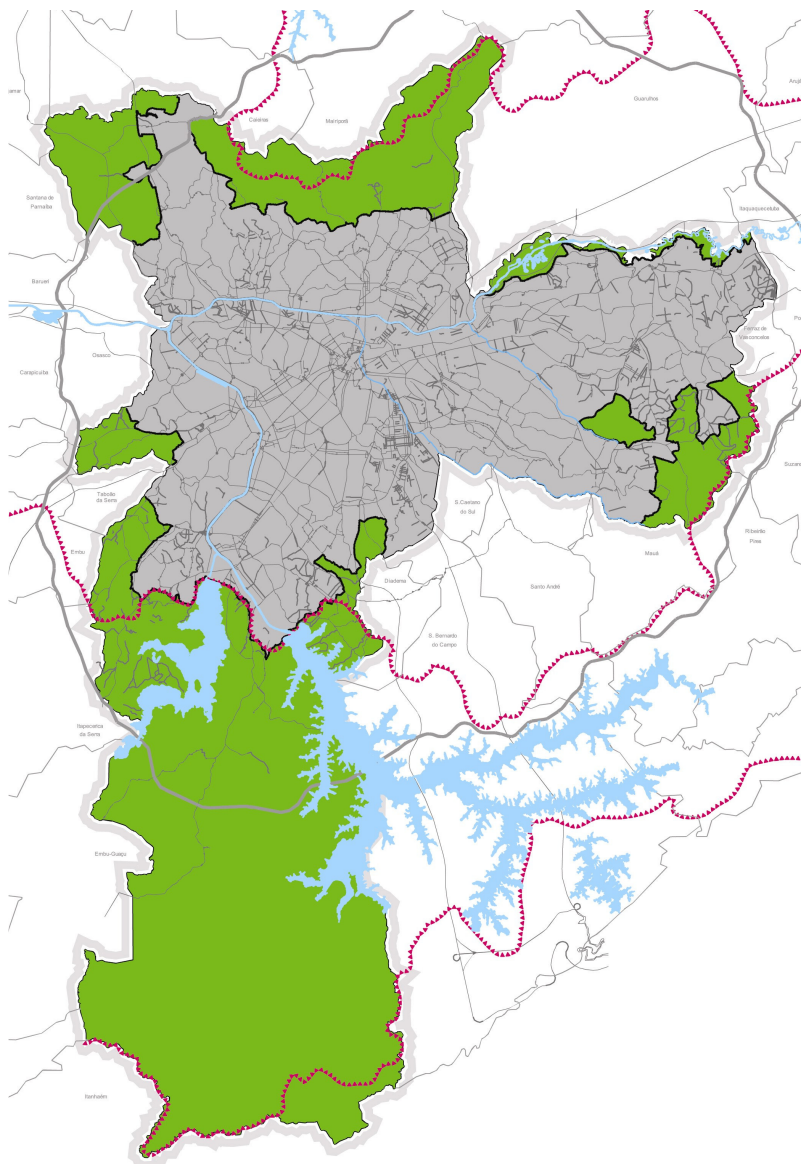


# PARCELAMENTO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

# MACROZONAS



## PROTEÇÃO AMBIENTAL

Uso e Ocupação do solo subordinados à preservação, conservação ou recuperação do ambiente natural.

## ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA

Uso e ocupação do solo subordinados às exigências dos Elementos Estruturadores do PDE.

Fica excluído o conceito de Macroárea.

# ZONAS DE USO

## Macrozona de Proteção Ambiental

ZPDS, ZLT, ZEP

ZMp, ZERp, ZCPp, ZCLp

## Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana

ZER-1, ZER-2 e ZER-3

ZM-1, ZM-2, ZM3a e ZM3b

ZCP e ZCL

ZCLz-1, ZCLz-II e **ZCLz-III**

ZPI

## Zonas Especiais

ZEPAG, **ZEPAM-P, ZEPAM-R**

ZEPEC, ZEIS, ZOE

# ÁREA RURAL

Constituem **áreas rurais** do município aquelas que se destinam ao desenvolvimento de atividades vinculadas à produção agrícola, silvicultura, pecuária, extração mineral, agroindustrial, e atividades definidas pelo Plano de Manejo para as unidades de conservação visando ao uso sustentável, à preservação e à contemplação do meio ambiente, delimitadas no território como:

**ZEPAG** – Zona Especial de Proteção Agrícola e de Extração Mineral;

**ZPDS** – Zona de Proteção e Desenvolvimento Sustentável;

**ZEP** – Zona Específica de Preservação;

**ZEPAM – P** – Zona Especial de Proteção Ambiental, esta última quando situada na Macrozona de Proteção Ambiental.

# ZEPAM

## ZONAS ESPECIAIS DE PROTEÇÃO E RECUPERAÇÃO AMBIENTAL

### ZEPAM-P

Porções do território a serem preservadas e protegidas

### ZEPAM-R

Áreas degradadas que devem ser recuperadas para implantação de parques e equipamentos públicos

# ZEIS

Porções do território do município destinadas, prioritariamente, à recuperação urbanística, à regularização fundiária e produção de Habitações de Interesse Social – HIS ou do Mercado Popular – HMP, incluindo a recuperação de imóveis degradados, a provisão de equipamentos sociais e culturais, espaços públicos, serviço e comércio de caráter local.

**Enquadram-se em ZEIS os lotes ou glebas > 1.000, m<sup>2</sup>**

**Devem destinar 50% da ACC para HIS  
50% para outros usos**

A **produção de HIS** poderá ser atendida **em outro lote** situado na mesma **ZEIS** ou em outro lote situado no mesmo **distrito**.

**Amplia o Fator de Incentivo para 1,5** no cálculo do potencial construtivo a ser transferido, para os proprietários que doarem os terrenos para HIS

# ZOE

**Porções do território do município, que por suas características únicas, são destinadas a abrigar atividades que necessitam de tratamento urbanístico e ambiental diferenciados, com coeficiente de aproveitamento mínimo, básico e máximo e demais parâmetros de dimensionamento e ocupação dos lotes estabelecidos para cada ZOE.**

## **Equipamentos de âmbito metropolitano**

**Aeroporto de Congonhas; Campo de Marte; Universidade de São Paulo – USP; Parque Anhembi; Sambódromo; Autódromo de Interlagos; Hipódromo Paulistano (Jockey Clube); Usina de Piratininga; FEBEM Vila Maria.**

## **Parques Metropolitanos e Urbanos**

**Parque Ibirapuera; Parque do Estado; Parque Ecológico do Tietê; Parque ÁguaBranca; Parque da Juventude.**

## **Áreas suspeitas de contaminação do solo**

**Cemitério Vila Formosa; Keralux; Nitroquímica.**

## **Clubes Integrantes do Sistema de Áreas Verdes**

**Clubes Sociais e Esportivos e Clubes de Campo.**

# Categorias de Vias

## Vias Coletoras

Vias Secundárias N4

Coletam e distribuem o tráfego

## Vias Locais

Vias Secundárias N5

Tráfego local



# Uso Residencial

# Uso Residencial

## R1

**uma unidade habitacional por lote.**

## R2h

**conjunto residencial horizontal com mais de uma unidade habitacional por lote, agrupadas horizontalmente em casas isoladas, geminadas, ou superpostas com até 3 (três) pavimentos em condomínio**

## R2v

**conjunto residencial vertical com mais de duas unidades habitacionais por lote, agrupadas verticalmente em um ou mais edifícios de apartamentos constituindo um condomínio edilício**

# Uso Residencial

## CONJUNTO RESIDENCIAL HORIZONTAL

**R2h-01** (antigo conjunto residencial-vila)

**Área de Terreno  $\leq 10.000\text{m}^2$**

**R2h-02**

**$10.000\text{ m}^2 < \text{Área de Terreno} \leq 20.000\text{m}^2$**

**R2h-03**

**$20.000\text{ m}^2 < \text{Área de Terreno} \leq 40.000\text{ m}^2$**

Deverá observar as **restrições contratuais (Art. 599)**.

Atenderá as cotas mínimas de terreno por habitação:

**ZER 1 =  $250\text{ m}^2/\text{habitação}$**

**ZER 2 =  $125\text{ m}^2/\text{habitação}$**

**ZER 3 =  $80\text{ m}^2/\text{habitação}$**

**ZCLz igual a ZER lindeira**

**ZERp, ZMp, ZPDS, ZLT, ZCPp e ZCLp = área mínima do lote**

**Nas demais zonas de uso =  $62,50\text{ m}^2/\text{habitação}$**

# Uso Residencial

## CONJUNTO RESIDENCIAL VERTICAL

### R2v-01:

conjunto residencial vertical constituído por **unidades superpostas, com ou sem acesso independente, com mais de 3 (três) pavimentos.**

### R2v-02:

conjunto residencial vertical **com um ou mais edifícios em Área de Terreno  $\leq 20.000\text{m}^2$**

### R2v-03:

conjunto residencial vertical  
 **$20.000\text{ m}^2 < \text{Área de Terreno} \leq 40.000\text{ m}^2$**

Conjuntos Residenciais, não Residenciais ou Mistos, em glebas com área maior que  **$40.000\text{ m}^2$**  deverão ser objeto de **Parcelamento do Solo.**

# Uso Residencial

**R2h-03 e R2v-03**

**20.000 m<sup>2</sup> < Gleba ≤ 40.000 m<sup>2</sup>**

Definir os **usos residenciais e não residenciais**, se for o caso;  
Apresentar RIVI, quando for o caso;  
Atender os CA básico e máximo para a área de terreno bruta da gleba;  
Dar tratamento paisagístico para 15% da área da gleba (Tp);

## **CAIEPS**

• **Avaliará a necessidade de abertura de via de circulação** com no mínimo 12 m de largura, quando a face de quadra tiver extensão > 200 m, observadas as diretrizes de PARSOLO, que poderá exigir largura estabelecer largura superior decorrente do adensamento proposto.  
• **Estabelecerá porcentagem de áreas verdes** interna ao conjunto, e constatada a carência de equipamentos, **fixará área institucional**.

## **O Projeto de Implantação dos Conjuntos Residenciais deverá prover no mínimo:**

- tratamento paisagístico com arborização das áreas comuns;
- sistema de distribuição de água, energia elétrica e gás encanado;
- sistema de coleta e disposição de águas servidas e esgoto;
- local para coleta de lixo;
- acessos (vias de circulação interna de veículos e pedestres);
- projeto de drenagem de águas pluviais;
- projeto de terraplenagem.

# Uso Residencial

**Gleba > 40.000 m<sup>2</sup>**

Deverão ser obrigatoriamente objeto de parcelamento, Desmembramento ou Loteamento.

**PARSOLO** estabelecerá as exigências de áreas públicas em função do tipo de parcelamento, podendo quando for o caso ouvir a CAIEPS

**CAIEPS**, no caso de desmembramento de gleba apresentará justificativa por escrito da não necessidade de destinação de área para abertura de via.

# Uso Não-Residencial

# Conjunto Não-Residencial

Os **Conjuntos não Residenciais** são constituídos por duas ou mais unidades não residenciais, que ocupem o mesmo lote, gleba ou edificação e disponham de espaços e instalações de utilização comum caracterizados como bens de condomínio, privativos e exclusivos deste classificam-se na **subcategoria nR2**.

Permitidos nas zonas de uso:

**ZCLz, ZCP, ZCL, ZCPp, ZCLp, ZM, ZMp, ZPI.**

• **Em ZCLz-I e ZCLz-II:**

**$250 \text{ m}^2 \geq \text{área do lote} \leq 500 \text{ m}^2$**

**quota de terreno/atividade superior a  $50 \text{ m}^2$**

• **ZM – via secundária N5 com tráfego local**

**Conjunto não Residencial com até 20 vagas de estacionamento de veículos.**



# Conjunto Não-Residencial

## CONDIÇÕES DE INSTALAÇÃO

### Horário de funcionamento

**6h00 às 22h00** nas ZCLz-I, ZCLz-II e ZM via N5

### Nº Funcionários e Lotação máxima sem restrição

### Vagas de estacionamento

**1 vaga/35 m<sup>2</sup>** de área construída computável

### Área de Área de embarque e desembarque para lotes com testada $\geq 30$ m

### Pátio de carga e descarga

Para ACC  $\leq 2.000,00$  m<sup>2</sup> = 1 vaga de veículo leve (utilitário)

**2.000,00m<sup>2</sup>  $\leq$  ACC  $\leq$  3.500,00 m<sup>2</sup>** = 1 vaga

e mais 1 vaga para cada **3.500,00 m<sup>2</sup>** de ACC ou fração.

# Parâmetros de Incomodidade Condições de Instalação

# QUADROS 02

## Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana

**Nas Zonas Centralidade: ZCP e ZCL, são acrescentados os grupos de atividades: Associações comunitárias, culturais e esportivas; Serviços de Administração Pública e Serviços Públicos**

**Na Zona Mista via secundária – N5 com tráfego local foram acrescentados os grupos de atividades:  
Estabelecimento de ensino seriado; Serviço de saúde;  
Comércio especializado (apenas supermercado e sacolão)**

**Em todas as zonas de uso, mesmo na Zona Mista - N5, os usos regularmente instalados – oficinas, indústrias Ind 1b e Ind 2 – poderão ampliar até o CA máximo da zona de uso;**

## Macrozona de Proteção Ambiental

**Acrescentados Quadros 02 para as Zonas de Uso:  
ZPDS; ZLT; ZEP; ZEPAG; ZEPAM-P; ZEPAM-R; ZEIS**

# Parâmetros de Incomodidade

## Macrozona de Proteção Ambiental

Zona	Emissão de Ruído	Emissão de Gases, Vapores e Materiais Particulados	Emissão de Fumaça
ZPDS	Diurno ≤ 40 db 7 às 22 hs Noturno ≤ 35 db 22 às 7 hs	Vedada emissão ou utilização de processos e operações que gerem gases, vapores e material particulado, exceto fumaça, que possam colocar em risco a saúde e segurança da população.	Vedada utilização de combustíveis sólidos, líquidos ou gasosos, exceto gás de cozinha e de biocombustível.
ZLT	Diurno ≤ 55 db 7 às 22 hs Noturno ≤ 50 db 22 às 7 hs		Vedado a utilização de combustível sólidos, líquidos ou gasosos, exceto gás de cozinha e de biocombustível.
ZEP	Diurno ≤ 40 db 7 às 22 hs Noturno ≤ 35 db 22 às 7 hs		Vedada utilização de combustíveis sólidos, líquidos ou gasosos, exceto gás de cozinha.
ZEPAG	Diurno ≤ 40 db 7 às 22 hs Noturno ≤ 35 db 22 às 7 hs	Atender as especificações constantes do Plano Econômico de Exploração da Jazida	Atender as especificações constantes do Plano Econômico de Exploração da Jazida

## Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana

Nos Quadros nº 02, os parâmetros de incomodidade: **vibração associada; emissão de radiação e emissão de odor** passam a ser definidos em artigo, em função da fonte de emissora;

# Condições de Instalação

## ÁREA CONSTRUÍDA COMPUTÁVEL MÁXIMA

Retirada dos Quadro 02.

## ÁREA PARA EMBARQUE E DESEMBARQUE

- Exigido em lote com testada  $\geq 30$  metros.

## HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO

- Definido horário comercial das 6:00 às 22:00 hs;
- Grupo de comércio de alimentação associado a diversões **serão toleradas até 1 (uma) hora da manhã**, desde que o estabelecimento tenha tratamento acústico que não ultrapasse os níveis de ruídos admitidos para a zona de uso.

# LARGURA DA VIA

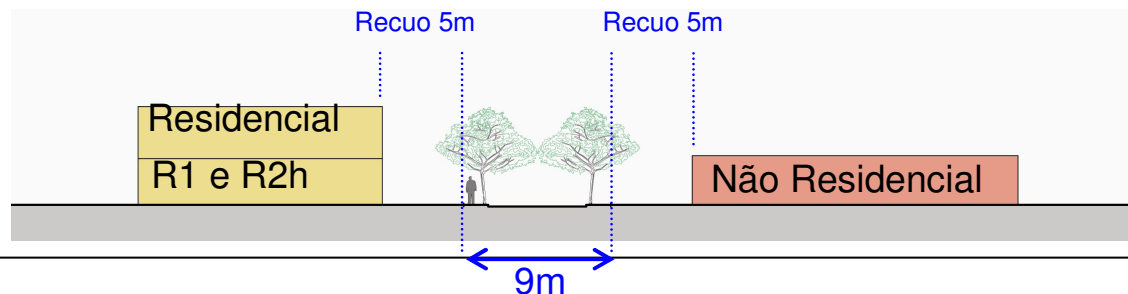
## Via 8 m < largura ≤ 10 m

(entre alinhamentos prediais)

Condicionantes:

AC máx p/ uso não residencial = 250m<sup>2</sup>

AC máx não se aplica ao uso residencial



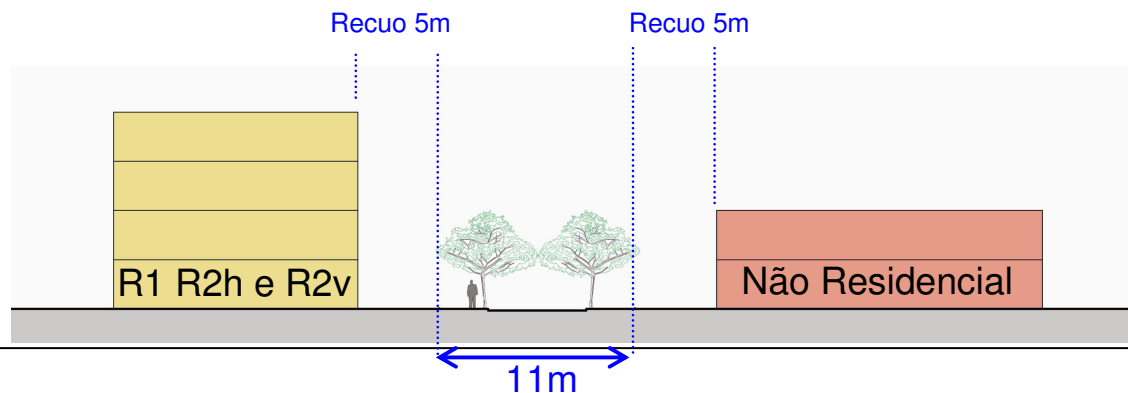
## Via 10m < largura ≤ 12m

(entre alinhamentos prediais)

Condicionantes:

AC máx p/ uso não residencial = 500m<sup>2</sup>

AC máx não se aplica ao uso residencial

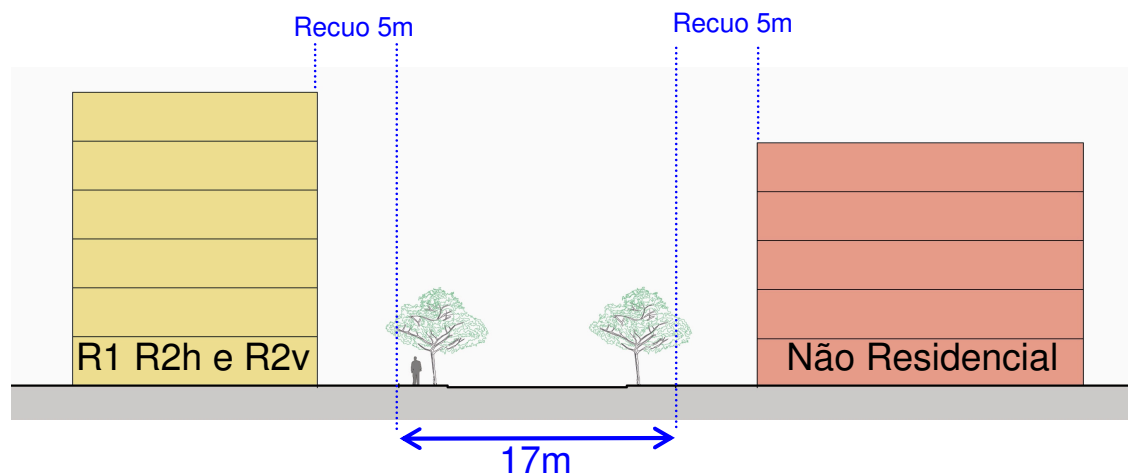


## Via com largura > 12 m

(entre alinhamentos prediais)

Condicionantes:

CA, TO, largura via, gabarito, recuos, taxa permeabilidade



# Condições de Instalação

CATEGORIA DE USO	GRUPO DE ATIVIDADES PERMITIDO	VAGAS PARA ESTACIONAMENTO	ÁREA PARA EMBARQUE/ DESEMBARQUE	PÁTIO PARA CARGA E DESCARGA
nR1	Comércio de alimentação e de abastecimento	<p>Para edificação com até 125m<sup>2</sup> 1 (uma) vaga, e mais 1 (uma) vaga para cada 50 m<sup>2</sup> de área construída computável ou fração.</p>	Exigida em lote com testada ≥ 30 metros.	<p>1 (uma) vaga de veículo leve do tipo utilitário para edificação com área construída computável ≤ 2.000 m<sup>2</sup></p> <p>1 (uma) vaga para edificação com área construída computável &gt; a 2.000 m<sup>2</sup> e ≤ 3.500 m<sup>2</sup>; e mais 1(uma) vaga para cada 3.500 m<sup>2</sup> de área construída computável.</p>
	<p>Comércio diversificado</p> <p>Serviços pessoais</p> <p>Serviços profissionais</p> <p>Associações comunitárias, culturais e esportivas</p> <p>Serviços de administração pública e serviços públicos</p> <p>Serviços de educação</p> <p>Serviços sociais</p> <p>Serviços e instituições de moradia</p> <p>Serviços técnicos de confecção ou manutenção</p> <p>Indústrias Ind 1a</p>			<p>1 (uma) vaga de veículo leve do tipo utilitário para edificação com área construída computável ≤ 3.500 m<sup>2</sup> 1</p> <p>(uma) vaga para edificação com área construída computável &gt; 3.500 m<sup>2</sup> e ≤ 7.000 m<sup>2</sup>; e mais 1(uma) vaga para cada 7.000 m<sup>2</sup> de área construída computável.</p>

# Condições de Instalação

CATEGORIA DE USO	GRUPO DE ATIVIDADES PERMITIDO	VAGAS PARA ESTACIONAMENTO	ÁREA PARA EMBARQUE/ DESEMBARQUE	PÁTIO PARA CARGA E DESCARGA
nR2	Comércio de alimentação ou associado a diversões	1 vaga / 25 m <sup>2</sup> de área construída computável ou fração.	Exigida em lote com testada ≥ 30 metros.	1 (uma) vaga de veículo leve do tipo utilitário para edificação com área construída computável ≤ 2.000 m <sup>2</sup>
	Comércio especializado	1 vaga / 35 m <sup>2</sup> de área construída computável ou fração.		1 (uma) vaga para edificação com área construída computável > 2.000 m <sup>2</sup> e ≤ 3.500 m <sup>2</sup> ; e mais
	Locais de reuniões ou eventos			1(uma) vaga para cada 3.500,00 m <sup>2</sup> de área construída computável.
	Serviços de hospedagem			1 (uma) vaga de veículo leve do tipo utilitário para edificação com área construída computável ≤ 3.500 m <sup>2</sup>
	Serviços de lazer cultura e esportes			
	Serviços de saúde	1 vaga /50 m <sup>2</sup> de áreas construída computável ou fração		1(uma) vaga para cada 7.000 m <sup>2</sup> de área construída computável.
Estabelecimentos de ensino não seriado	1 vaga / 100m <sup>2</sup> de área construída computável ou fração			
Estabelecimentos de ensino seriado				
Serviços de armazenamento e guarda de bens móveis				
Oficinas				
Indústrias toleráveis - Ind 1b				
Usos industriais incômodos				



# Condições de Instalação

## VAGAS DE ESTACIONAMENTO

### RESIDENCIAL

Nº vagas	Proporção
1 vaga	Área $\leq 125 \text{ m}^2$
2 vagas	$125 \text{ m}^2 \leq \text{área} \leq 300 \text{ m}^2$
3 vagas	área $\geq 300 \text{ m}^2$

R2v com área privativa  $\leq 50 \text{ m}^2$

$$G \geq Sc/2,5$$

**G** = área mínima destinada a estacionamento de veículos

**Sc** = área construída resultante do CA adotado no projeto

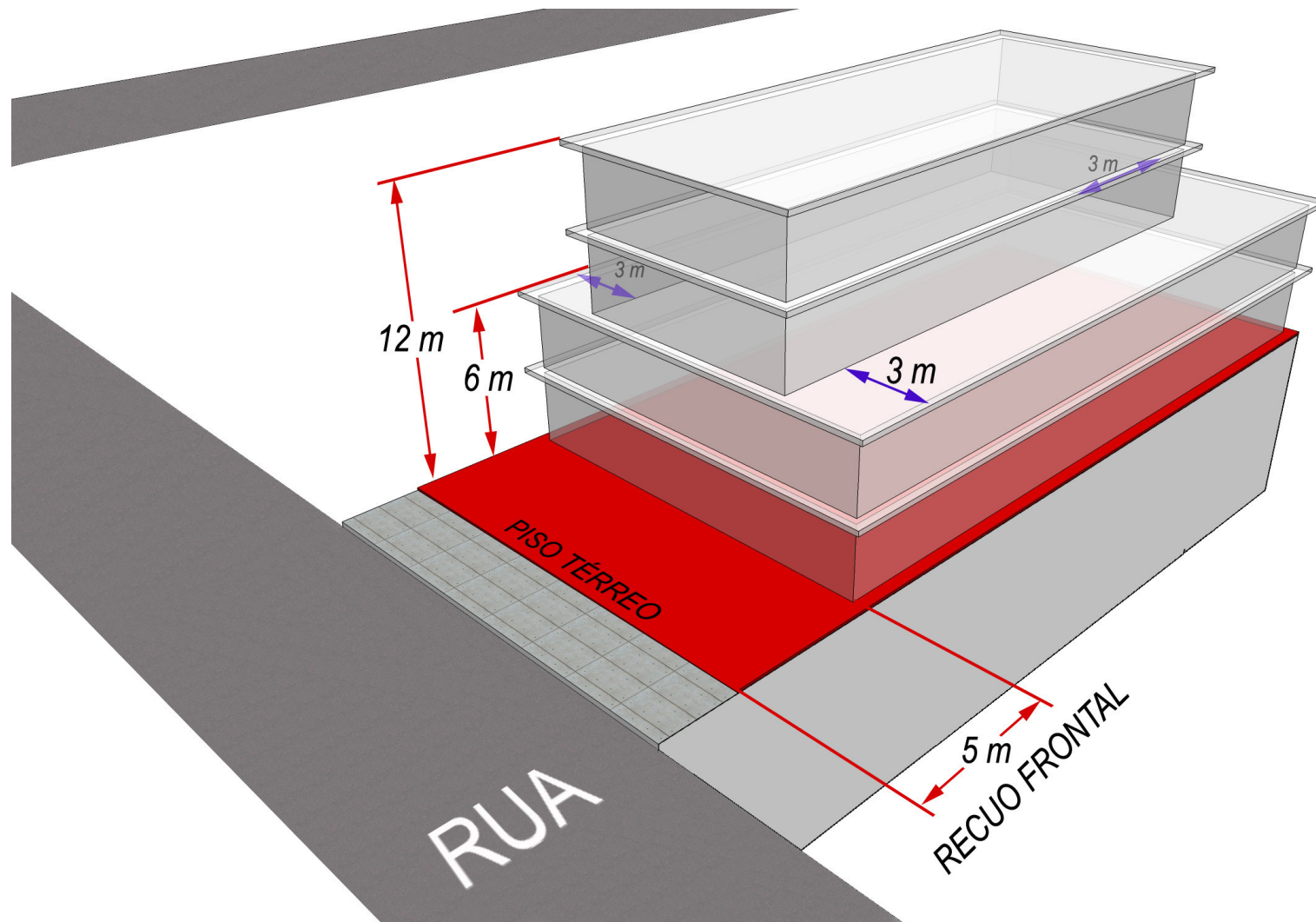
### NÃO-RESIDENCIAL

Atividades	Proporção
nR1	$\leq 125 \text{ m}^2$ 1 vaga $> 125 \text{ m}^2$ 1/50 $\text{m}^2$
nR1 na ZCLz	1/50 $\text{m}^2$
nR2	
Comércio de alimentação ou associado a diversões	1/25 $\text{m}^2$
Oficinas, indústrias	1/100 $\text{m}^2$
Ensino seriado	1/ 50 $\text{m}^2$
Locais de reunião, hotéis, comércio especializado	1/35 $\text{m}^2$
demais	1/35 $\text{m}^2$

# Características de Aproveitamento, Ocupação e dimensionamento dos lotes

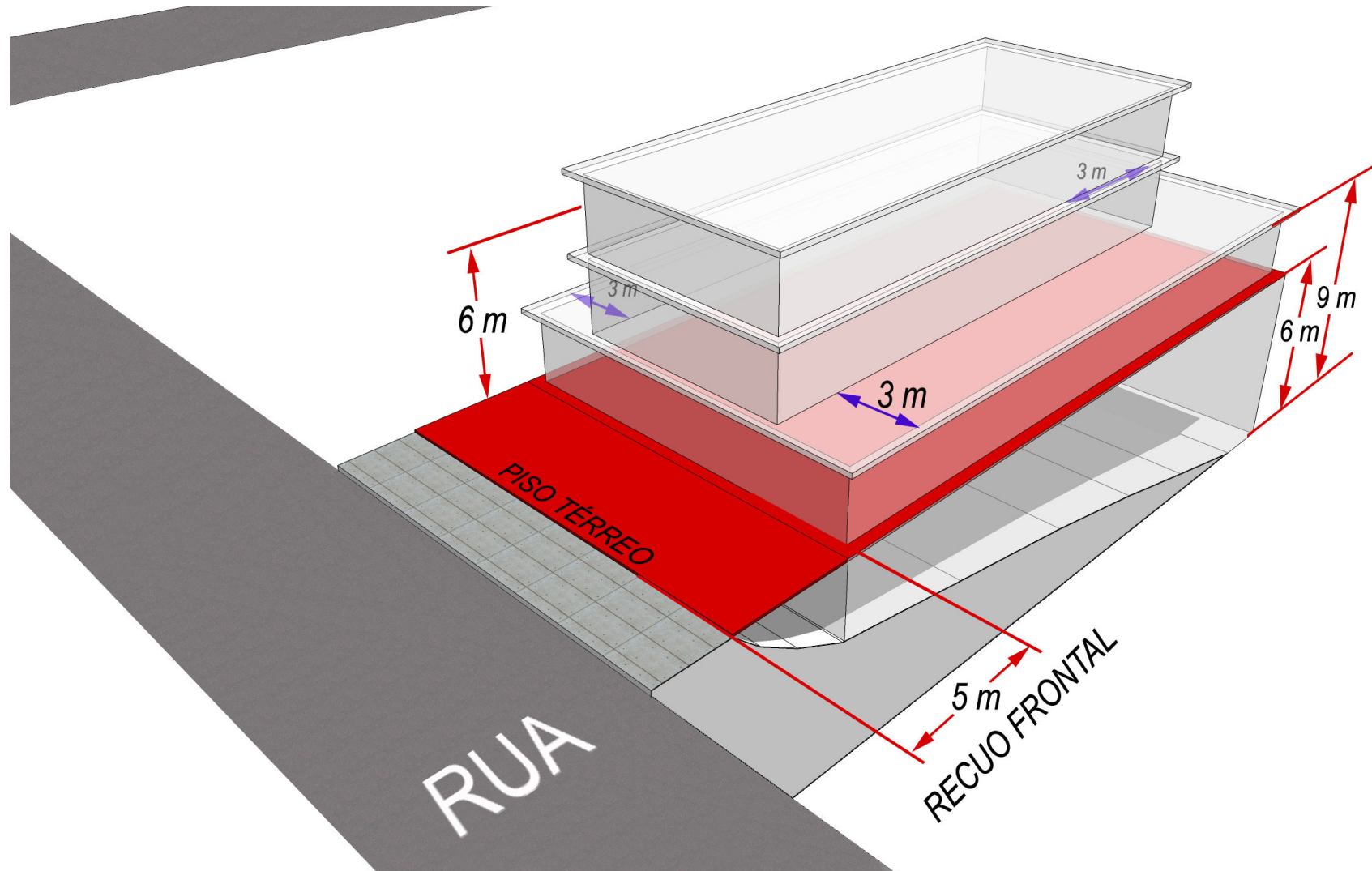
# Recuos Mínimos

Recuos laterais e de fundo mínimos de **3 m** a partir de **6 m** de altura em relação ao piso do **Pavimento**  
**Térreo**



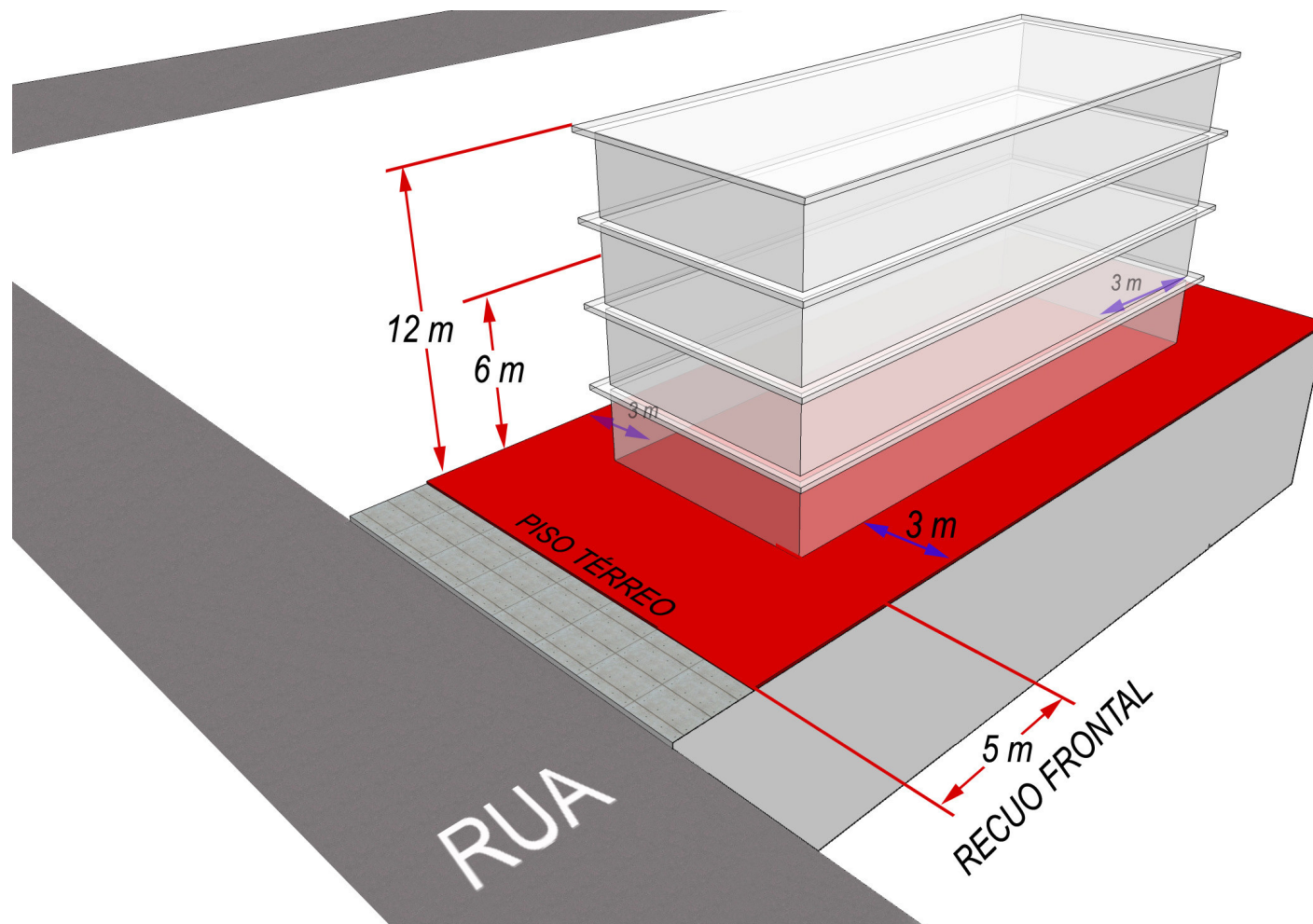
# Recuos Subsolo Aflorado

Os recuos laterais e de fundo mínimos de **3m** devem ser observados a partir do ponto em que o subsolo aflorar **9m** acima do perfil do terreno.



# Recuos a partir do Térreo

- Indústrias, serviços de armazenamentos e guarda de bens móveis, oficinas, exceto **ZPI**;
- Locais de reunião e eventos, associações comunitárias, culturais e esportivas, exceto **ZPI, ZCP e ZCL**.



# OUTORGA ONEROSA

# Contrapartida Financeira

$$Ct = Fp \times Fs \times B$$

Onde:

<b>Ct</b>	contrapartida financeira <b>relativa a cada m<sup>2</sup> de área construída adicional.</b>
<b>Fp</b>	fator de planejamento, entre 0,5 e 1,4.
<b>Fs</b>	fator de interesse social, entre 0,0 e 1,0.
<b>B</b>	benefício econômico agregado ao imóvel, calculado segundo a seguinte equação:

$$B = Vt \div CAb$$

Onde

<b>Vt</b>	<b>valor do m<sup>2</sup> do terreno</b> fixado na Planta Genérica de Valores – PGV; e
<b>CAb</b>	<b>Coefficiente de Aproveitamento Básico.</b>

# Contrapartida Financeira

## USO MISTO

$$\text{CFT} = \text{CFR} + \text{CFnR}$$

Onde:

- CFT** contrapartida financeira total  
**CFR** contrapartida financeira total para o uso residencial  
**CFnR** contrapartida financeira total para o uso não residencial

$$\text{CFR} = \text{Ctr} \times \text{Acar}$$

Onde:

- Ctr** contrapartida financeira relativa a cada m<sup>2</sup> de área construída adicional para o uso residencial  
**Acar** área computável adicional residencial  
**Ctr**  $\text{Fp} \times \text{Fs} \times (\text{Vt} \text{ (valor do m}^2 \text{ de terreno)} \div \text{CAu} \text{ (coeficiente de aproveitamento utilizado)})$   
**Acar**  $\text{Acur}$  (área computável utilizada residencial) –  $\text{Agr}$  (área gratuita residencial aplicável ao R2v/02 e 03); sendo que quando  $\text{Acar} < 0$ , considerar  $\text{Acar} = 0$   
**Agr**  $\text{CAu}$  (coeficiente de aproveitamento utilizado)  $\times$   $\text{Arr}$  (área de terreno relativa residencial)  
**Arr**  $\text{Al}$  (área total do lote)  $\times$   $\text{Fr}$  (fator residencial)  
**Fr**  $\text{Acur}$  (área computável utilizada residencial)  $\div$   $\text{Act}$  (área computável total)

$$\text{CAu} = \text{TO} / \text{TOu} \times \text{CAb}$$



# PARCELAMENTO DO SOLO

# PARCELAMENTO

**Loteamento deverá destinar:**

**Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana (Art. 463)**

**40% para áreas públicas, sendo  
15% para implantação de áreas verdes;  
5% para implantação de áreas institucionais**

**Macrozona de Proteção Ambiental (Art. 464)**

**20% para implantação de sistema viário  
25% para implantação de áreas verdes  
5% para implantação de área institucional**

**O Parcelamento do solo de empreendimentos de interesse social nas ZEIS em:**

**Áreas de propriedade pública;  
Áreas de empresa com controle acionário do poder público;  
Áreas de propriedade privada conveniada com o poder público.**

**Atenderá as características urbanísticas e edilícias especiais estabelecidas por Decreto.**

# PARCELAMENTO

## EM NOVOS LOTEAMENTOS

### Nenhum lote poderá:

- Ter frente para via de circulação de largura inferior a 12 m;
  - Distar mais de 200 m de uma via pública oficial existente ou prevista no projeto;
  - Distar mais de 500 m de uma via de largura mínima de 20 m
- (PARSOLO, em função do viário existente no entorno e das dimensões da gleba a ser loteada, poderá admitir via com largura inferior a 20 m).

## DESMEMBRAMENTO DE GLEBA

Deverá destinar parcela de terreno para **Áreas verdes e Áreas Institucionais** exceto quando comprovado pelo Registro de Imóveis que a área é resultante de Parcelamento:

≤ 10.000 m<sup>2</sup> ZER-1, ZER-2, ZER-3, ZCLz; ZM-1; ZM-2; ZM3a  
ZM3b; ZCPa; ZCPb; ZCLa e ZCLb.

≤ 20.000 m<sup>2</sup> ZPI; ZEPAM; ZEPAG; ZEPEC; ZOE; ZMp; ZERp e ZLT

## DESDOBRO DE LOTE

É permitido quando nos lotes resultantes forem atendidas todas as características de dimensionamento estabelecidas para a zona de uso.

# Revisão de Leis específicas

# Disposições Especiais

- *Escolas*
- *Hotéis*
- *Cinemas e Teatros*
- *Cemitérios*
- **Postos de Abastecimento de Veículos**
- **Poluição Sonora**
- **Das Casas de Diversões Eletrônicas**
- **Reformas Área Central**

**Material disponível em:**

**[http://sempla.prefeitura.sp.gov.br/urb\\_proposta\\_revisao\\_pde\\_zon.php](http://sempla.prefeitura.sp.gov.br/urb_proposta_revisao_pde_zon.php)**

**e-mail para contato:**

**[deurb@prefeitura.sp.gov.br](mailto:deurb@prefeitura.sp.gov.br)**