

The background of the entire page is an aerial photograph of São Paulo, Brazil. Overlaid on this is a white, semi-transparent parceling map that delineates various urban lots and blocks across the city. The map shows a dense network of streets and irregular lot shapes, particularly in the central and southern areas. Darker areas on the map represent parks and green spaces, such as the large park in the lower center.

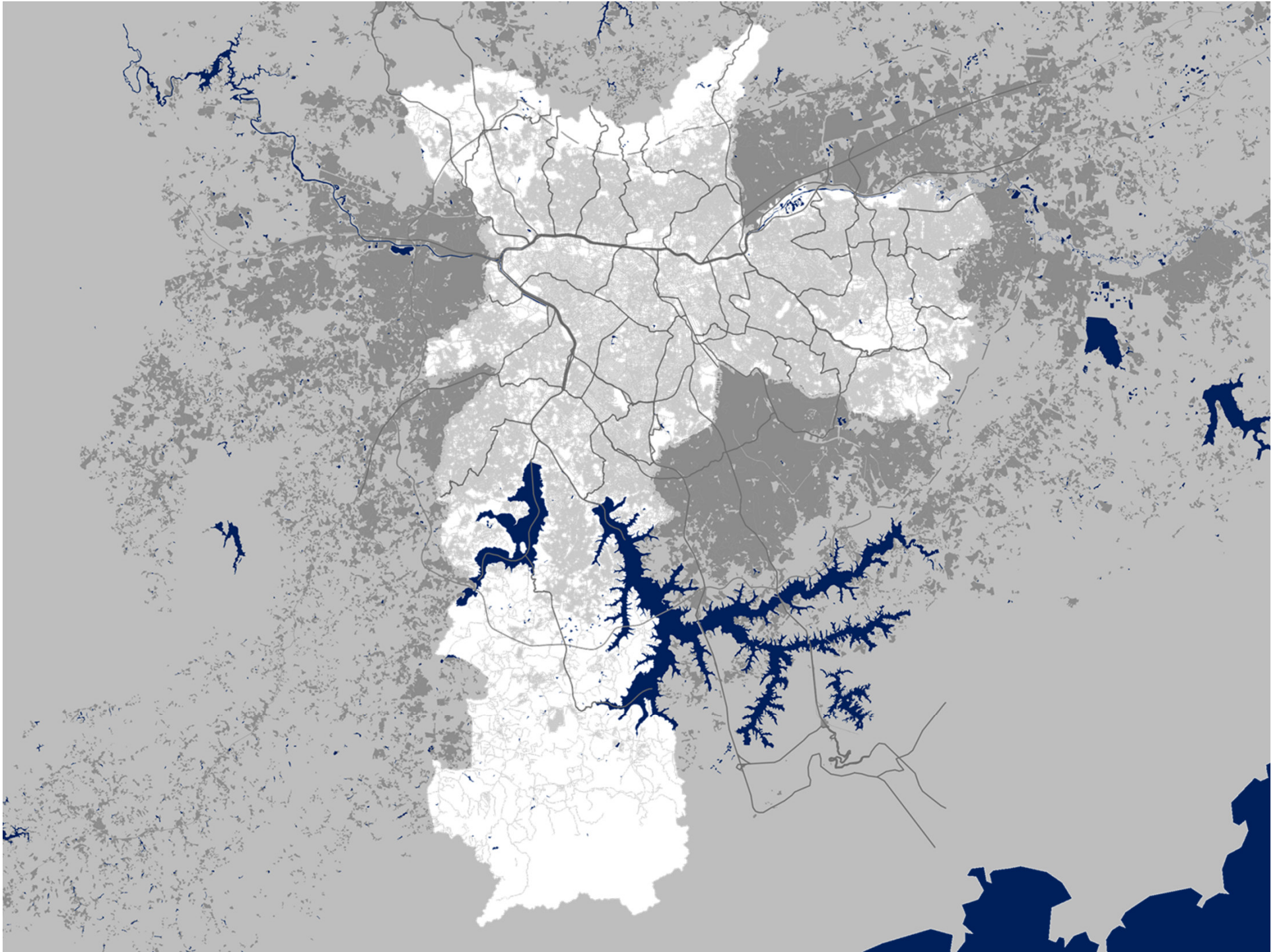
**SECRETARIA MUNICIPAL DE
DESENVOLVIMENTO URBANO**

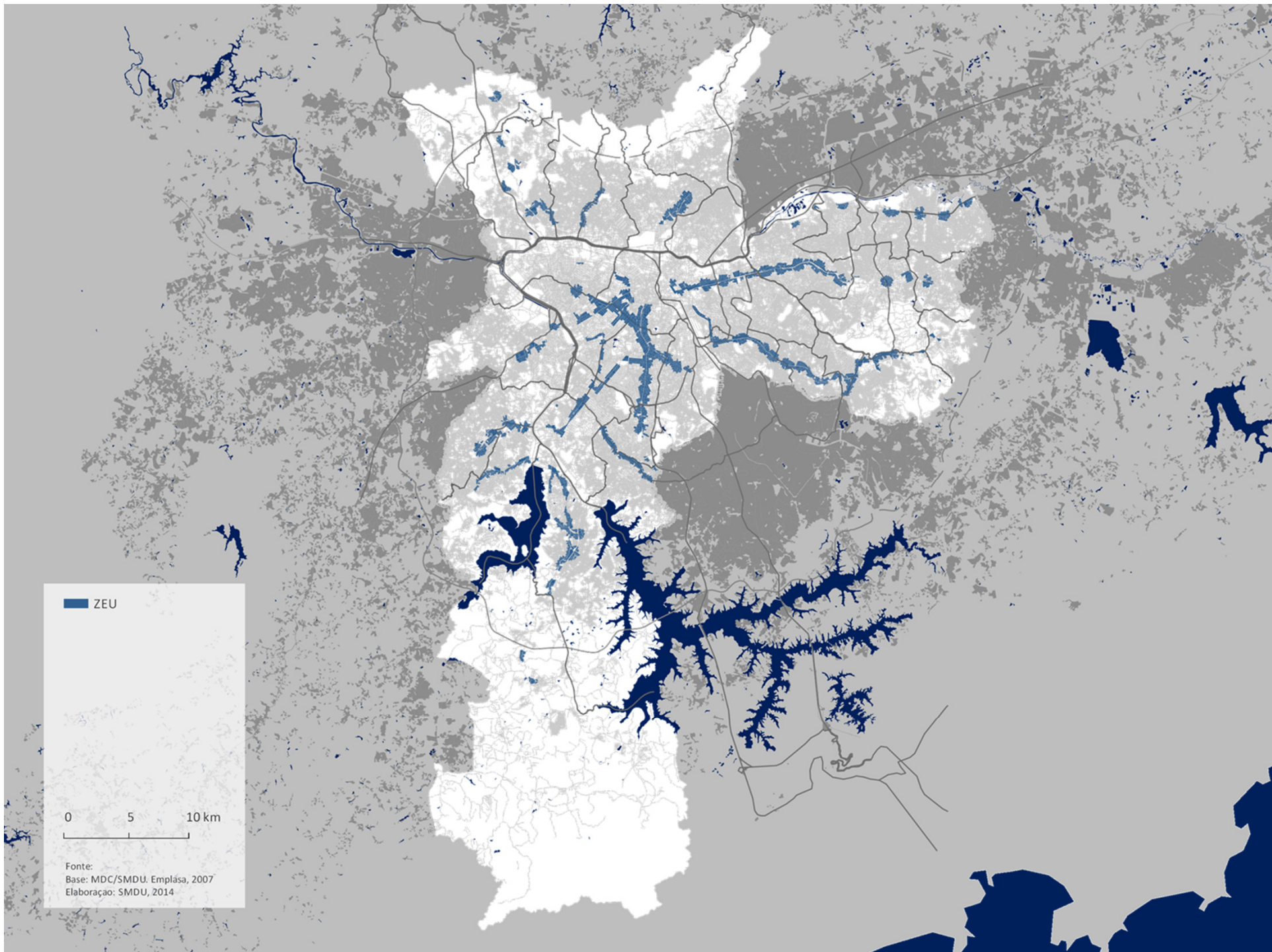
**REBATIMENTO
TERRITORIAL
REVISÃO DA LEI DE
PARCELAMENTO,
USO E OCUPAÇÃO
DO SOLO**

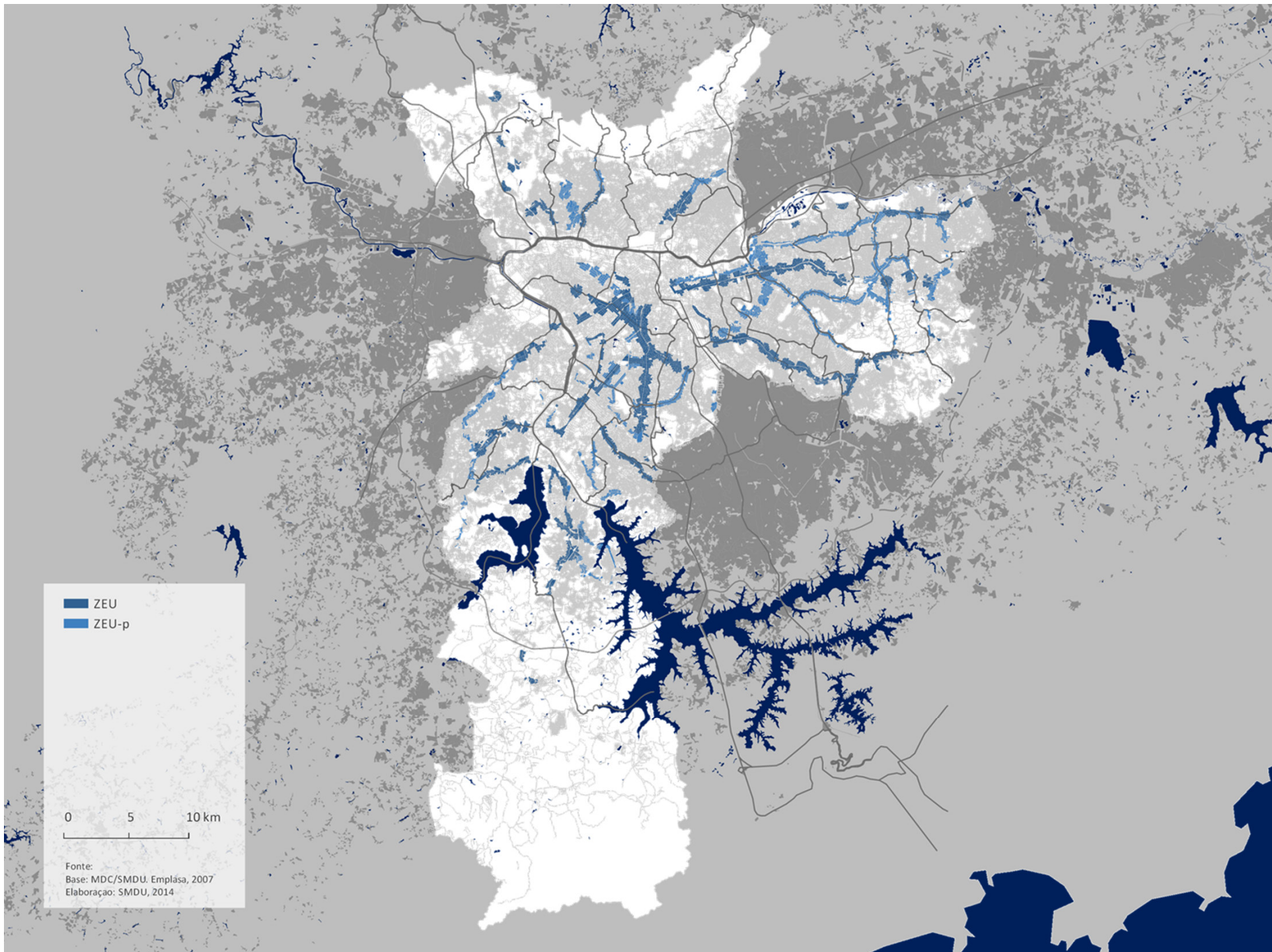
DEPARTAMENTO DE USO DO SOLO

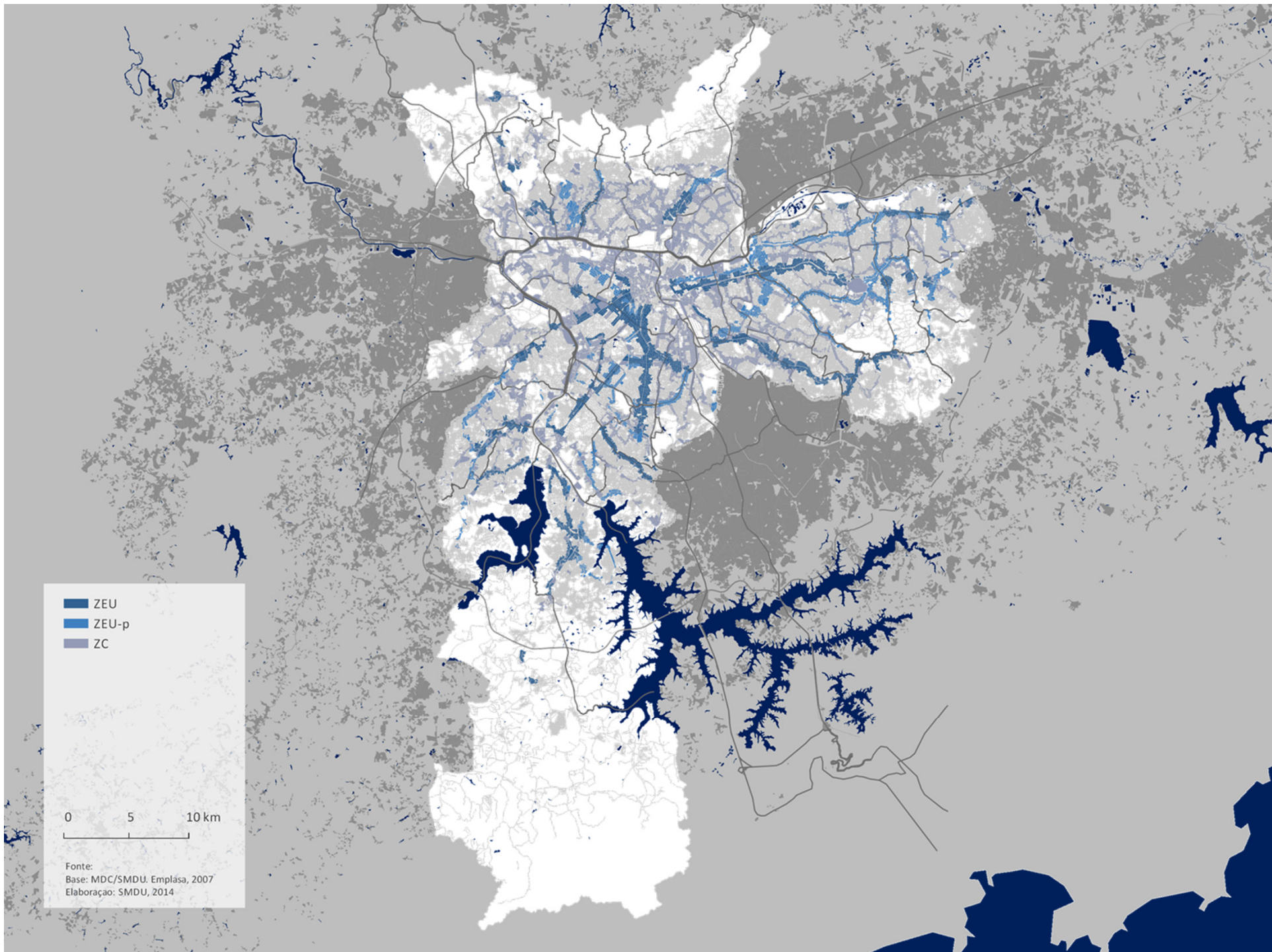
Setembro, 2014

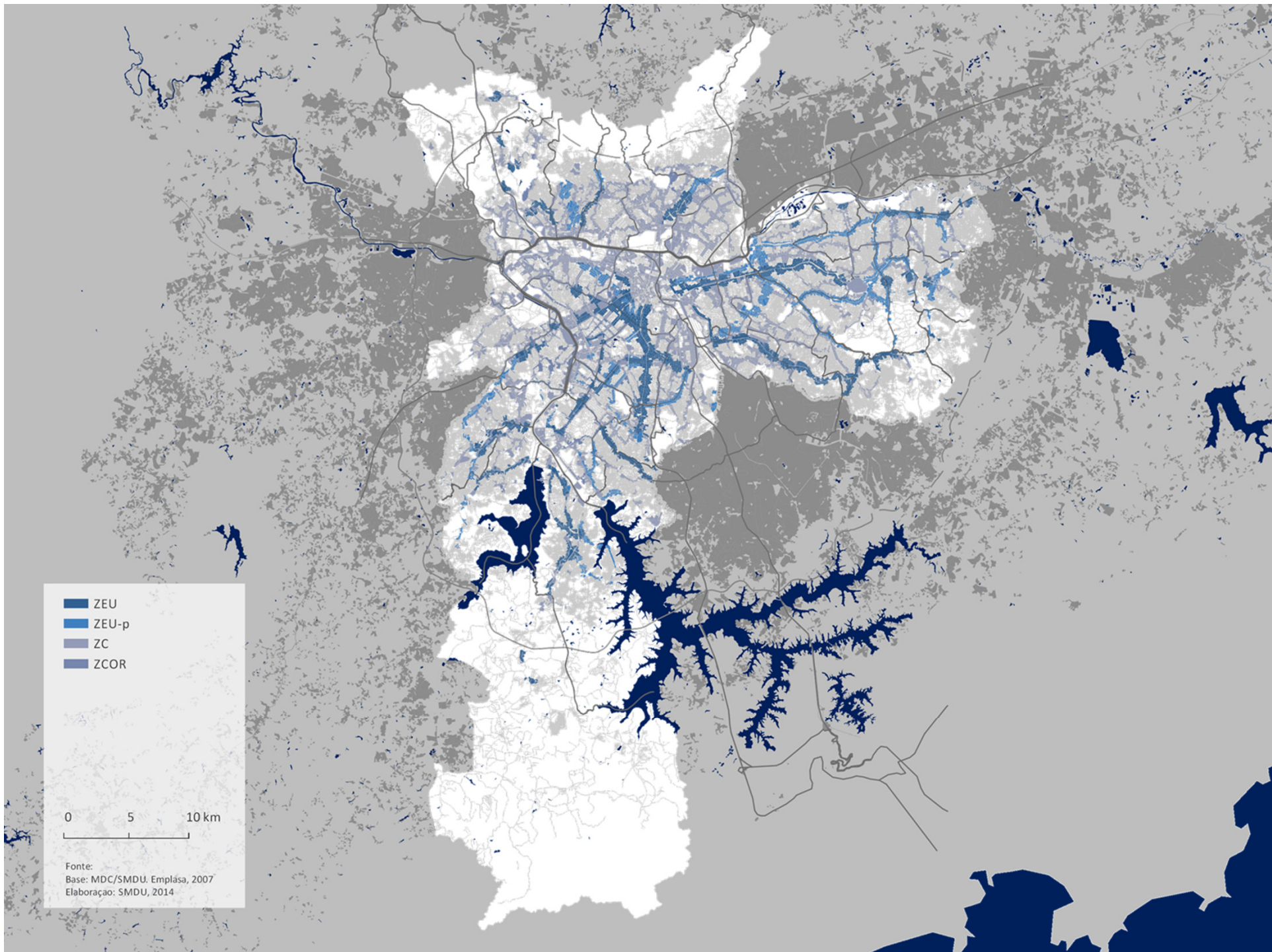
APRESENTAÇÃO DO REBATIMENTO TERRITORIAL DOS TIPOS DE ZONA

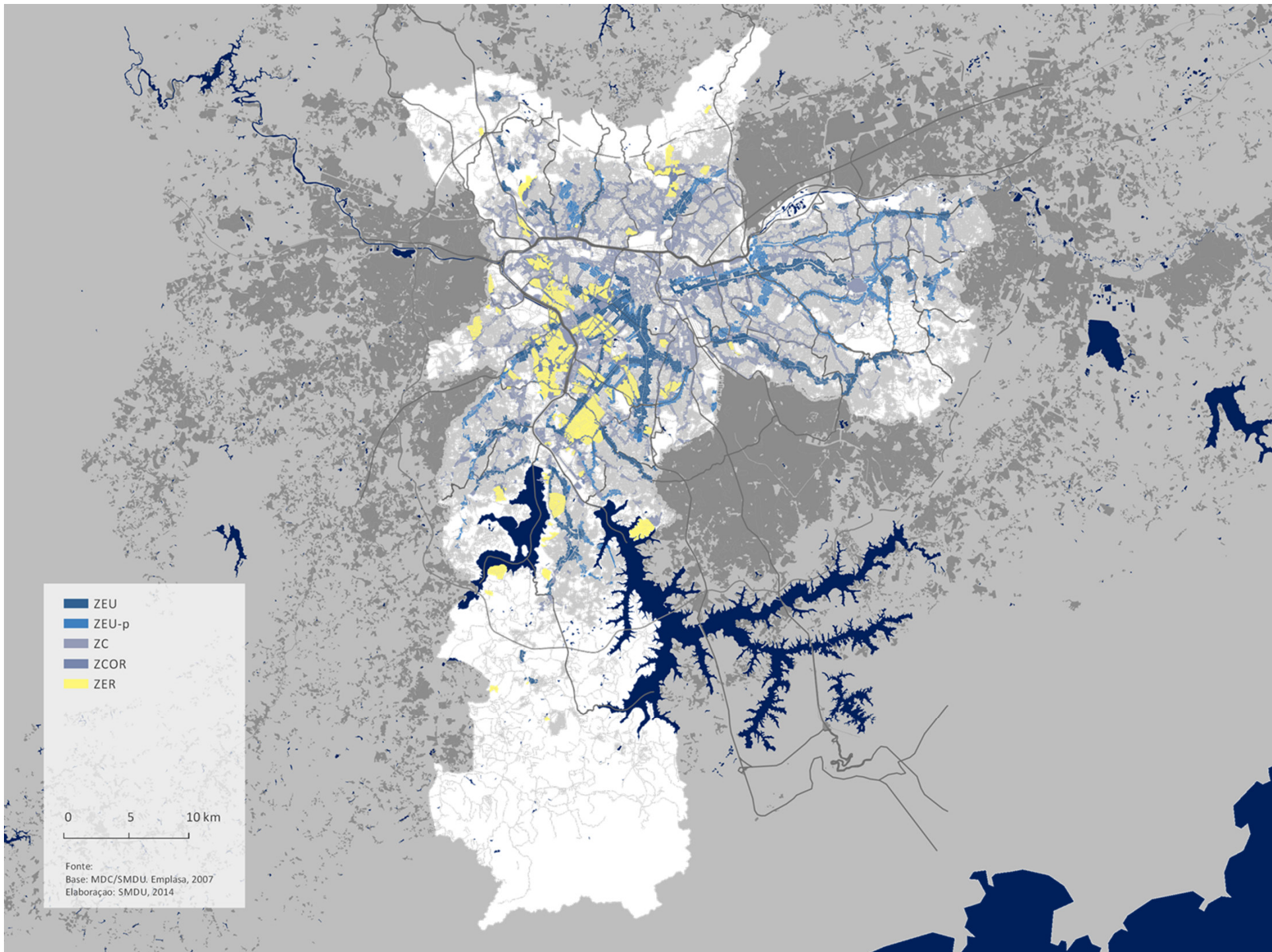


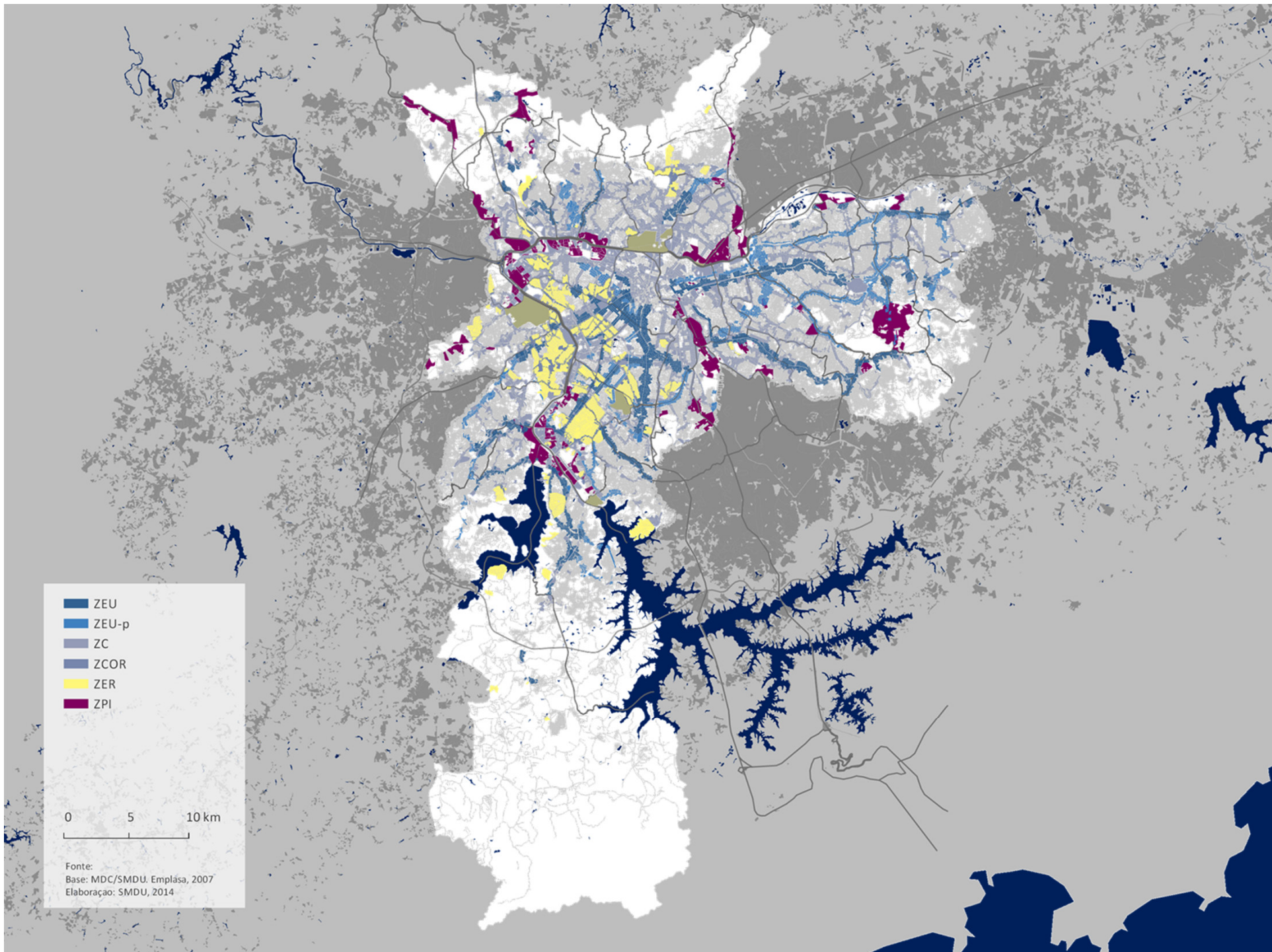








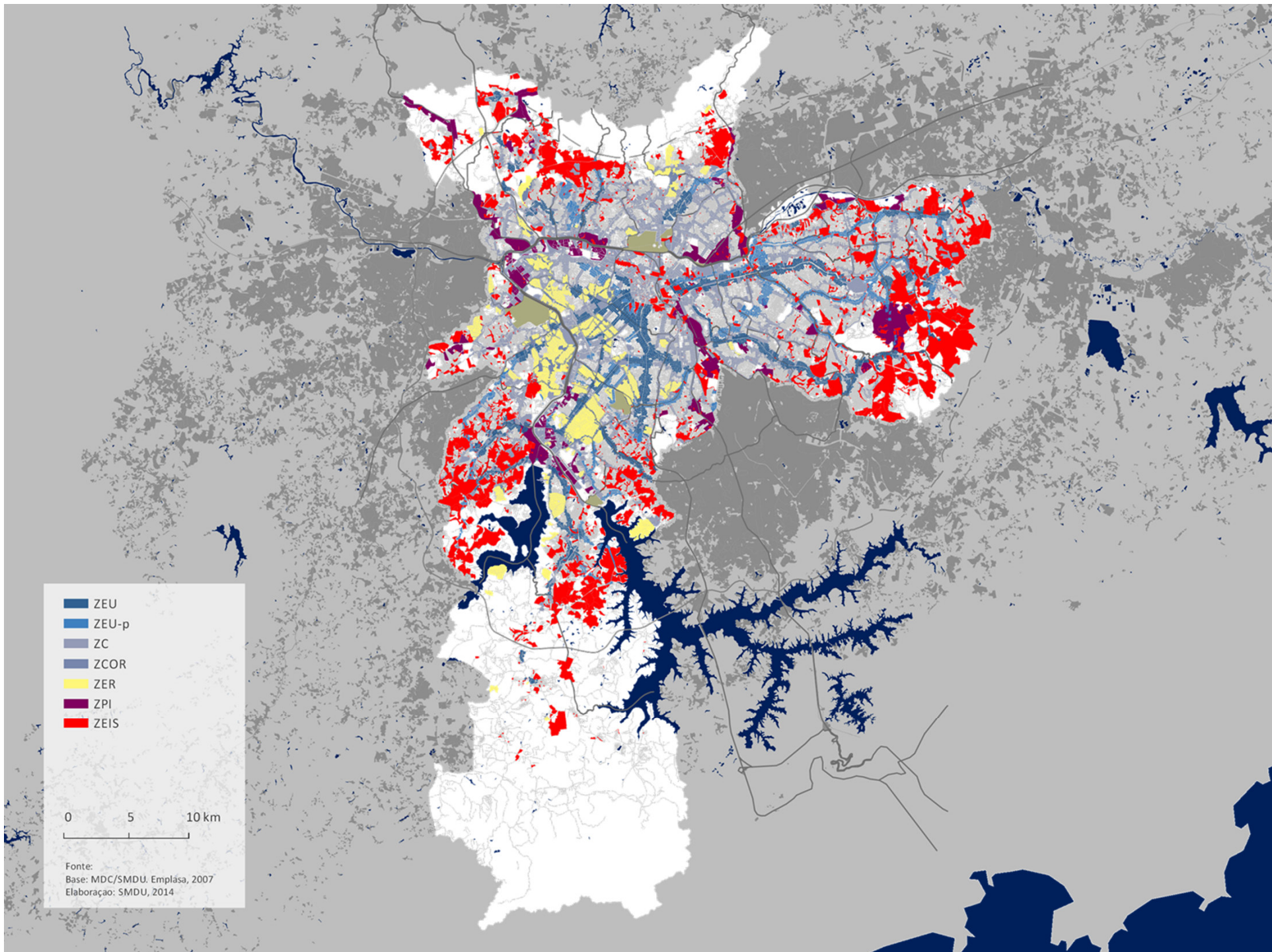


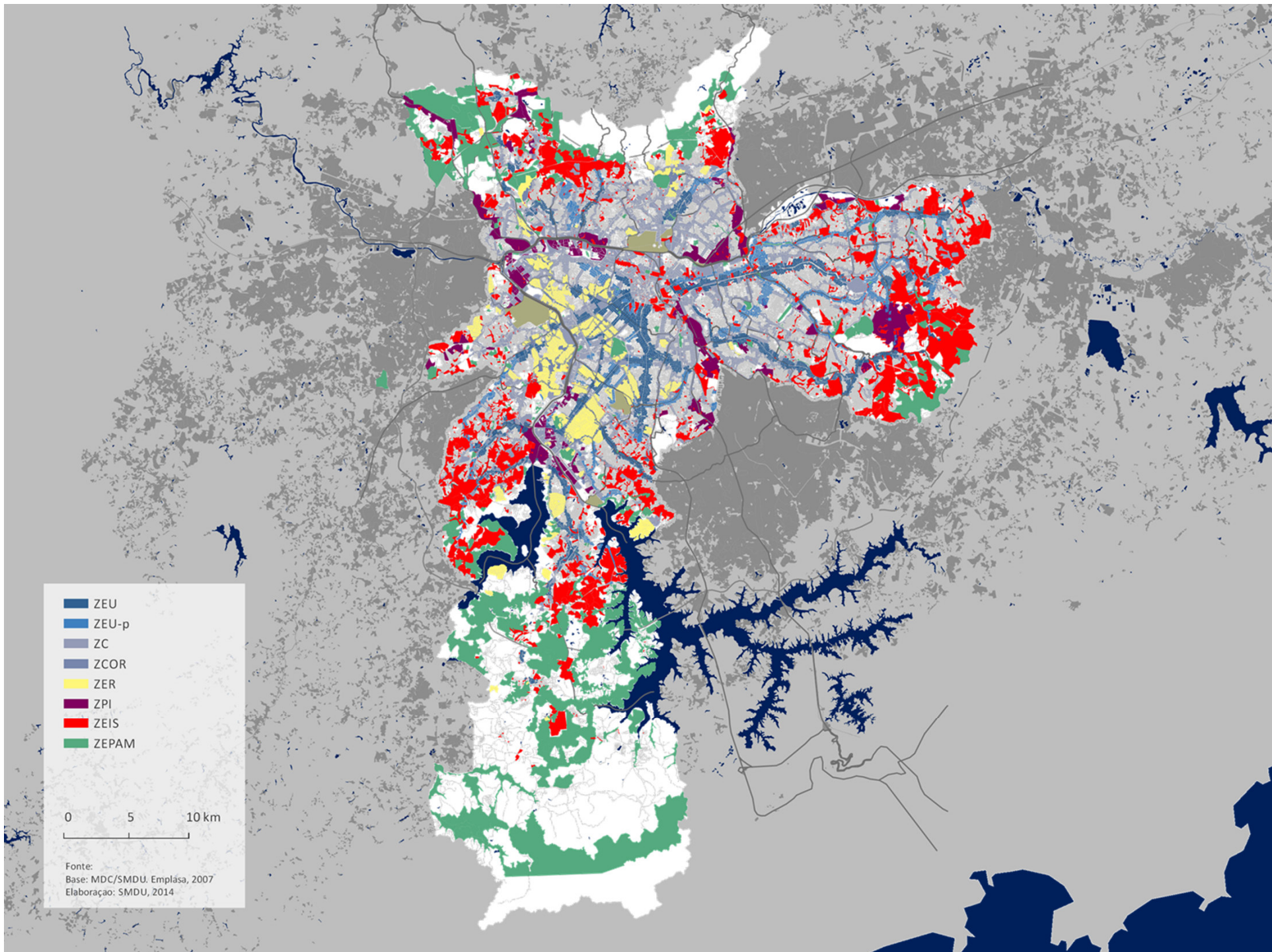


- ZEU
- ZEU-p
- ZC
- ZCOR
- ZER
- ZPI

0 5 10 km

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

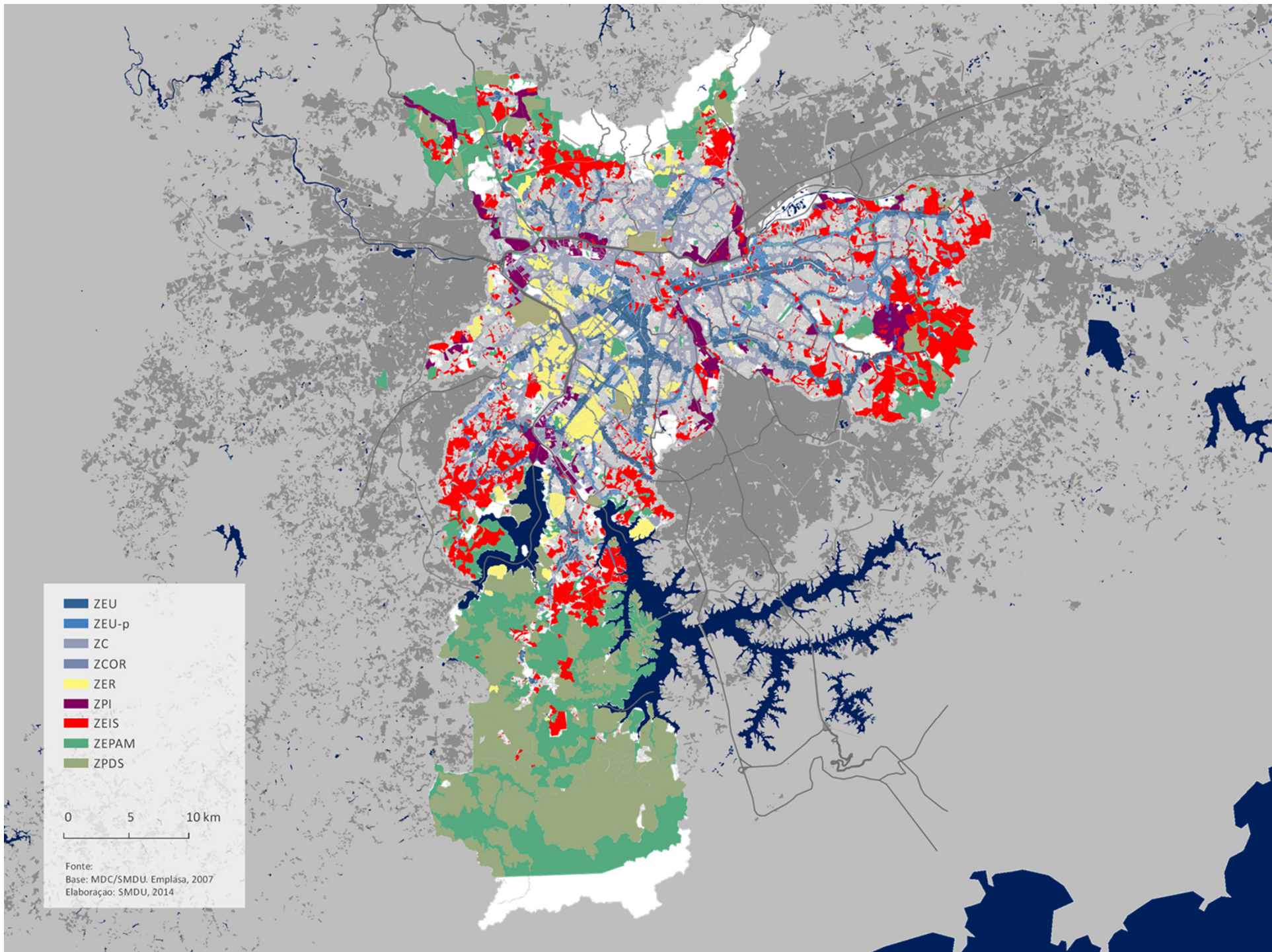


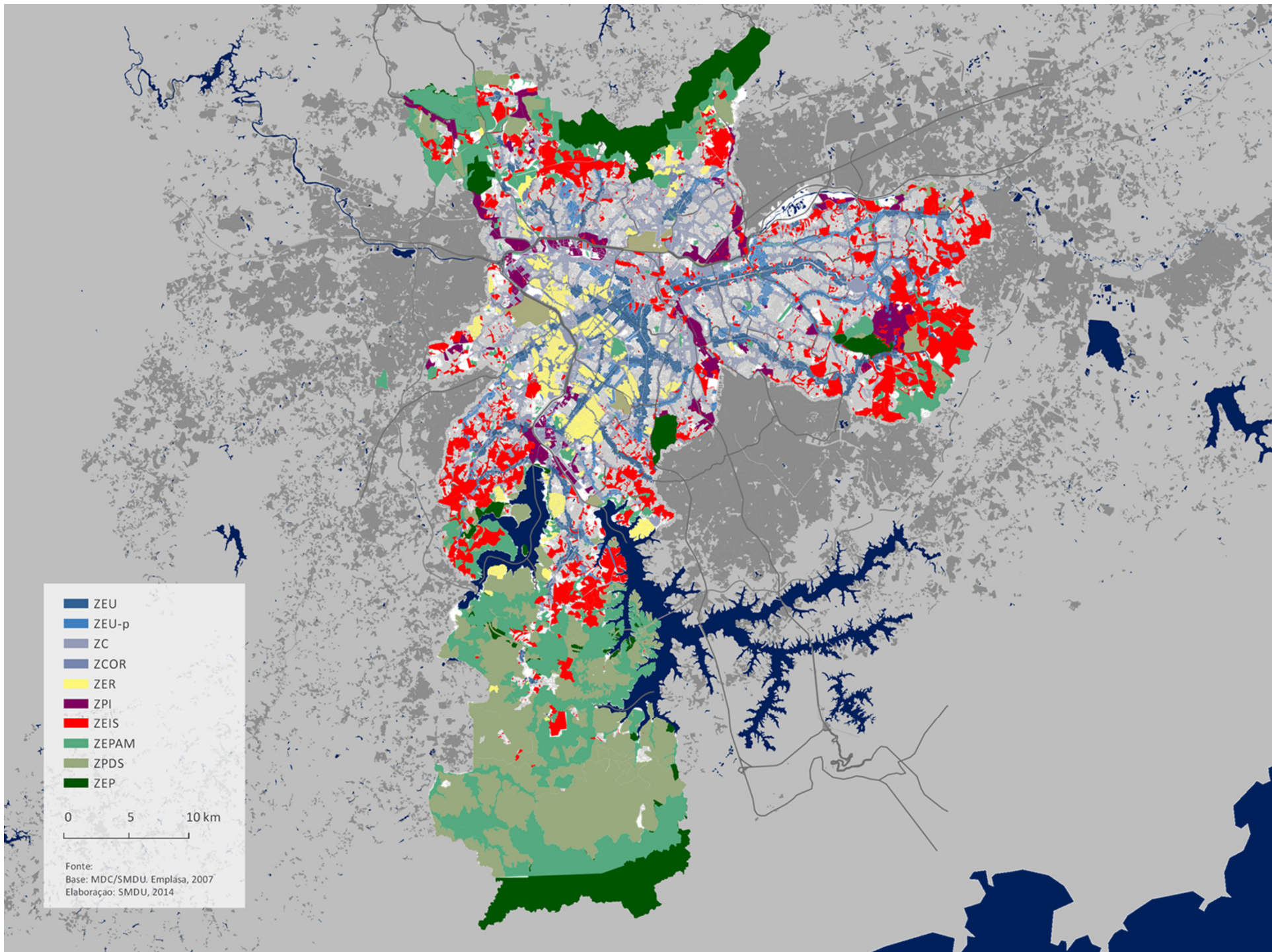


- ZEU
- ZEU-p
- ZC
- ZCOR
- ZER
- ZPI
- ZEIS
- ZEPAM

0 5 10 km

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





- ZEU
- ZEU-p
- ZC
- ZCOR
- ZER
- ZPI
- ZEIS
- ZEPAM
- ZPDS
- ZEP

0 5 10 km

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

APRESENTAÇÃO DOS TIPOS DE ZONA

ZEU Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana

CONCEITO

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.

CRITÉRIO DE DEMARCAÇÃO

Demarcada pelo PDE (16050/14)

DENSIDADE CONSTRUTIVA

Alta ($CA_{máx} = 4$ / definido pelo PDE)

USOS PERMITIDOS

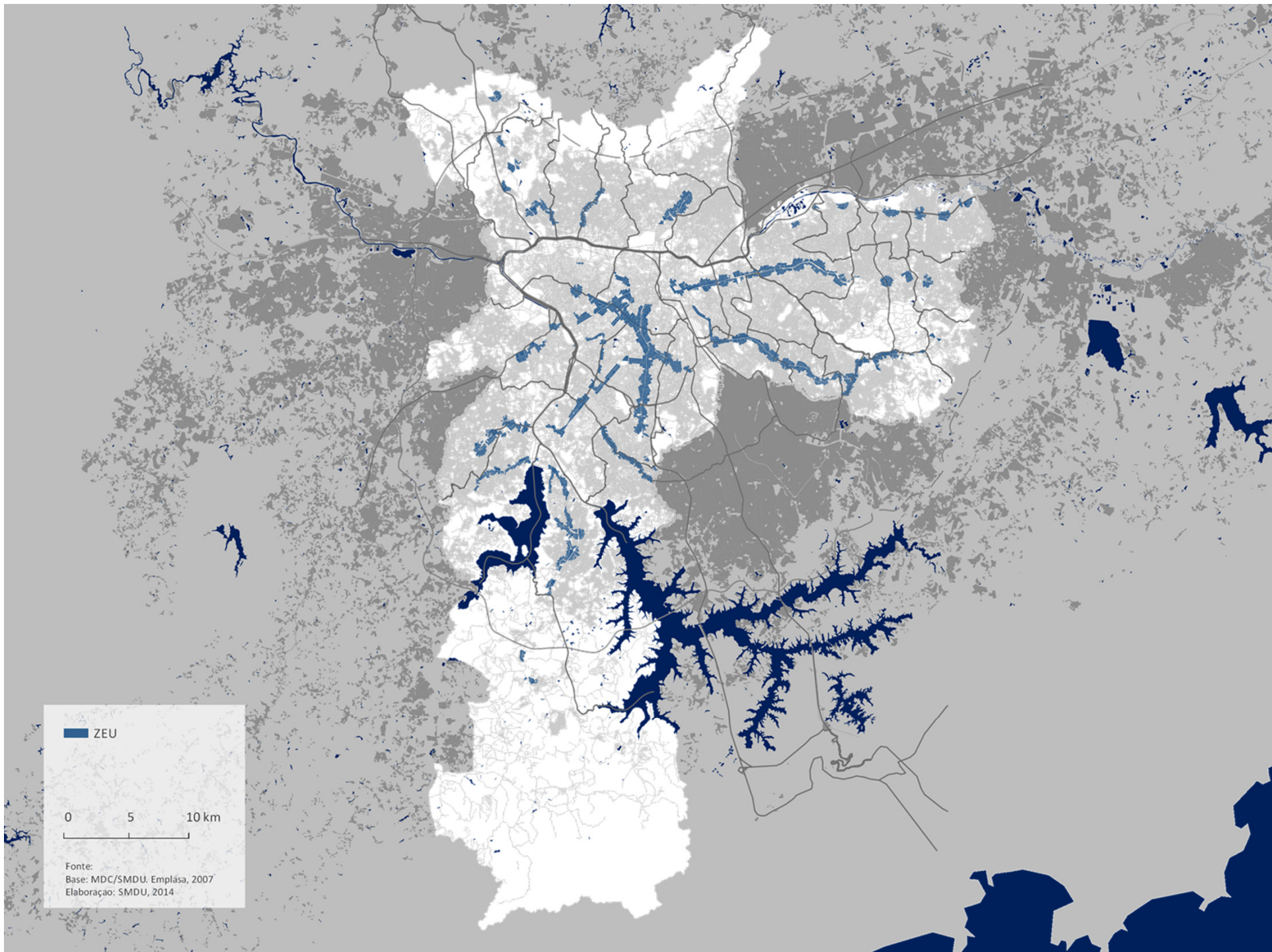
Variados

OBJETIVOS

TERRITÓRIO A TRANSFORMAR

ESTRATÉGIAS DE ORDENAMENTO TERRITORIAL

Determinar parâmetros de qualificação do espaço público, promovendo maior integração na interface entre o espaço privado e público



■ ZEU

0 5 10 km

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

ZEU_p Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana - PREVISTO

CONCEITO

Porções do território em que pretende promover usos residenciais e não residenciais e promover a qualificação paisagística e dos espaços públicos de modo articulado ao sistema de transporte público coletivo. Área em que se pretende promover densidades demográfica e construtiva altas após instalação da infraestrutura de transporte projetada.

CRITÉRIO DE DEMARCAÇÃO

Demarcada pelo PDE (16050/14)

DENSIDADE CONSTRUTIVA

Média

(C_{Amáx} = 2 / definido pelo PDE)

(C_{Amáx} = 4 / após instalação da infraestrutura)

USOS PERMITIDOS

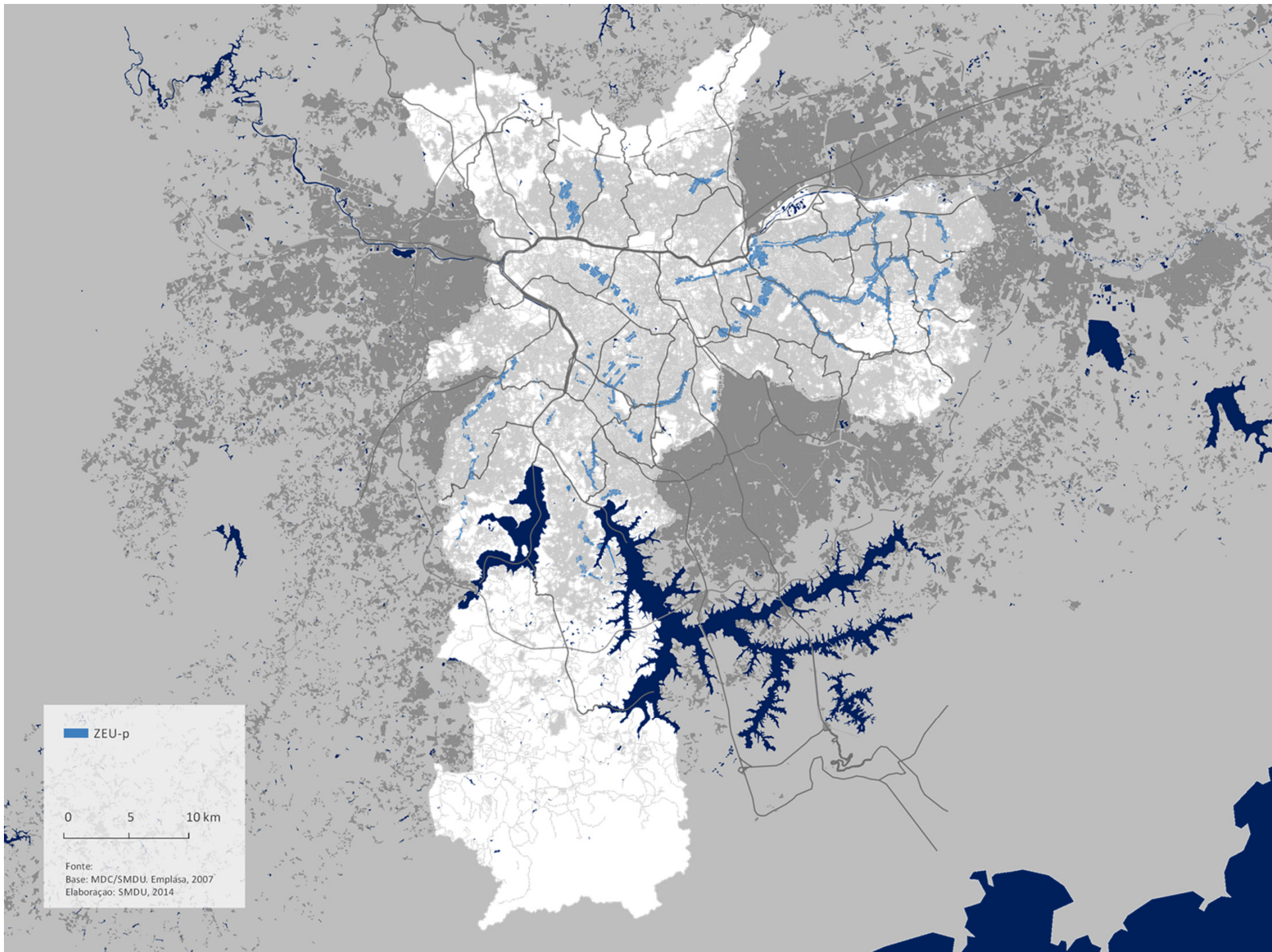
Variados

OBJETIVOS

TERRITÓRIO A TRANSFORMAR

Estratégias de ordenamento territorial

Determinar parâmetros de qualificação do espaço público, promovendo maior integração na interface entre o espaço privado e público



ZC Zona Centralidade

CONCEITO

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.

CRITÉRIO DE IDENTIFICAÇÃO

Vias com grande concentração de usos não residenciais (comércios e serviços), aferidos pelo TPCL e RAIS

DENSIDADE CONSTRUTIVA

Baixa a Média
($CA_{máx} = 2$ / definido pelo PDE)

USOS PERMITIDOS

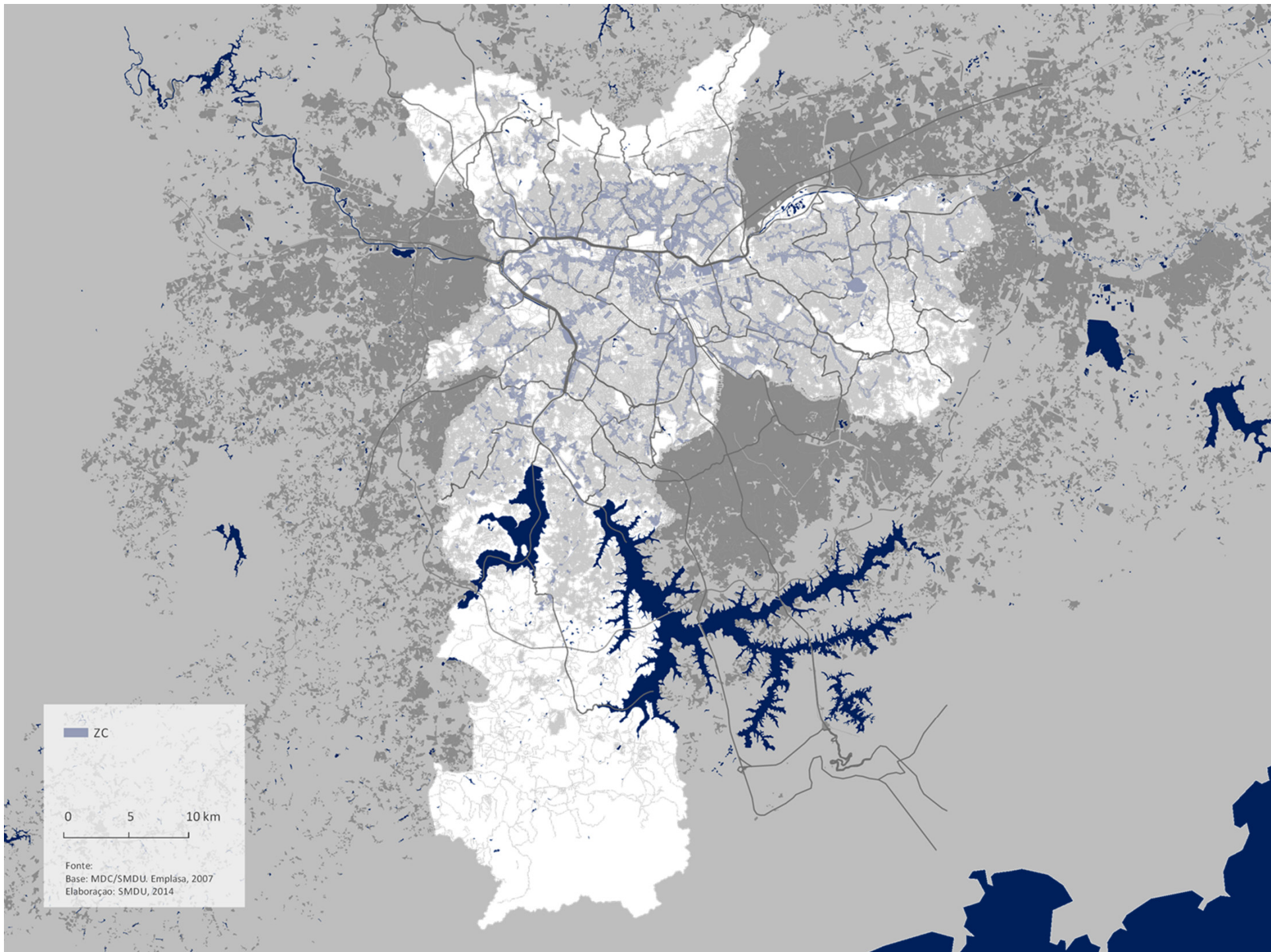
Variados

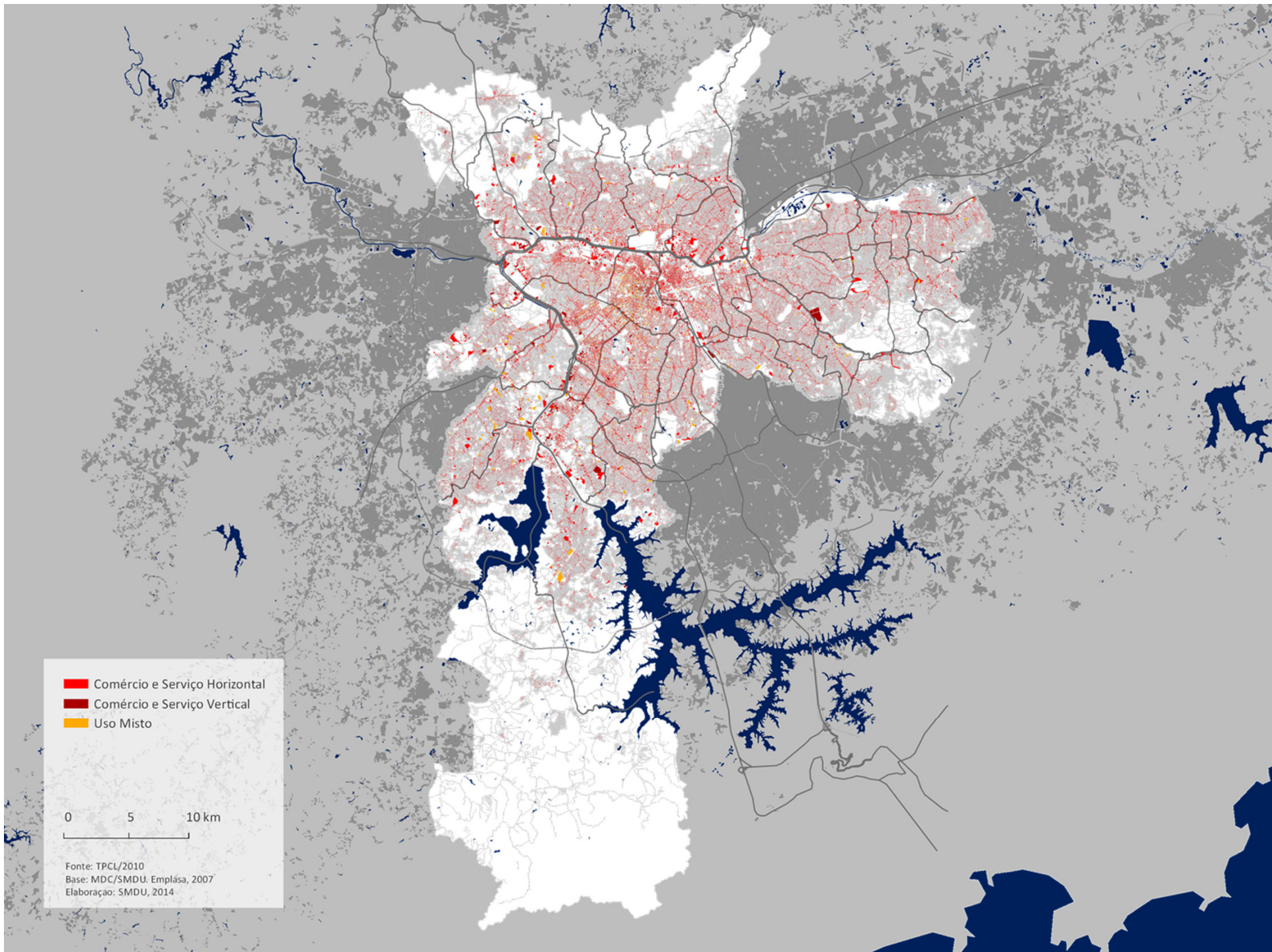
OBJETIVOS

TERRITÓRIO A QUALIFICAR

ESTRATÉGIAS DE ORDENAMENTO TERRITORIAL

Determinar parâmetros de qualificação do espaço público, promovendo maior integração na interface entre o espaço privado e público e criação de condições de instalação compartilhadas

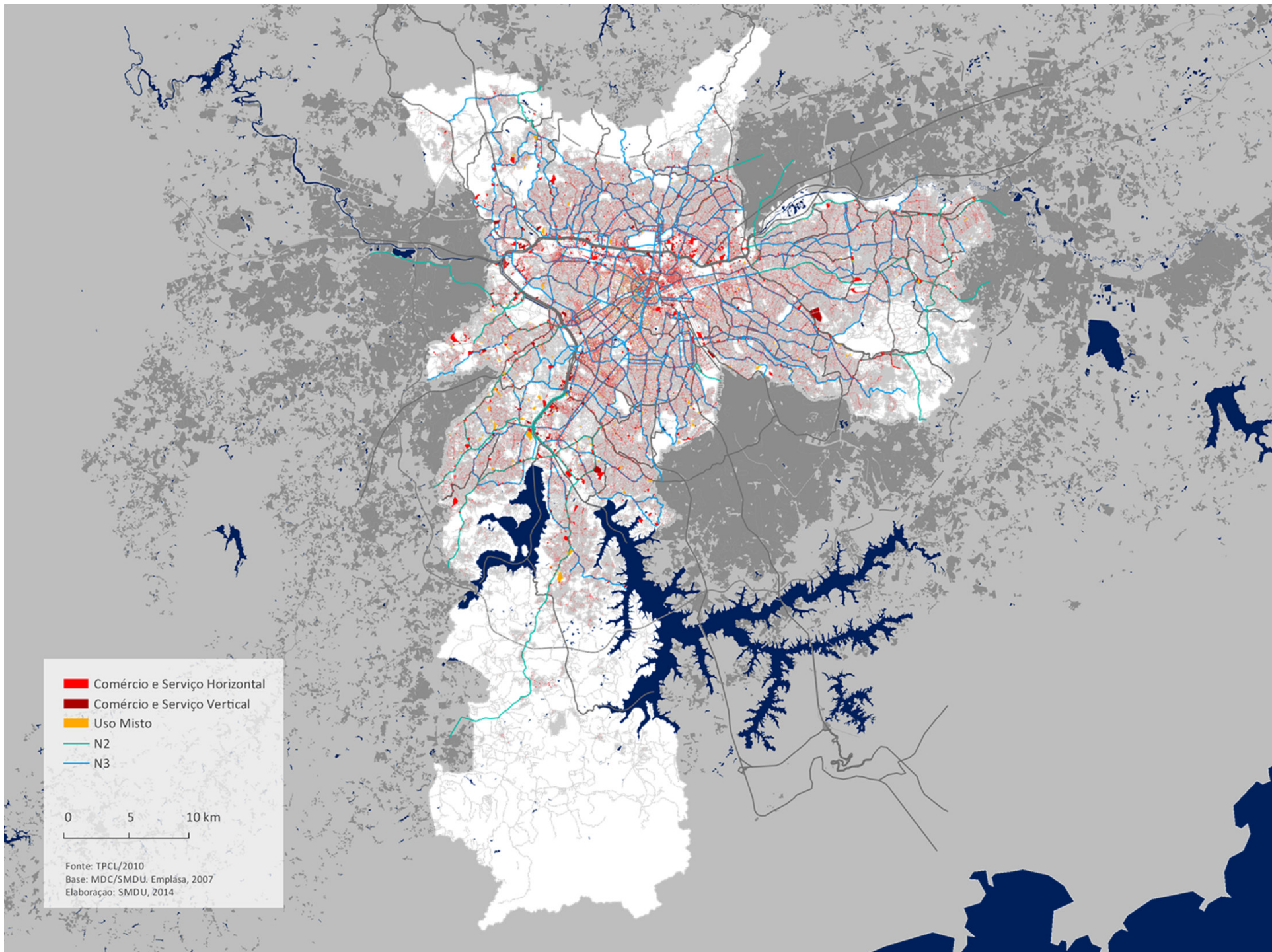


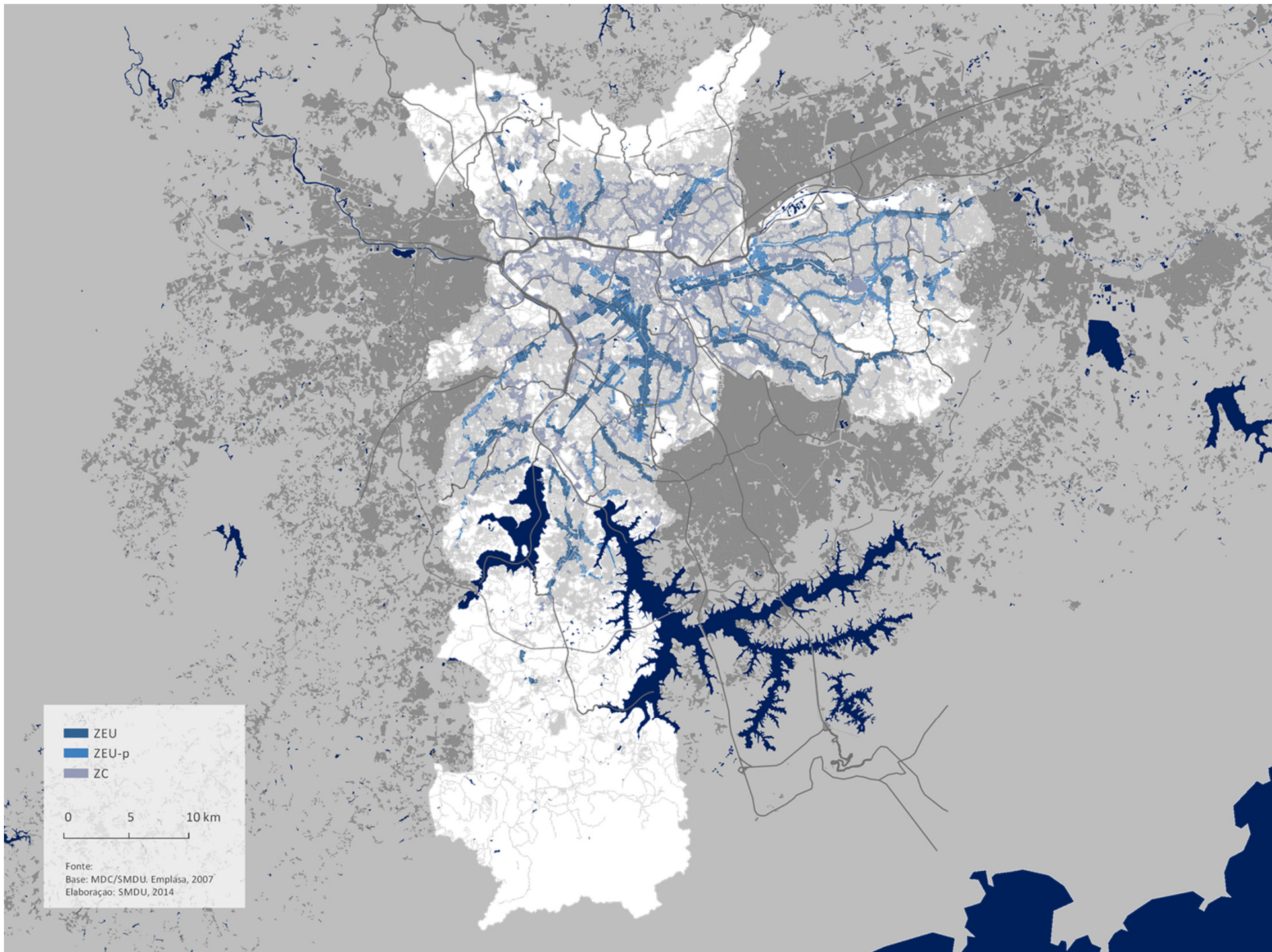


- Comércio e Serviço Horizontal
- Comércio e Serviço Vertical
- Uso Misto

0 5 10 km

Fonte: TPCL/2010
Base: MDC/SMDU. Emplasa, 2007
Elaboração: SMDU, 2014





exemplo – Avenida Engenheiro Caetano Álvares

3870 Av. Engenheiro Caetano Álvares

  Sair do Street View



exemplo – Avenida Sapopemba

3590 Av.

NIBUS

7 pés

© 2014 Google
Av. Sapopemba
© 2014 Google

Informar um problema

23°34'28.44"S 46°33'20.25"O elev 2622 pés

exemplo – Avenida Imirim



Av. Imirim

6 pés

Informar um problema

© 2014 Google
© 2014 Google

23°29'39.15"S 46°38'46.05"O elev 2563 pés

ZER Zona Exclusivamente Residencial

CONCEITO

Porções do território destinadas exclusivamente ao uso residencial de habitações unifamiliares, com densidade demográfica baixa

CRITÉRIO DE DEMARCAÇÃO

Perímetros atuais da ZER com grande qualidade ambiental

DENSIDADE CONSTRUTIVA

Baixa
($C_{Amáx} = 1$)

USOS PERMITIDOS

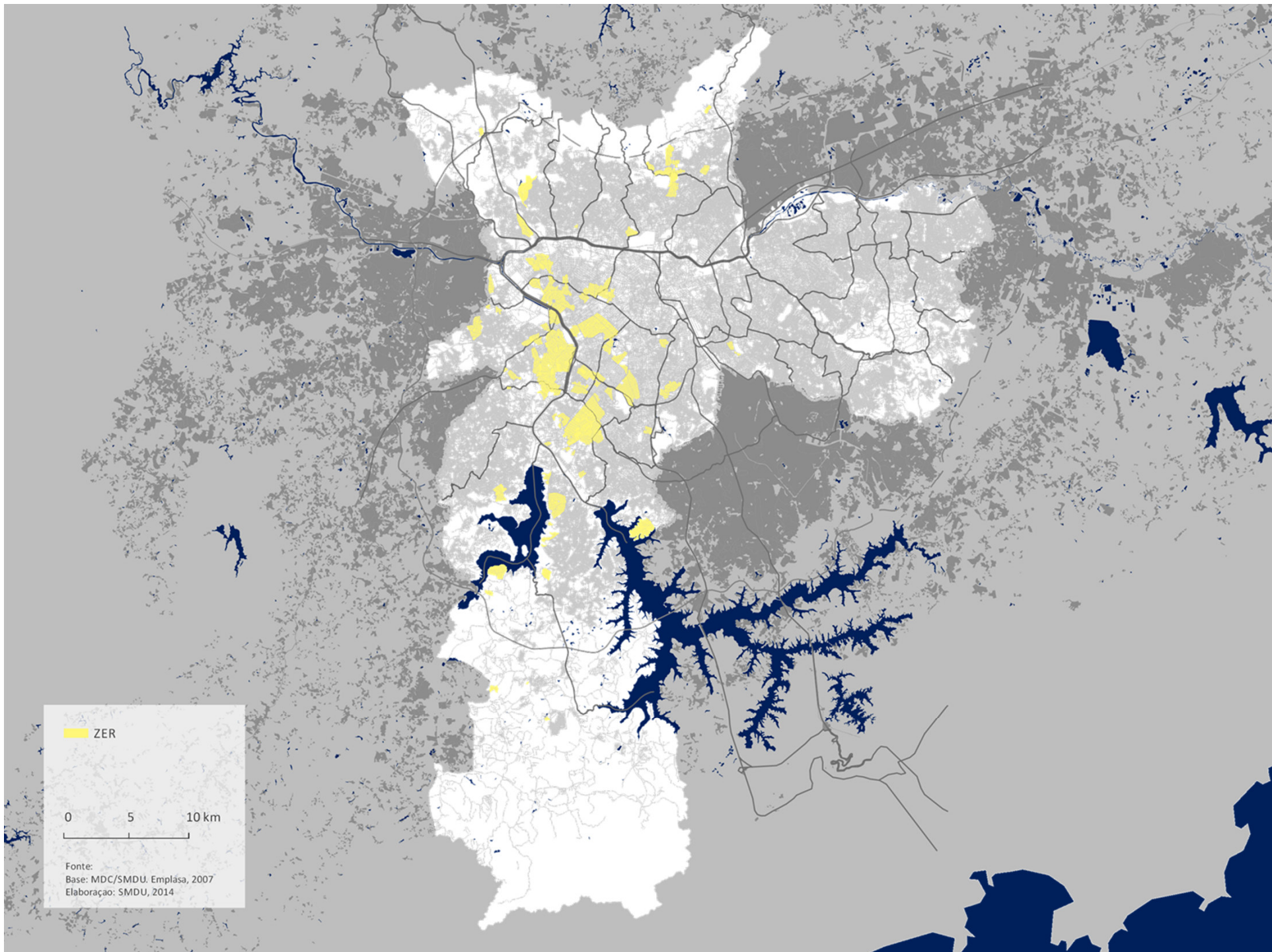
Restrito

OBJETIVOS

TERRITÓRIO A PRESERVAR

ESTRATÉGIAS DE ORDENAMENTO TERRITORIAL

Manutenção das áreas verdes, ajardinadas e das baixas densidades construtiva e demográfica



ZER

0 5 10 km

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

ZCor **Zona Corredor**

CONCEITO

Lotes lindeiros às ZER, que fazem frente para via classificada como estrutural ou coletora, em que se pretende promover usos não residenciais compatíveis com a fluidez do tráfego, com densidades demográfica e construtiva baixas.

CRITÉRIO DE DEMARCAÇÃO

Lotes lindeiros a vias estruturais, algumas coletoras e atuais ZClz-I/ZClz-II no interior de ZER

DENSIDADE CONSTRUTIVA

Baixa (CA_{máx} = 1)

USOS PERMITIDOS

Variado

OBJETIVOS

TERRITÓRIO A QUALIFICAR

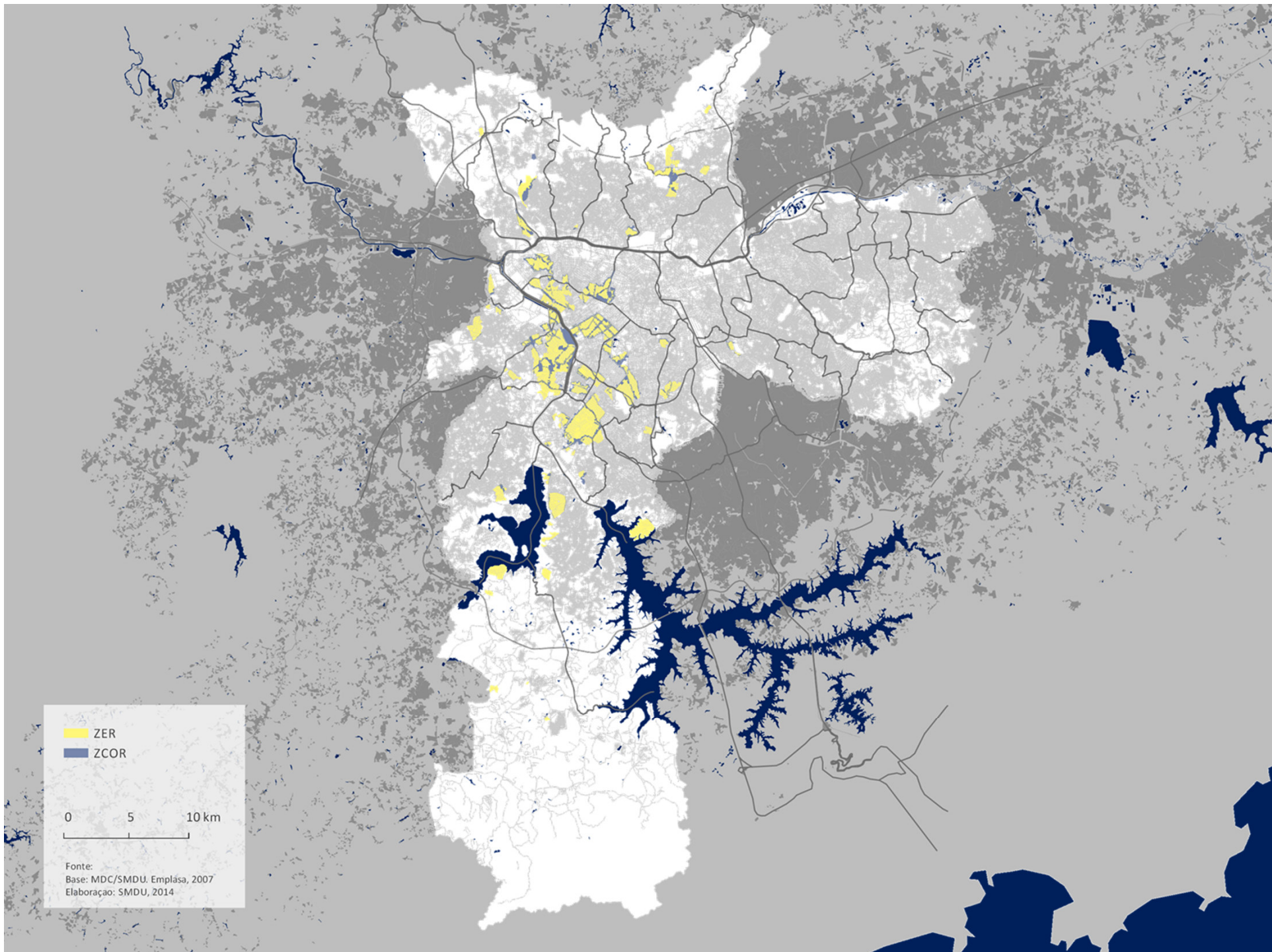
ESTRATÉGIAS DE ORDENAMENTO TERRITORIAL

Diversificar usos compatíveis com a fluidez do tráfego e compatíveis com a morfologia da ZER

1334 Alameda



exemplo – Alameda Gabriel Monteiro da Silva



ZER
ZCOR

0 5 10 km

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

ZPI ZONA PREDOMINANTEMENTE INDUSTRIAL

CONCEITO

Porções do território destinadas à implantação de usos diversificados onde a preferência é dada aos usos industriais incômodos e às atividades não residenciais incômodas.

CRITÉRIO DE DEMARCAÇÃO

Manutenção dos perímetros de ZPI ativos, remoção dos perímetros já transformados, e retomada parcial dos territórios de Z6 com atividade industrial ativa.

DENSIDADE CONSTRUTIVA

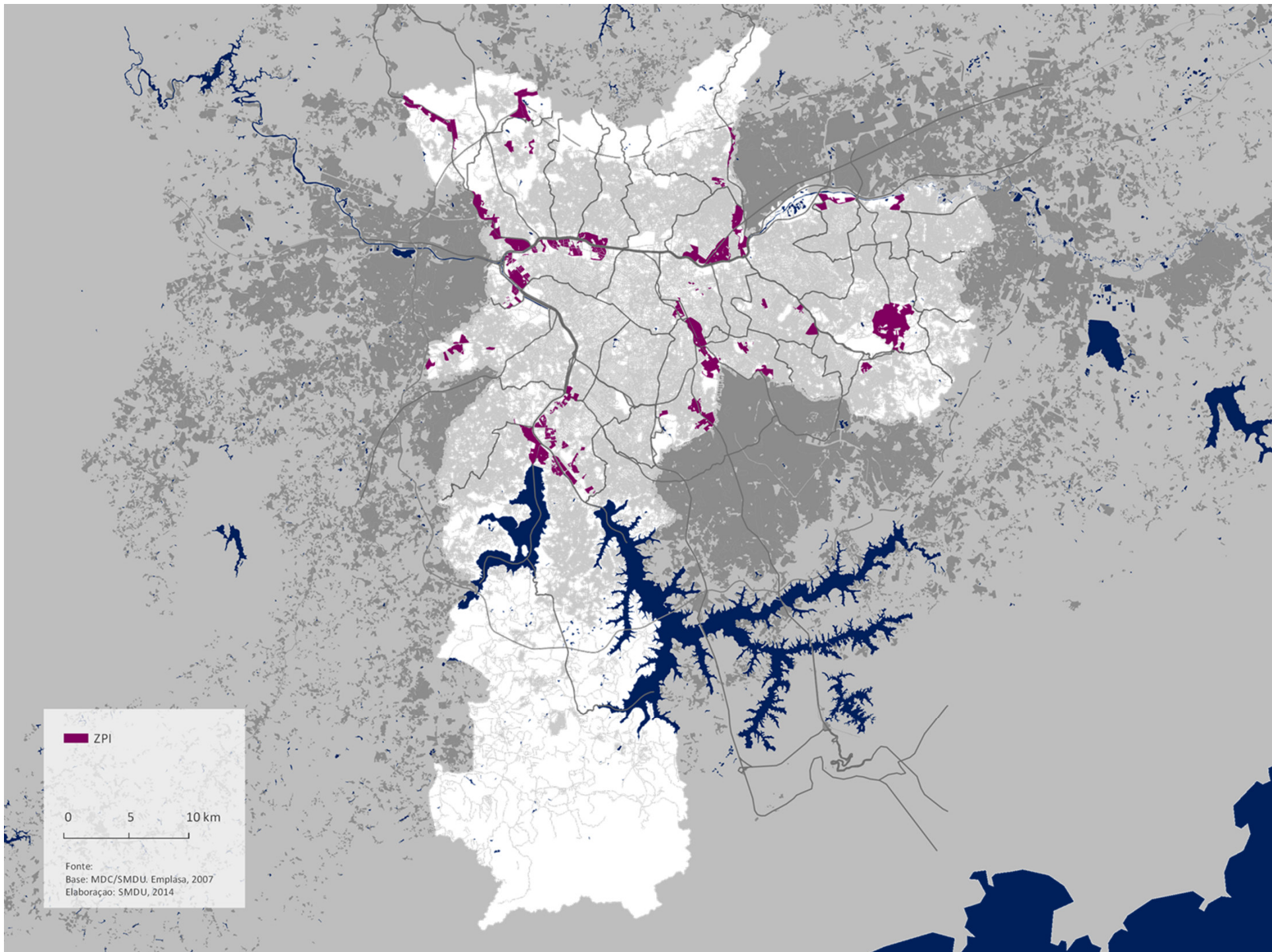
Baixa ($CA_{máx} = 1,5$)

USOS PERMITIDOS

Industrial

OBJETIVOS

TERRITÓRIO A PRESERVAR



ZOE Zona de Ocupação Especial

CONCEITO

Porções do território do Município destinadas a abrigar atividades que apresentem características únicas pela natureza e porte e que necessitem de tratamento especial.

CRITÉRIO DE IDENTIFICAÇÃO

Ajuste dos perímetros existentes

DENSIDADE CONSTRUTIVA

Variável
($CA_{máx} = 2$ / definido pelo PDE)

USOS PERMITIDOS

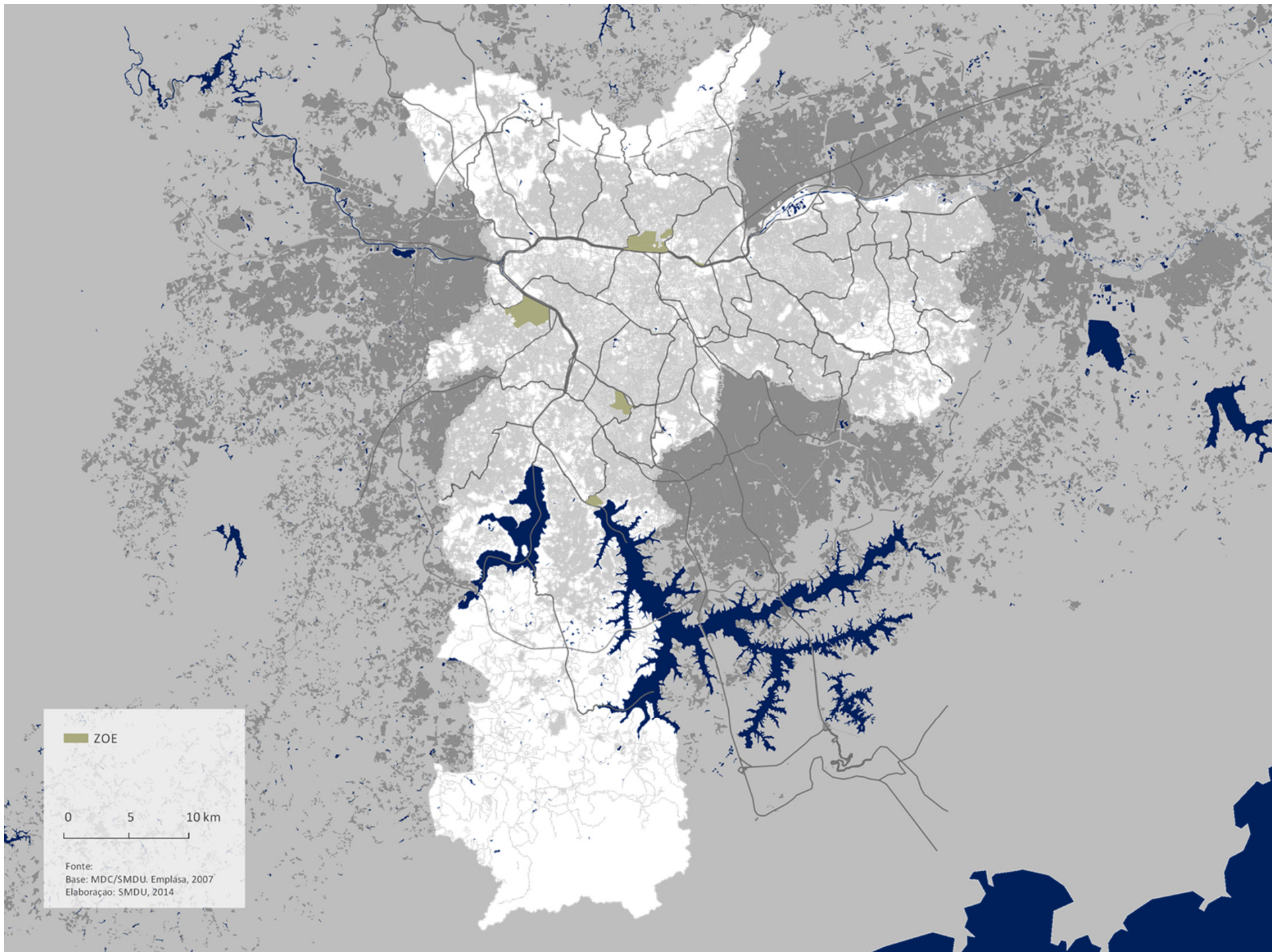
Variados

OBJETIVOS

TERRITÓRIO A PRESERVAR

ESTRATÉGIAS DE ORDENAMENTO TERRITORIAL

Áreas sujeitas a regras de parcelamento, uso e ocupação específicas.
Pretende-se elaborar plano de ocupação para cada ZOE, evitando o licenciamento fragmentado



ZOE

0 5 10 km

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

ZEIS-1 Zona Especial de Interesse Social 1

CONCEITO

Áreas caracterizadas pela presença de favelas, loteamentos irregulares e empreendimentos habitacionais de interesse social, e assentamentos habitacionais populares, e habitados predominantemente por população de baixa renda, onde haja interesse público em manter a população moradora e promover a regularização fundiária e urbanística, recuperação ambiental, e, produção de habitação de interesse social.

CRITÉRIO DE DEMARCAÇÃO

Demarcada pelo PDE (16050/14)

DENSIDADE CONSTRUTIVA

Baixa a Média
($C_{Amáx} = 2$ / definido pelo PDE)

OBJETIVOS

TERRITÓRIO A TRANSFORMAR

ZEIS-2 Zona Especial de Interesse Social 2

CONCEITO

Áreas caracterizadas pela presença de glebas ou lotes não edificados ou subutilizados, adequados à urbanização e onde haja interesse público ou privado em produzir empreendimentos de habitação de interesse social.

CRITÉRIO DE DEMARCAÇÃO

Demarcada pelo PDE (16050/14)

DENSIDADE CONSTRUTIVA

Baixa a Média
(CA_{máx} = 2 / definido pelo PDE)

USOS PERMITIDOS

Restrito

OBJETIVOS

TERRITÓRIO A TRANSFORMAR

ZEIS-3 Zona Especial de Interesse Social 3

CONCEITO

Áreas com ocupações urbanas deterioradas e imóveis encortiçados ou glebas, lotes e edificações não utilizados e subutilizados e localizados em regiões dotadas de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas, boa oferta de empregos, onde haja interesse público ou privado em promover empreendimentos de habitação de interesse social.

CRITÉRIO DE DEMARCAÇÃO

Demarcada pelo PDE (16050/14)

DENSIDADE CONSTRUTIVA

Baixa a Média
($C_{Amáx} = 2$ / definido pelo PDE)

USOS PERMITIDOS

Restrito

OBJETIVOS

TERRITÓRIO A TRANSFORMAR

ZEIS-4 Zona Especial de Interesse Social 4

CONCEITO

Áreas caracterizadas por glebas ou lotes não edificados e adequados à urbanização e edificação, localizadas na Macroárea de Redução da Vulnerabilidade e Recuperação Ambiental e na Macroárea de Controle e Recuperação Urbana e Ambiental, destinados à promoção de habitação de interesse social com controle ambiental para o atendimento de famílias de baixa renda residentes em assentamentos localizados na Macrozona de Proteção Ambiental, preferencialmente reassentadas em função de plano de urbanização ou da desocupação de áreas de risco e de preservação permanente.

CRITÉRIO DE DEMARCAÇÃO

Demarcada pelo PDE (16050/14)

DENSIDADE CONSTRUTIVA

Baixa a Média
($C_{Amáx} = 2$ / definido pelo PDE)

USOS PERMITIDOS

Restrito

OBJETIVOS

TERRITÓRIO A TRANSFORMAR

ZEIS-5 Zona Especial de Interesse Social 5

CONCEITO

Áreas bem dotadas de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas, boa oferta de empregos e caracterizadas pela presença de glebas ou lotes não edificados ou subutilizados, adequados à urbanização e onde haja

CRITÉRIO DE DEMARCAÇÃO

Demarcada pelo PDE (16050/14)

DENSIDADE CONSTRUTIVA

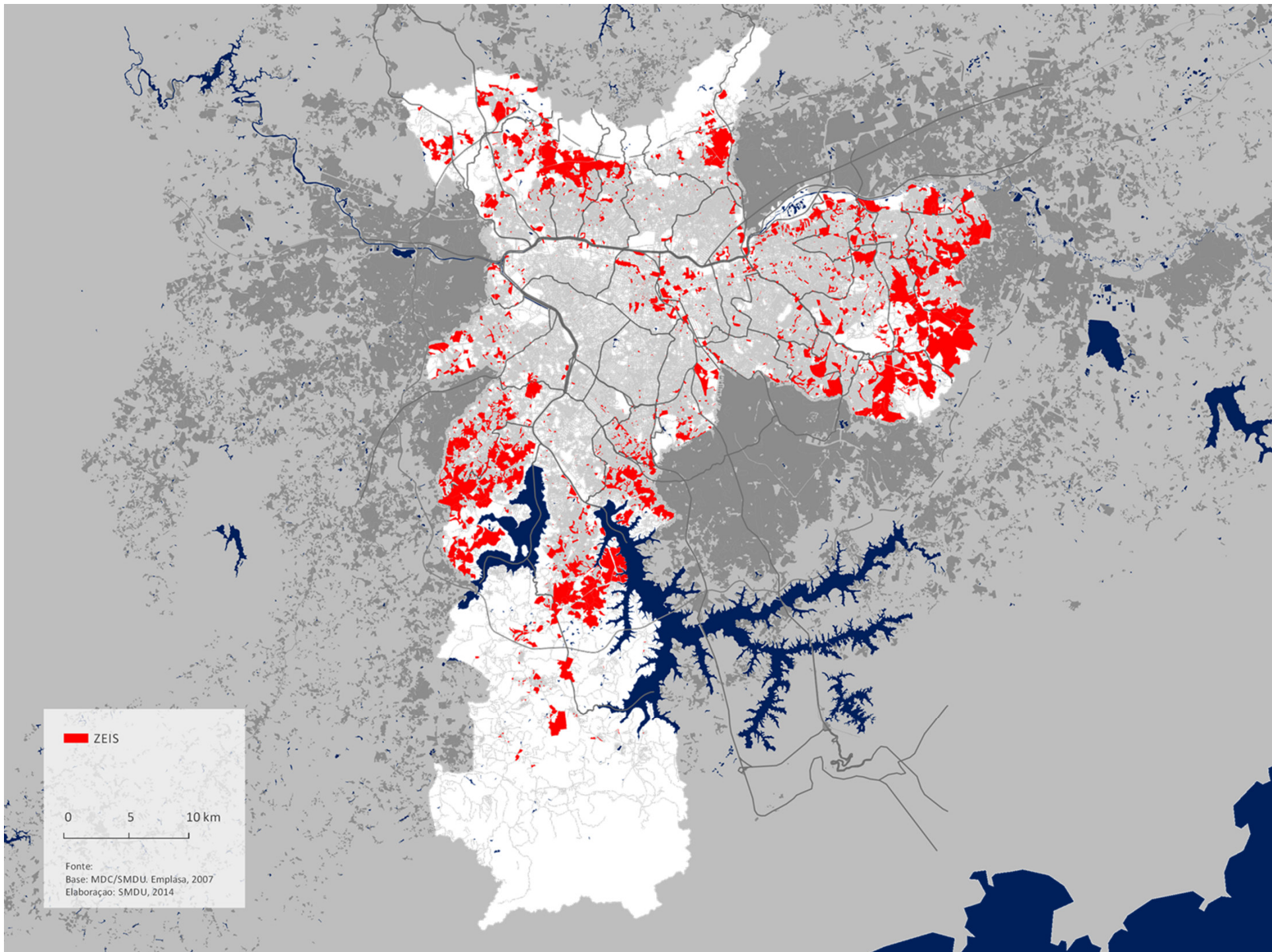
Baixa a Média
($C_{Amáx} = 2$ / definido pelo PDE)

USOS PERMITIDOS

Restrito

OBJETIVOS

TERRITÓRIO A TRANSFORMAR



ZEIS

0 5 10 km

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

CONCEITO

Porções do território do município destinadas à preservação e proteção do patrimônio ambiental, que tem como principais atributos remanescentes de Mata Atlântica e outras formações de vegetação nativa, arborização de relevância ambiental, vegetação significativa, alto índice de permeabilidade, e 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.

CRITÉRIO DE DEMARCAÇÃO

Critério dado pelo PDE (16050/14)

DENSIDADE CONSTRUTIVA

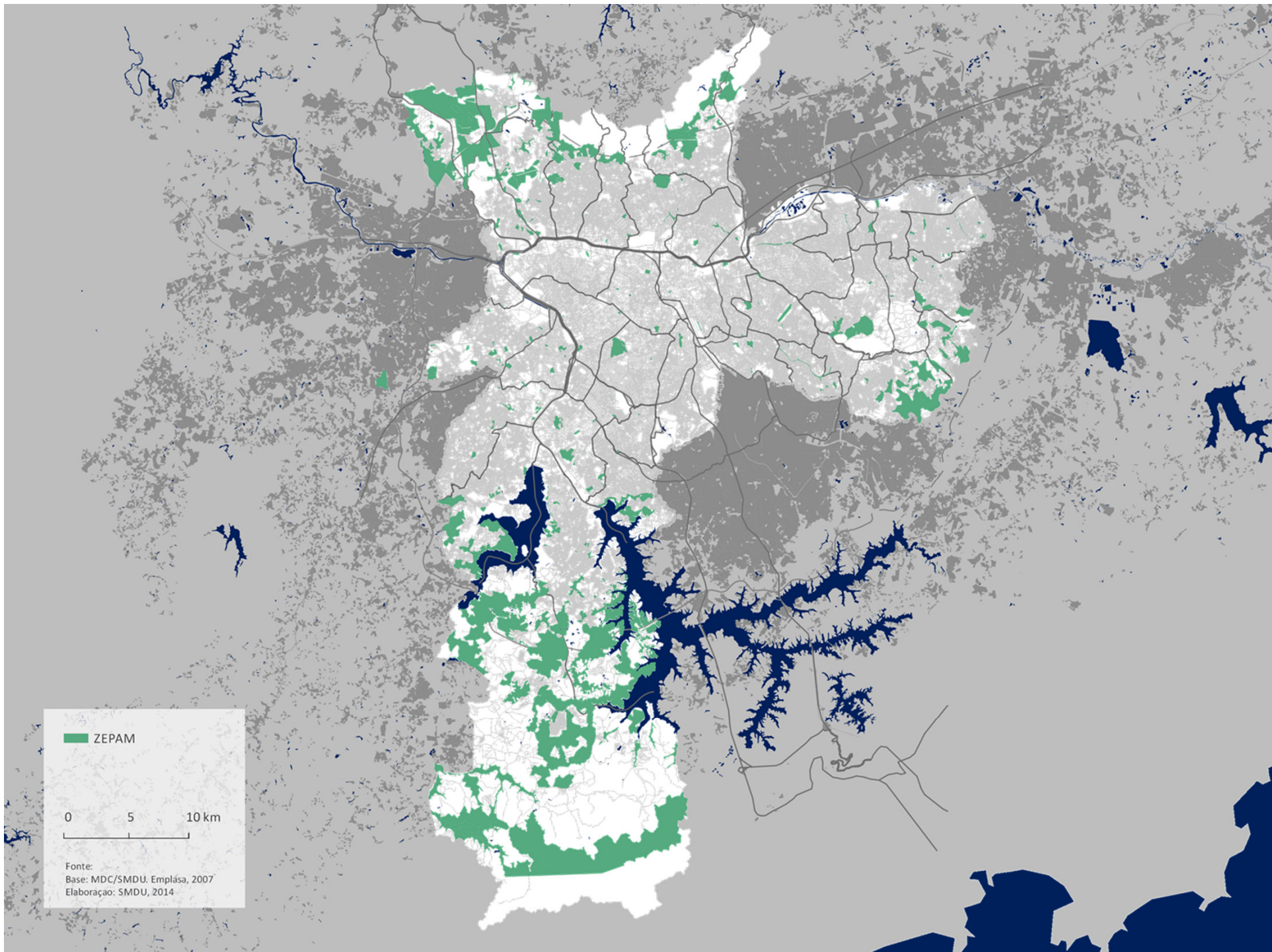
Baixa

USOS PERMITIDOS

Restrito

OBJETIVOS

TERRITÓRIO A PRESERVAR



ZEPAM

0 5 10 km

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

ZPDS Zona de Preservação e Desenvolvimento Sustentável

CONCEITO

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, além de usos relacionados à pesquisa, educação ambiental, equipamentos de saúde e usos institucionais de densidades demográfica e construtiva baixas.

CRITÉRIO DE DEMARCAÇÃO

Antigas ZPDS, ZEPAG e ZLT

DENSIDADE CONSTRUTIVA

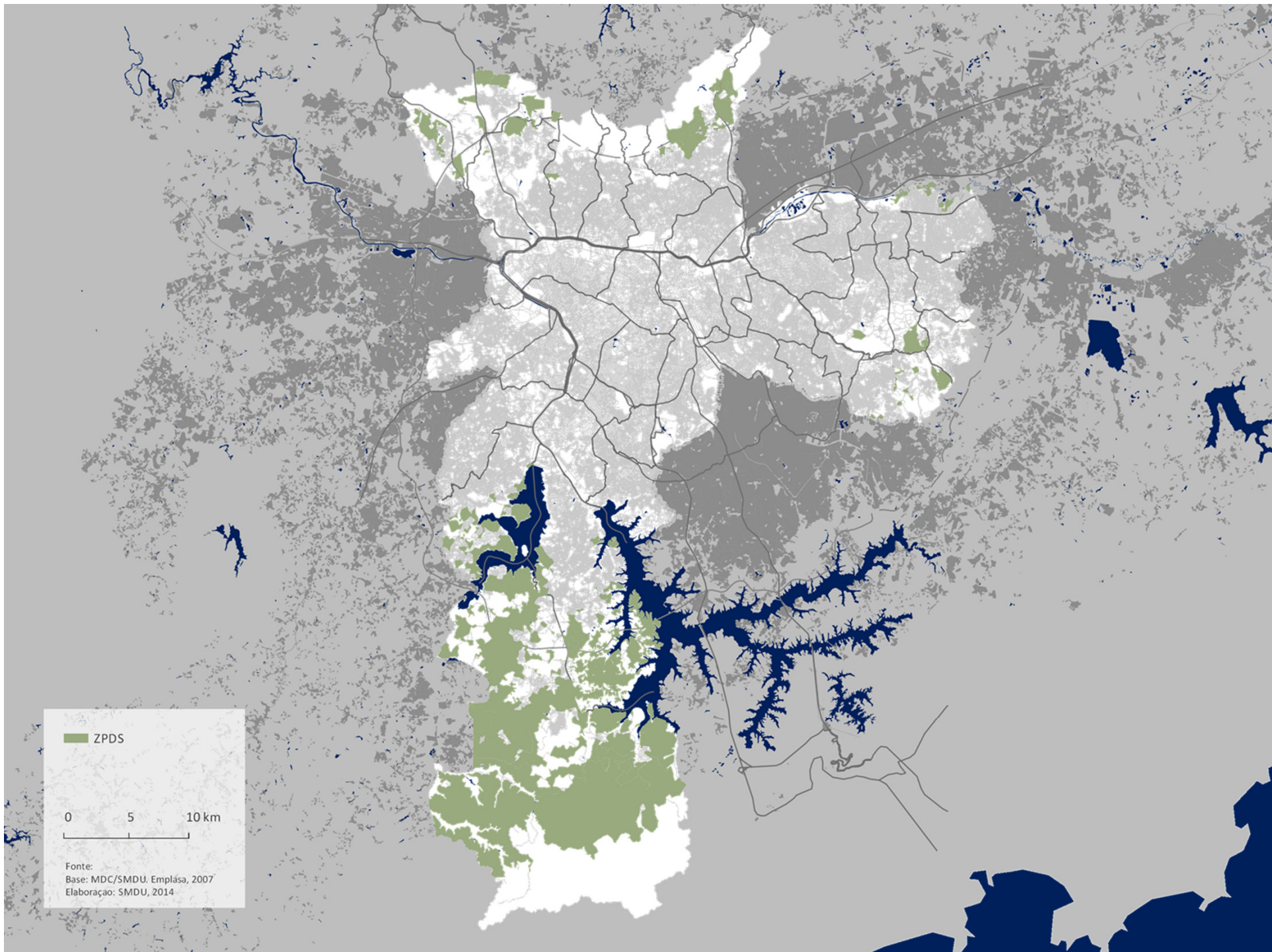
Baixa

USOS PERMITIDOS

Restrito – nRa

OBJETIVOS

TERRITÓRIO A QUALIFICAR



ZPDS

0 5 10 km

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

ZEP Zona Especial de Preservação

CONCEITO

Porções do território destinadas a parques estaduais, parques naturais municipais e outras Unidades de Conservação de Proteção Integral definidas pela legislação, 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.

CRITÉRIO DE DEMARCAÇÃO

Critério dado pelo PDE (16050/14)

DENSIDADE CONSTRUTIVA

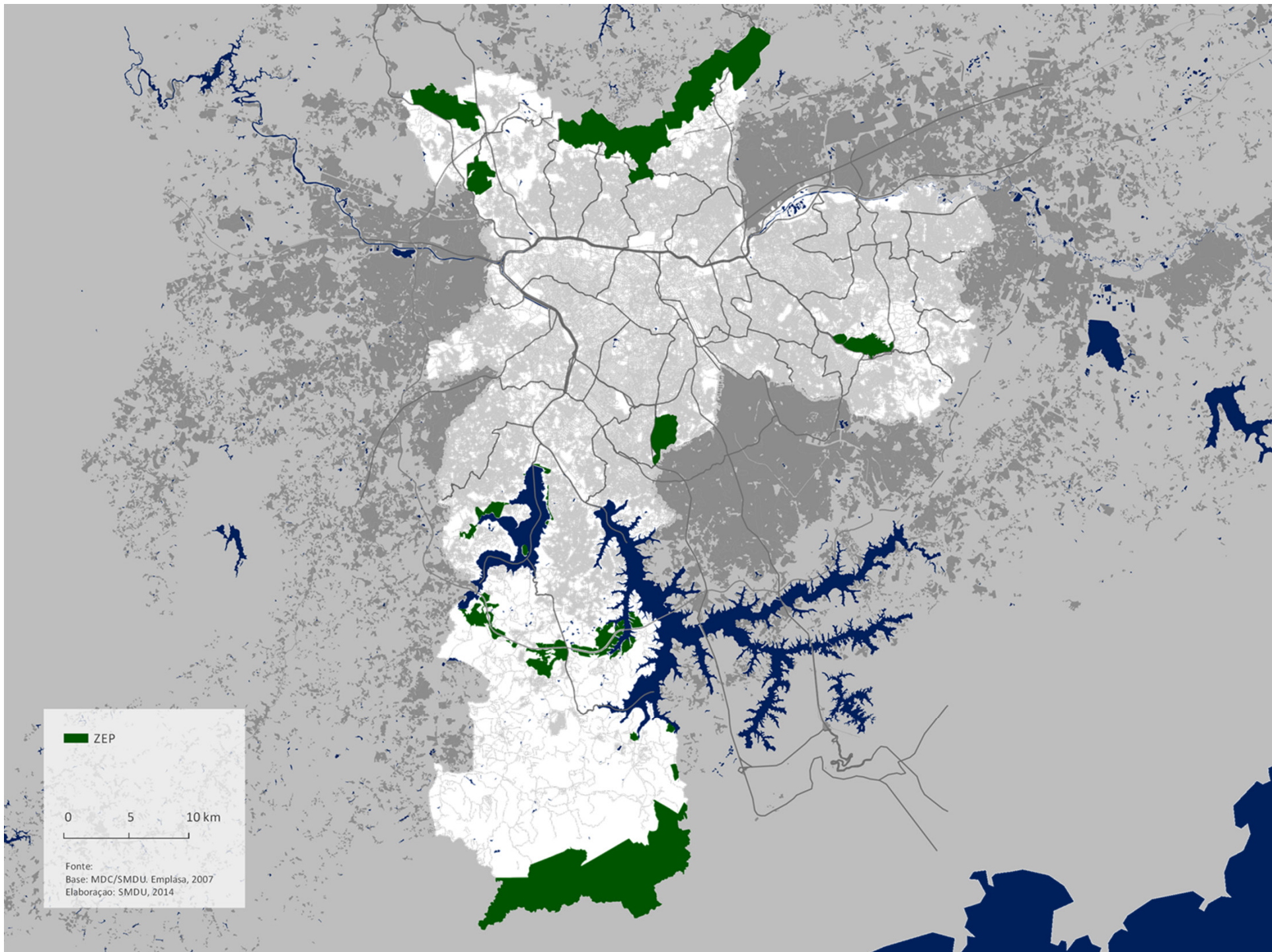
Baixa

USOS PERMITIDOS

Restrito

OBJETIVOS

TERRITÓRIO A PRESERVAR



 ZEP

0 5 10 km

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

ZRA Zona de Recuperação Ambiental

CONCEITO

Áreas derivadas de processo de degradação ambiental, que estejam em processo de recuperação ou que requeiram a recuperação ambiental por meio da adoção de plano de manejo específico.

CRITÉRIO DE DEMARCAÇÃO

Pedreiras e aterros sanitários desativados, entre outros.

DENSIDADE CONSTRUTIVA

Baixa

USOS PERMITIDOS

Controle especial

OBJETIVOS

TERRITÓRIO A TRANSFORMAR

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

Áreas que requerem um plano de manejo específico.
Exemplo: PRAD



ZPR Zona Predominantemente Residencial

CONCEITO

Porções do território destinadas majoritariamente ao uso residencial de habitações unifamiliares, multifamiliares e aos serviços de moradia, tais como casas de repouso e asilos, bem como atividades não residenciais compatíveis com o uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas

CRITÉRIO DE DEMARCAÇÃO

Em estudo

Hipótese levantada: identificação de conjuntos urbanos com residência unifamiliar e multifamiliar em que há interesse de proteção, sem recorrer à ZEPEC

DENSIDADE CONSTRUTIVA

Baixa (CA_{máx} = 1)

USOS PERMITIDOS

Variado

OBJETIVOS

TERRITÓRIO A PRESERVAR

ESTRATÉGIAS DE ORDENAMENTO TERRITORIAL

Proporcionar usos mistos compatíveis com a morfologia urbana de baixa densidade

CONCEITO

Porções do território em que se pretende promover usos residenciais e não residenciais, inclusive no mesmo lote ou edificação, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias.

CRITÉRIO DE DEMARCAÇÃO

Espaços remanescentes das redes estruturais (eixos e centralidades).

DENSIDADE CONSTRUTIVA

Baixa a Média
(CA_{máx} = 2 / definido pelo PDE)

USOS PERMITIDOS

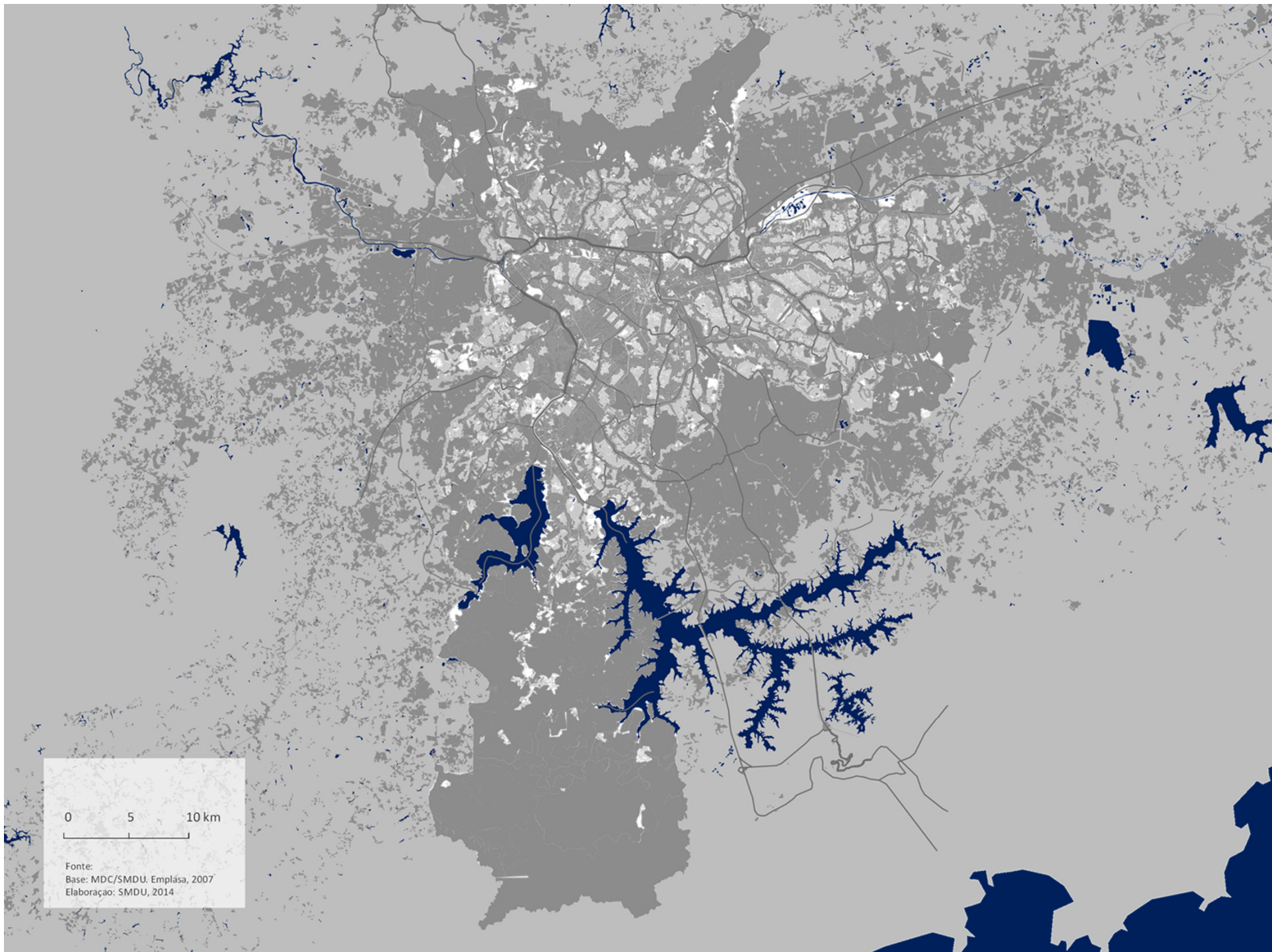
Variados

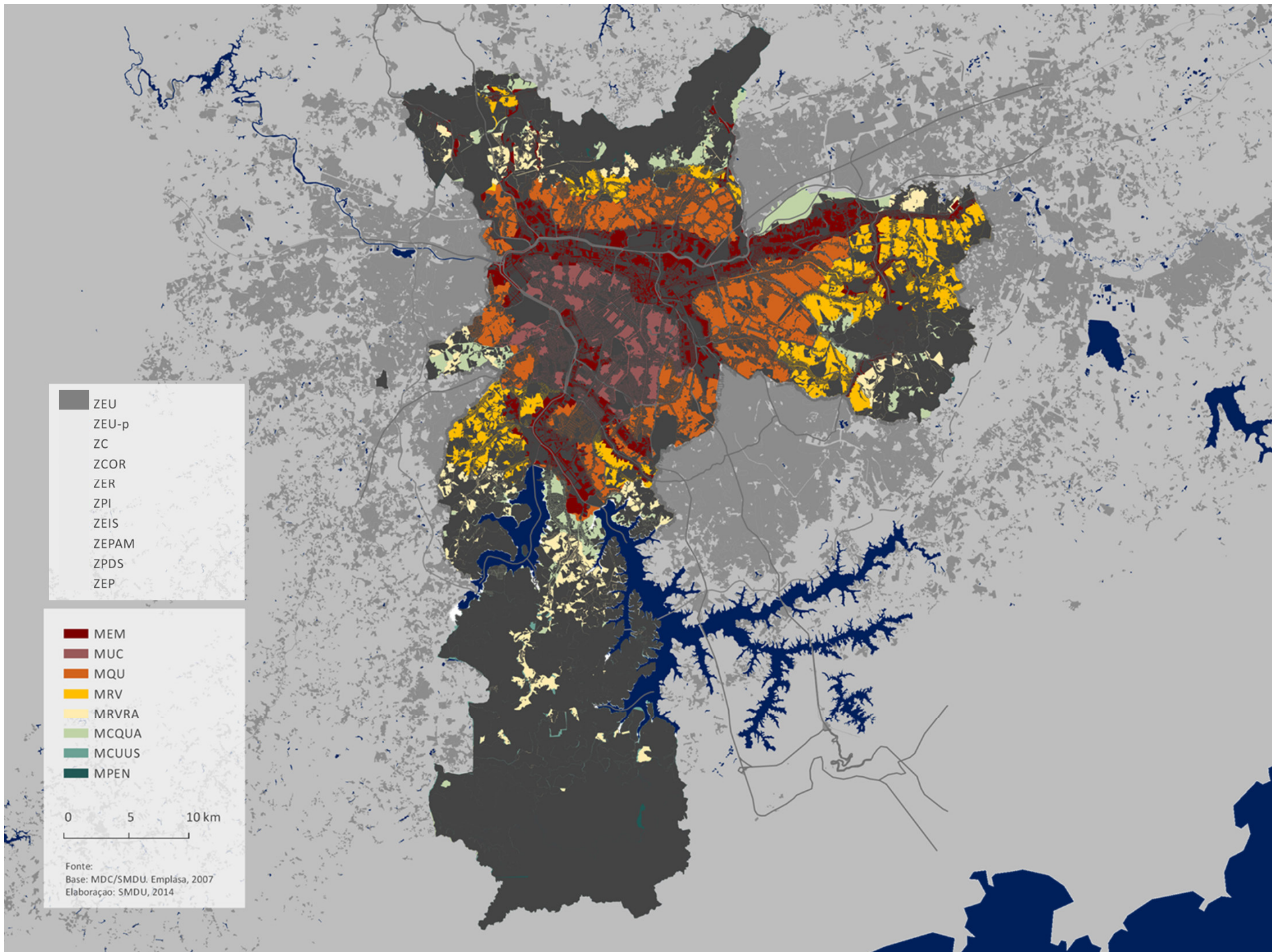
OBJETIVOS

TERRITÓRIO A QUALIFICAR

ESTRATÉGIAS DE ORDENAMENTO TERRITORIAL

Valorização das características específicas (ambientais, paisagísticas, culturais),
Aprofundamento de um olhar sobre a Macroárea na qual está inserida





- ZEU
- ZEU-p
- ZC
- ZCOR
- ZER
- ZPI
- ZEIS
- ZEPAM
- ZPDS
- ZEP

- MEM
- MUC
- MQU
- MRV
- MRVRA
- MCQUA
- MCUUS
- MPEN

0 5 10 km

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



330 Rua T...

Rua Tavares Bastos

7 pés

© 2014 Google
© 2014 Google

exemplo Zona Mista na MUC
Rua Tavares Bastos

23°32'06.79"S 46°41'06.36"O elev 2589 pés

Informar um problema

exemplo Zona Mista na MQU
Rua Ibitinga



exemplo Zona Mista na MRV
Rua Cebonitas

62 Rua Cenobitas



Sair do Street View



© 2014 Google

© 2014 Google

pés

Rua Cenobitas

23°40'06.64"S 46°40'14.22"O elev 2551 pés

©2010 Google
exemplo Zona Mista na MUC
Rua Tavares Bastos

Altitude do ponto de visão 2557 pés

ZEPEC Zona Especial de Preservação Cultural

CONCEITO

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.

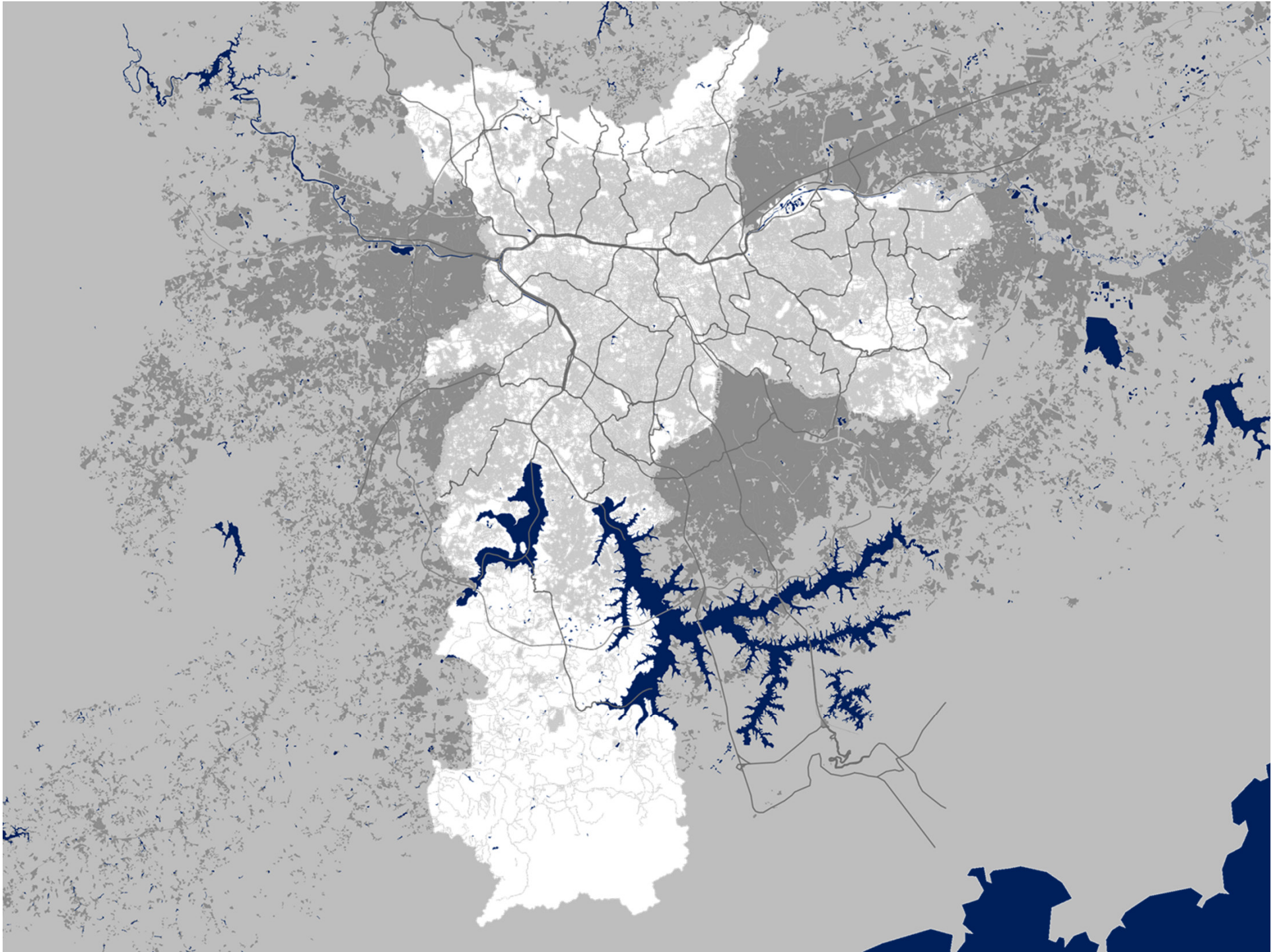
CRITÉRIO DE DEMARCAÇÃO

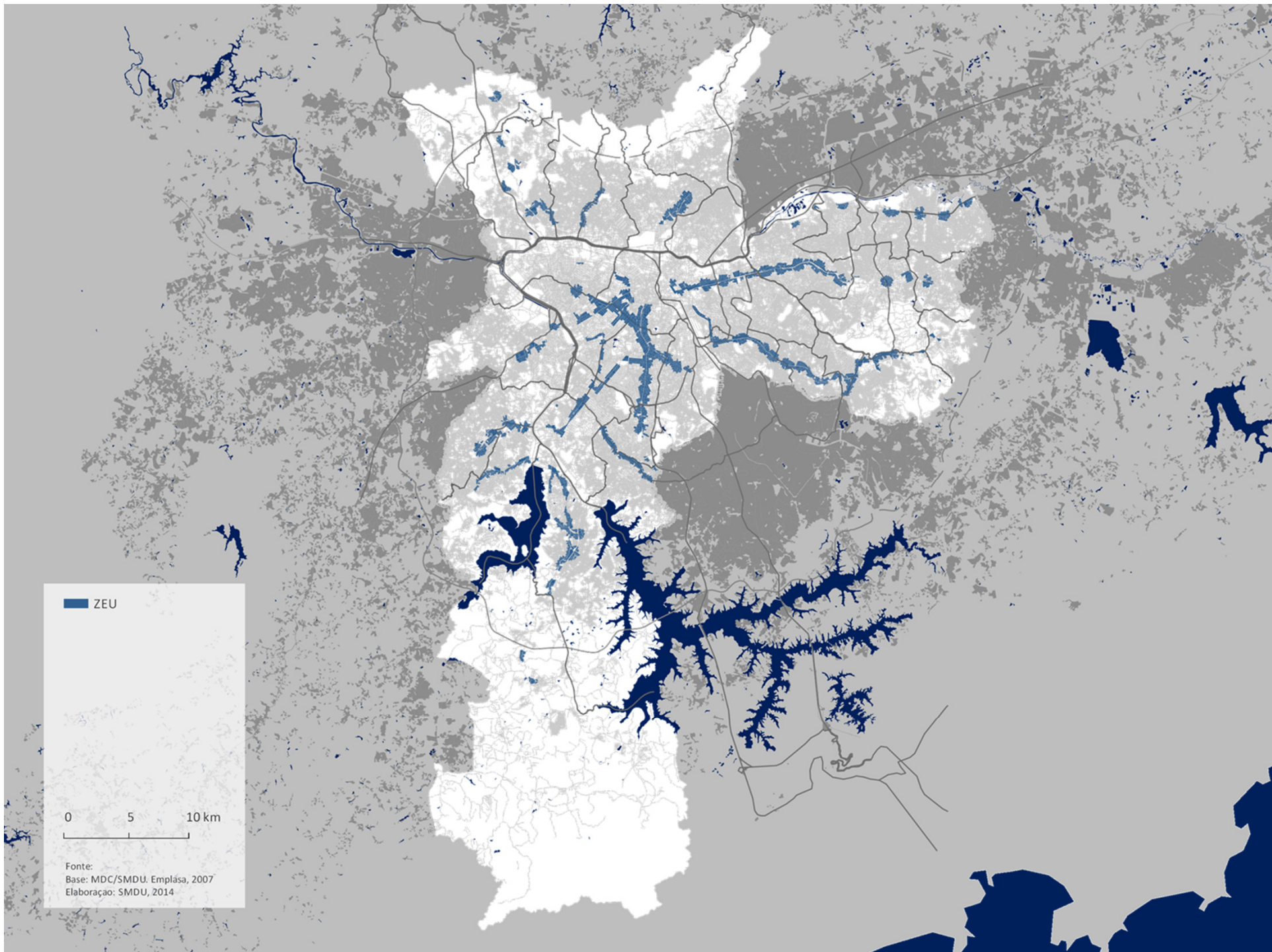
Imóveis e bens tombados

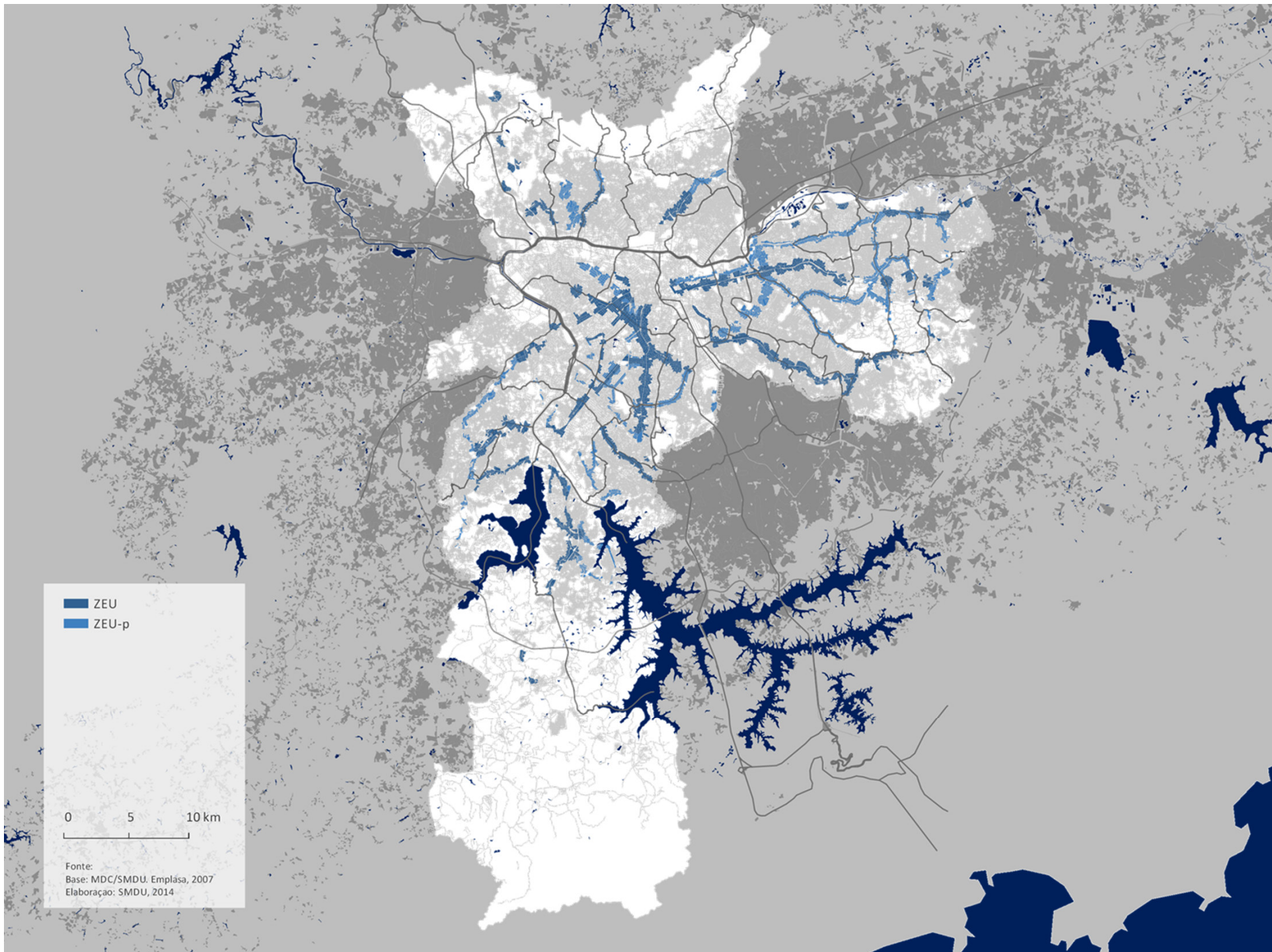
OBJETIVOS

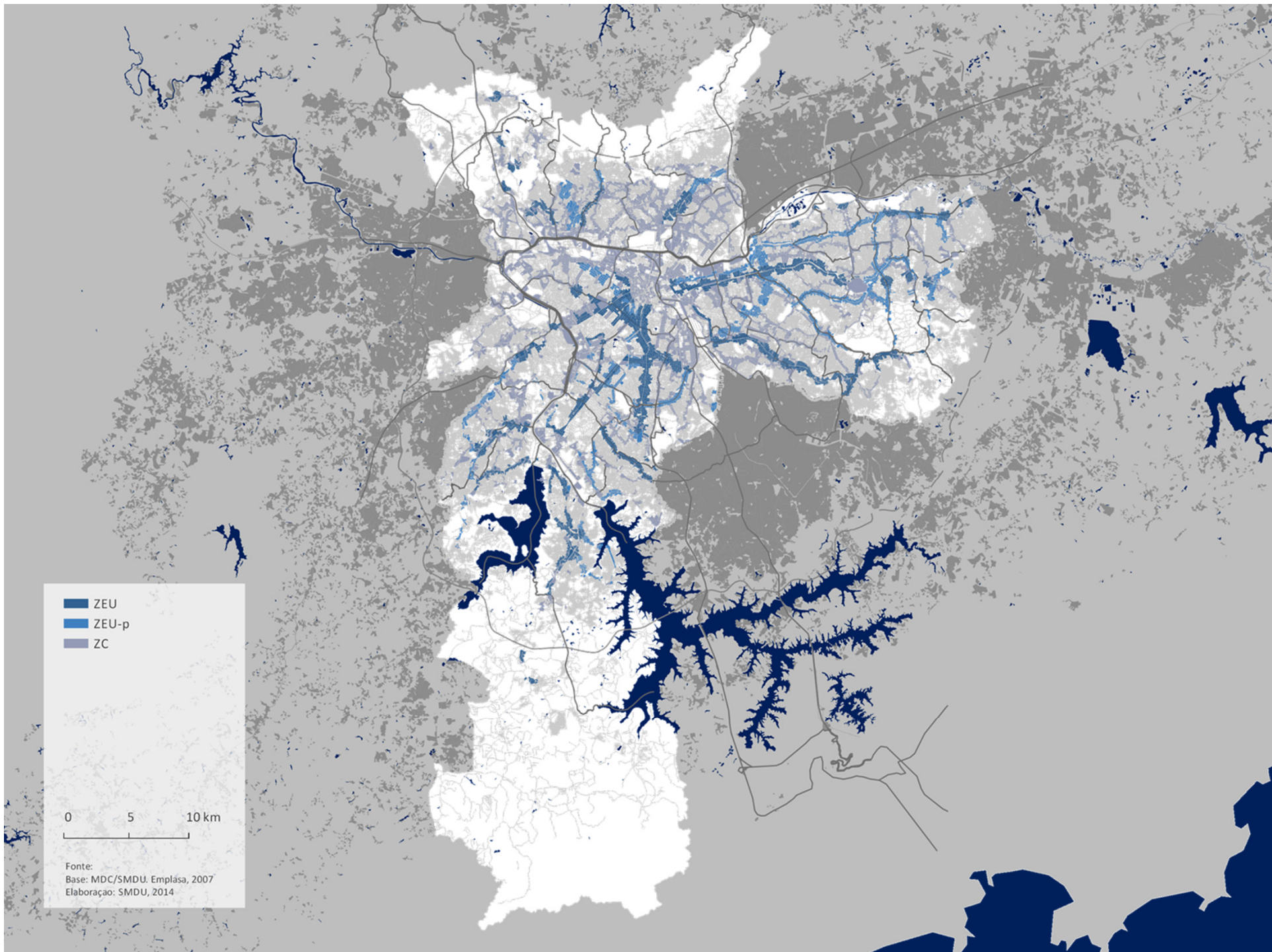
TERRITÓRIO A PRESERVAR

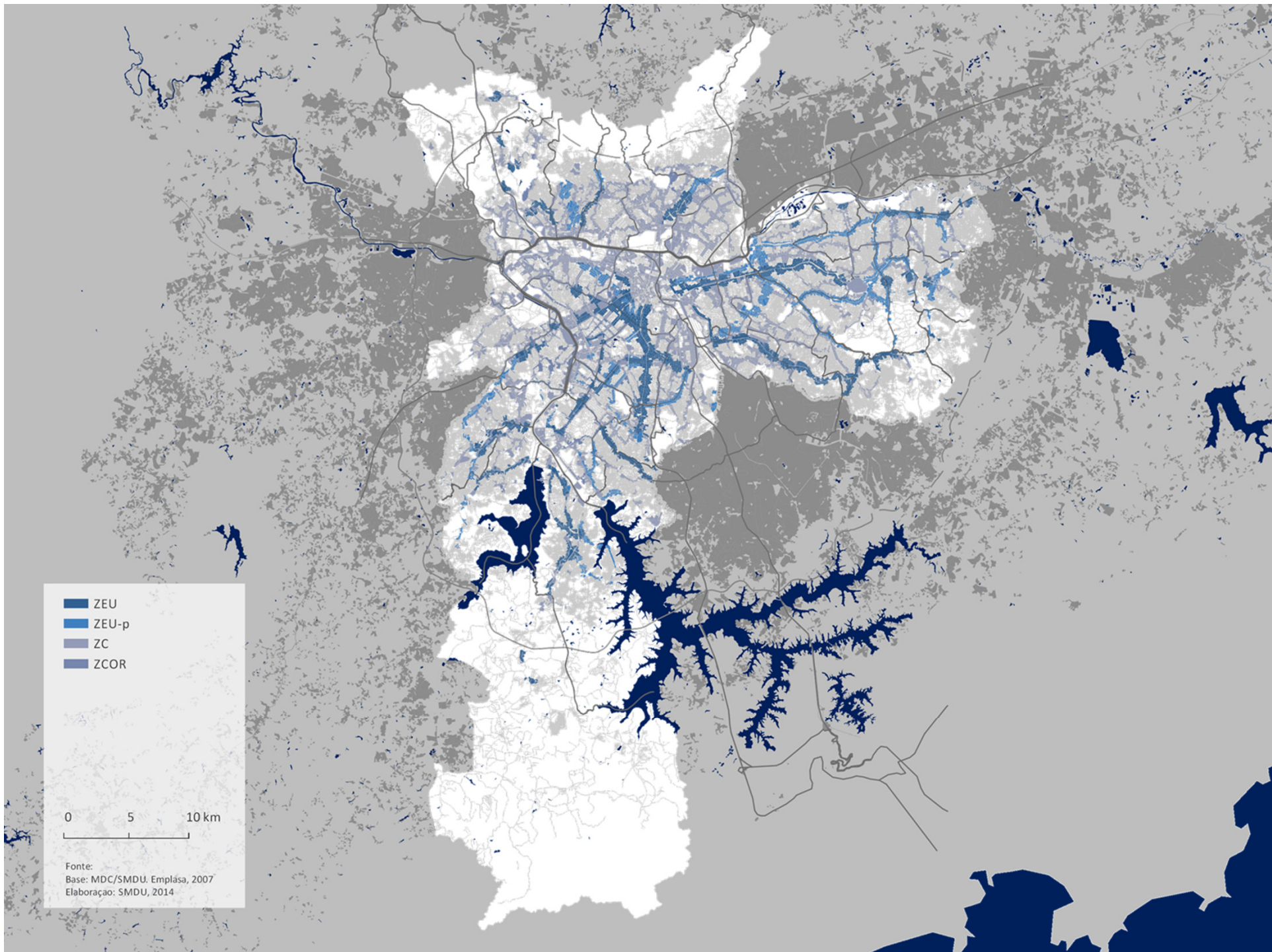
APRESENTAÇÃO DO REBATIMENTO TERRITORIAL DOS TIPOS DE ZONA

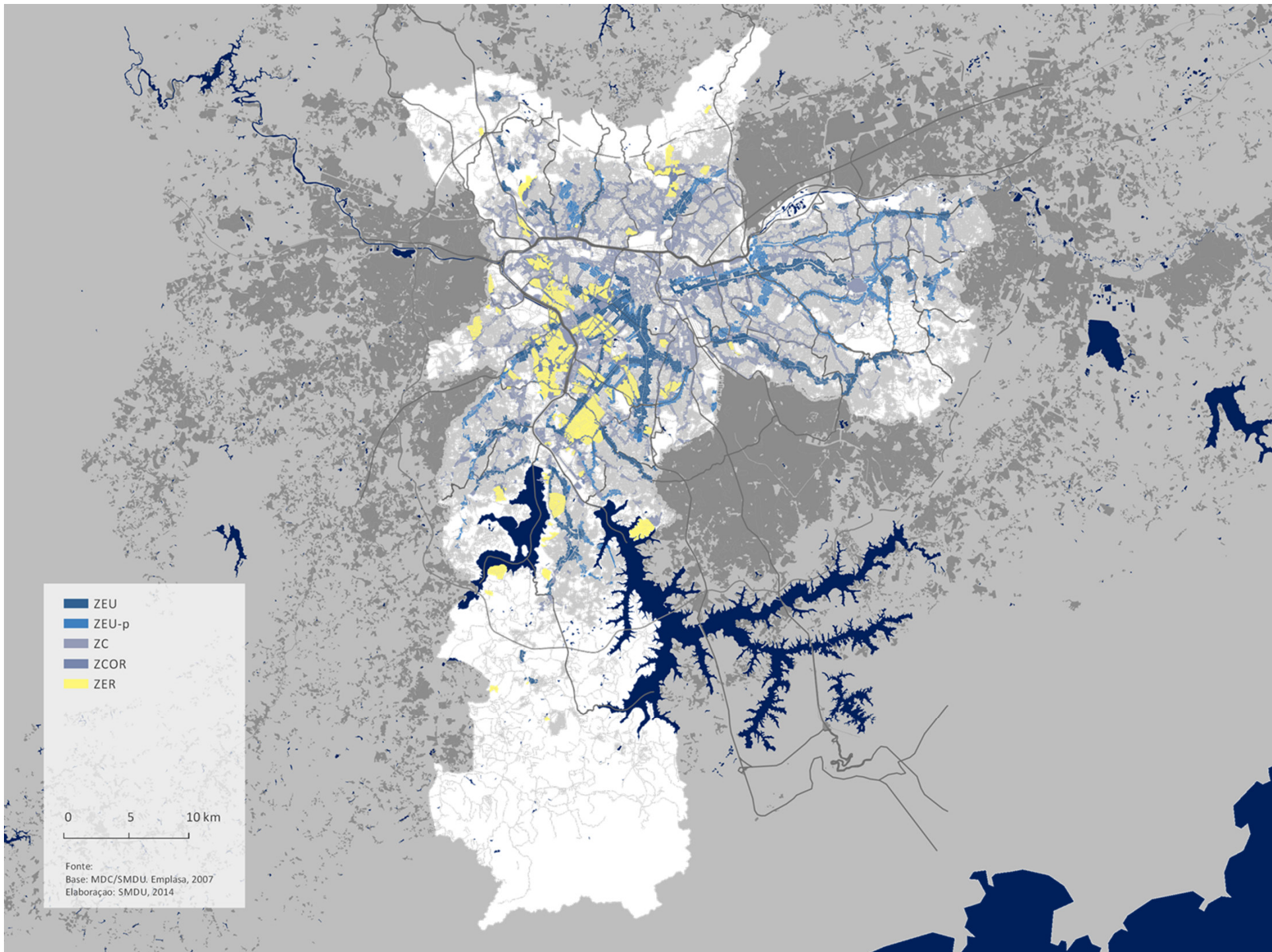


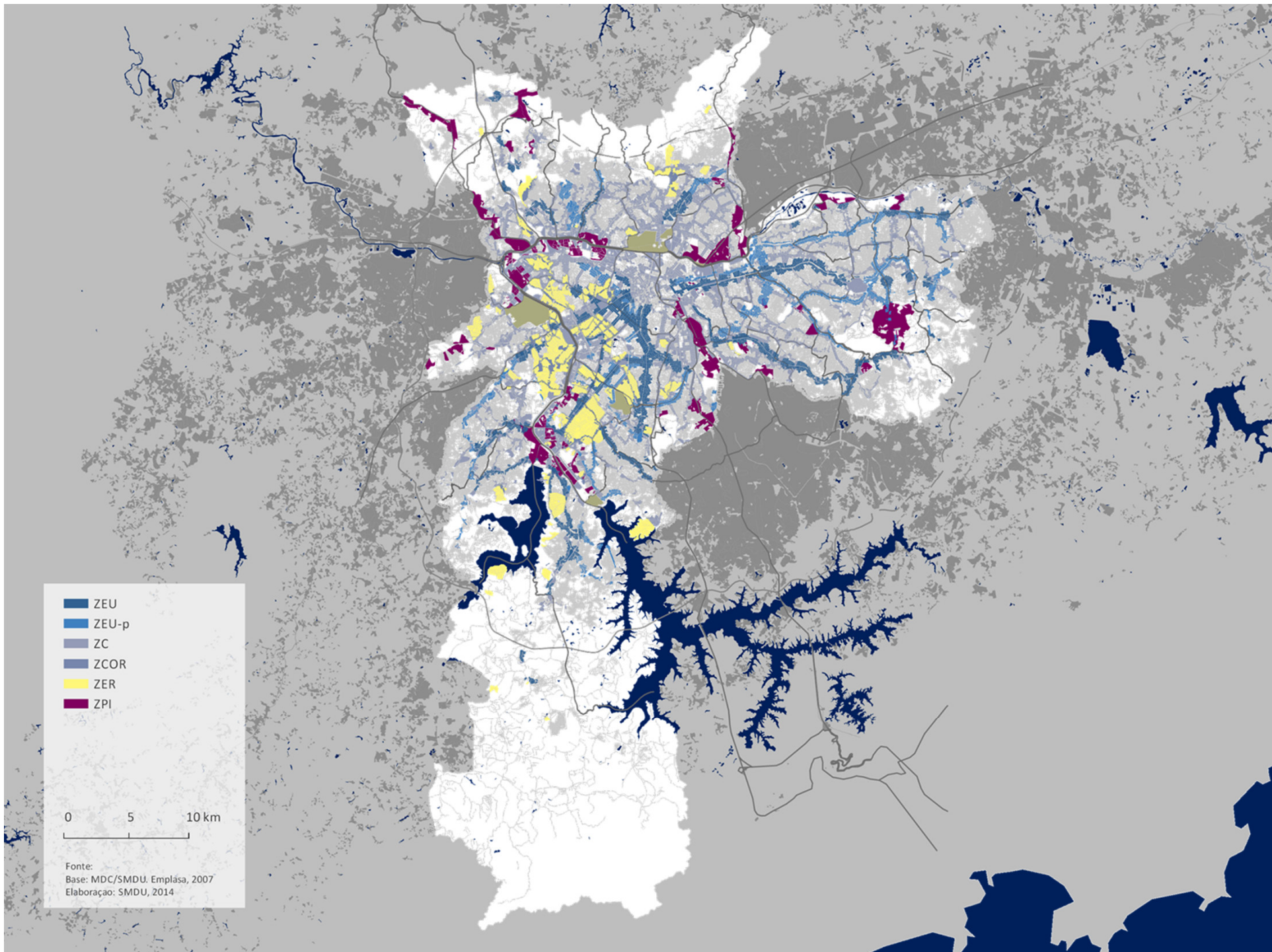


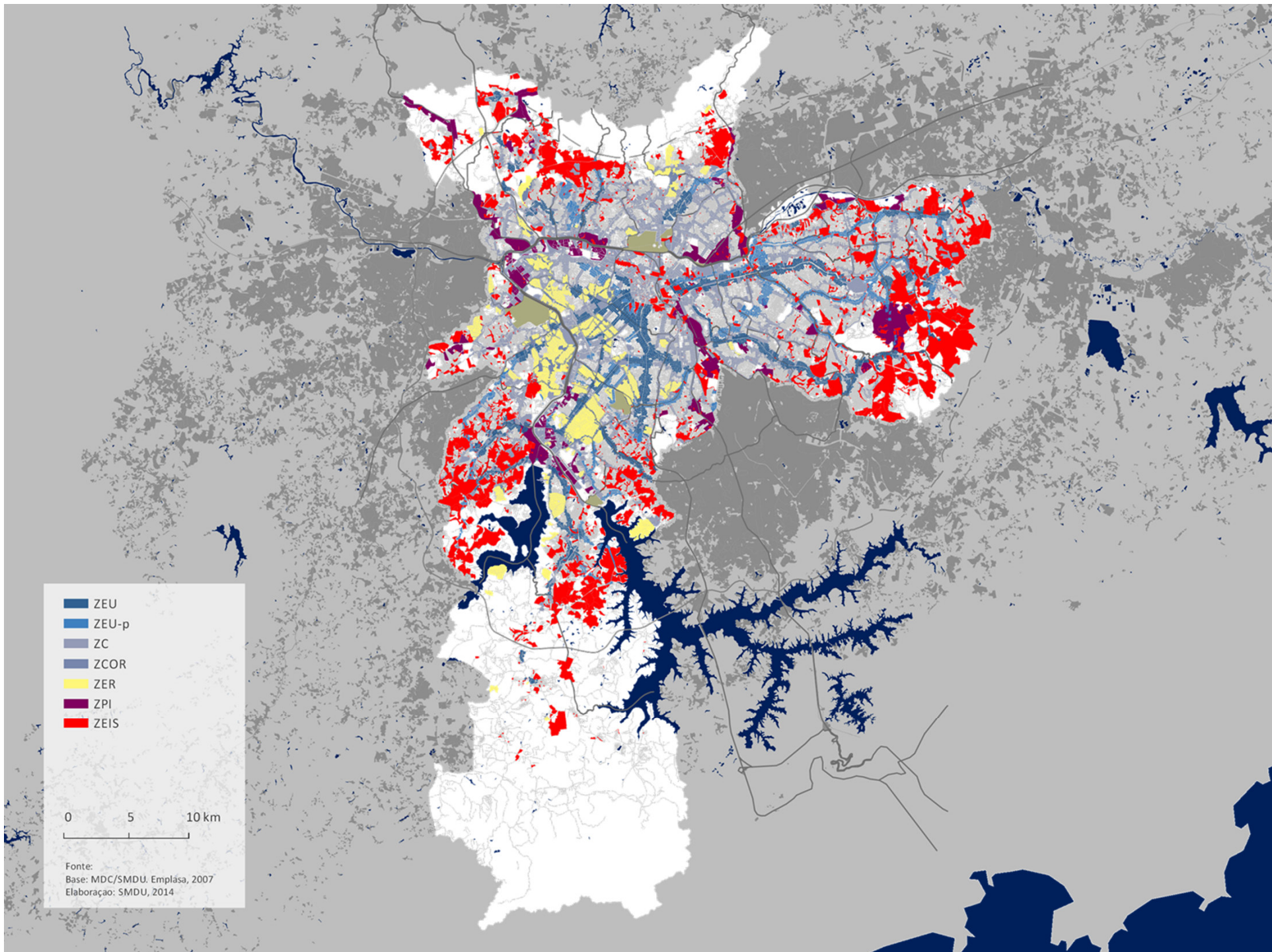


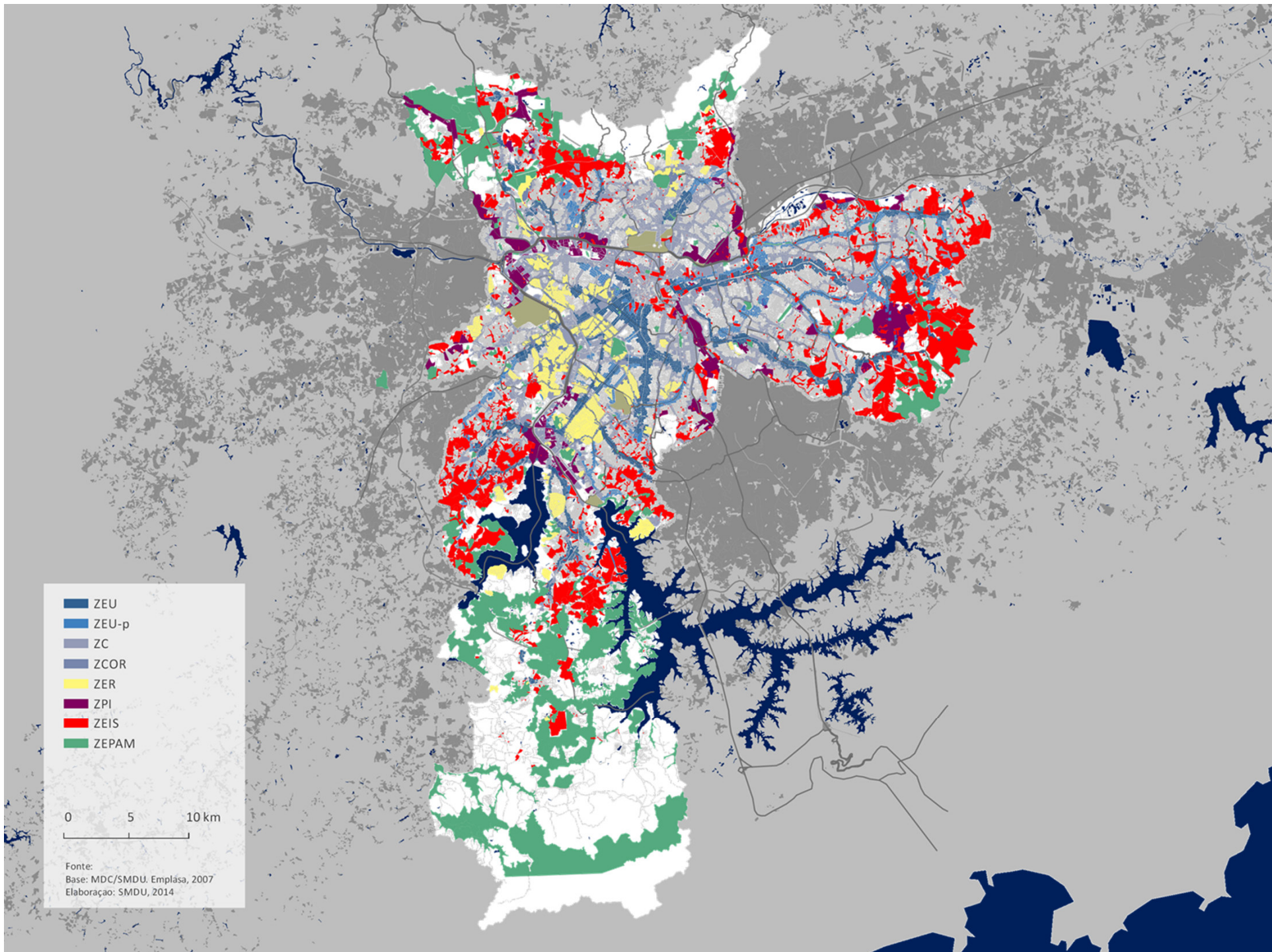












- ZEU
- ZEU-p
- ZC
- ZCOR
- ZER
- ZPI
- ZEIS
- ZEPAM

0 5 10 km

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

