



Novo Zoneamento - Lei nº 16.402/16

Março, 2016

O PAPEL DO ZONEAMENTO NA POLÍTICA URBANA MUNICIPAL

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

CONCEITOS NORTEADORES

SIMPLIFICAÇÃO DA LEI

PARTICIPAÇÃO POPULAR NA ELABORAÇÃO

COMPREENSÃO ESTRATÉGICA DO TERRITÓRIO URBANO

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

LPUOS
13885/04

PRE's
13885/04

LEI DE
HOSPITAIS

LEI DE
ESCOLAS

LEI DE
PARCELAMENTO

**74 DISPOSITIVOS
REVOGADOS**
(leis e trechos de leis)

**LEI do
ZONEAMENTO**

180 artigos

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

ETAPA EXECUTIVO: PROJETO DE LEI



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
=	8028	7626
	participantes	propostas

ETAPA LEGISLATIVO: SUBSTITUTIVO

02.Jun.2015

**Envio do
Projeto de Lei
à Câmara**

Etapa na Câmara

7994

participantes nas audiências

5474

propostas

**Substitutivo ao
Projeto de Lei**



02.Jun.2015

Prefeitura + Câmara

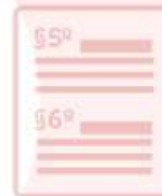
participantes

16022

propostas

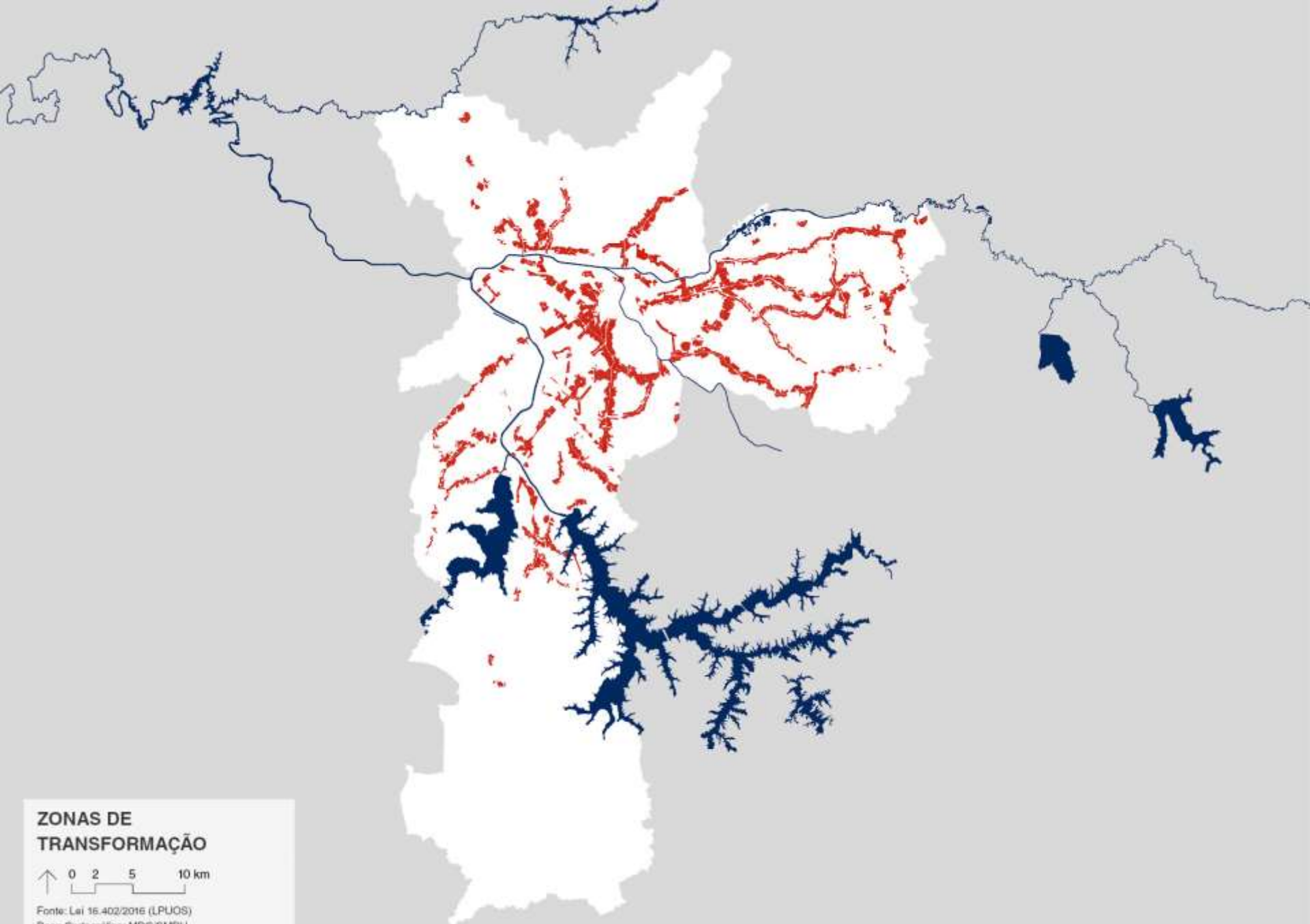
13100

SANÇÃO DA LEI



COMPREENSÃO ESTRATÉGICA DO TERRITÓRIO URBANO

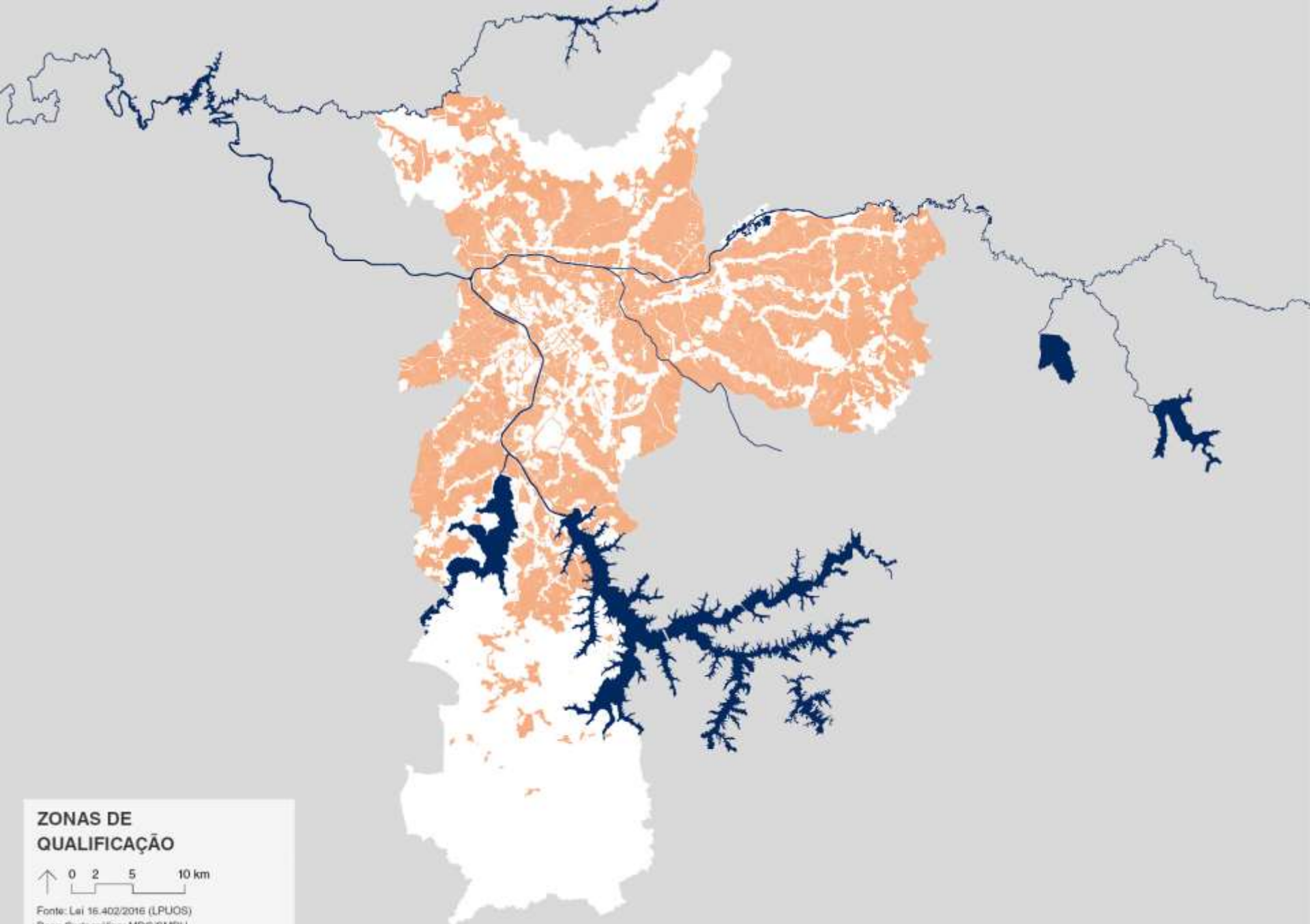
*AGRUPAMENTO DAS ZONAS DE FORMA ARTICULADA, ENFRENTANDO AS
DESIGUALDADES E PARTICULARIDADES TERRITORIAIS COMO PARTE DE UM
CONJUNTO NECESSÁRIO PARA O DESENVOLVIMENTO ESTRATÉGICO*



ZONAS DE TRANSFORMAÇÃO



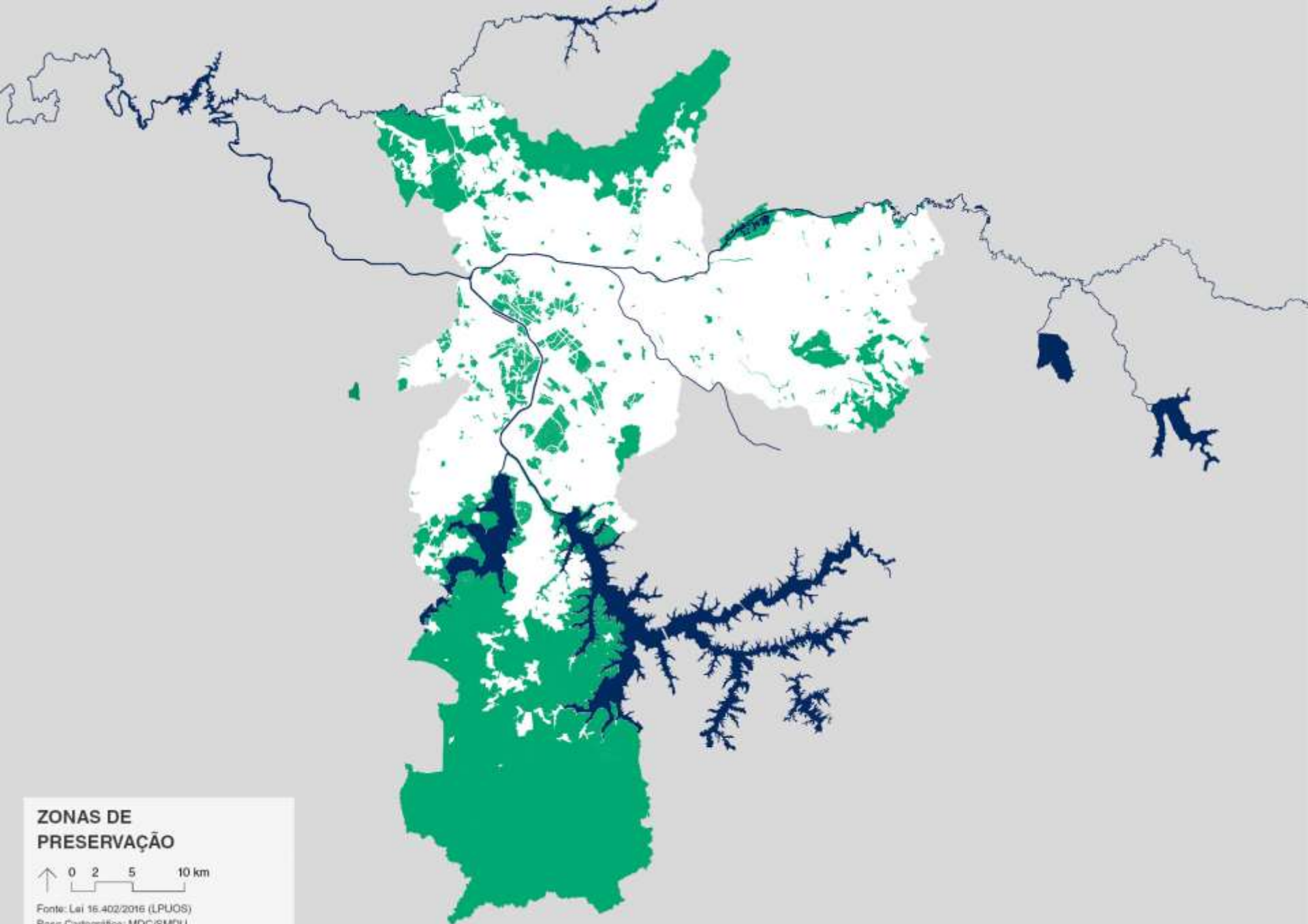
Fonte: Lei 16.402/2016 (LPUOS)
Base Cartográfica: MDC/SMDU
Elaboração: SMDU, 2016



**ZONAS DE
QUALIFICAÇÃO**



Fonte: Lei 16.402/2016 (LPUOS)
Base Cartográfica: MDC/SMDU
Elaboração: SMDU, 2016
























ZONAS DE PRESERVAÇÃO









Fonte: Lei 16.402/2016 (LPUOS)
Base Cartográfica: MDC/SMDU
Elaboração: SMDU, 2016

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

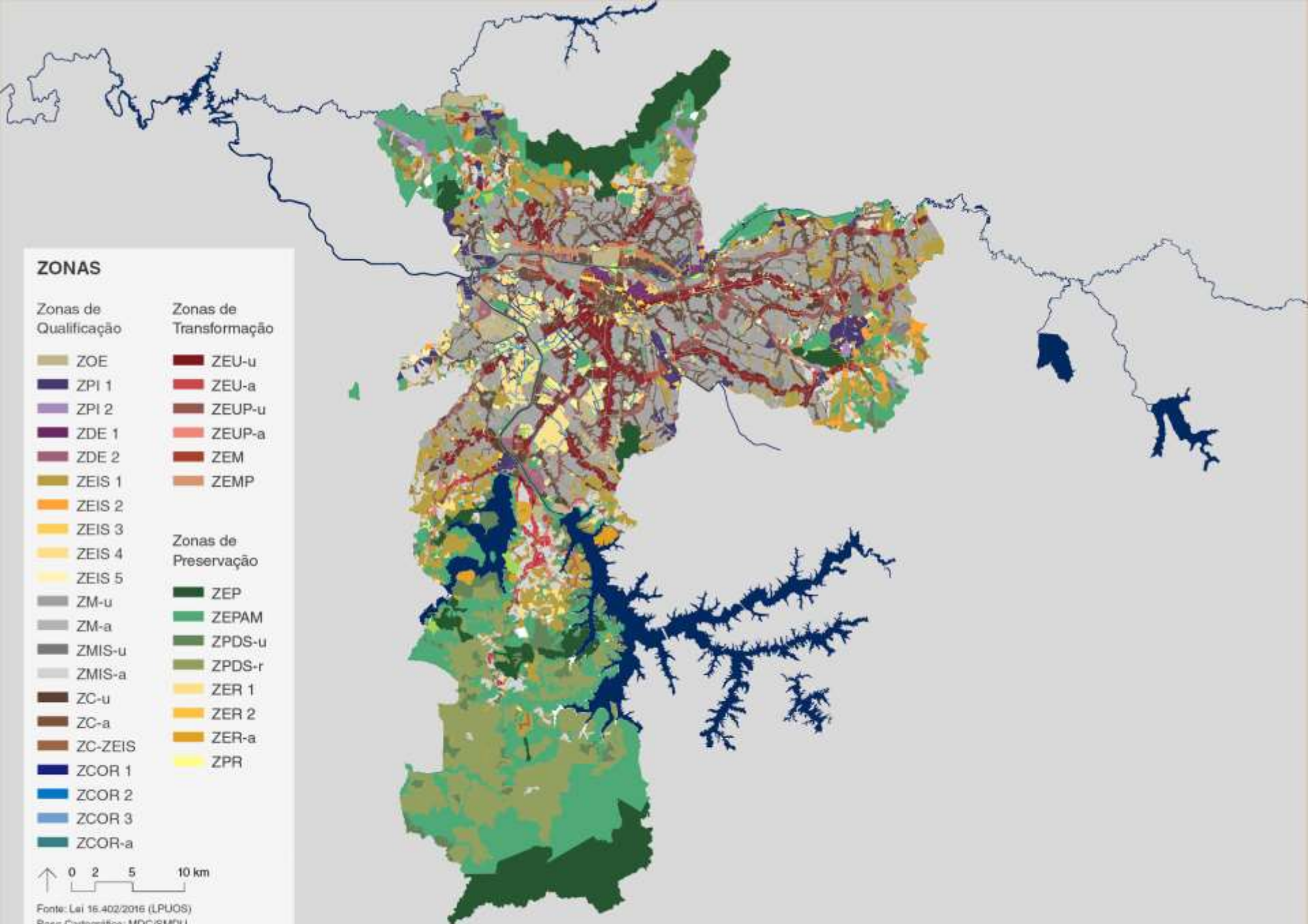
-  ZEU-u
-  ZEU-a
-  ZEUP-u
-  ZEUP-a
-  ZEM
-  ZEMP

Zonas de Preservação

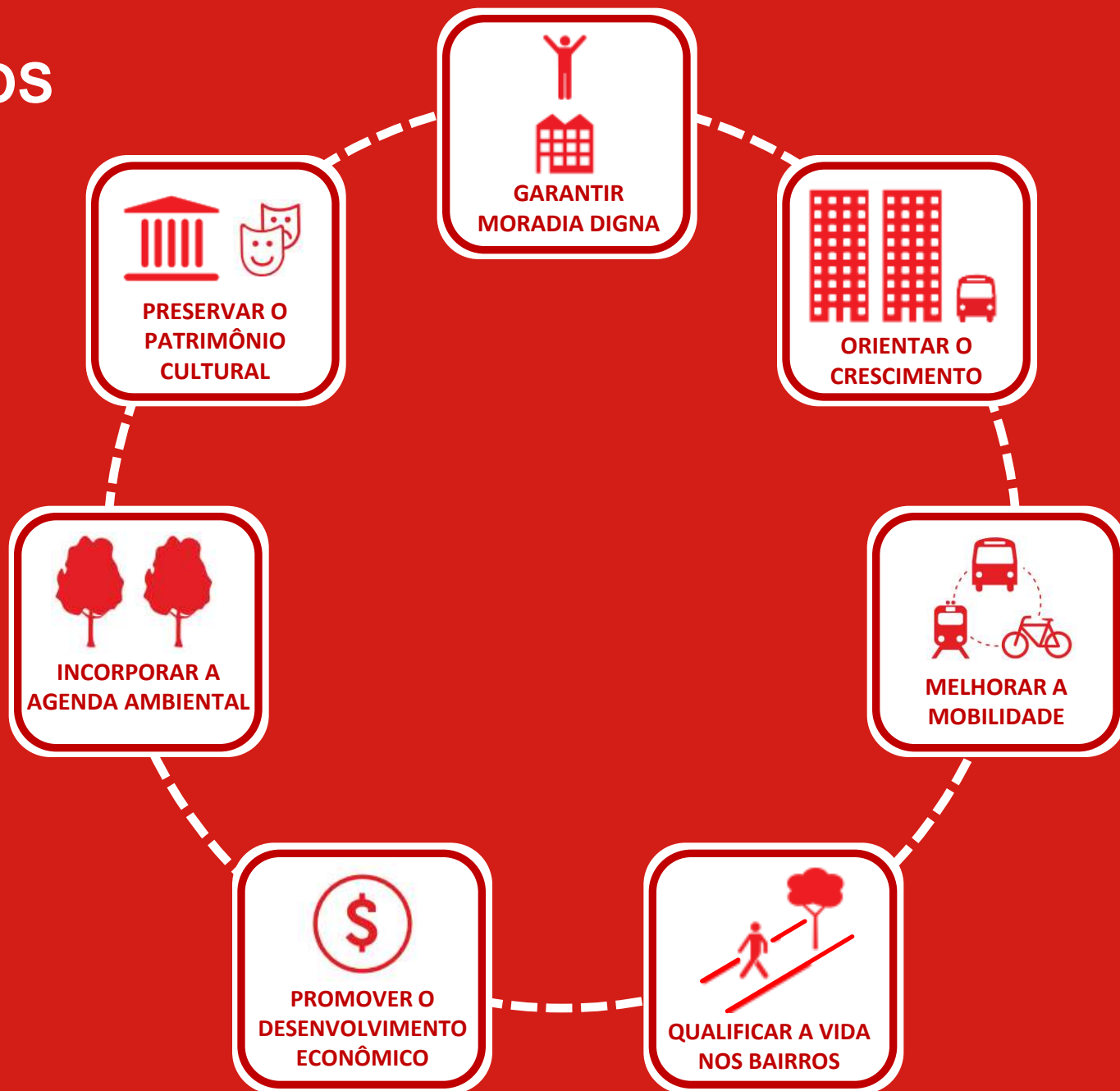
-  ZEP
-  ZEPAM
-  ZPDS-u
-  ZPDS-r
-  ZER 1
-  ZER 2
-  ZER-a
-  ZPR



Fonte: Lei 16.402/2016 (LPUOS)
Base Cartográfica: MDC/SMDU
Elaboração: SMDU, 2016



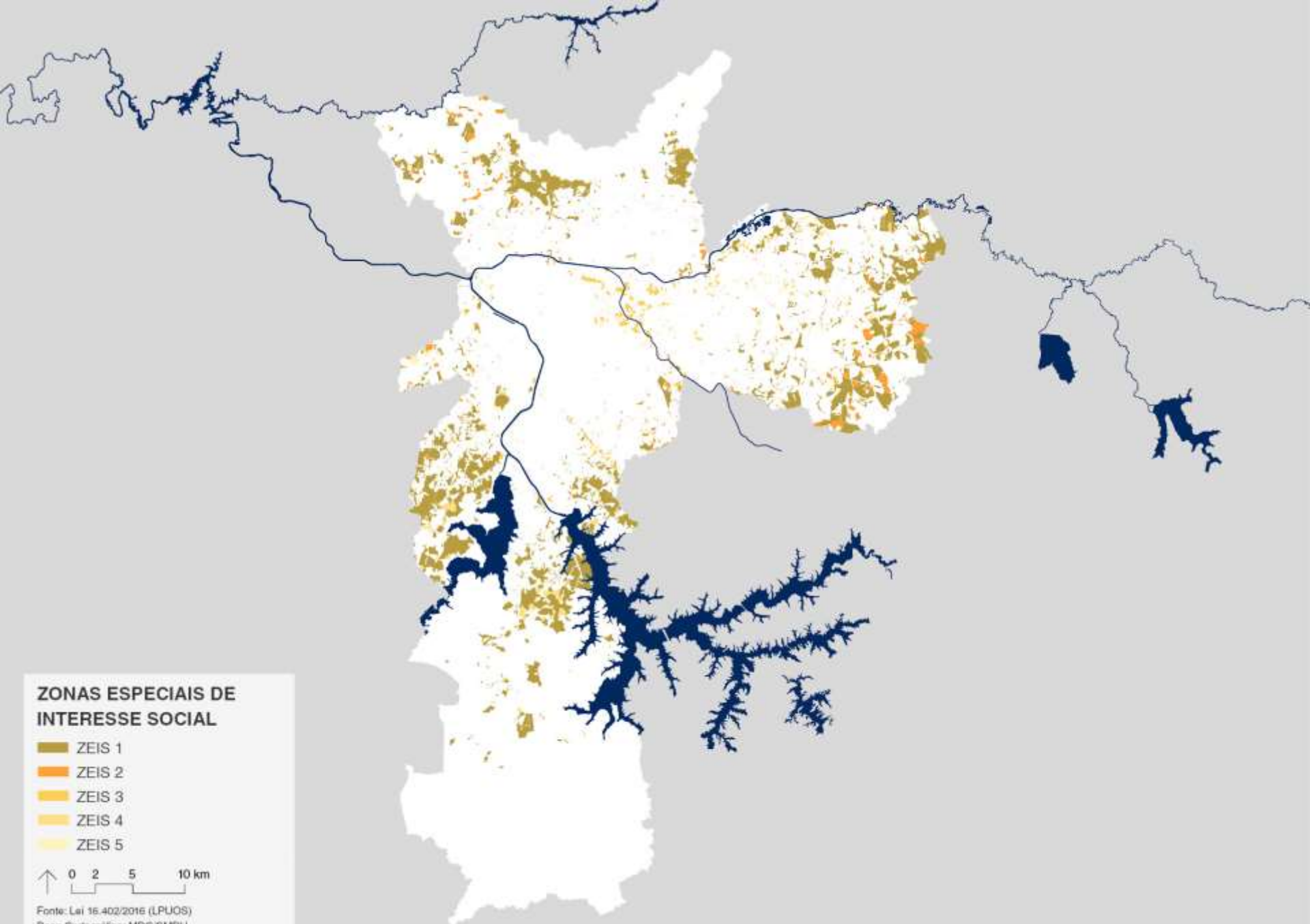
OBJETIVOS



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

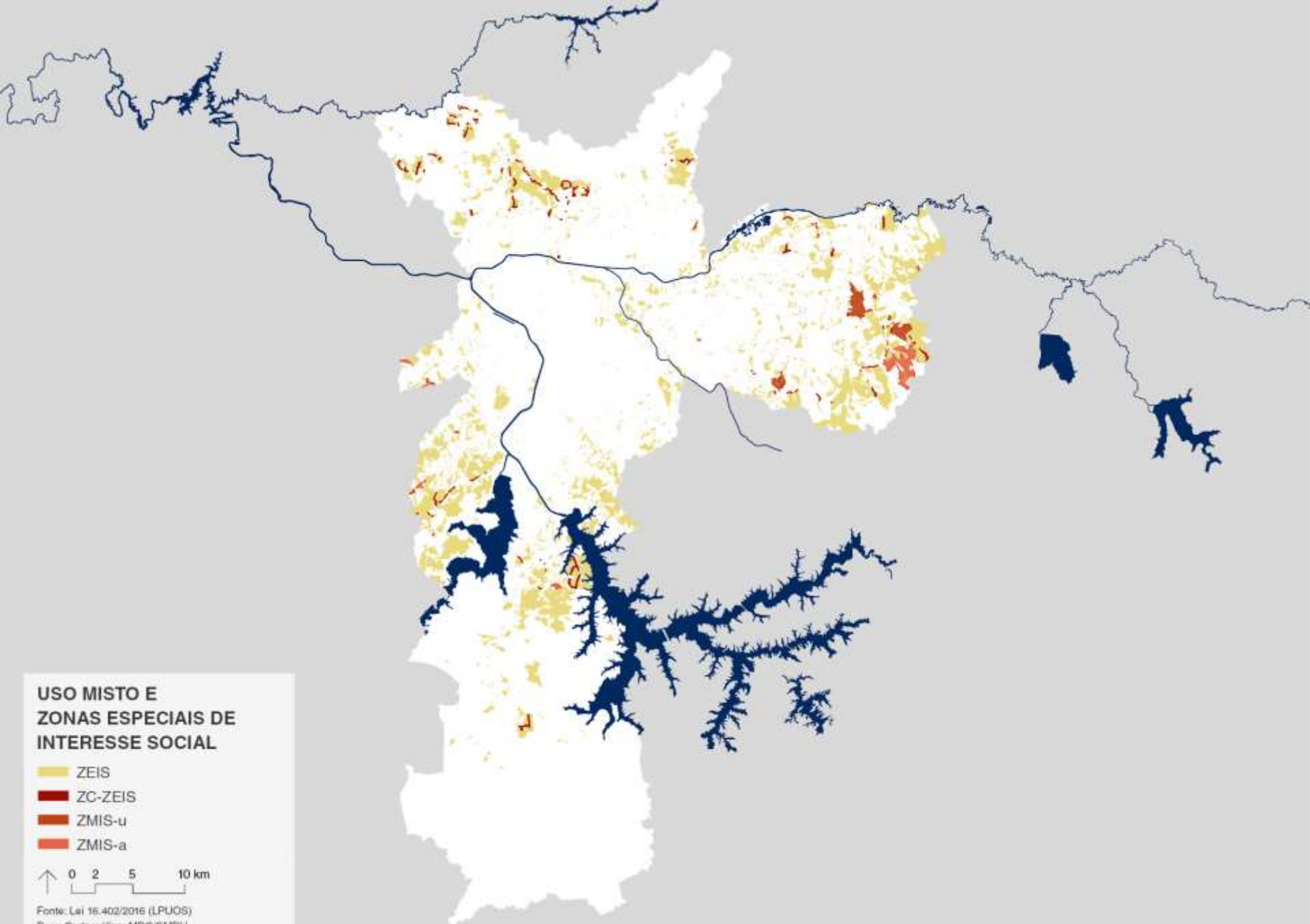


ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL

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

0 2 5 10 km

Fonte: Lei 16.402/2016 (LPUOS)
Base Cartográfica: MDC/SMDU
Elaboração: SMDU, 2016



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

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

↑ 0 2 5 10 km

Fonte: Lei 16.402/2016 (LPUOS)
Base Cartográfica: MDC/SMDU
Elaboração: SMDU, 2016

COMPARATIVO DEMARCAÇÃO DE ZEIS

ZONAS	13.885/04		LPUOS - Aprovado 2016		Variação	
	Área (m ²)	km ²	Área (m ²)	km ²	(m ²)	%
ZEIS-1 (*)	144.522.815,84	144,52	130.902.864,30	130,9	-13.619.951,50	-9,42
ZEIS-2	8.300.119,51	8,3	14.872.158,73	14,9	6.572.039,20	79,18
ZEIS-3	6.664.504,24	6,66	8.669.487,44	8,7	2.004.983,20	30,17
ZEIS-4	3.745.141,30	3,75	4.726.638,10	4,7	981.496,80	26,04
ZEIS-5			6.248.152,87	6,2	6.248.152,90	
ZMIS			5.256.127,55	5,3	12.120.952,20	
ZMISa			5.174.178,87	5,2		
ZC-ZEIS			1.690.645,75	1,7		
TOTAL	163.232.580,89	163,23	177.540.253,61	177,54	14.307.672,70	8,77

Obs: * O comparativo da área de ZEIS-1 deve considerar a demarcação da ZMIS, ZMISa e ZC-ZEIS.

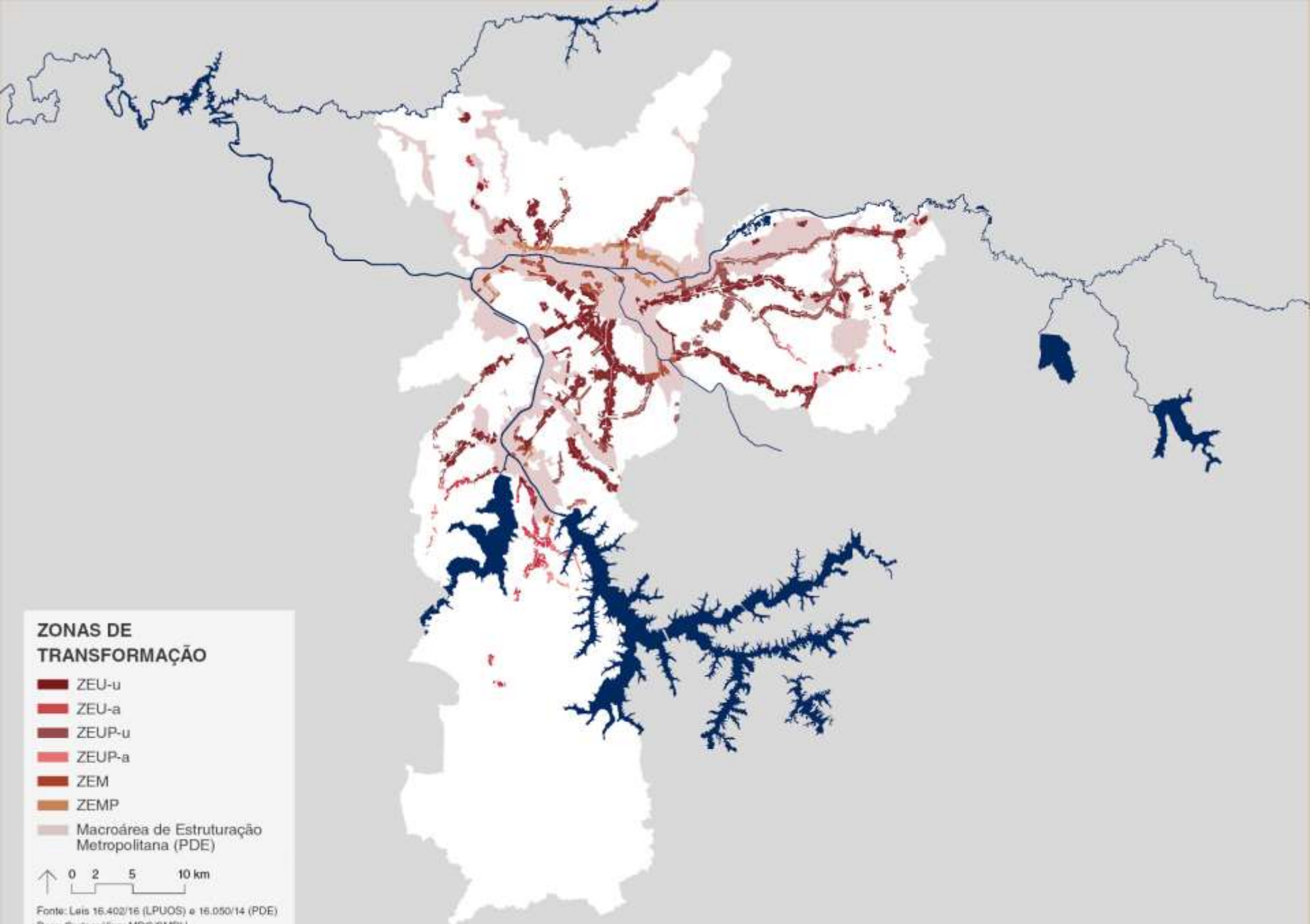
ORIENTAR O CRESCIMENTO DA CIDADE NAS PROXIMIDADES DO TRANSPORTE PÚBLICO



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 (ZEUP) .

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 (ZEMP).

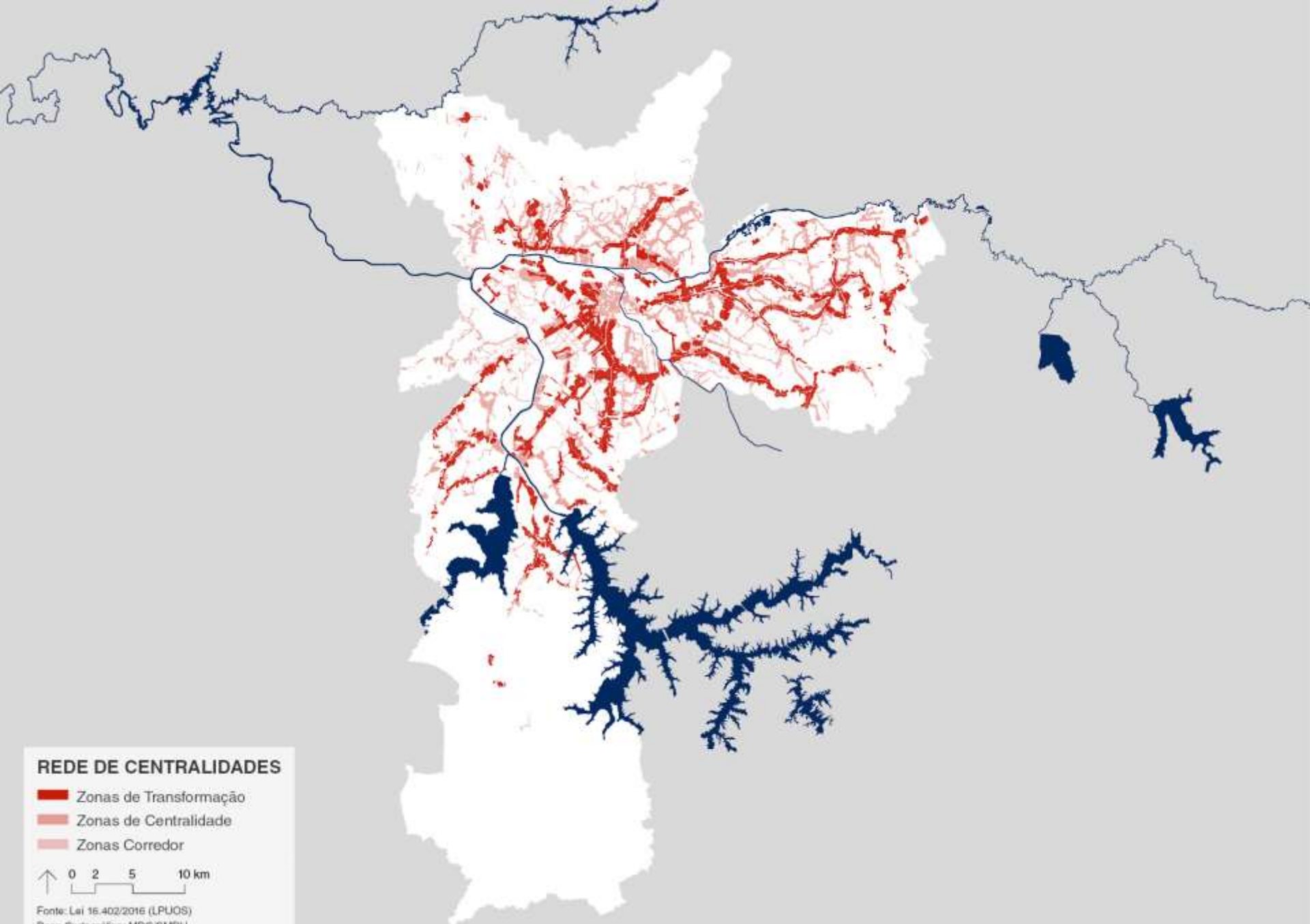


ZONAS DE TRANSFORMAÇÃO


- ZEU-u
- ZEU-a
- ZEUP-u
- ZEUP-a
- ZEM
- ZEMP
- Macroárea de Estruturação Metropolitana (PDE)



Fonte: Leis 16.402/16 (LPUOS) e 16.050/14 (PDE)
Base Cartográfica: MDC/SMDU
Elaboração: SMDU, 2016



REDE DE CENTRALIDADES

-  Zonas de Transformação
-  Zonas de Centralidade
-  Zonas Corredor



Fonte: Lei 16.402/2016 (LPUOS)
Base Cartográfica: MDC/SMDU
Elaboração: SMDU, 2016

PERMISSÃO DE OCUPAÇÃO DE ÁREAS OPERACIONAIS DO SISTEMA DE TRANSPORTE PÚBLICO COLETIVO



Estação Jabaquara
Linha 1 - Azul

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 A EDIFÍCIOS GARAGEM.



ALARGAMENTO DE CALÇADA

- obrigatório para lotes localizados no agrupamento de zonas orientadas para transformação
- obrigatório para lotes maiores que 2.500m² 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

QUALIFICAR A VIDA URBANA DOS BAIRROS



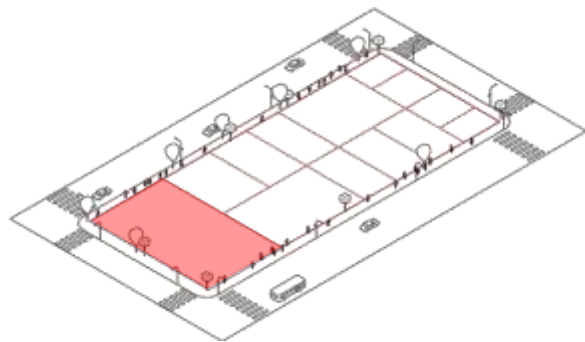
PROMOÇÃO DO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO DE BAIRROS PERIFÉRICOS PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAIS, COM INCENTIVO AO USO MISTO, E QUALIFICAÇÃO DA INSERÇÃO URBANA DOS GRANDES LOTES, COM FACHADA ATIVA, FRUIÇÃO PÚBLICA E ALARGAMENTO DE CALÇADA

PARCELAMENTO DO SOLO

Área do lote (m ²)	Parâmetros qualificadores da ocupação				
	Alargamento calçada	Fruição pública	Fachada Ativa	Destinação área pública	Parcelamento
Até 10.000	obrigatório *	Incentivado *			
De 10.000 a 20.000	obrigatório *	Obrigatório *	obrigatório *		
De 20.000 a 40.000	obrigatório *			obrigatório 30% (sem destinação obrigatória para sistema viário)	obrigatório desmembramento
Acima de 40.000	obrigatório *			obrigatório 40% (com destinação obrigatória para sistema viário)	obrigatório loteamento

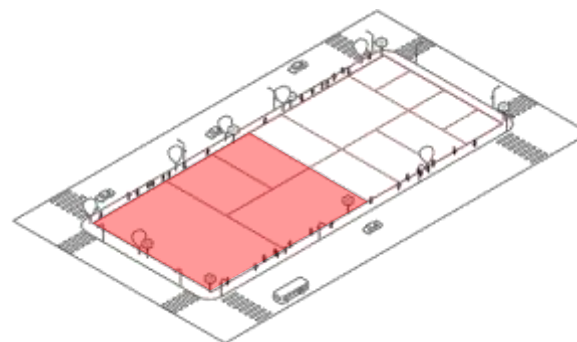
* Parâmetros obrigatórios e incentivados nas zonas: ZEU, ZEUP, ZEUa, ZEUPa, ZEM, ZEMP, ZC e ZCa.

A aplicação desses parâmetros está disposta no Quadro 2 e nos artigos 44, 67, 87 e 88.



Até 10.000m²

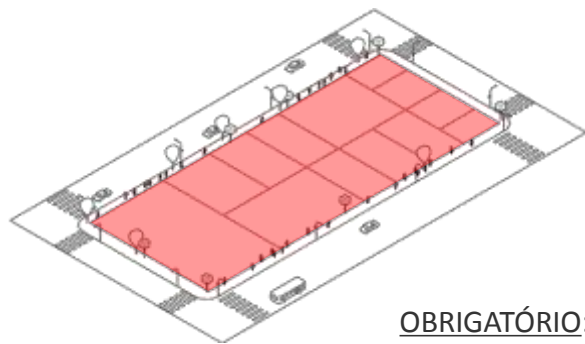
OBRIGATÓRIO: ALARGAMENTO DE CALÇADA
INCENTIVADO: FRUIÇÃO PÚBLICA



**De 10.000m²
a 20.000m²**

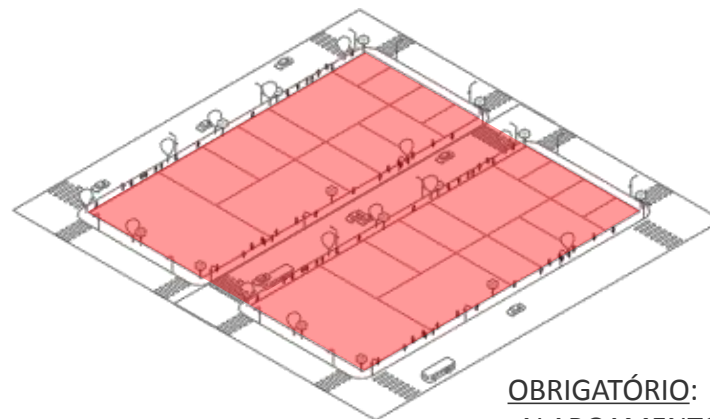
**LOTE MÁXIMO
20.000 m²**

OBRIGATÓRIO:
- FRUIÇÃO PÚBLICA;
- FACHADA ATIVA;
- ALARGAMENTO DE CALÇADA.



**De 20.000m² a
40.000m²**

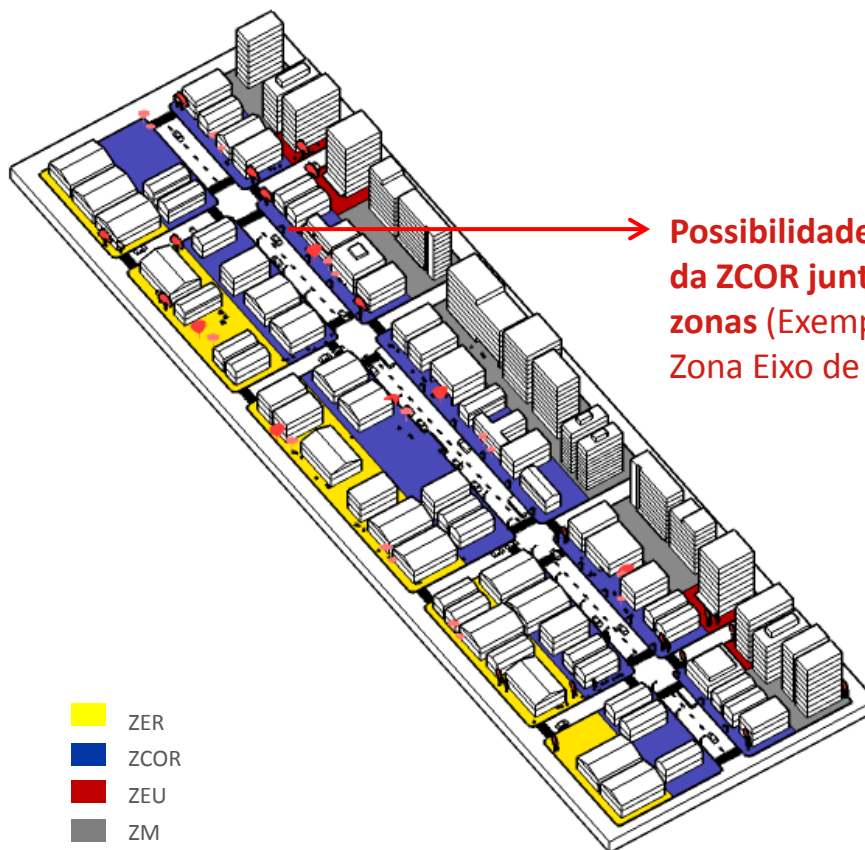
OBRIGATÓRIO:
-ALARGAMENTO DE CALÇADA;
-DESMEMBRAMENTO;
- DESTINAÇÃO DE **30%** DE ÁREA PÚBLICA (SEM NECESSIDADE DE ABERTURA DE VIÁRIO) SENDO, NO MÍNIMO, 5% DE ÁREA VERDE E 5% DE ÁREA INSTITUCIONAL.



**Acima de
40.000m²**

OBRIGATÓRIO:
-ALARGAMENTO DE CALÇADA;
-LOTEAMENTO;
-DESTINAÇÃO DE **40%** DE ÁREA PÚBLICA SENDO, NO MÍNIMO, 10% DE ÁREA VERDE, 5% DE ÁREA INSTITUCIONAL E 15% PARA SISTEMA VIÁRIO.

MELHORIA DA TRANSIÇÃO DE USOS

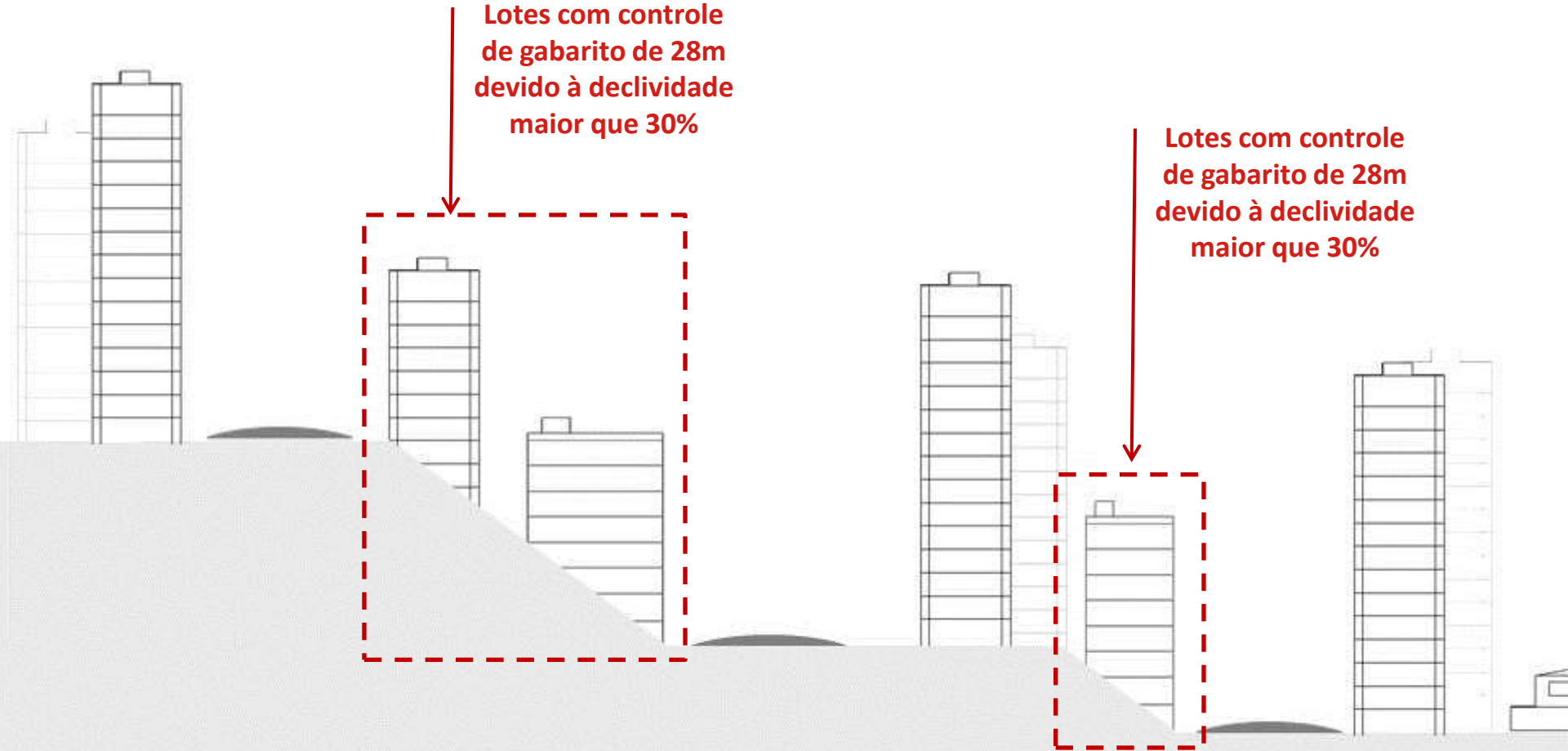


Possibilidade de incidência da ZCOR junto a outras zonas (Exemplo: Zona Mista, Zona Eixo de Estruturação)

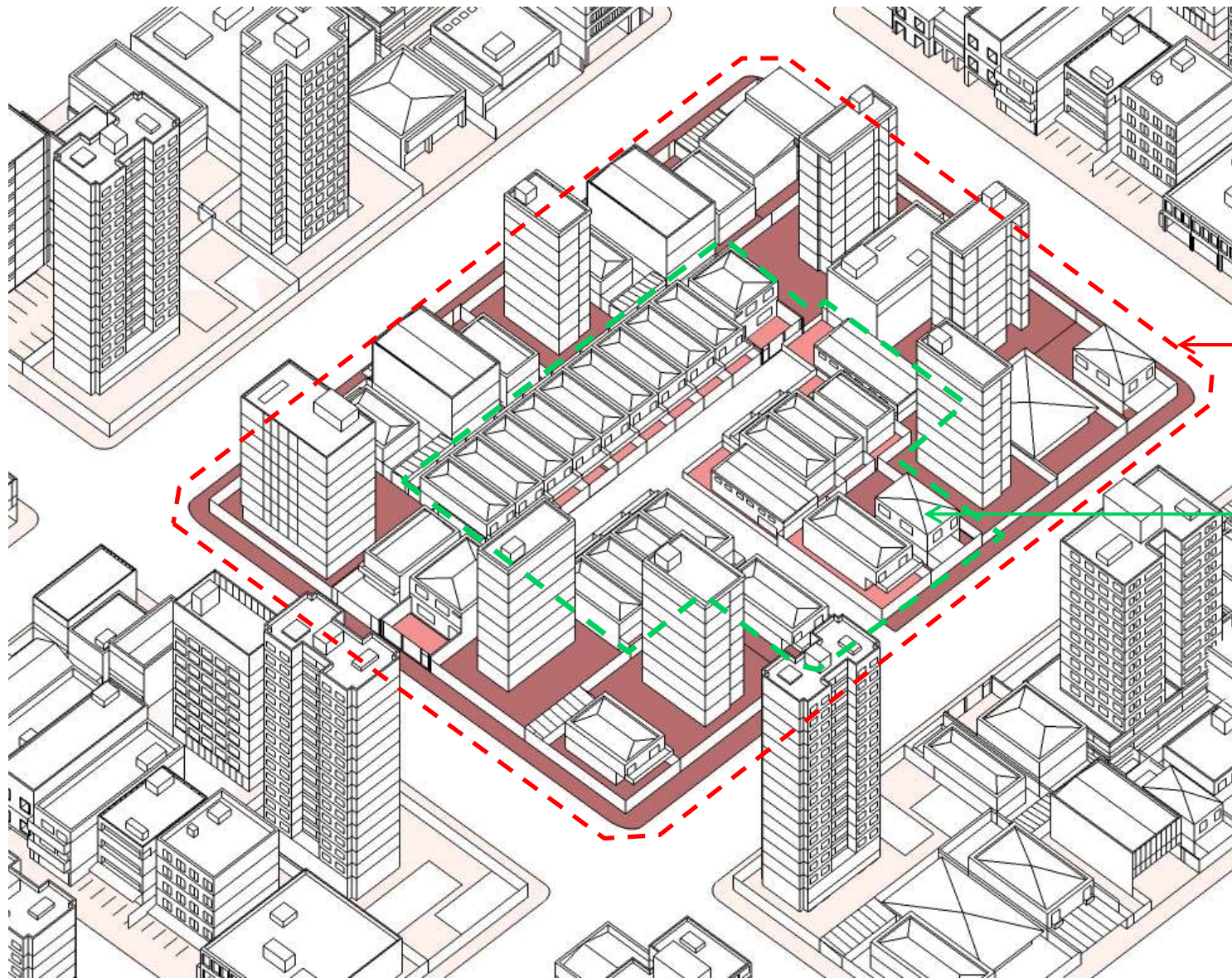
CONTROLE DE GABARITO DE 28m EM LOTES COM ELEVADA DECLIVIDADE

Lotes com controle de gabarito de 28m devido à declividade maior que 30%

Lotes com controle de gabarito de 28m devido à declividade maior que 30%



CONTROLE DE GABARITO DE 28m AO REDOR DE VILAS (EXEMPLO EM ZEJU)



Faixa de 20 m de largura ao redor da vila com controle de gabarito de 28 m

Vila

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;
- ampliação das zonas produtivas na cidade (em extensão territorial).

MELHORIA DO AMBIENTE DE NEGÓCIOS NA CIDADE

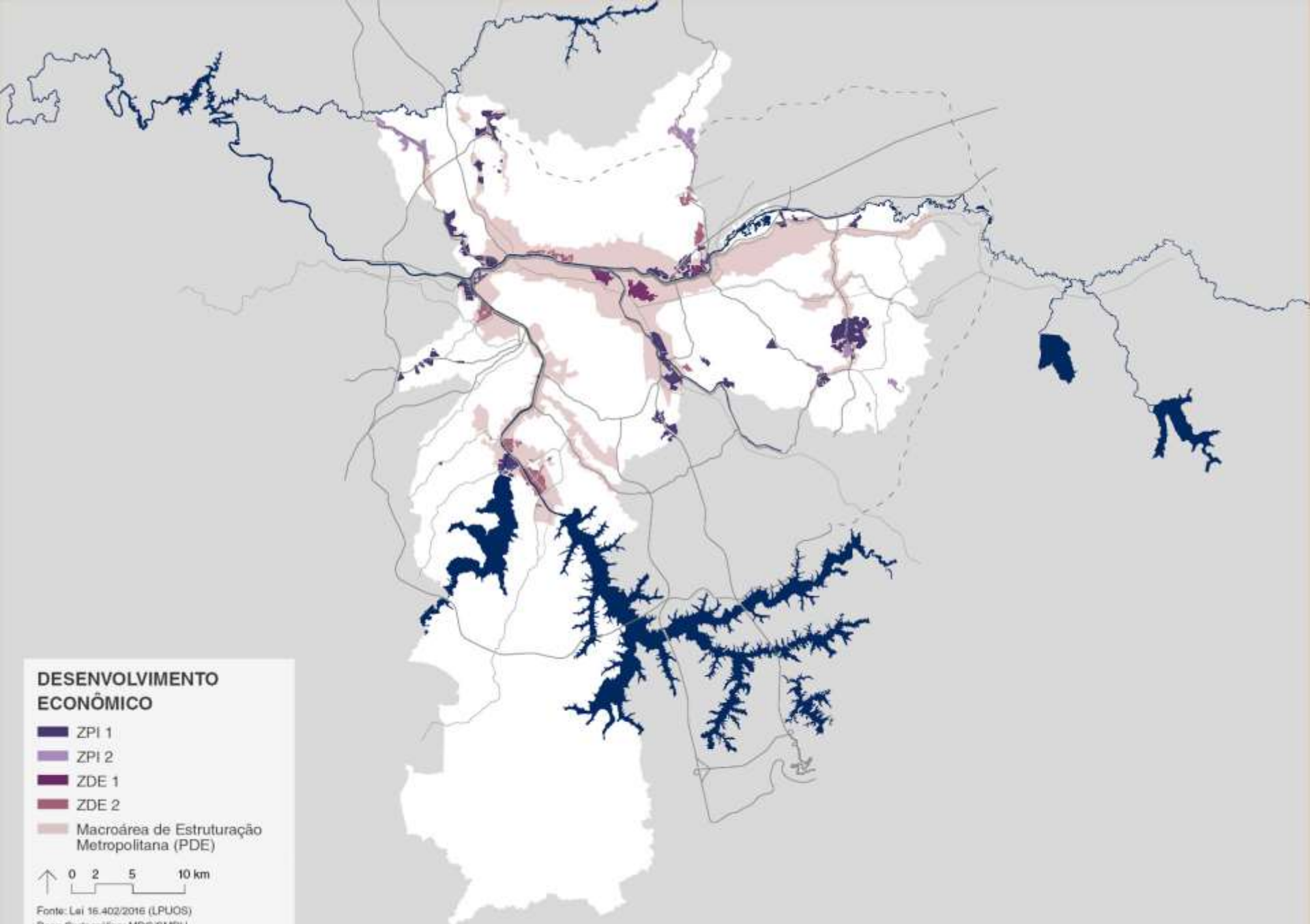
- maior permissão de usos na cidade;
- emissão de licenças de funcionamento para atividades de baixo risco em edificação não regular.

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);
- incentivo de área não computável (50% da área computável) em lotes com até 250m² localizados nas Macroáreas de Redução da Vulnerabilidade Urbana e Redução da Vulnerabilidade Urbana e Ambiental.

REGULARIZAÇÃO DE INDÚSTRIAS EXISTENTES FORA DE ZPI

- somente atividades existentes instaladas até a entrada em vigência do PDE.

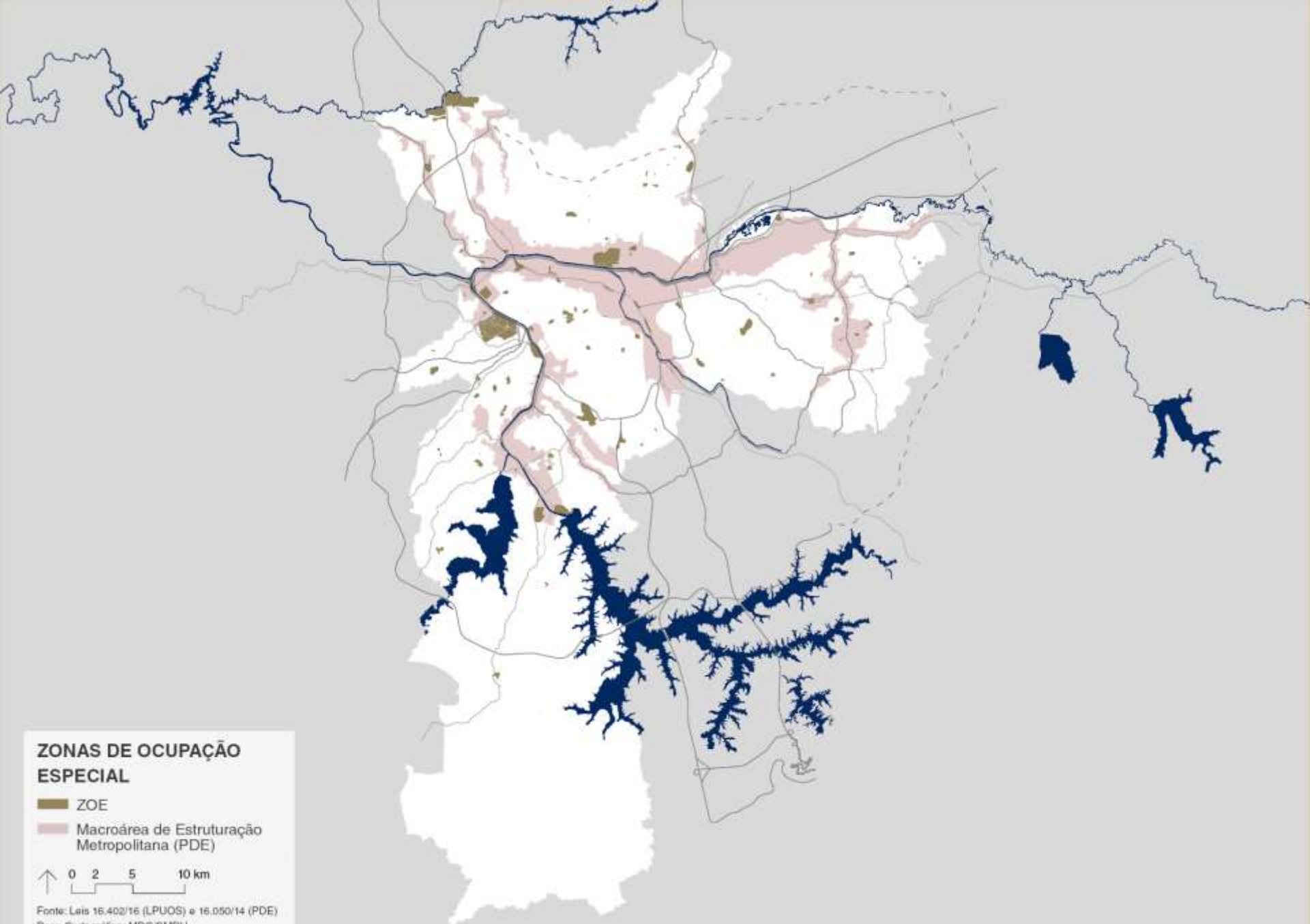


DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

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

↑ 0 2 5 10 km

Fonte: Lei 16.402/2016 (LPUOS)
Base Cartográfica: MDC/SMDU
Elaboração: SMDU, 2016



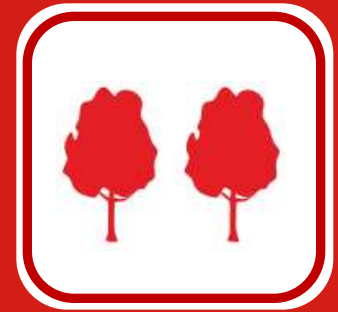
ZONAS DE OCUPAÇÃO ESPECIAL

-  ZOE
-  Macroárea de Estruturação Metropolitana (PDE)

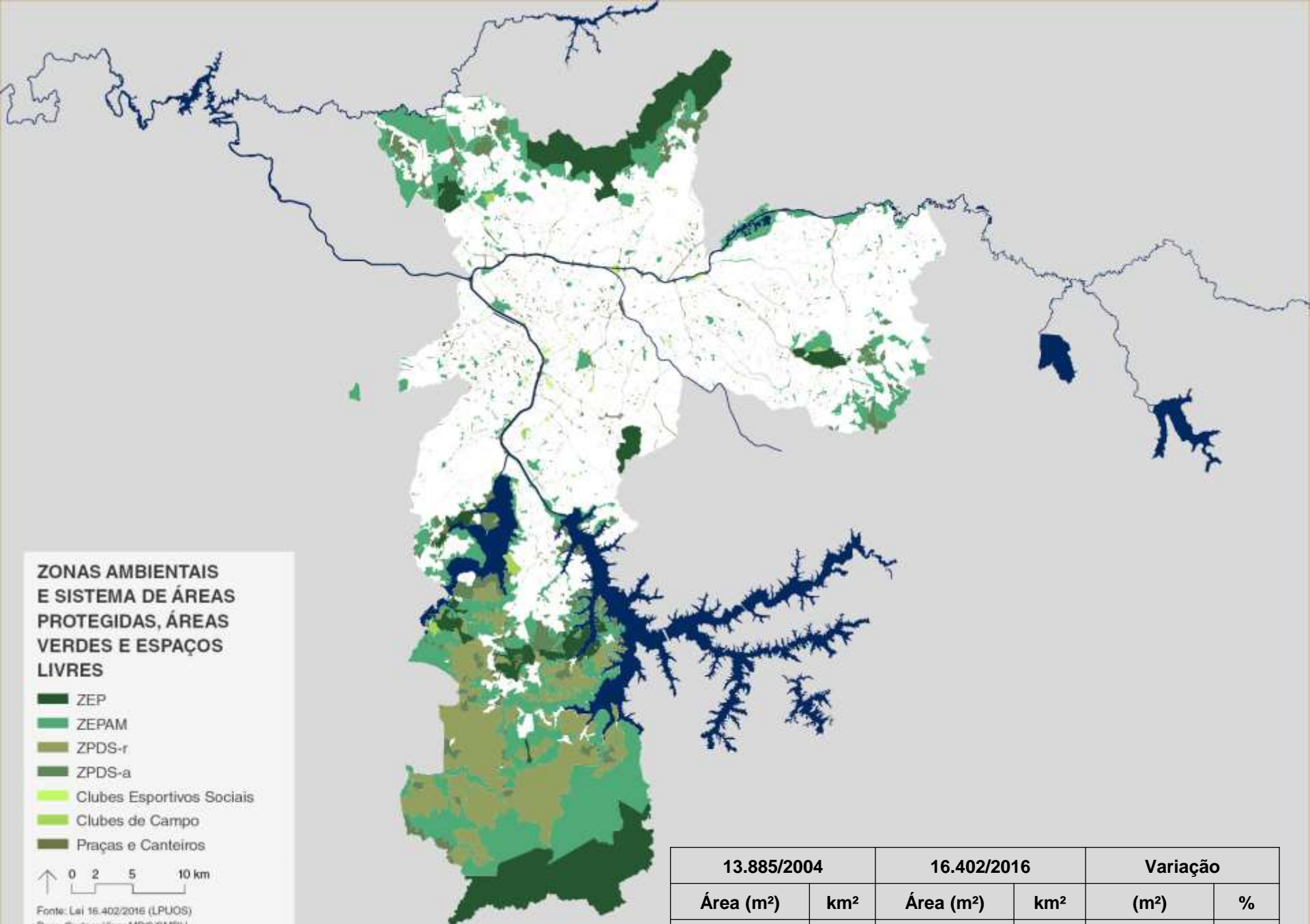


Fonte: Leis 16.402/16 (LPUOS) e 16.050/14 (PDE)
Base Cartográfica: MDC/SMDU
Elaboração: SMDU, 2016

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



**ZONAS AMBIENTAIS
E SISTEMA DE ÁREAS
PROTEGIDAS, ÁREAS
VERDES E ESPAÇOS
LIVRES**

- ZEP
- ZEPAM
- ZPDS-r
- ZPDS-a
- Clubes Esportivos Sociais
- Clubes de Campo
- Praças e Canteiros

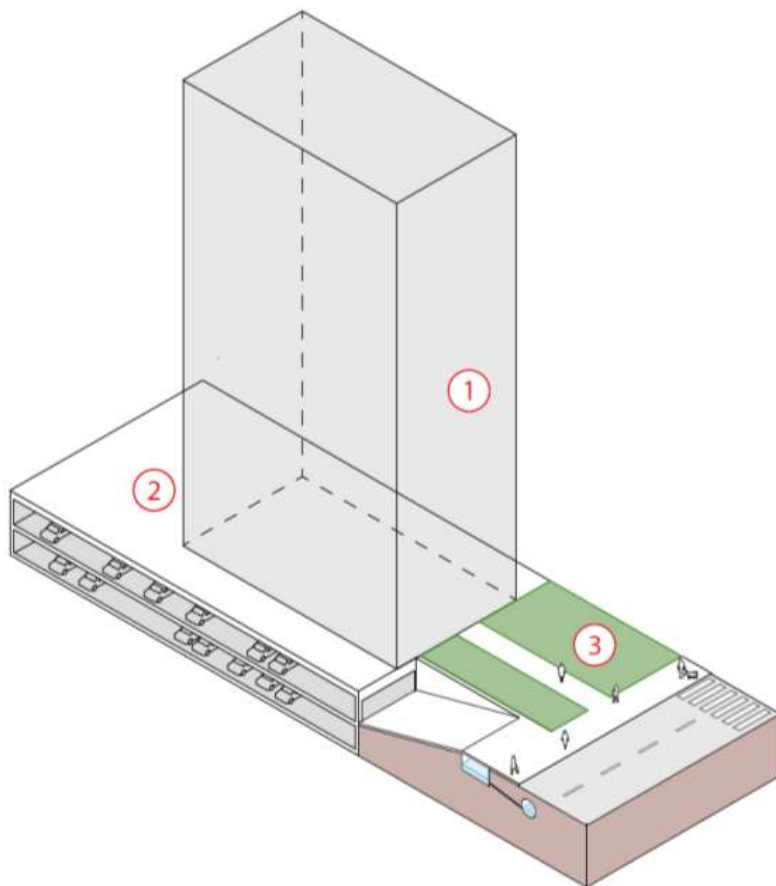
0 2 5 10 km

Fonte: Lei 16.402/2016 (LPUOS)
Base Cartográfica: MDC/SMDU
Elaboração: SMDU, 2016

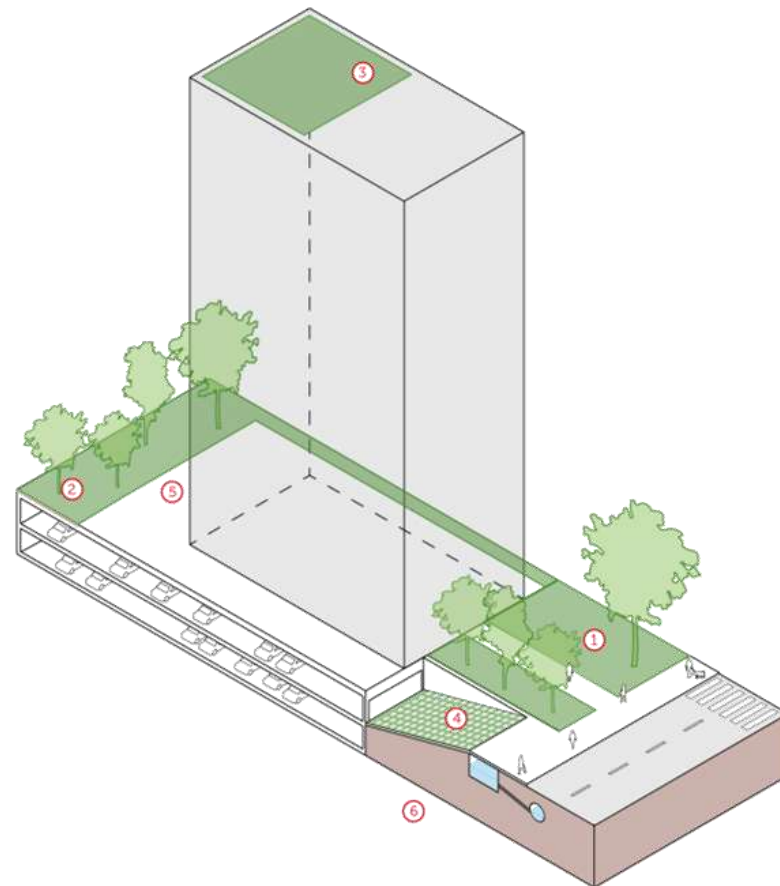
13.885/2004		16.402/2016		Variação	
Área (m ²)	km ²	Área (m ²)	km ²	(m ²)	%
167.148.369,58	167,15	250.593.196,55	250,59	83.444.826,97	49,92

QUOTA AMBIENTAL

Lei 13.885/04



Lei 16.402/16



PRESERVAR O PATRIMÔNIO CULTURAL



*MANUTENÇÃO DAS ZONAS ESPECIAIS DE PRESERVAÇÃO CULTURAL (ZEPEC)
NAS ÁREAS TOMBADAS E INDICAÇÃO DE NOVAS ÁREAS PARA TOMBAMENTO.*

FATOR DE INCENTIVO (Fi)

-Revisão dos valores de Fator de Incentivo (Fi) para novas declarações de potencial construtivo passível de transferência.

LIMITE DA TDC RELACIONADO À ARRECADAÇÃO DO FUNDURB

-Estabelecimento de limite do valor pecuniário envolvido nas transferências sem doação proporcional a no máximo 5% do valor arrecadado no FUNDURB nos últimos 12 meses.

REFORMAS COM ACRÉSCIMO DE ÁREA EM BENS TOMBADOS

-No caso de reformas com incremento de área construída em imóveis tombados que já tenham recebido a Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência a área acrescida será descontada do potencial construtivo transferível do imóvel.

PRAZO PARA ANÁLISE DE IMÓVEIS COM ABERTURA DE TOMBAMENTO

-Estabelecimento de prazo máximo de 2 anos para análise pelos órgãos de preservação competentes dos imóveis com indicação de tombamento para que estes sejam mantidos como ZEPEC. (Art. 166)

gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br



março, 2016