentes de todas as autorizações e licenças, (especialmente a licença ambiental) e, por fim, da edição de decreto autorizador, é que os parâmetros urbanísticos como o coeficiente de aproveitamento máximo igual a 4, o gabarito sem limite e os incentivos urbanísticos poderão ser ativados (veja o 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.

Zona Eixo de Estruturação da Transformação Metropolitana – ZEM

Zona Eixo de Estruturação da Transformação Metropolitana são porções do território inseridas na Macroárea de Estruturação Metropolitana, nos subsetores do Arco Tietê, Arco Tamanduateí, Arco Pinheiros e Arco Jurubatuba (ver inciso VIII do §1º do artigo 76 do PDE), destinadas a promover usos residenciais e não residenciais com densidades demográficas e construtivas altas, bem como a qualificação paisagística e dos espaços públicos, de modo articulado ao sistema de transporte coletivo e com infraestrutura urbana de caráter metropolitano. A ZEM é dividida em:

– ZEM, cujos parâmetros urbanísticos como o coeficiente de aproveitamento máximo igual a 4 e o gabarito sem limite somente poderão ser alcançados se não forem encaminhados os projetos de lei tratando de disciplina especial de uso e ocupação do solo, operações urbanas consorciadas, áreas de intervenção urbana ou projetos de intervenção urbana para os subsetores acima citados dentro do prazo estipulado pelo §3º do artigo 76 do PDE.

– ZEMP, cujos parâmetros urbanísticos próprios da ZEU somente serão ativados após a emissão da Ordem de Serviços das obras das infraestruturas do sistema de transporte que define o eixo, da emissão pelos órgãos competentes de todas as autorizações e licenças, (especialmente a licença ambiental) e, por fim, da edição de decreto autorizador, é que os parâmetros urbanísticos como o coeficiente de aproveitamento máximo igual a 4, o gabarito sem limite e os incentivos urbanísticos poderão ser ativados (veja o 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.

Zona de Desenvolvimento Econômico – ZDE

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. Tal zona foi demarcada não só 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), os usos mistos serão admitidos nestes territórios.

Zona Predominantemente Industrial – ZPI

Zonas Predominantemente Industriais são porções do território destinadas à implantação e manutenção de usos não residenciais diversificados, em especial usos industriais. A ZPI é dividida em:

I – Zona Predominantemente Industrial 1 (ZPI-1): áreas destinadas à maior diversificação de usos não residenciais, localizadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana;

II – Zona Predominantemente Industrial 2 (ZPI-2): áreas destinadas à maior diversificação de usos não residenciais compatíveis com as diretrizes dos territórios da Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental e dos Subsetores Noroeste e Fernão Dias do Setor Eixos de Desenvolvimento da Macroárea de Estruturação Metropolitana nos quais se localizam.

Zona de Ocupação Especial – ZOE

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.

Tal disciplina será definida através do Projeto de Intervenção Urbana (PIU), aprovado mediante decreto, o qual deverá observar os coeficientes de aproveitamento por macroárea dispostos no PDE.

Zona Corredor – ZCor

Zonas Corredores são os lotes lindeiros às ZER ou à ZPR, que fazem frente para vias que exercem estruturação local ou regional, em que se pretende promover usos não residenciais compatíveis com o uso residencial e com a fluidez do tráfego, com densidades demográfica e construtiva baixas. A ZCOR é dividida em:

I – Zona Corredor 1 (ZCOR-1): trechos de vias destinados à diversificação de usos de forma compatível à vizinhança residencial;

II – Zona Corredor 2 (ZCOR-2): trechos de vias destinados à diversificação de usos de forma compatível à vizinhança residencial e à conformação de subcentro regional;

III – Zona Corredor 3 (ZCOR-3): trechos junto a vias que estabelecem conexões de escala regional, destinados à diversificação de usos de forma compatível à vizinhança residencial e à conformação de subcentro regional;

Zona de Centralidade – ZC

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.

A ZC está dividida em:

– ZC: porções do território localizadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana com atividades de abrangência regional;

– ZCa: porções do território localizadas na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental com atividades de abrangência regional;

– ZC-ZEIS: porções do território formadas pelos lotes lindeiros às vias que exercem estruturação local ou regional, lindeiras a ZEIS-1, destinadas majoritariamente a incentivar os usos não residenciais, de forma a promover a diversificação dos usos com a habitação de interesse social, a regularização fundiária de interesse social e a recuperação ambiental.

Zona Especial de Preservação Cultural – ZEPEC

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, podendo 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.

Zona Mista – ZM

Zonas Mistas são porções do território em que se pretende promover usos residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias.. A principal característica da zona mista é viabilizar a diversificação de usos, sendo uma zona em que se pretende mais a preservação da morfologia urbana existente e acomodação de novos usos, do que a intensa transformação.

A ZM é dividida em:

I – Zona Mista (ZM): porções do território localizadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana;

II – Zona Mista Ambiental (ZMa): porções do território localizadas na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental, com parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo compatíveis com as diretrizes da referida macrozona;

III – Zona Mista de Interesse Social (ZMIS): porções do território caracterizadas predominantemente pela existência de assentamentos habitacionais populares regularizados, conjugados ou não com usos não residenciais, destinadas à produção de habitação de interesse social e a usos não residenciais;

IV – Zona Mista de Interesse Social Ambiental (ZMISa): porções do território caracterizadas predominantemente pela existência de assentamentos habitacionais populares regularizados, conjugados ou não com usos não residenciais, localizadas

na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental, destinadas à produção de habitação de interesse social e a usos não residenciais, com parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo compatíveis com as diretrizes da referida macrozona.

Zona Predominantemente Residencial – ZPR

Zonas Predominantemente Residenciais são porções do território destinadas majoritariamente ao uso residencial, bem como a atividades não residenciais compatíveis com o uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas.

Esta zona foi proposta pelo PDE e 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 Exclusivamente Residencial – ZER

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. A ZER se divide em:

I – Zona Exclusivamente Residencial 1 (ZER-1): áreas destinadas exclusivamente ao uso residencial com predominância de lotes de médio porte;

II – Zona Exclusivamente Residencial 2 (ZER-2): áreas destinadas exclusivamente ao uso residencial com predominância de lotes de pequeno porte;

III – Zona Exclusivamente Residencial Ambiental (ZERa): áreas destinadas exclusivamente ao uso residencial com predominância de lotes de grande porte, localizadas na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental.

Zona Especial de Interesse Social – ZEIS

As Zonas Especiais de Interesse Social são porções do território destinadas, predominantemente, à moradia digna para a população de 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. Ainda assim, a nova lei de zoneamento trouxe inovações ao propor a criação de duas novas zonas: a ZMIS e a ZC-ZEIS, cujo objetivo é proporcionar a promoção de atividades econômicas em territórios com pouca oferta de empregos em proporção à moradia (ZEIS1 marcada no PDE), ao mesmo tempo em que estas zonas asseguram a permanência da população de baixa renda. Importante ressaltar que as ZMIS foram demarcadas somente em perímetros de ZEIS 1 envolvendo conjuntos habitacionais que foram regularizados e urbanizados e a ZC-ZEIS foram demarcadas somente em lotes lindeiros às vias internas às ZEIS1 que têm função de articular bairros e regiões da cidade.

Zona Especial de Preservação – ZEP

Zonas Especiais de Preservação são porções do território destinadas a parques estaduais considerados unidades de conservação, parques naturais municipais existentes 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.

O objetivo dessa zona é preservar as unidades de conservação, de forma a ser exigido a observação do plano de manejo de cada unidade de conservação.

Zona Especial de Proteção Ambiental – ZEPAM

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, incluindo os parques urbanos existentes e planejados e os parques naturais planejados, 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. Também são considerados ZEPAM os territórios ocupados por povos indígenas até a entrada em vigor do PDE, independentemente de seu reconhecimento enquanto terra indígena nos termos da legislação federal. Vale

ressaltar que as novas áreas poderão ser demarcadas como ZEPAM quando finalizado o Plano Municipal da Mara Atlântica (PMMA), que está sendo elaborado pelo órgão municipal competente.

Zona de Preservação e Desenvolvimento Sustentável – ZPDS

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. A ZPDS é dividida em:

I – Zona de Preservação e Desenvolvimento Sustentável (ZPDS): zonas localizadas na Zona Urbana;

II – Zona de Preservação e Desenvolvimento Sustentável Rural (ZPDSr): zonas localizadas na Zona Rural.