



**SECRETARIA MUNICIPAL DE  
DESENVOLVIMENTO URBANO**

---

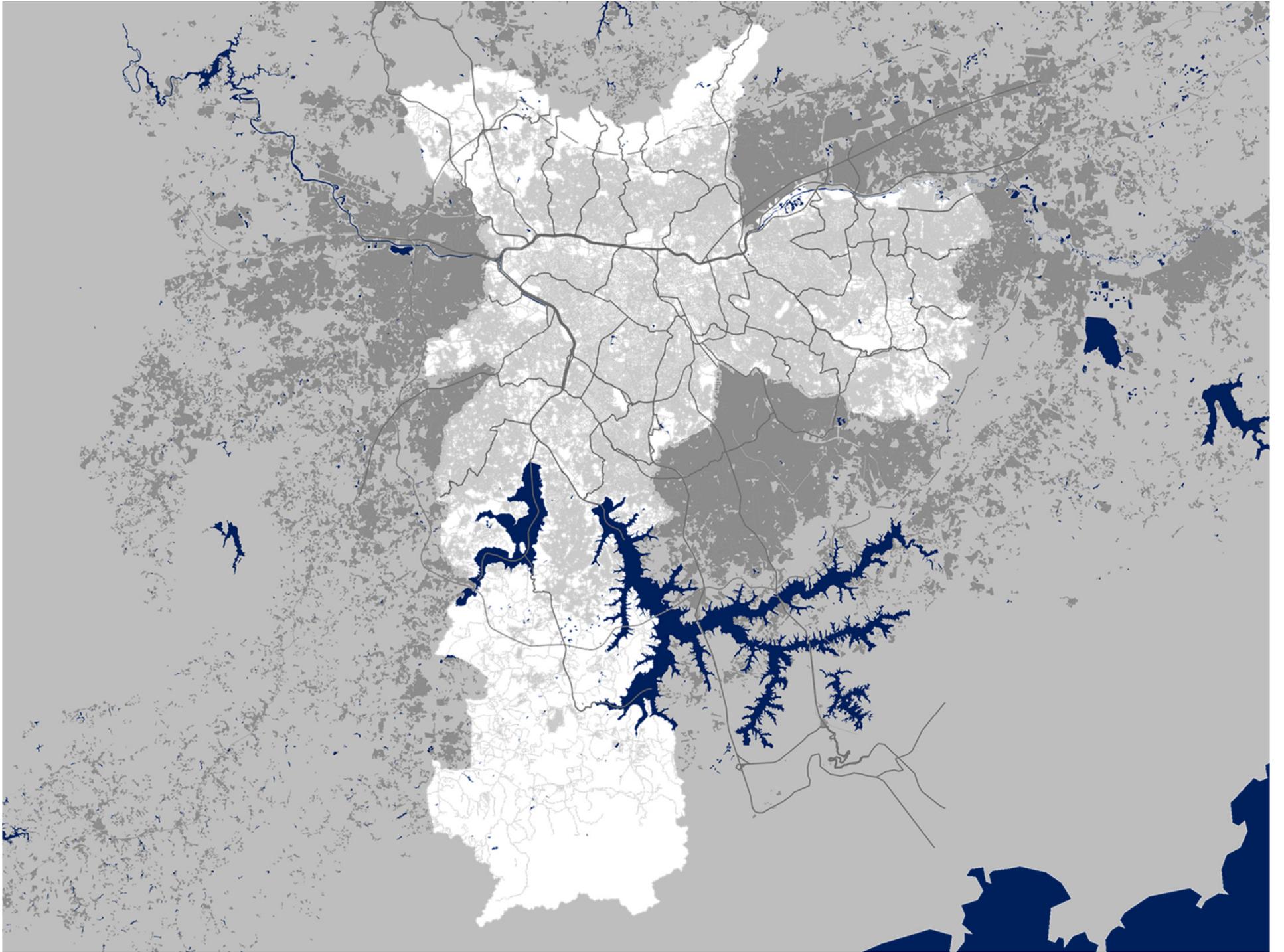
**REBATIMENTO  
TERRITORIAL  
REVISÃO DA LEI DE  
PARCELAMENTO,  
USO E OCUPAÇÃO  
DO SOLO**

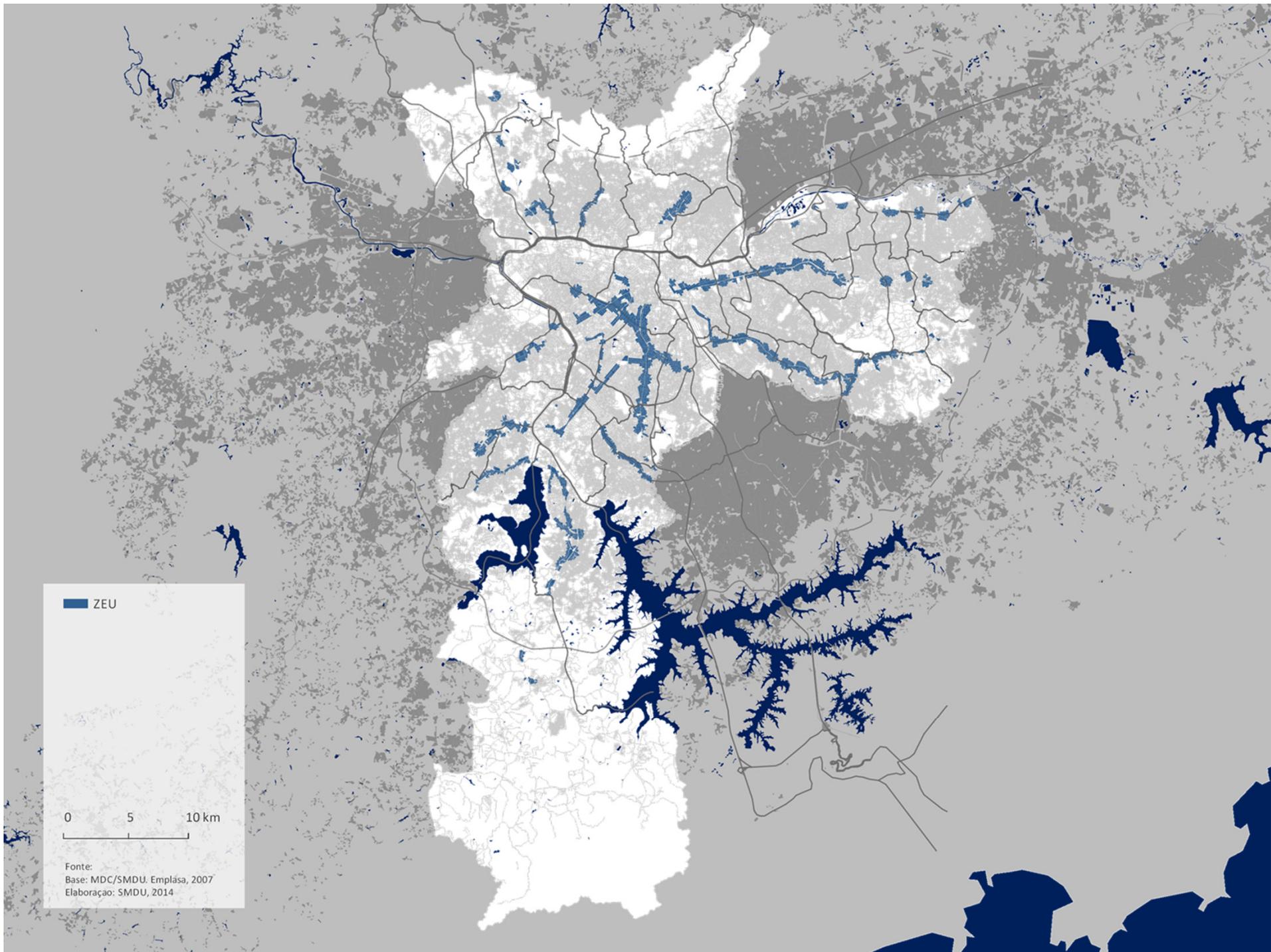
---

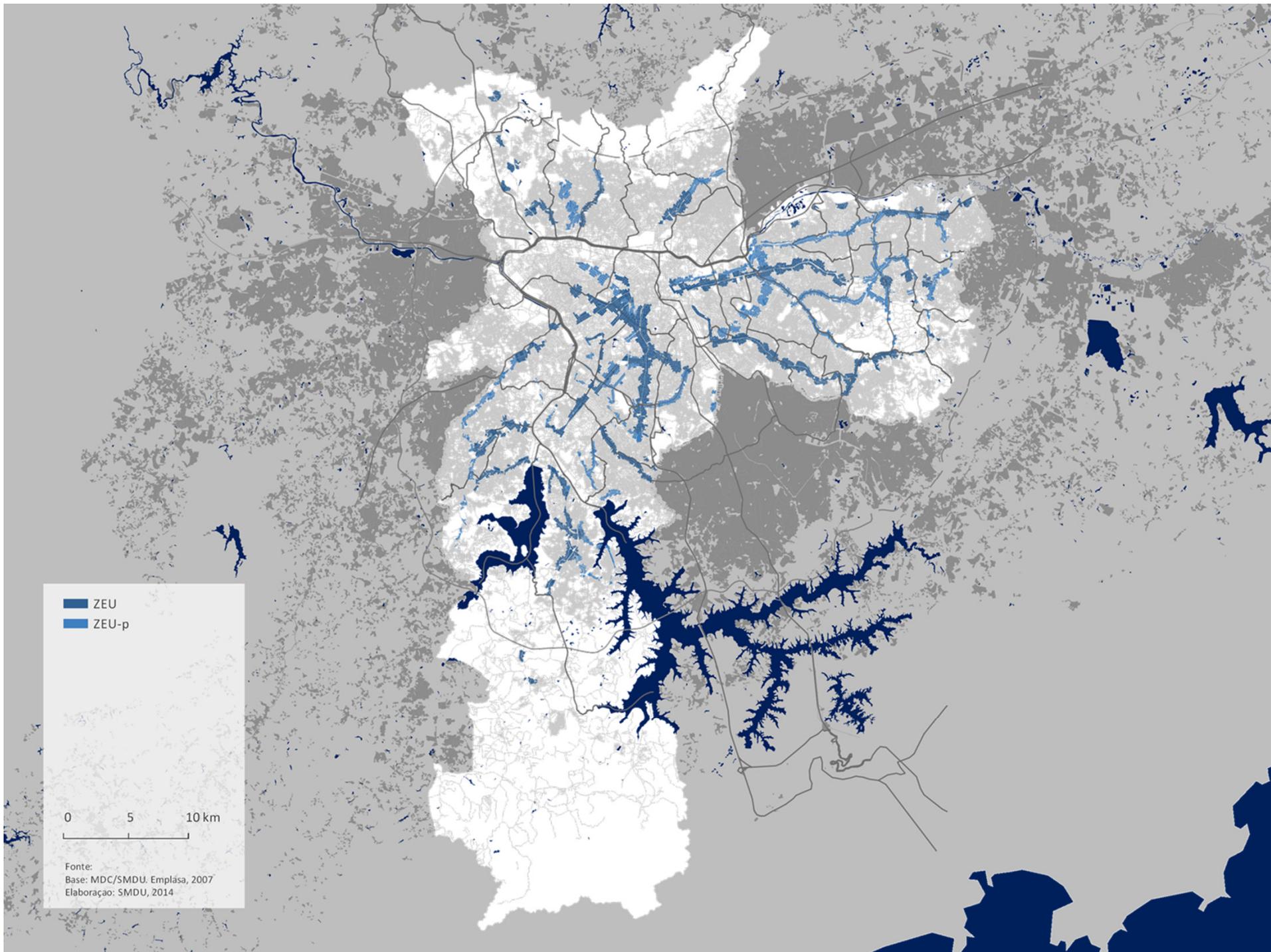
**DEPARTAMENTO DE USO DO SOLO**

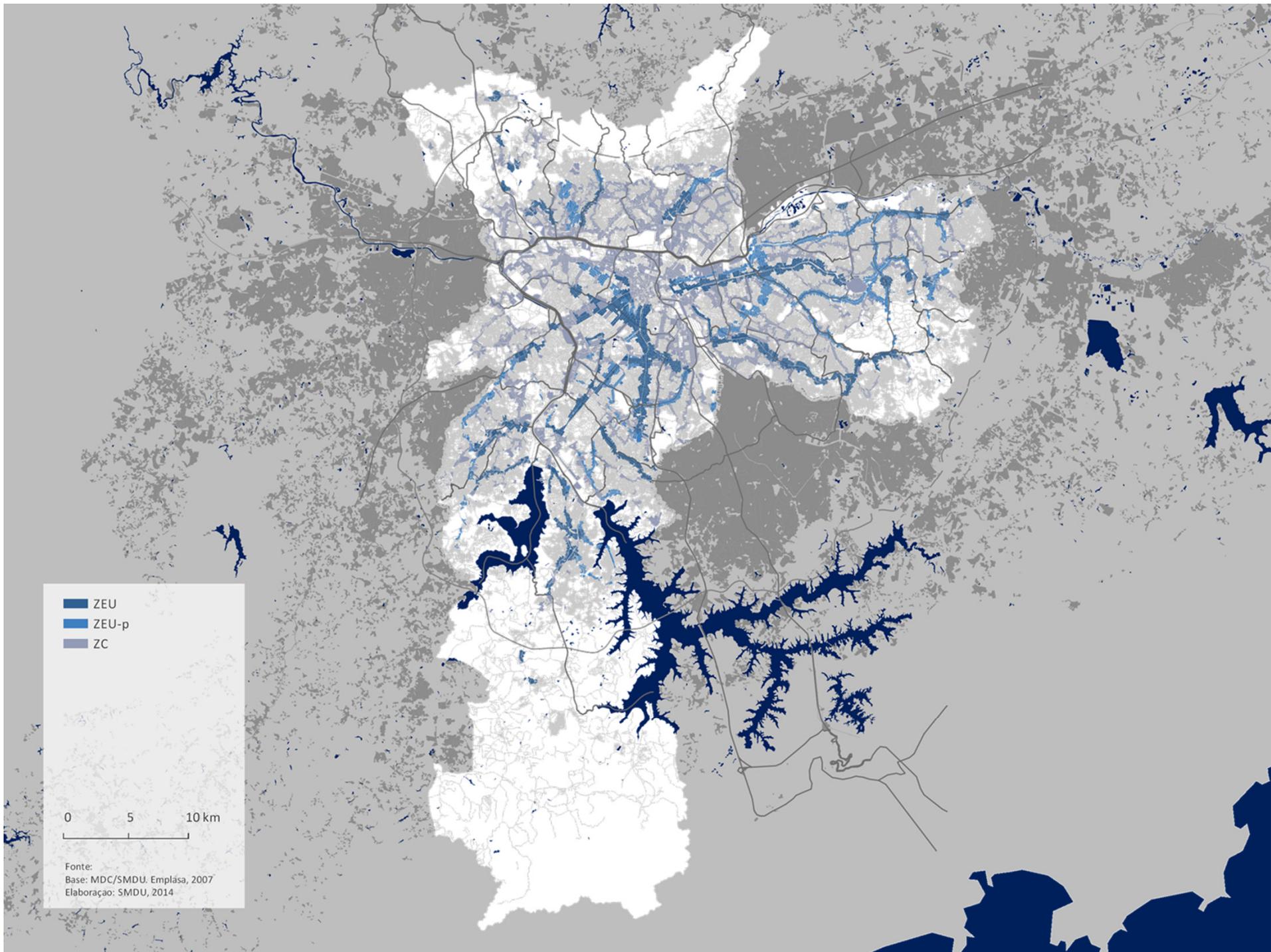
Setembro, 2014

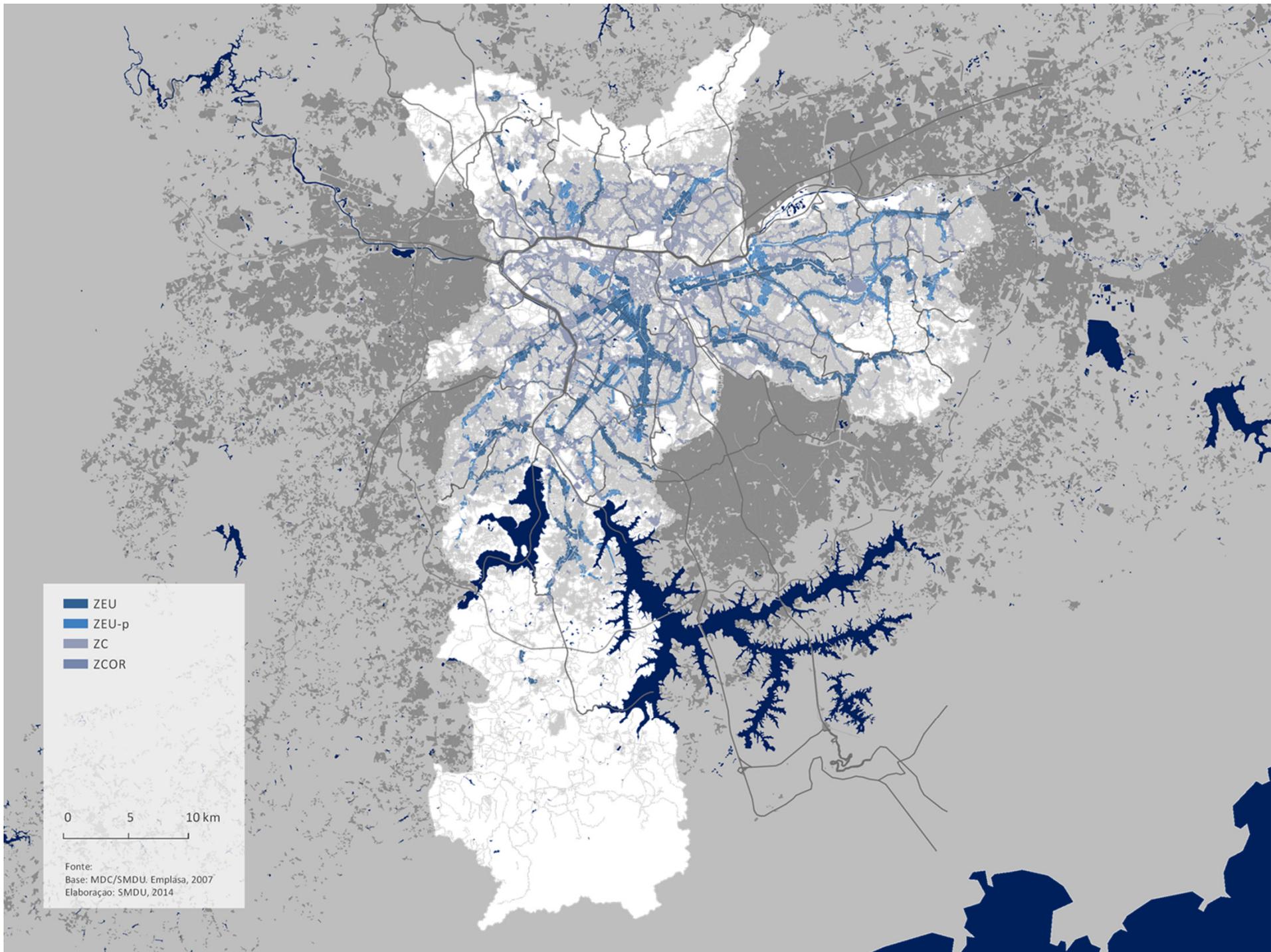
APRESENTAÇÃO DO REBATIMENTO TERRITORIAL DOS TIPOS DE ZONA







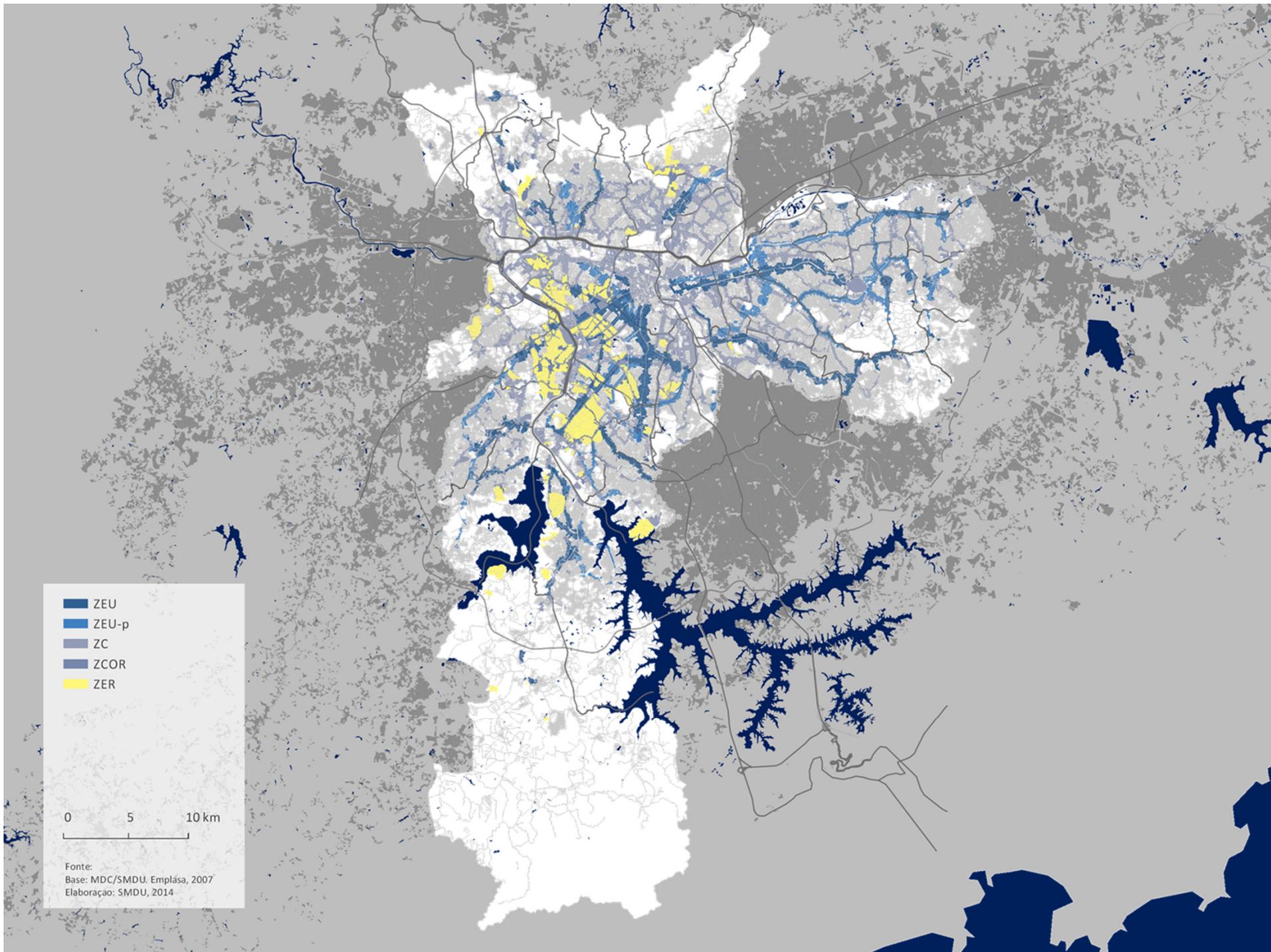




- ZEU
- ZEU-p
- ZC
- ZCOR

0 5 10 km

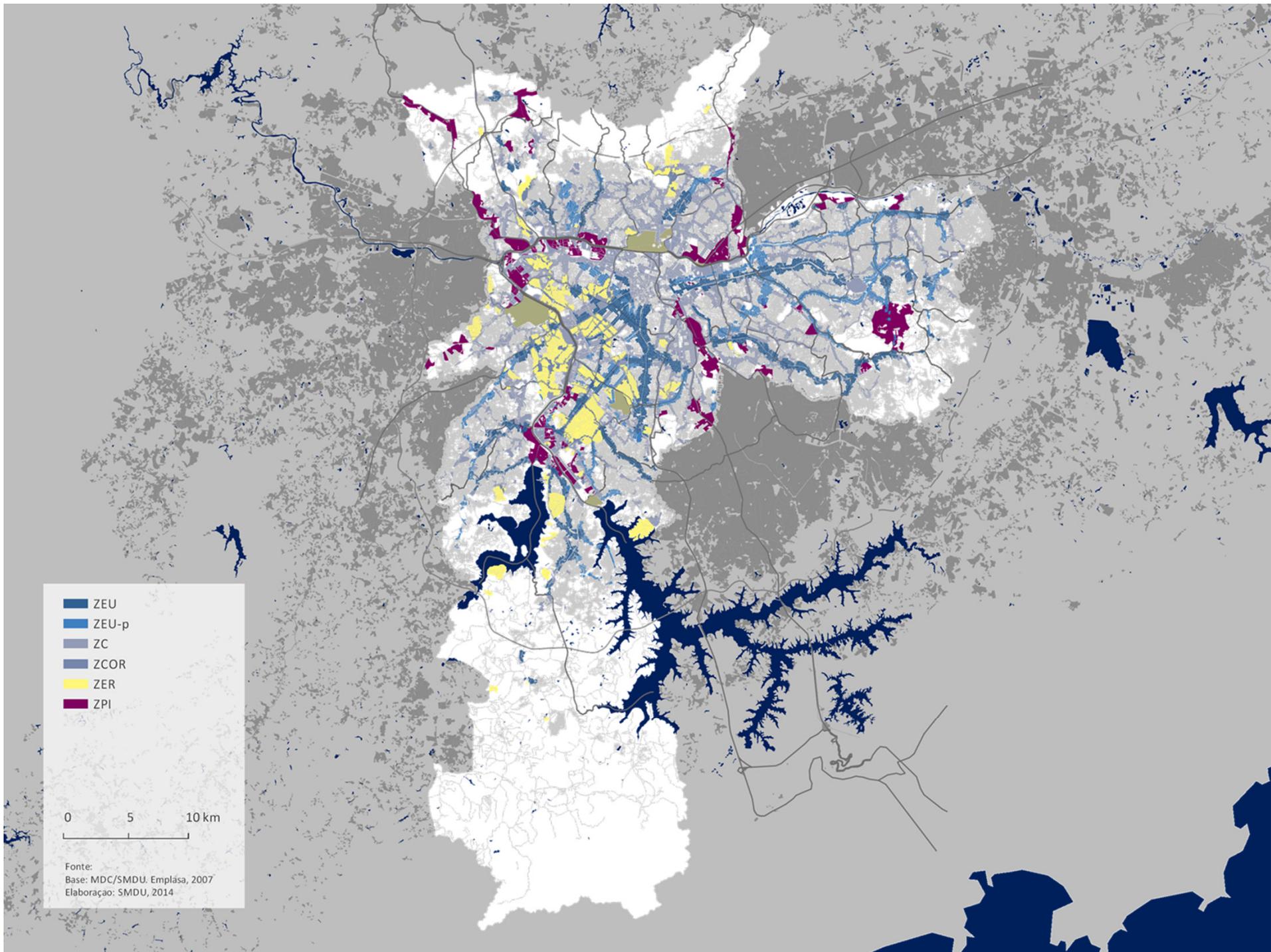
Fonte:  
Base: MDC/SMDU. Emplasa, 2007  
Elaboração: SMDU, 2014



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

0 5 10 km

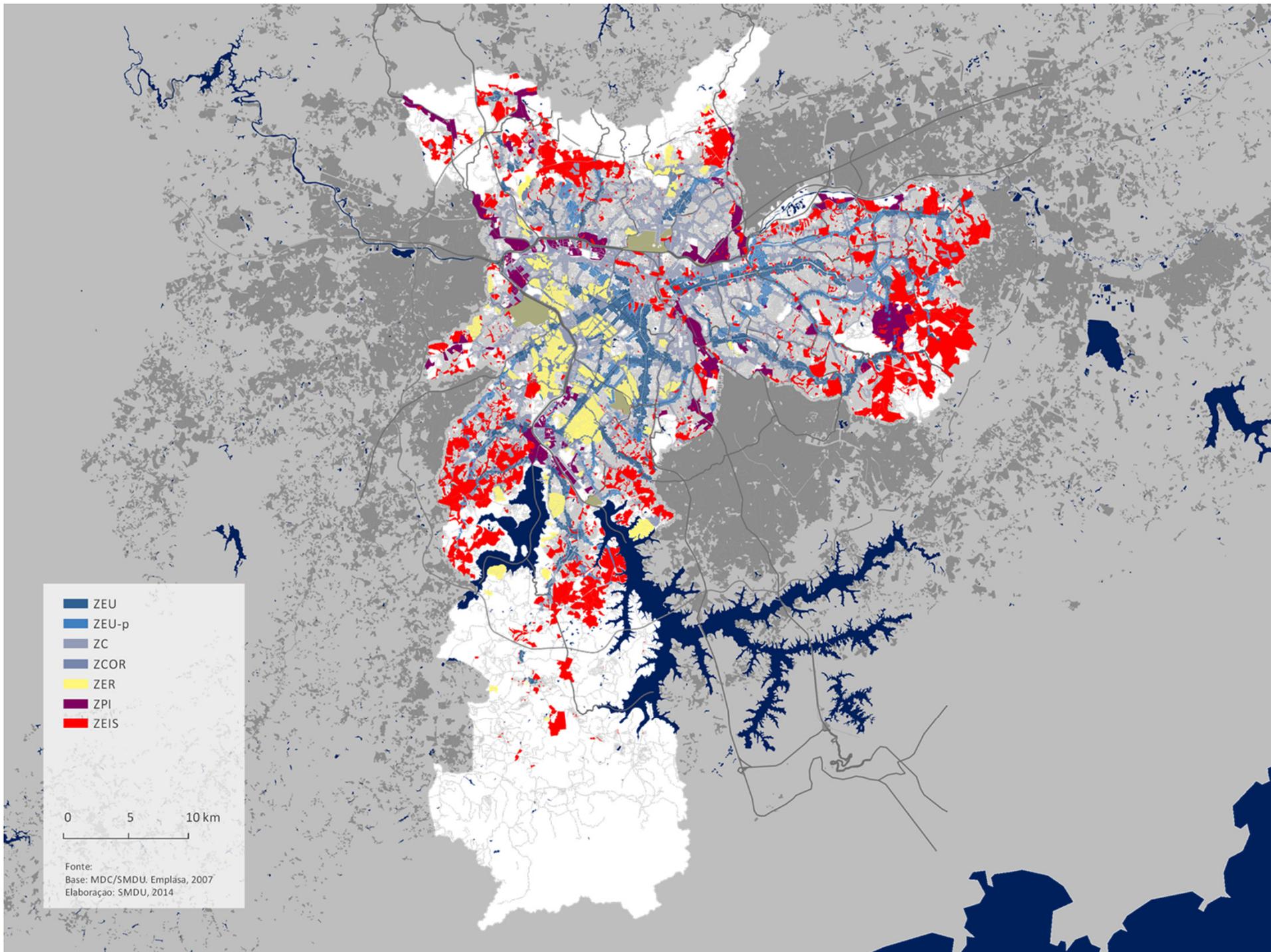
Fonte:  
Base: MDC/SMDU. Emplasa, 2007  
Elaboração: SMDU, 2014

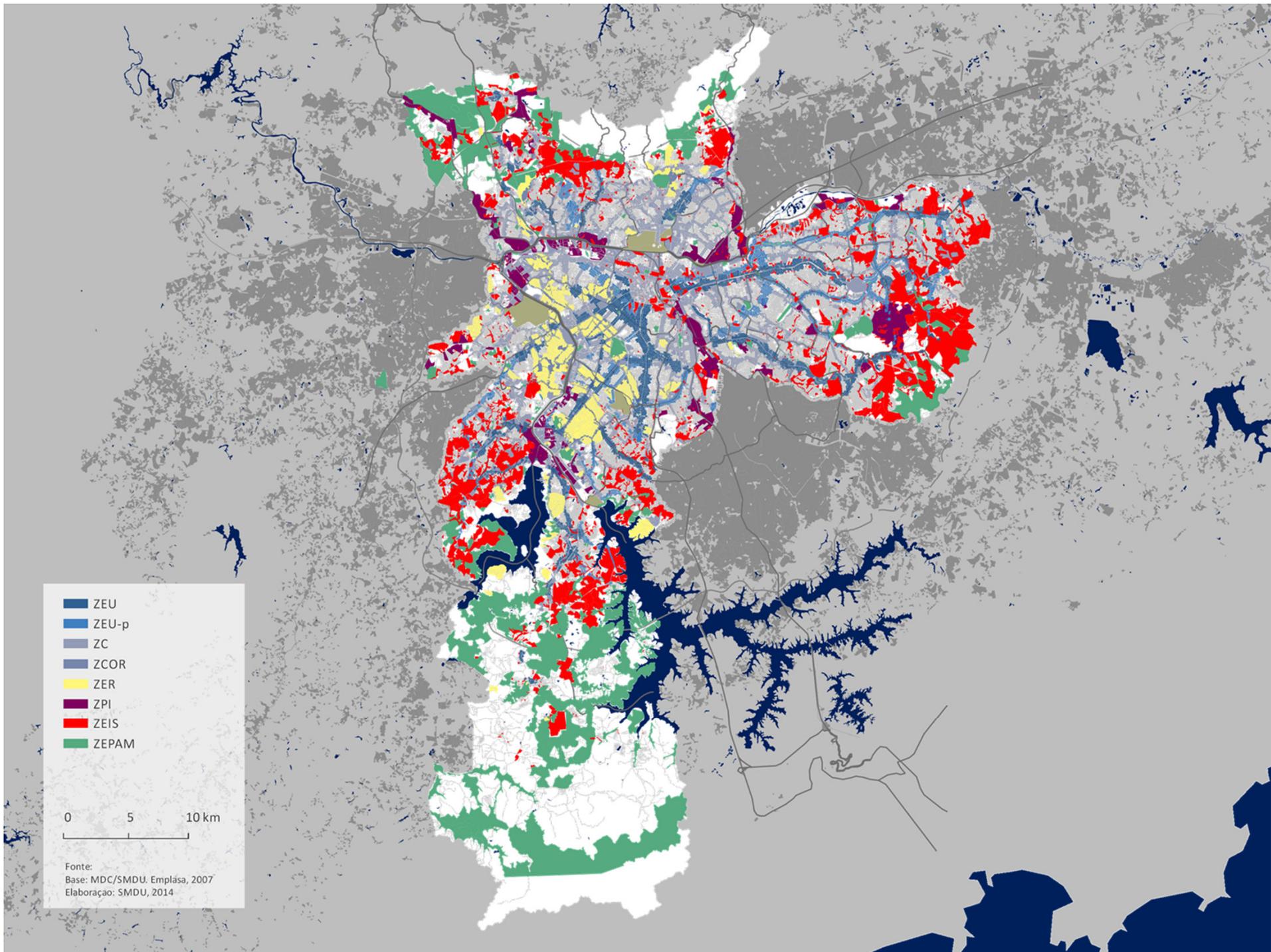


- ZEU
- ZEU-p
- ZC
- ZCOR
- ZER
- ZPI

0 5 10 km

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

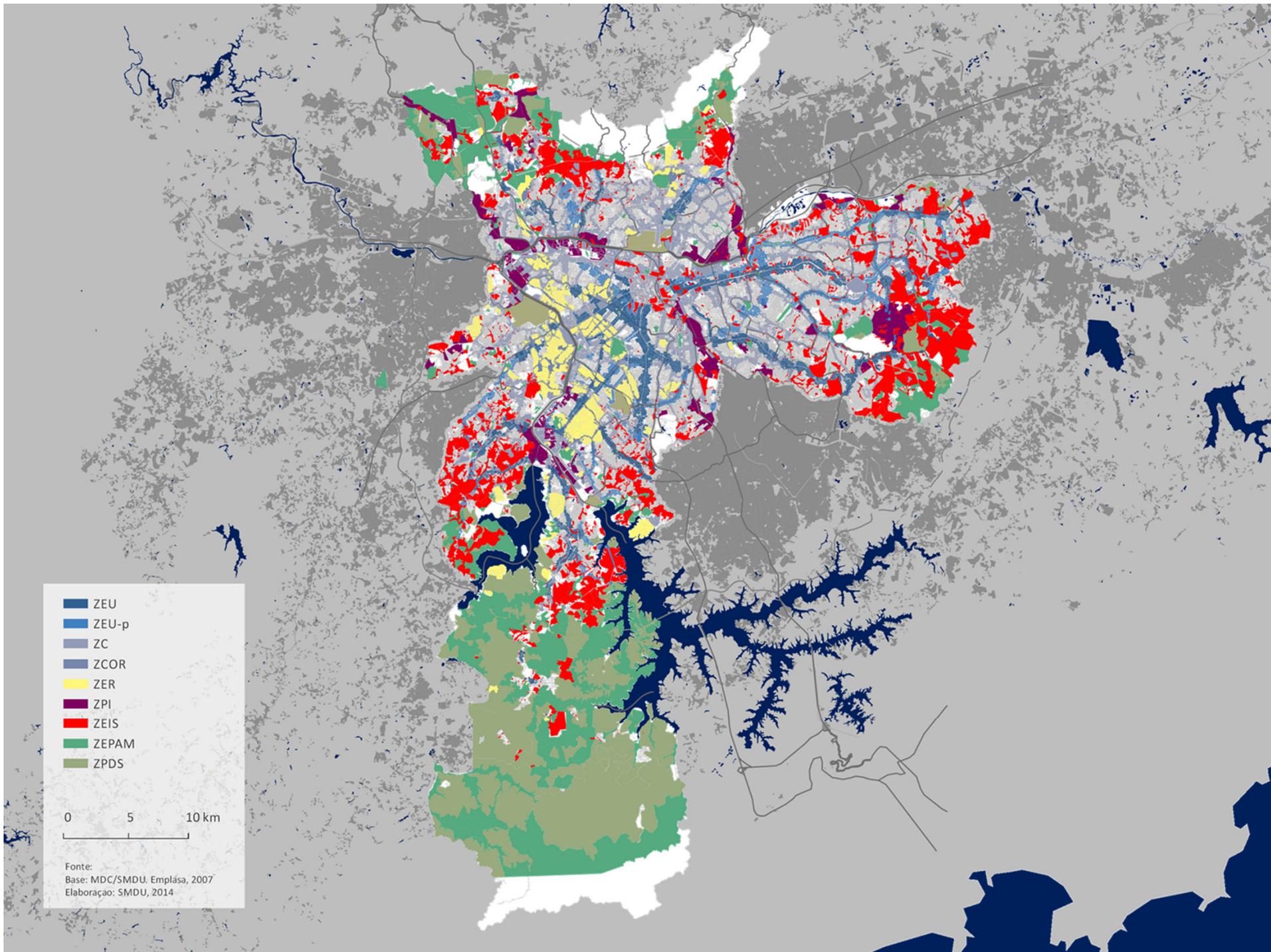




- ZEU
- ZEU-p
- ZC
- ZCOR
- ZER
- ZPI
- ZEIS
- ZEPAM

0 5 10 km

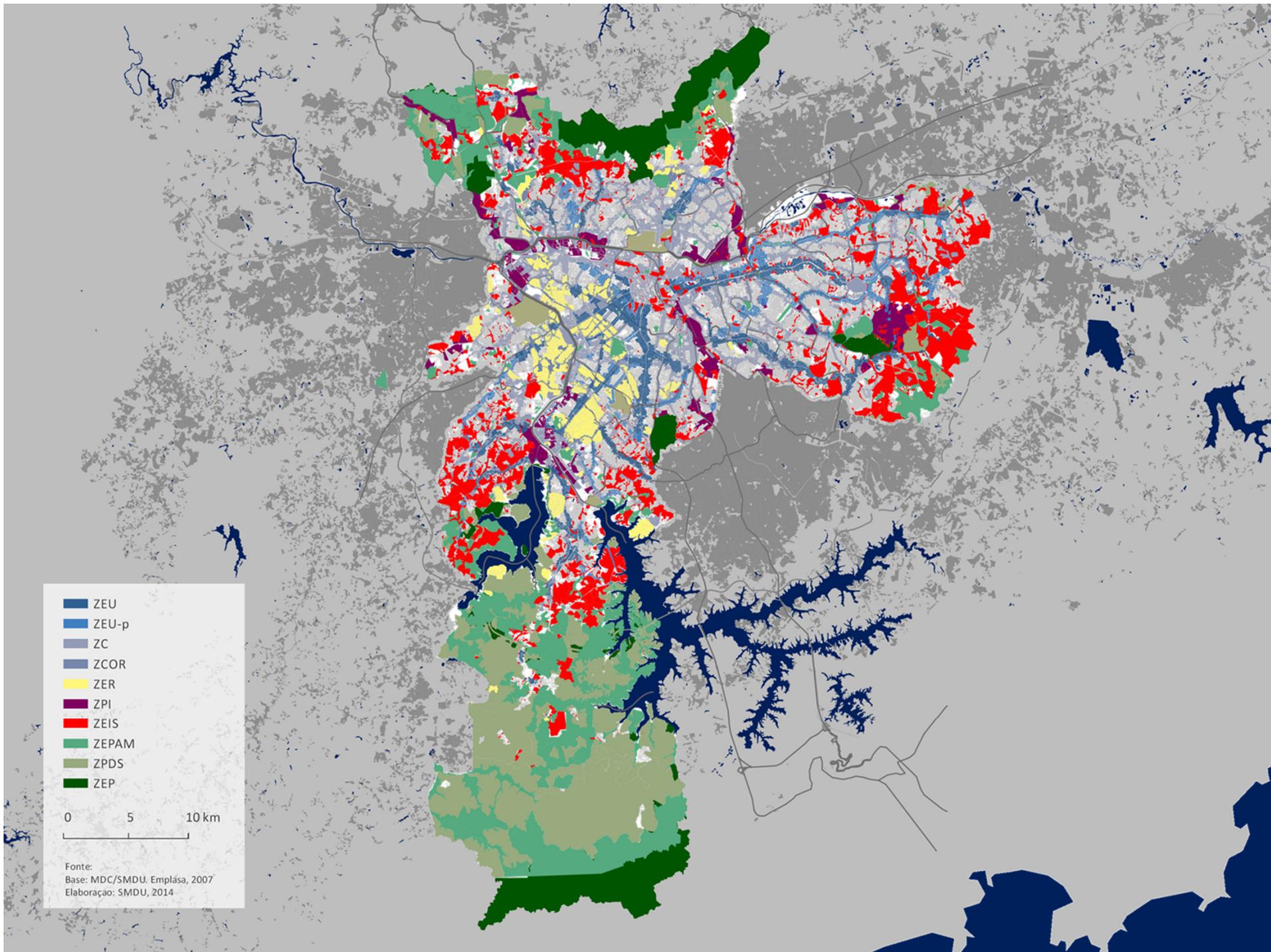
Fonte:  
Base: MDC/SMDU. Emplasa, 2007  
Elaboração: SMDU, 2014



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

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

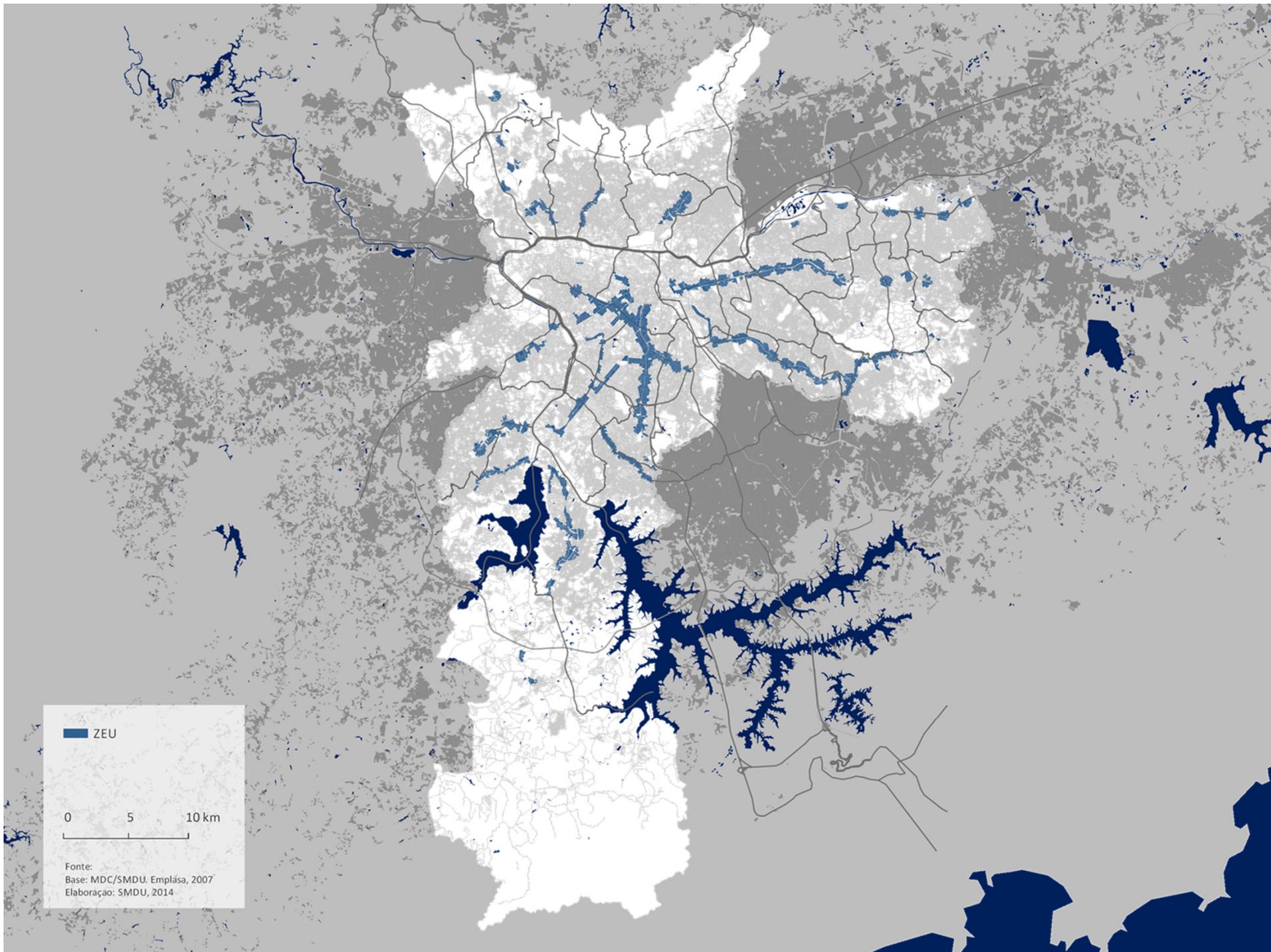
Variados

## 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<sub>p</sub> 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<sub>Amáx</sub> = 2 / definido pelo PDE)

(C<sub>Amáx</sub> = 4 / após instalação da infraestrutura)

## USOS PERMITIDOS

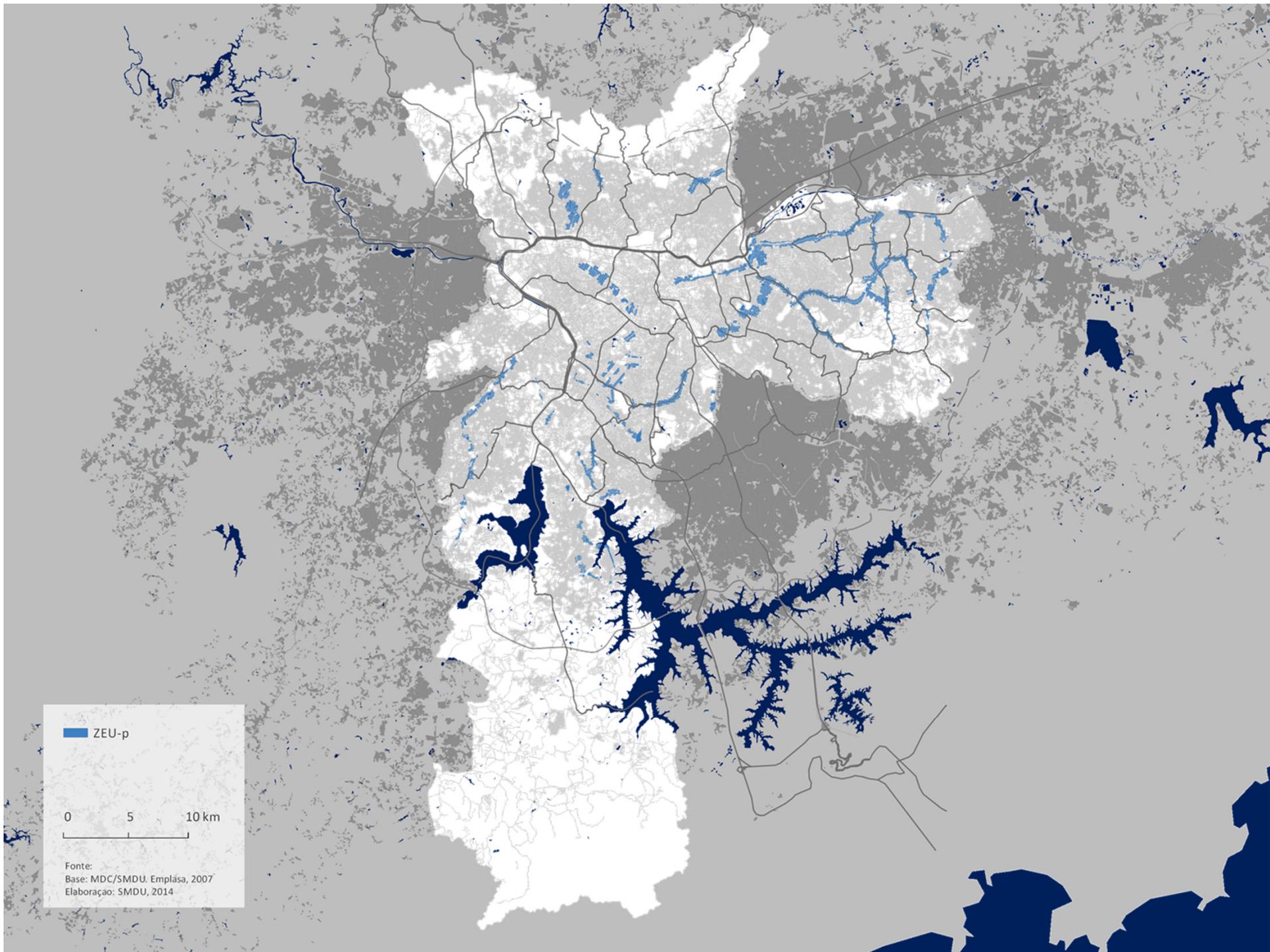
Variados

## 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

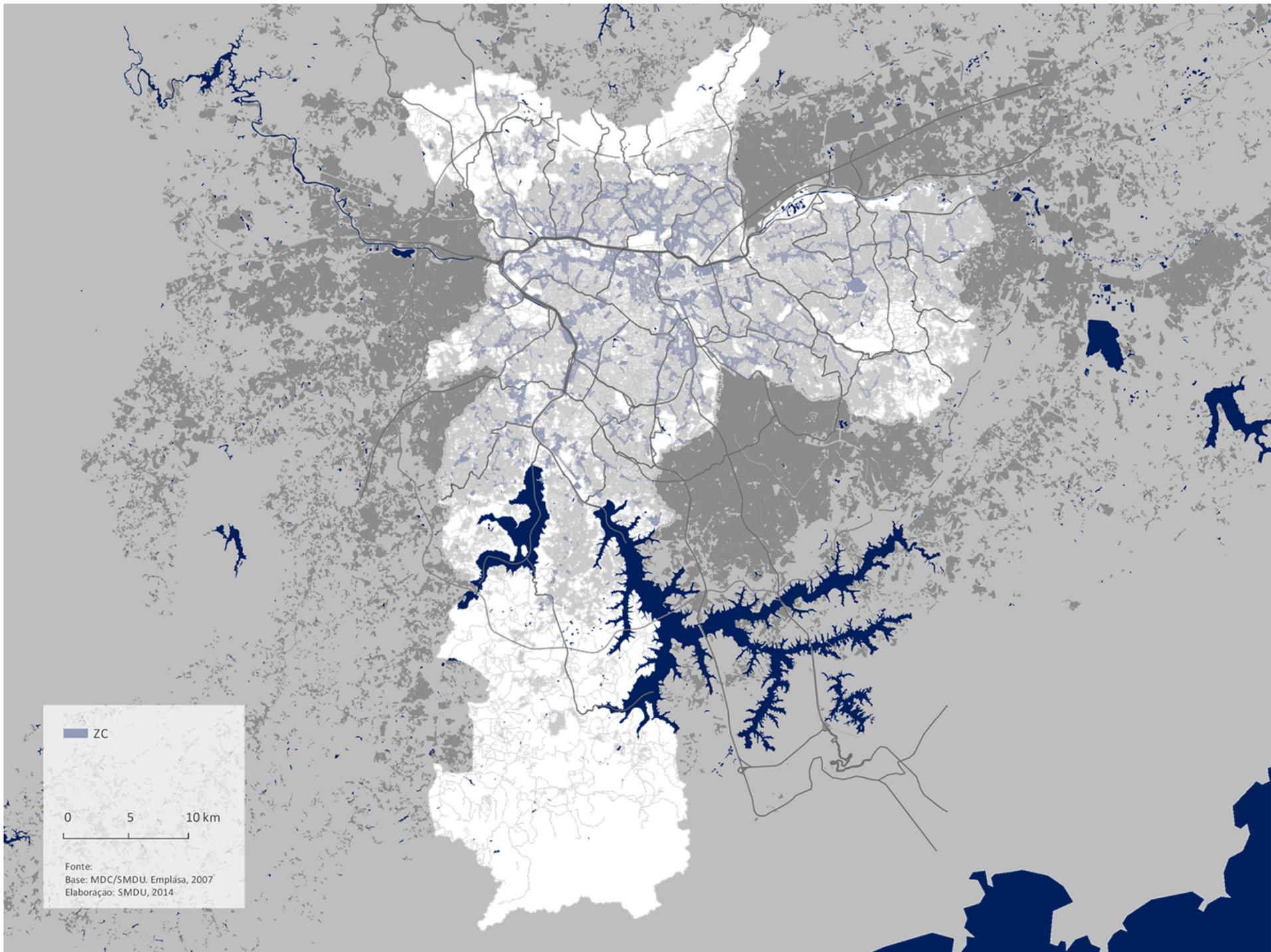
Variados

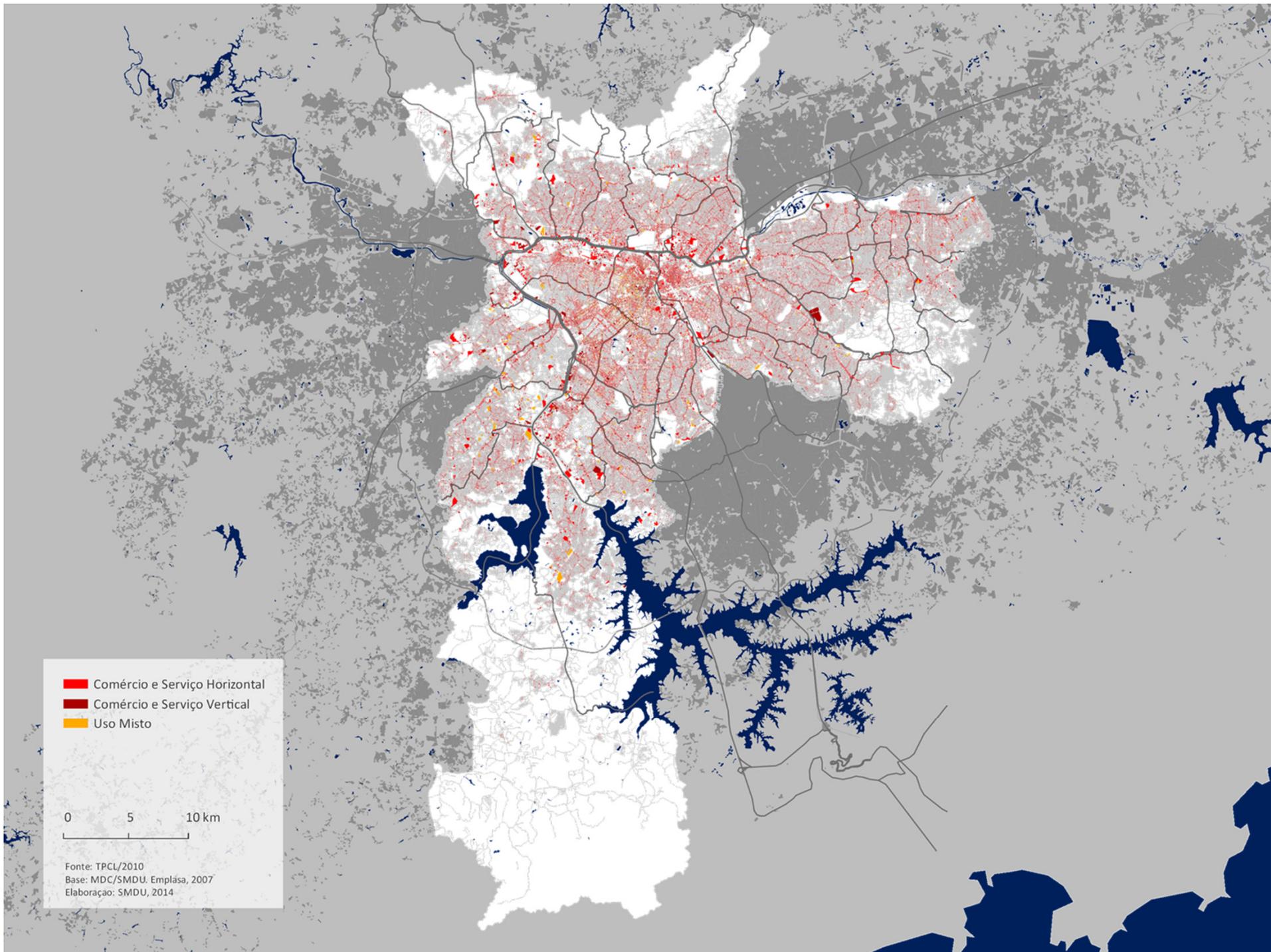
### OBJETIVOS

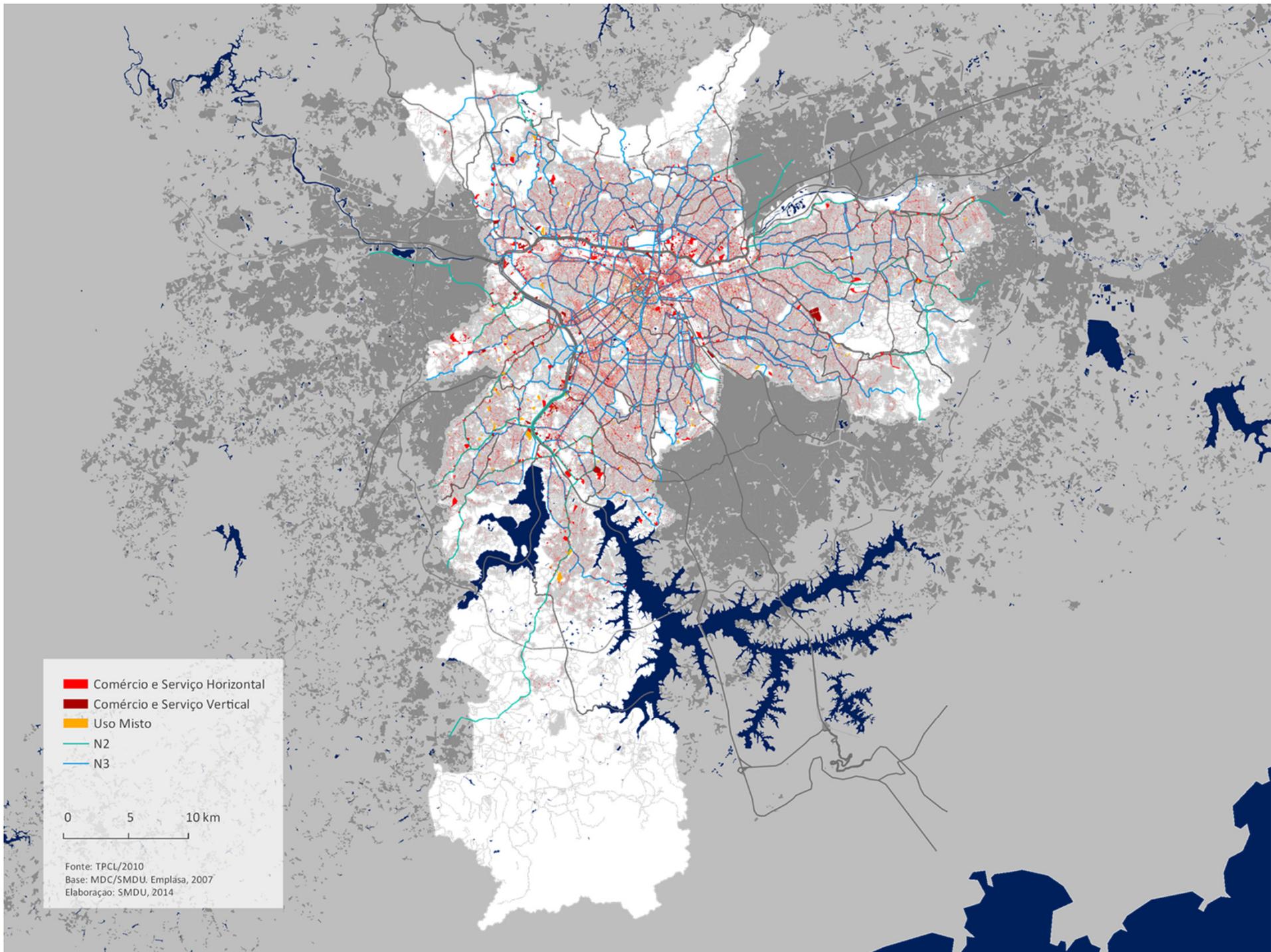
TERRITÓRIO A QUALIFICAR

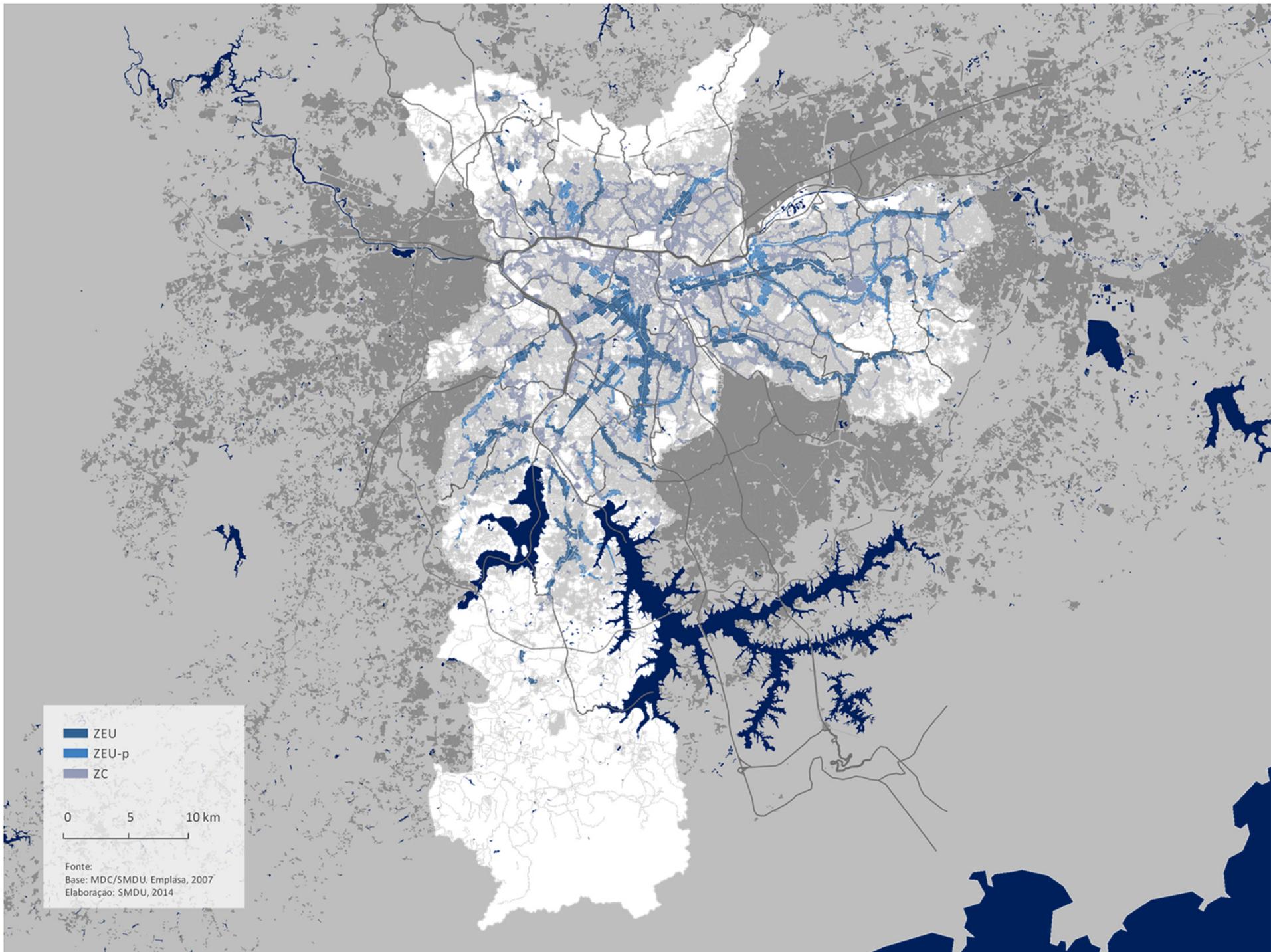
### ESTRATÉGIAS DE ORDENAMENTO TERRITORIAL

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









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

© 2014 Google  
© 2014 Google

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

Informar um problema

## 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**

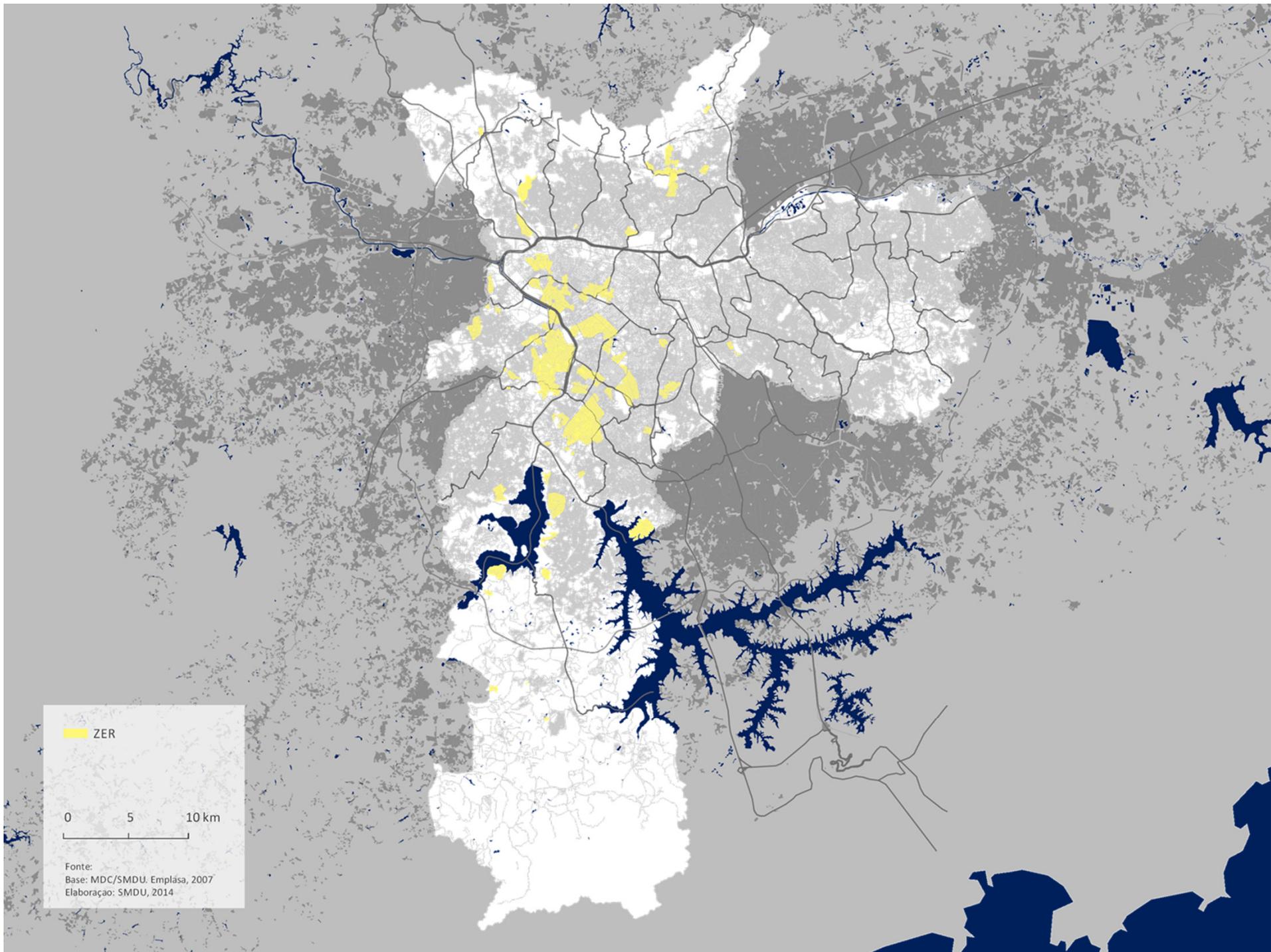
Restrito

### **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<sub>máx</sub> = 1)

### **USOS PERMITIDOS**

Variado

### **OBJETIVOS**

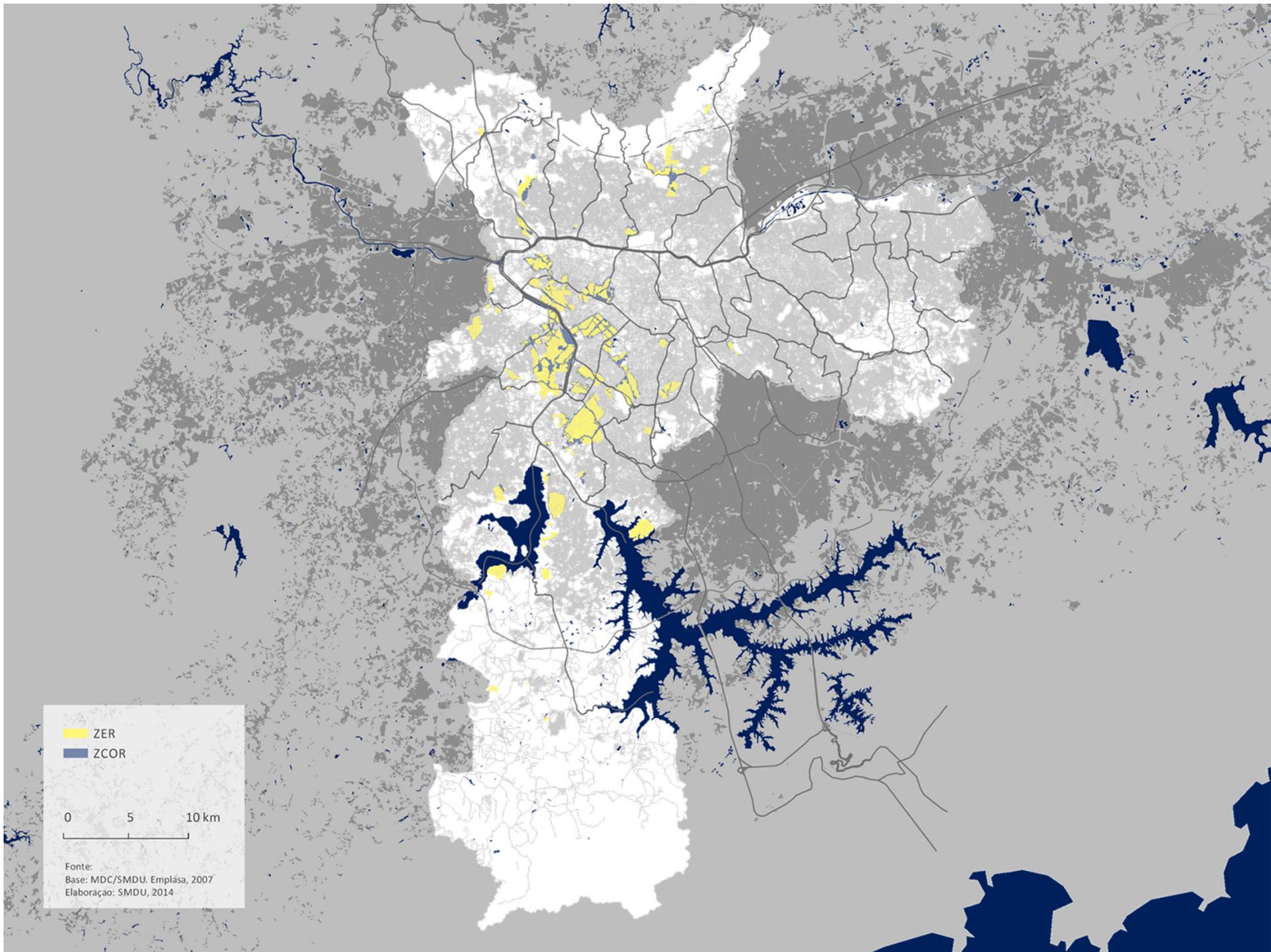
TERRITÓRIO A QUALIFICAR

### **ESTRATÉGIAS DE ORDENAMENTO TERRITORIAL**

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



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

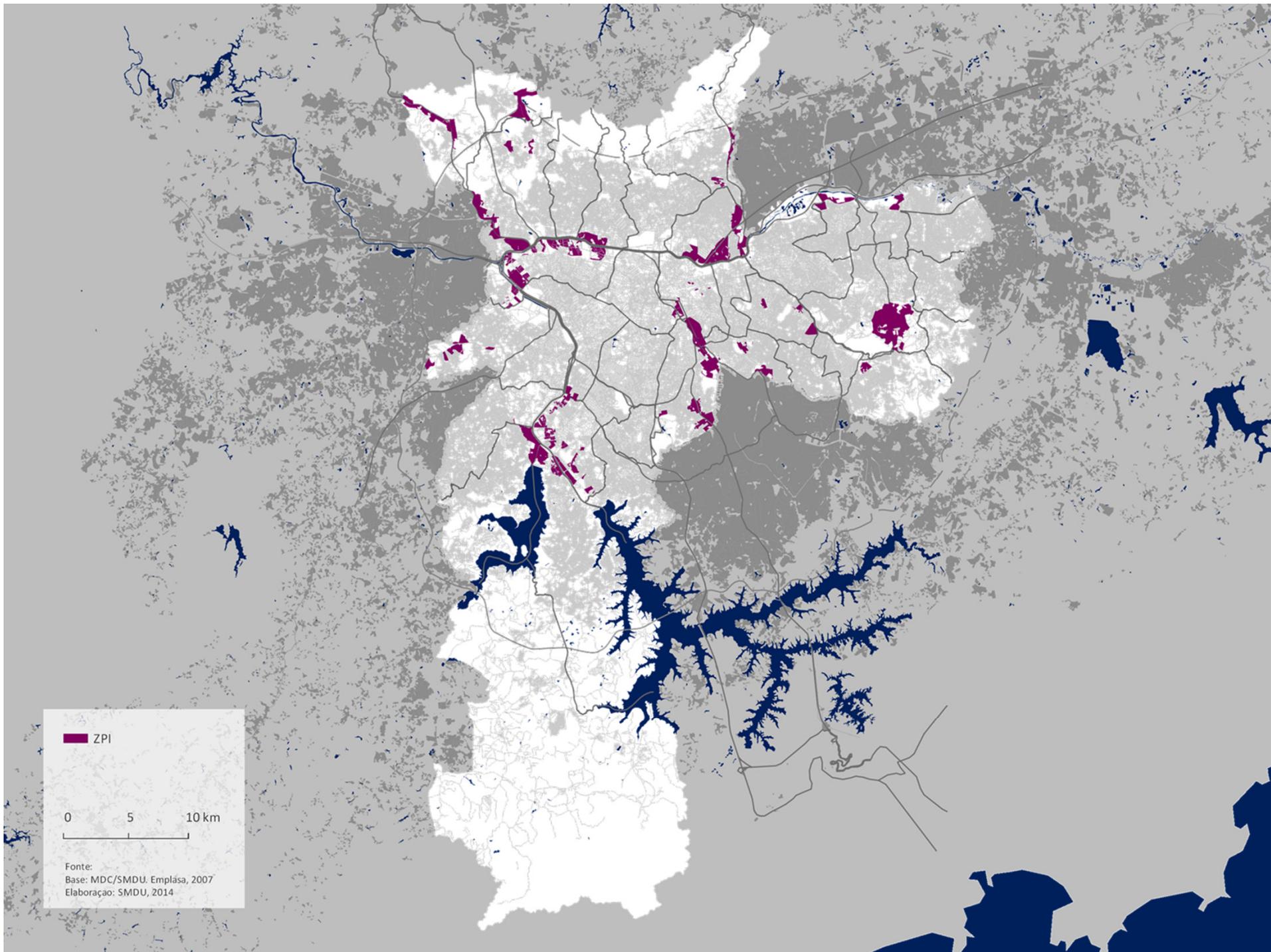
Baixa ( $CA_{máx} = 1,5$ )

## USOS PERMITIDOS

Industrial

## OBJETIVOS

TERRITÓRIO A PRESERVAR



■ ZPI

0 5 10 km

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

# 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

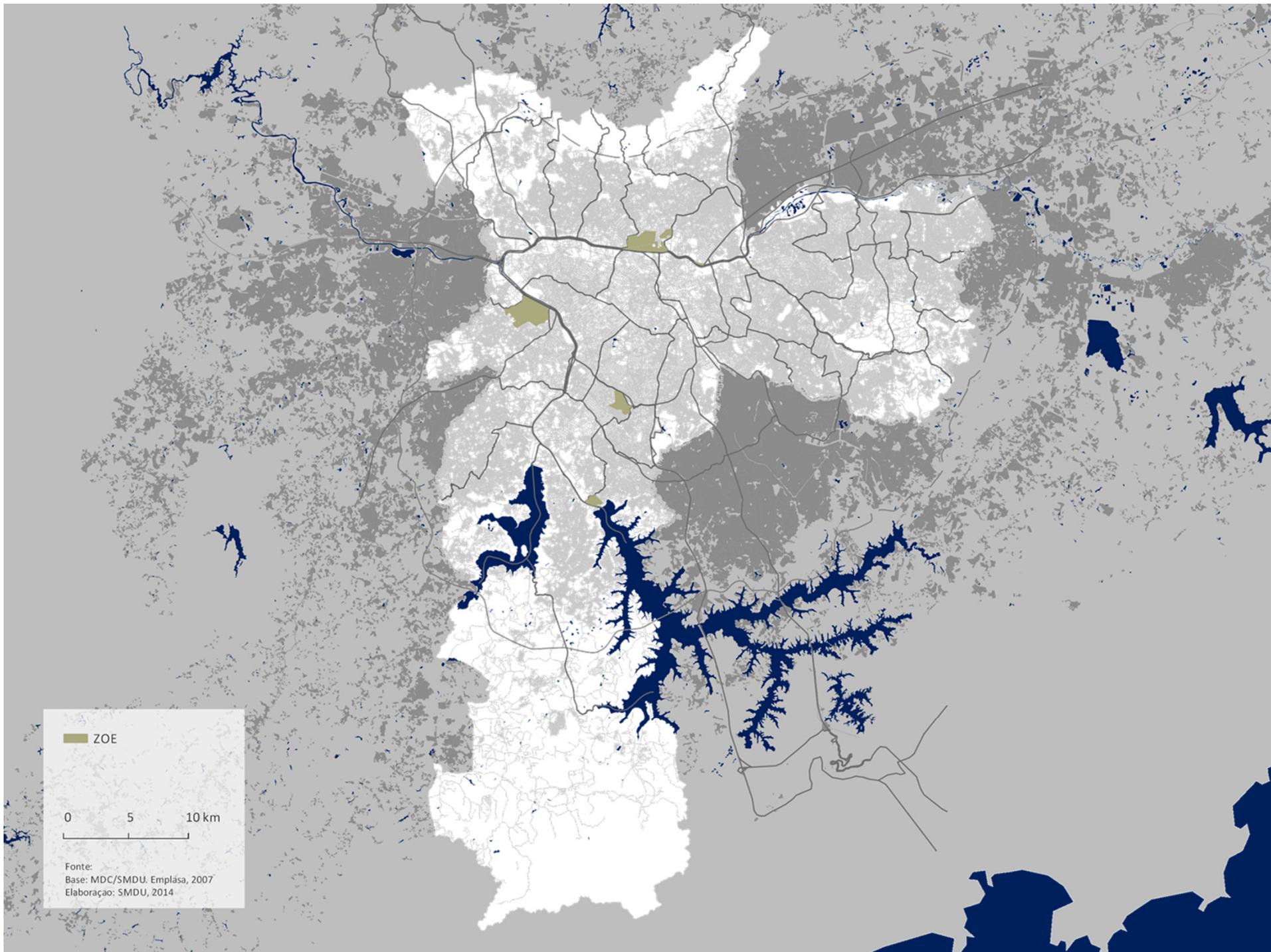
Variados

## 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 edificadas ou subutilizadas, adequadas 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**

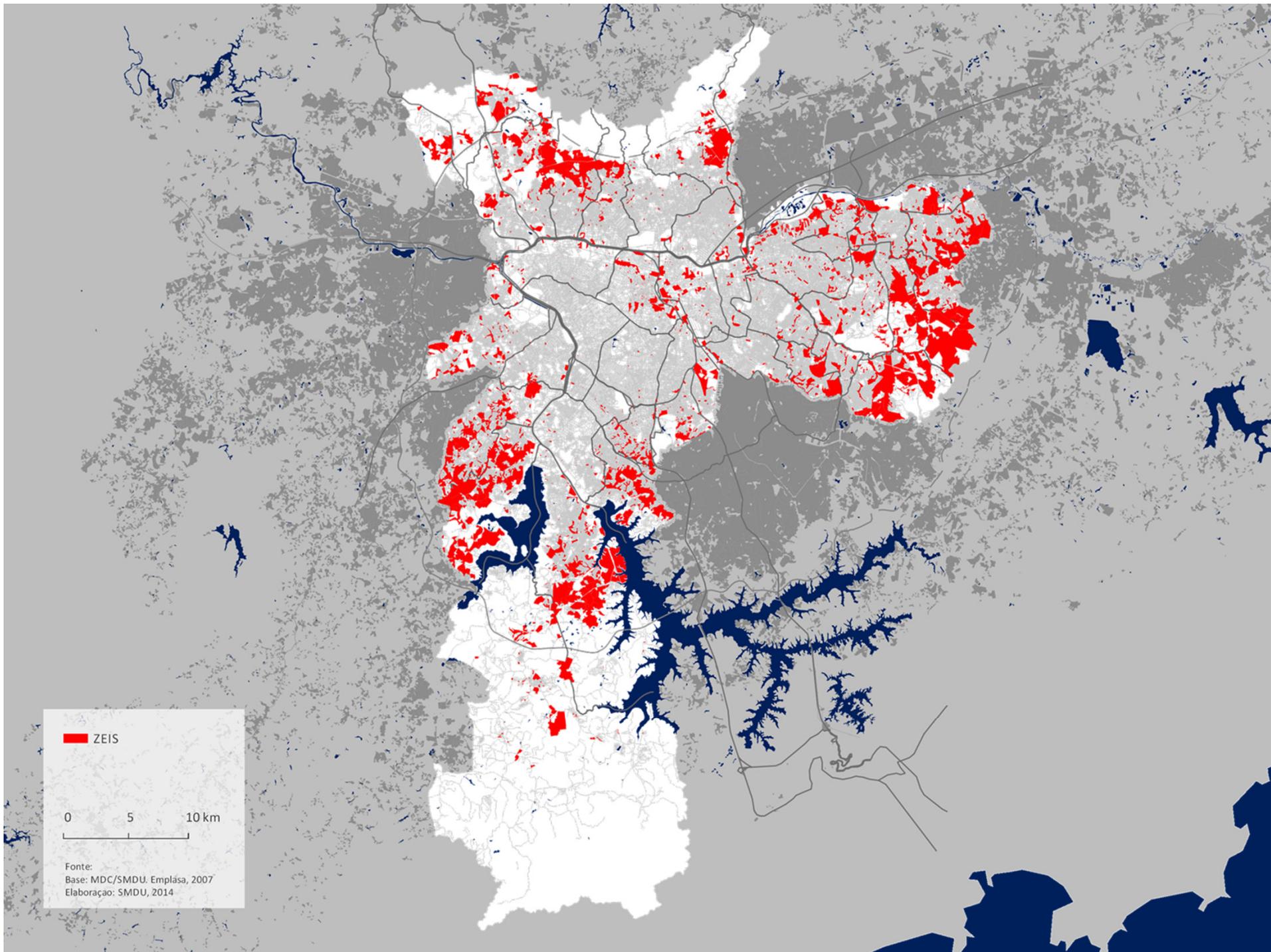
Baixa a Média  
( $C_{Amáx} = 2$  / definido pelo PDE)

### **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**

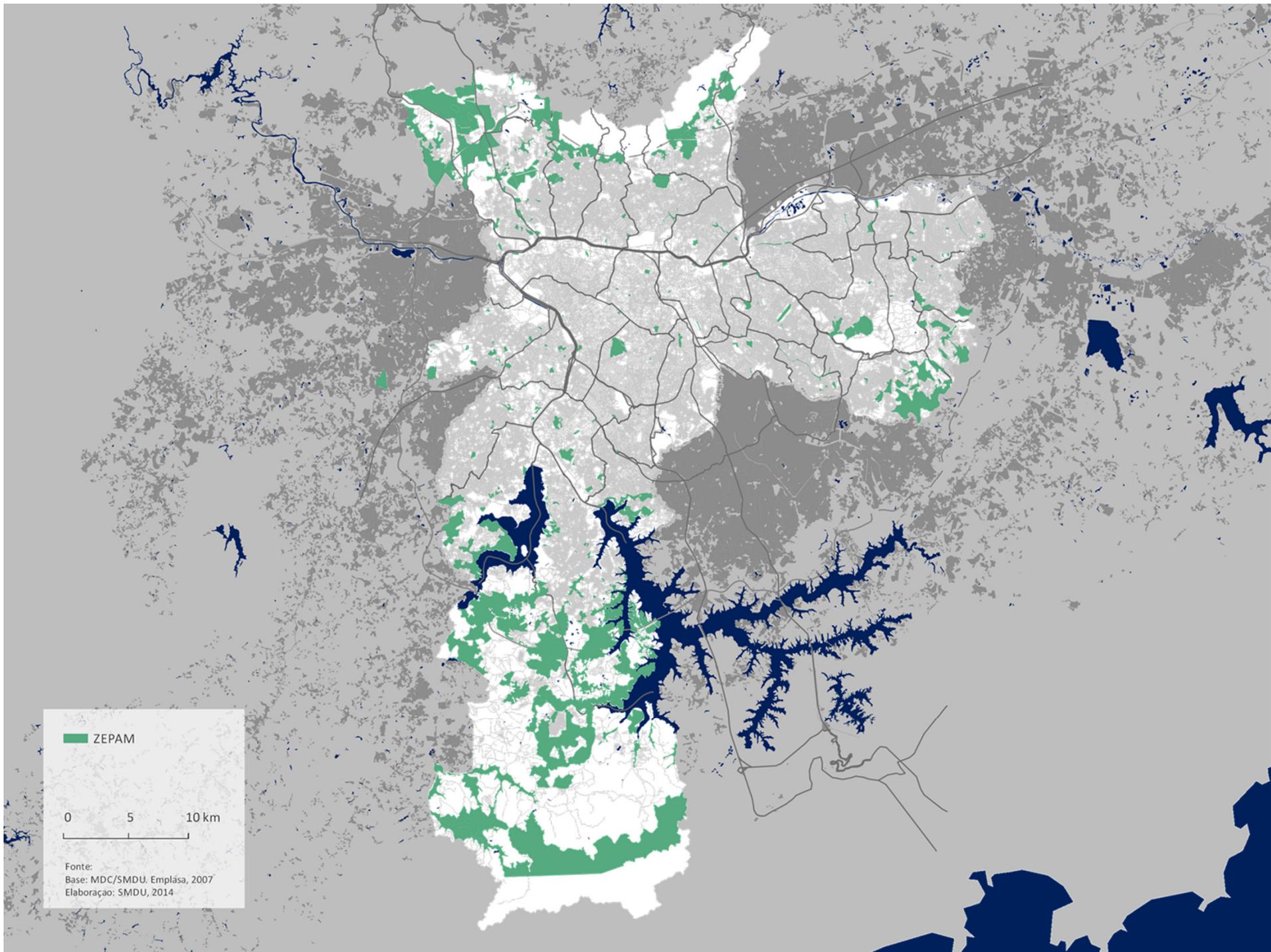
Baixa

**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

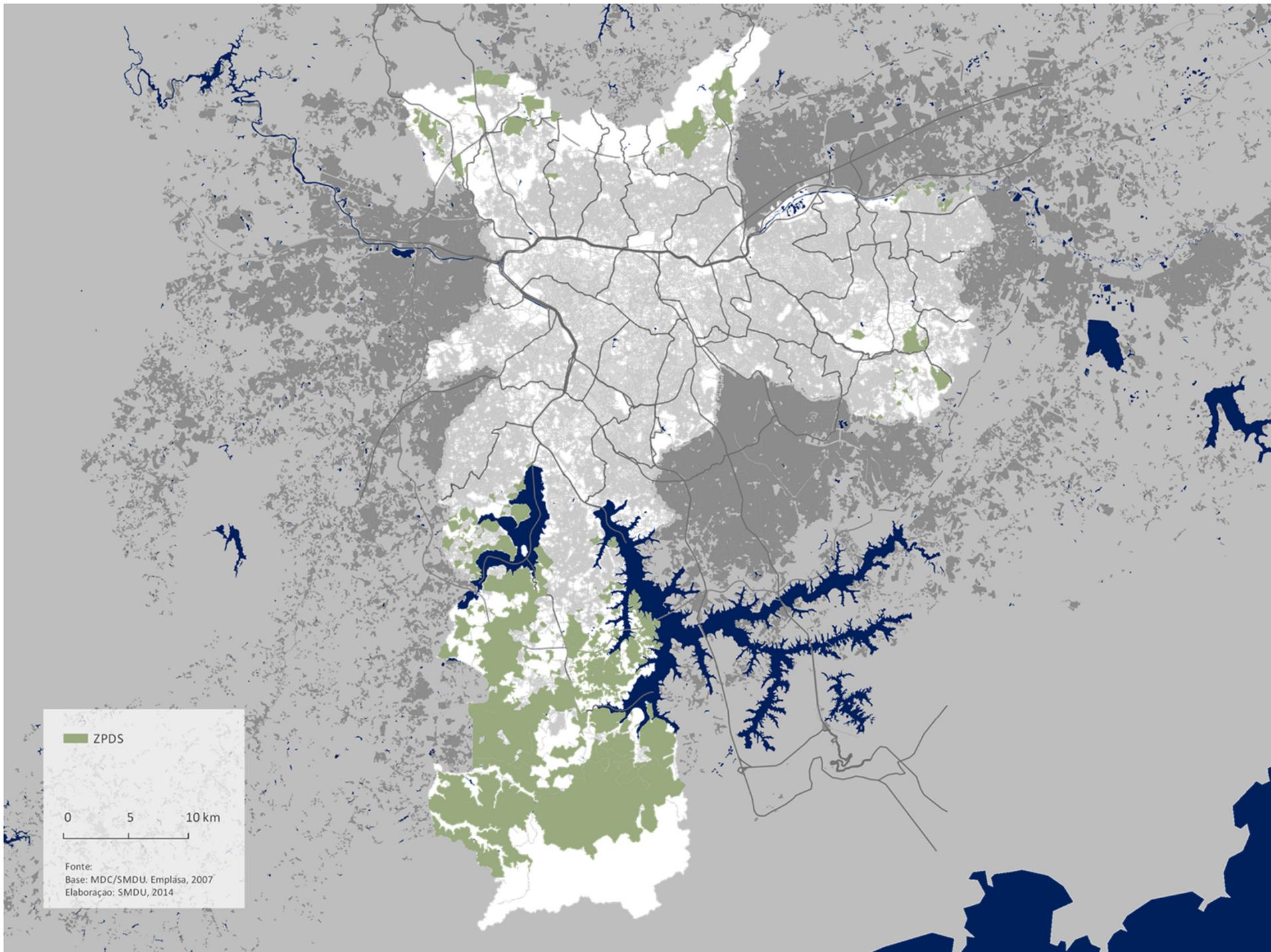
Baixa

### 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

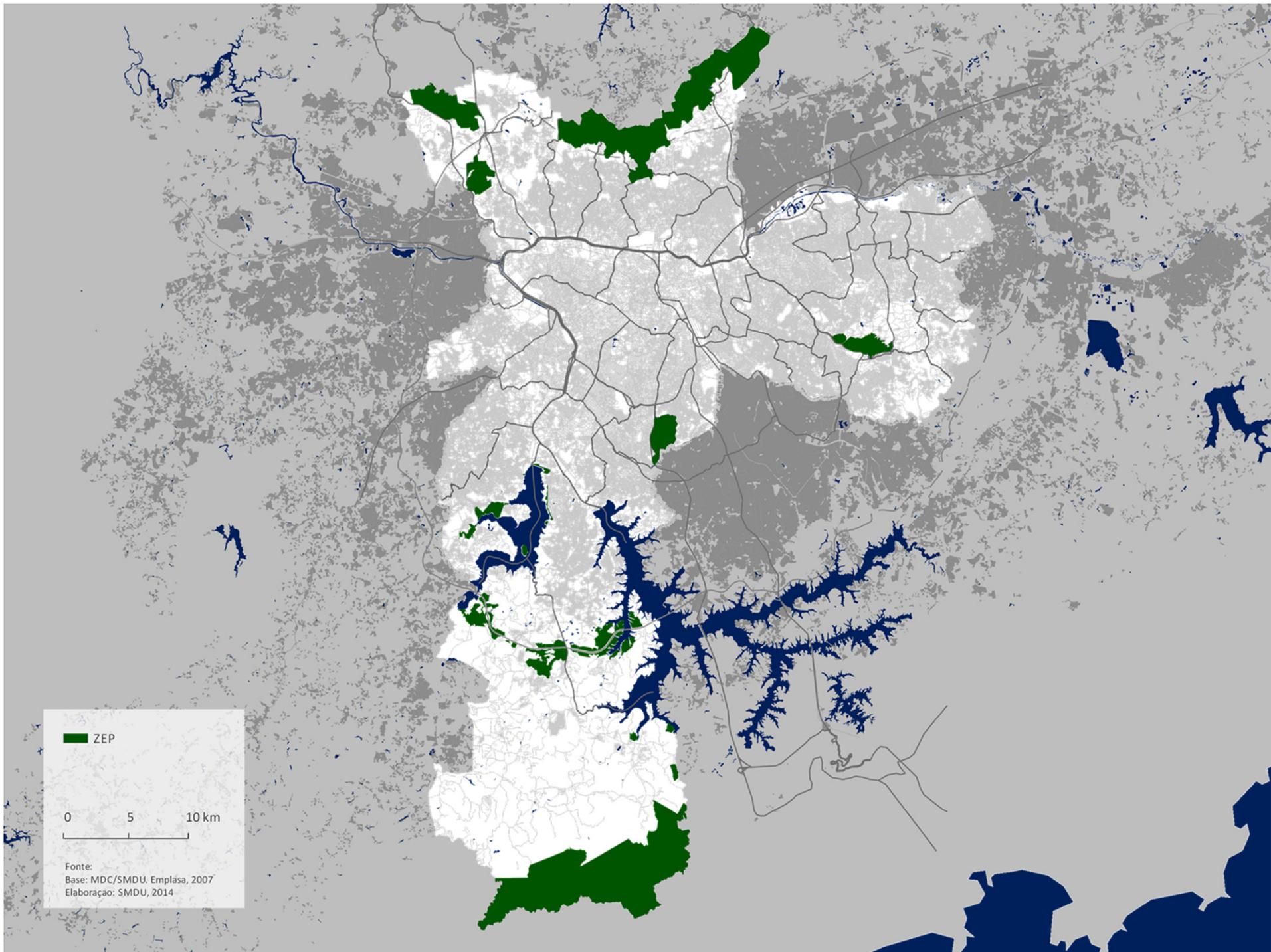
Baixa

#### 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<sub>máx</sub> = 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<sub>máx</sub> = 2 / definido pelo PDE)

**USOS PERMITIDOS**

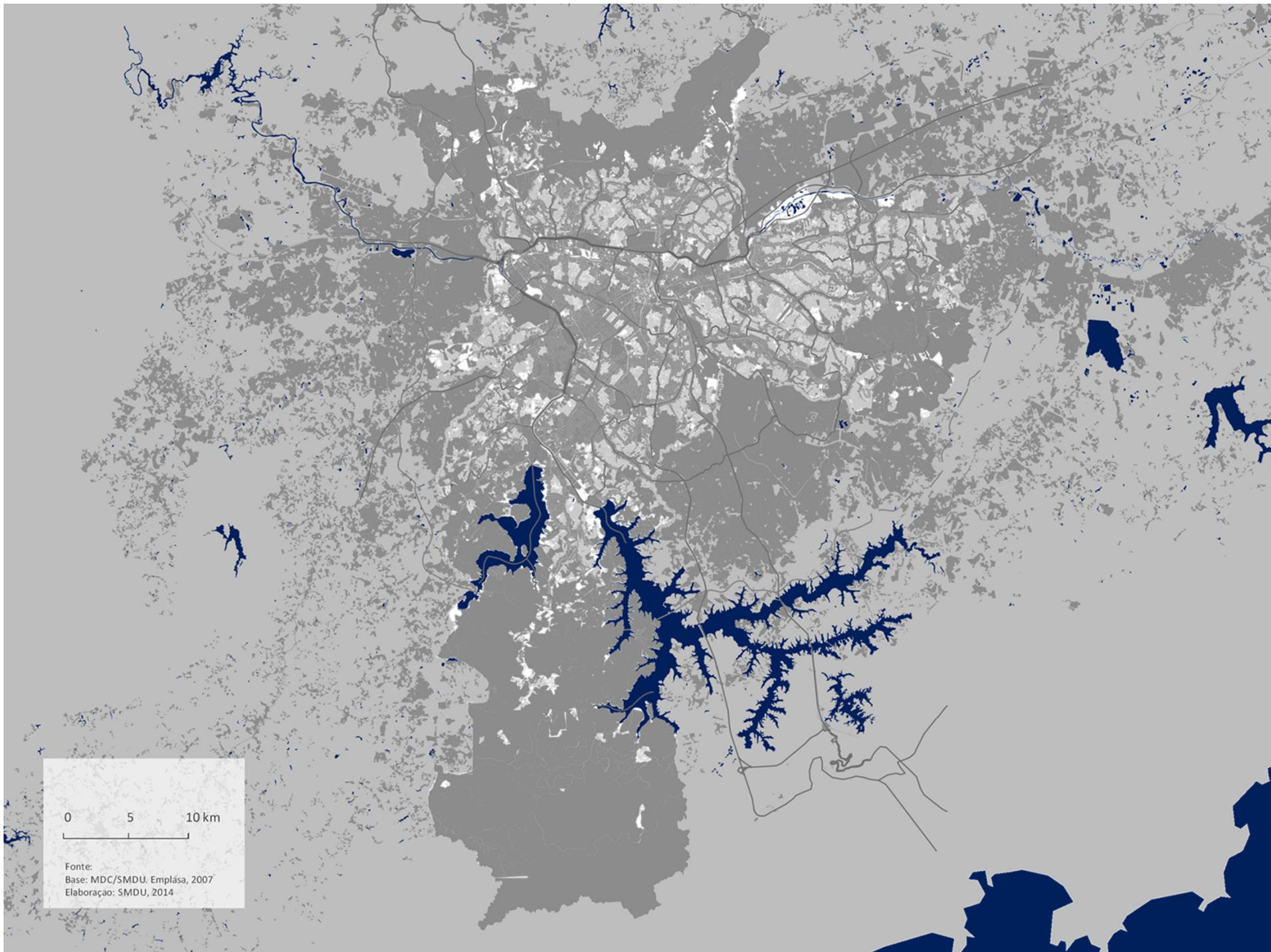
Variados

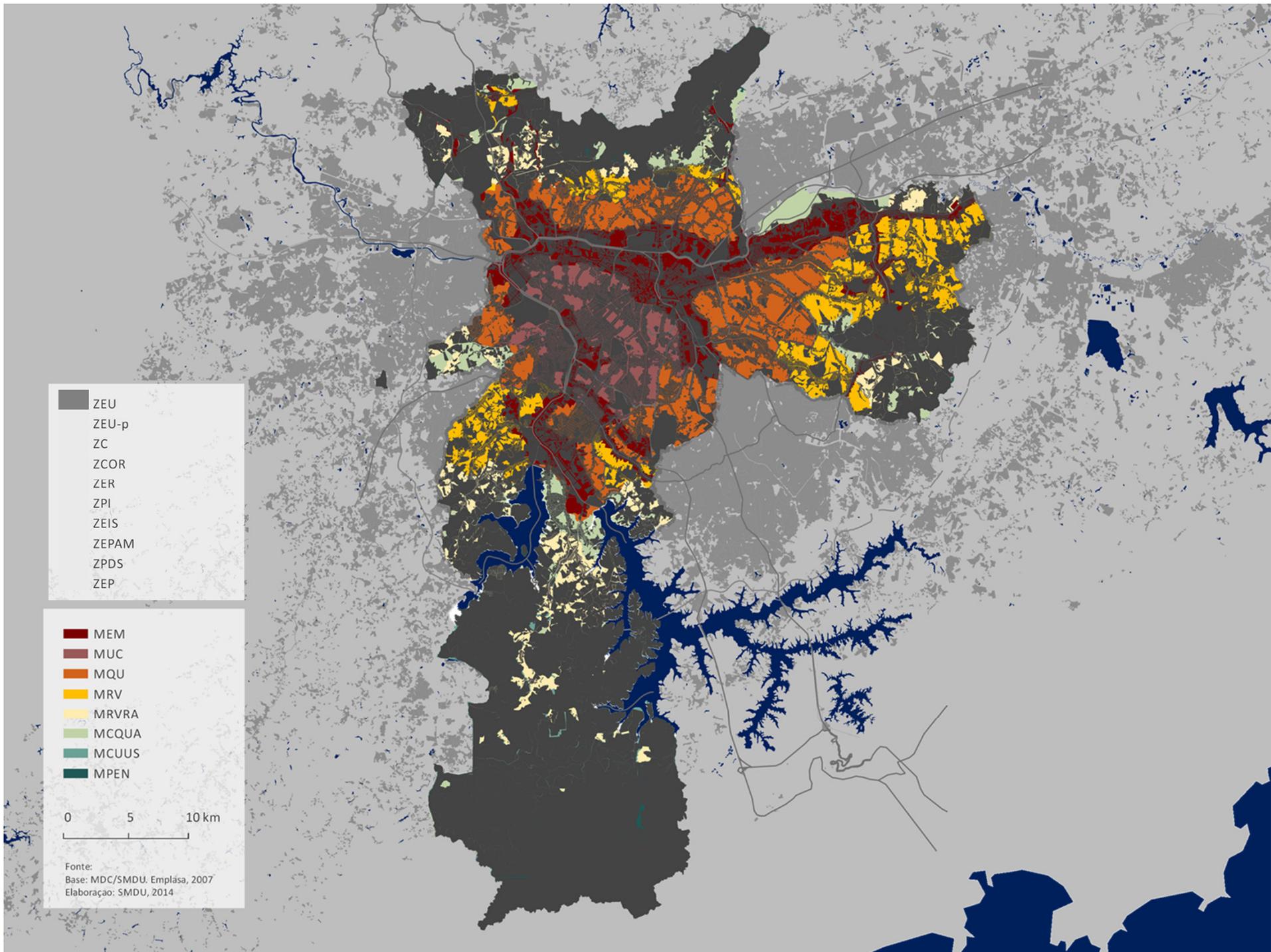
**OBJETIVOS**

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







330 Rua T...

Rua Tavares Bastos

7 pés

Informar um problema

© 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

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.

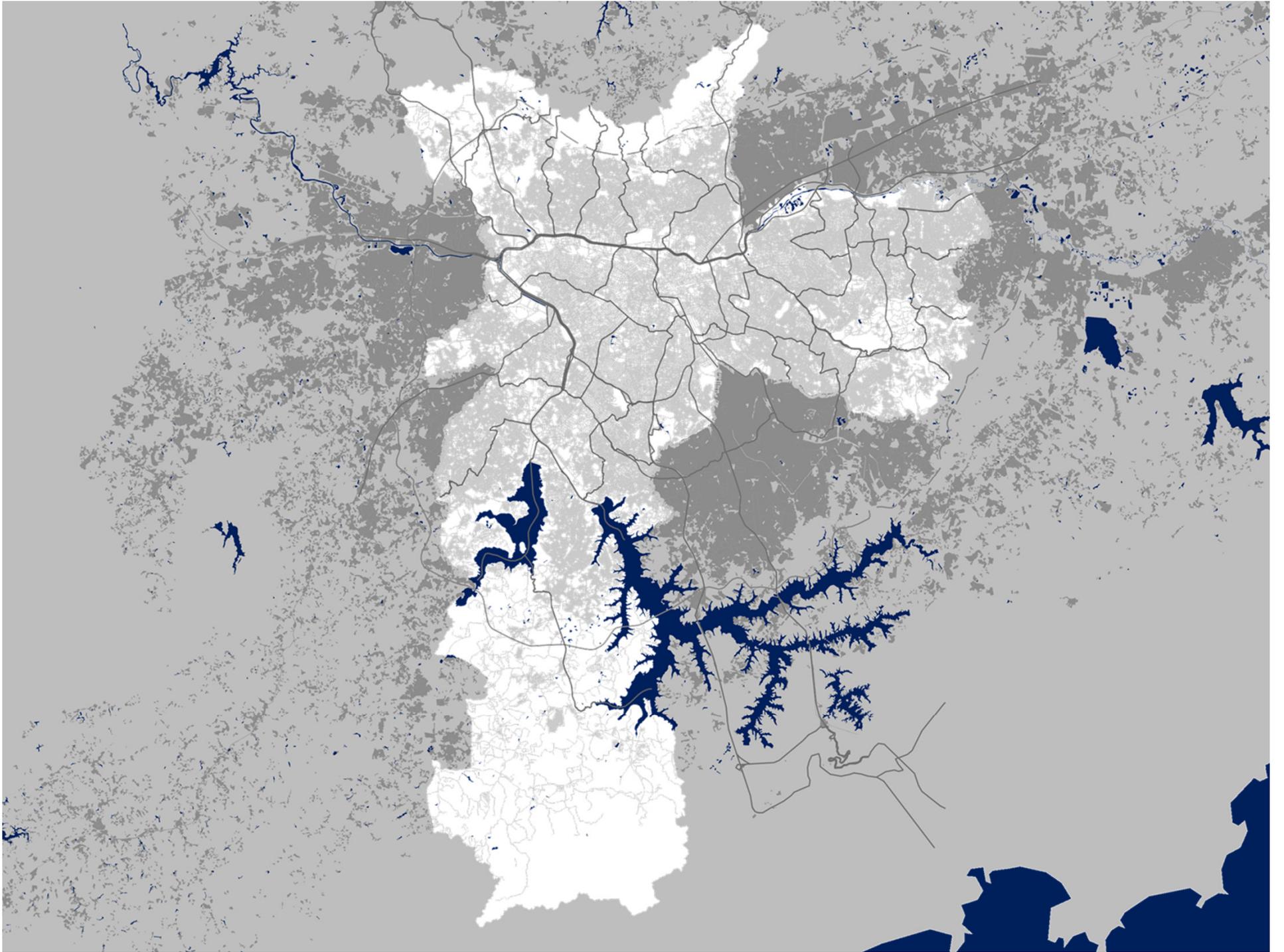
## **CRITÉRIO DE DEMARCAÇÃO**

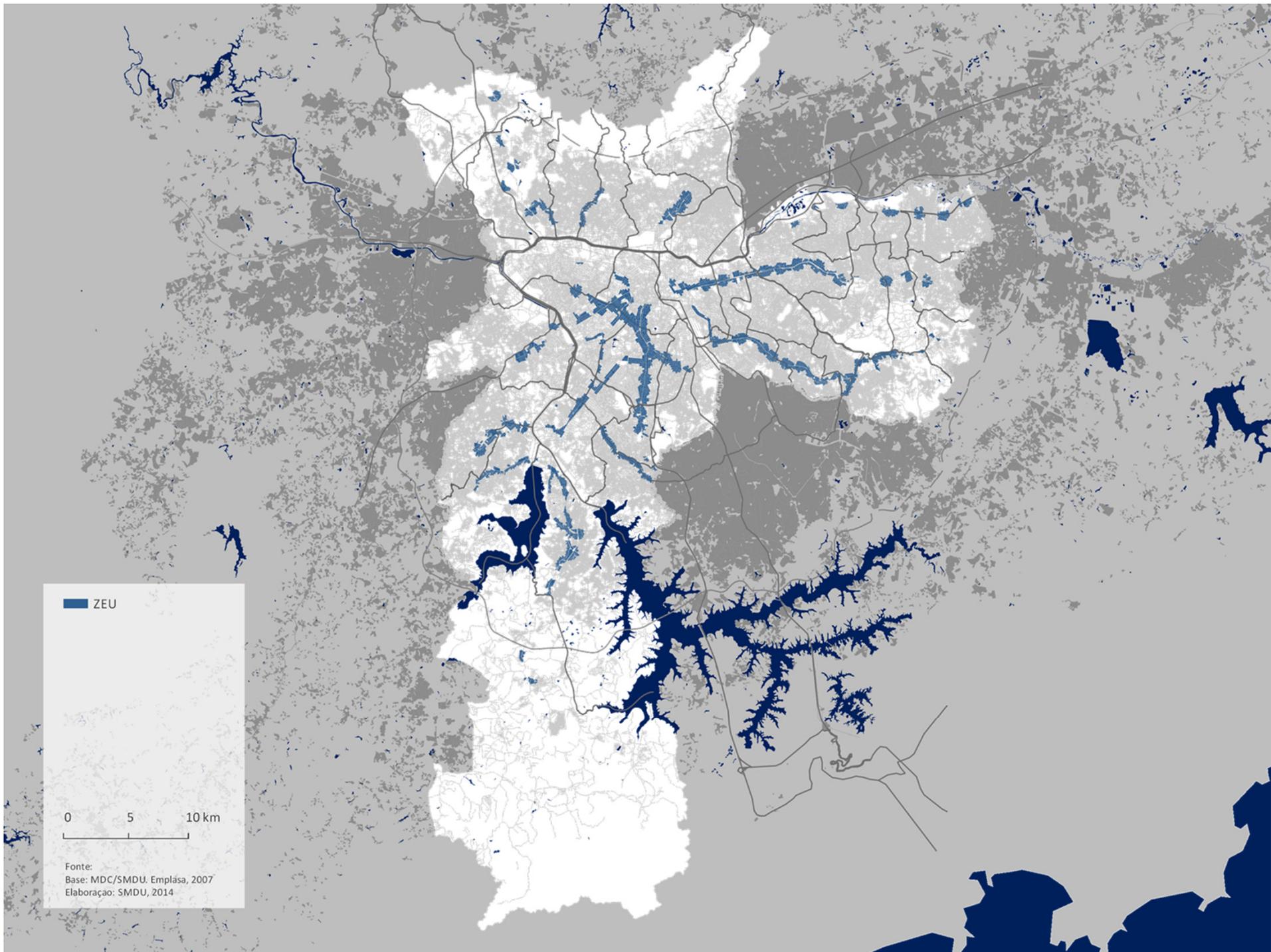
Imóveis e bens tombados

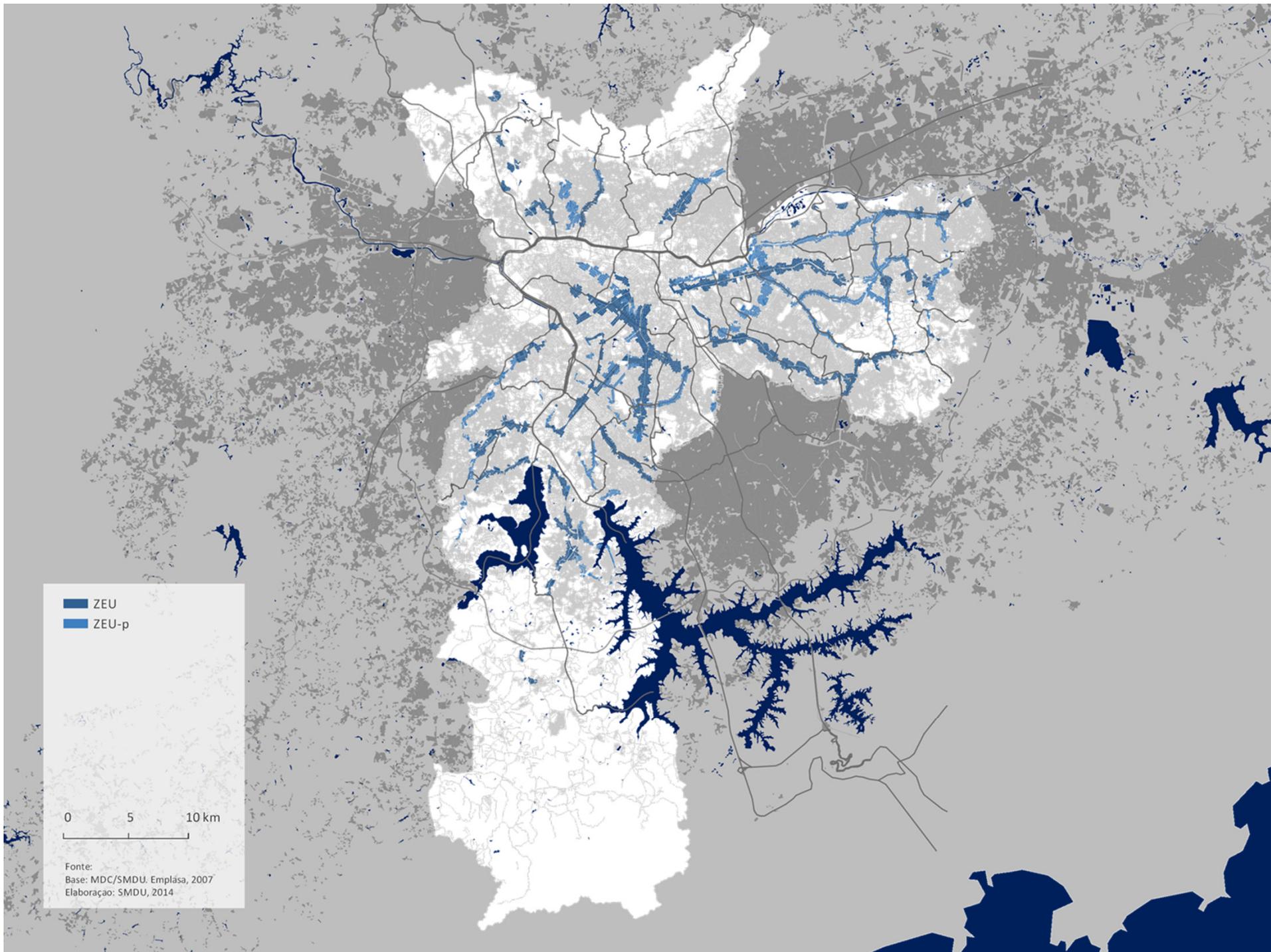
## **OBJETIVOS**

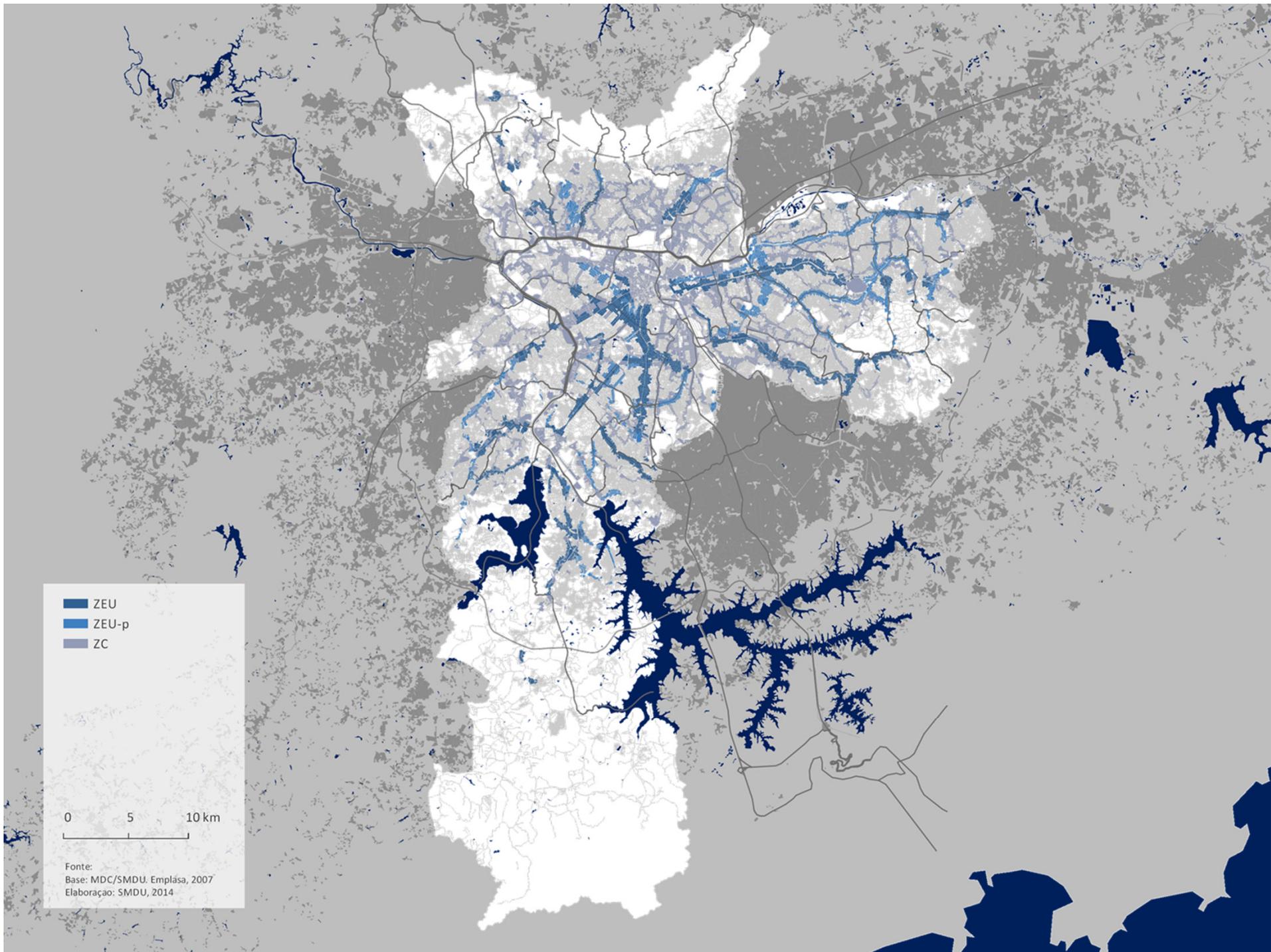
TERRITÓRIO A PRESERVAR

APRESENTAÇÃO DO REBATIMENTO TERRITORIAL DOS TIPOS DE ZONA





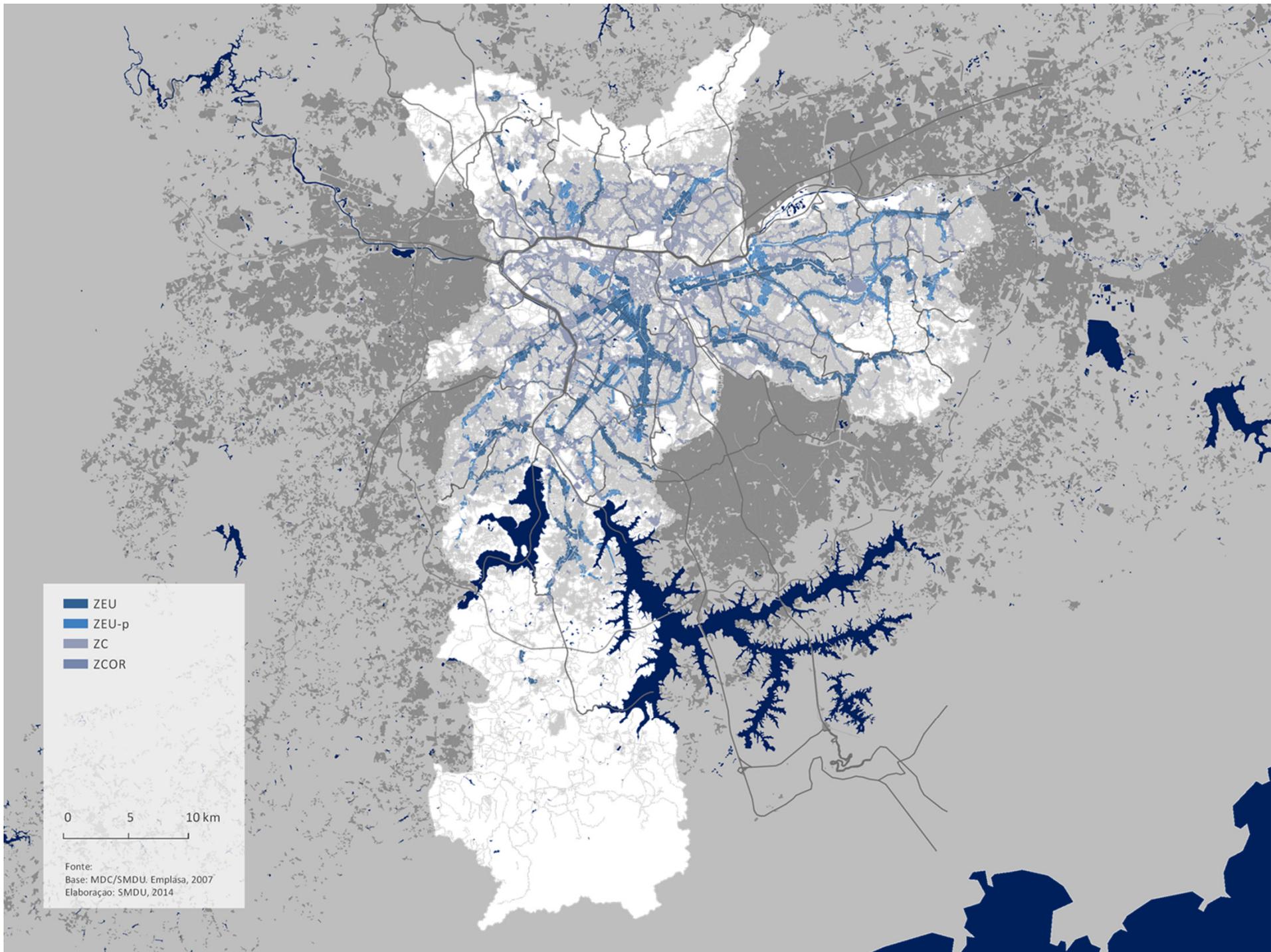


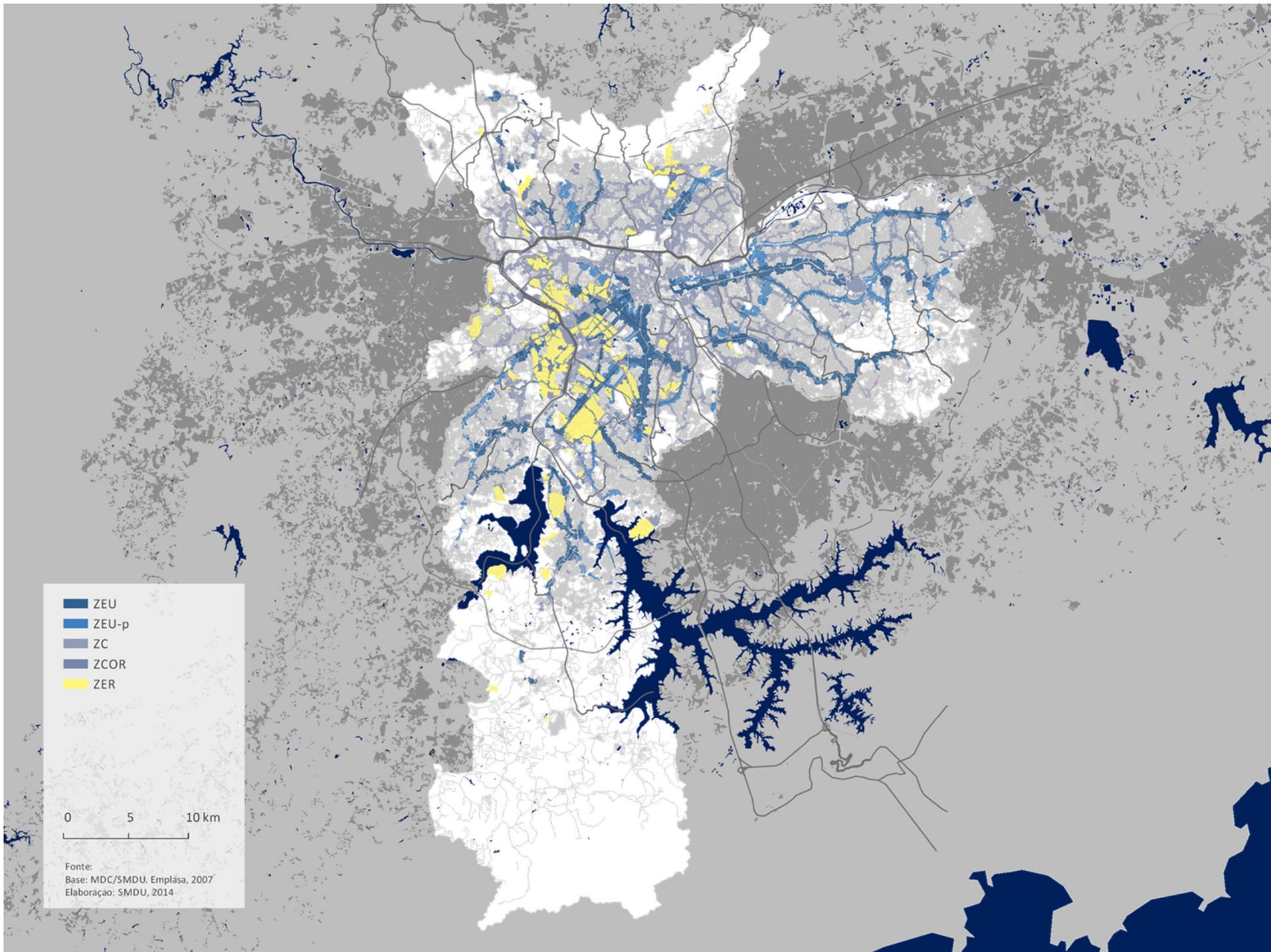


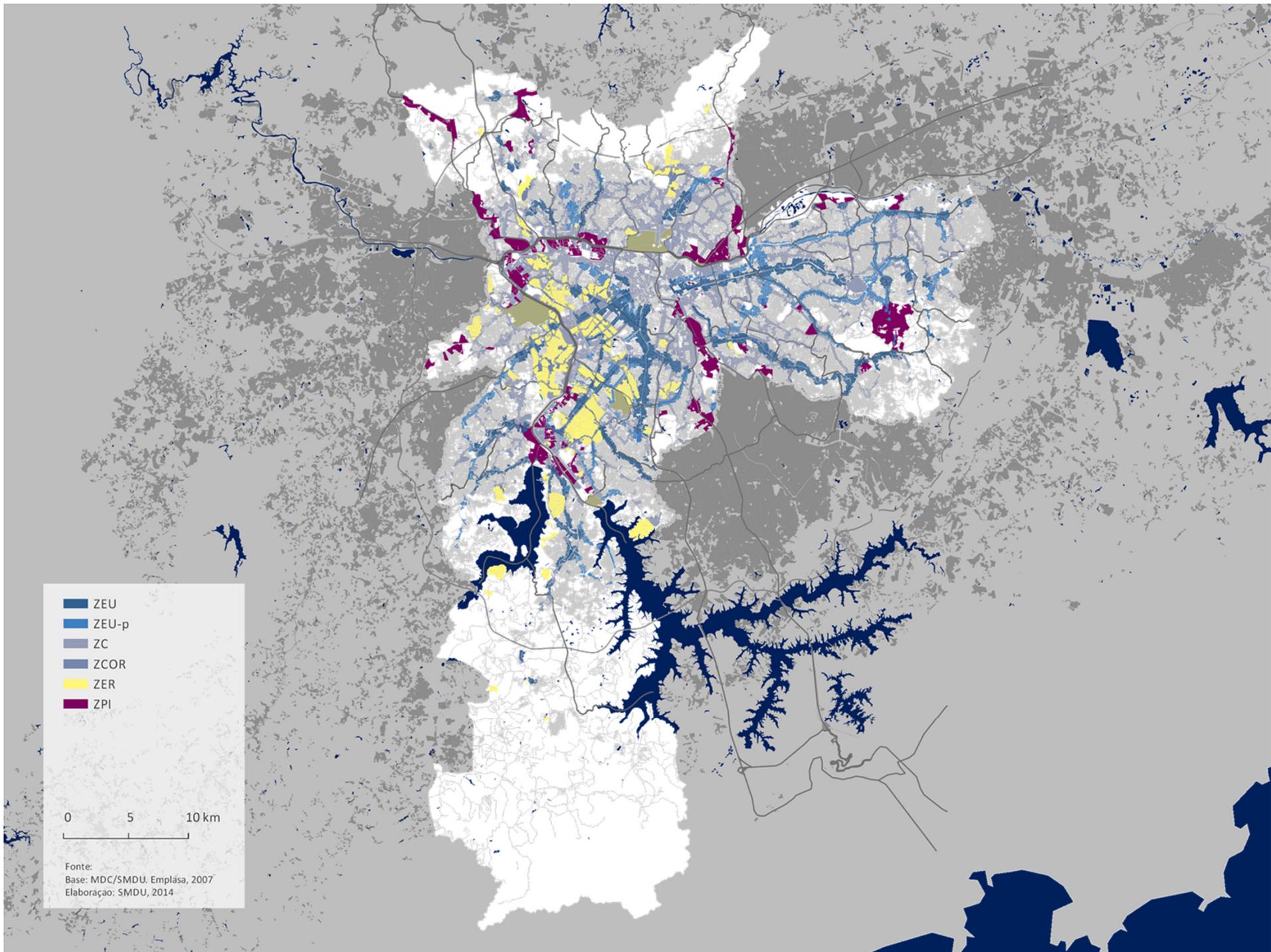
- ZEU
- ZEU-p
- ZC

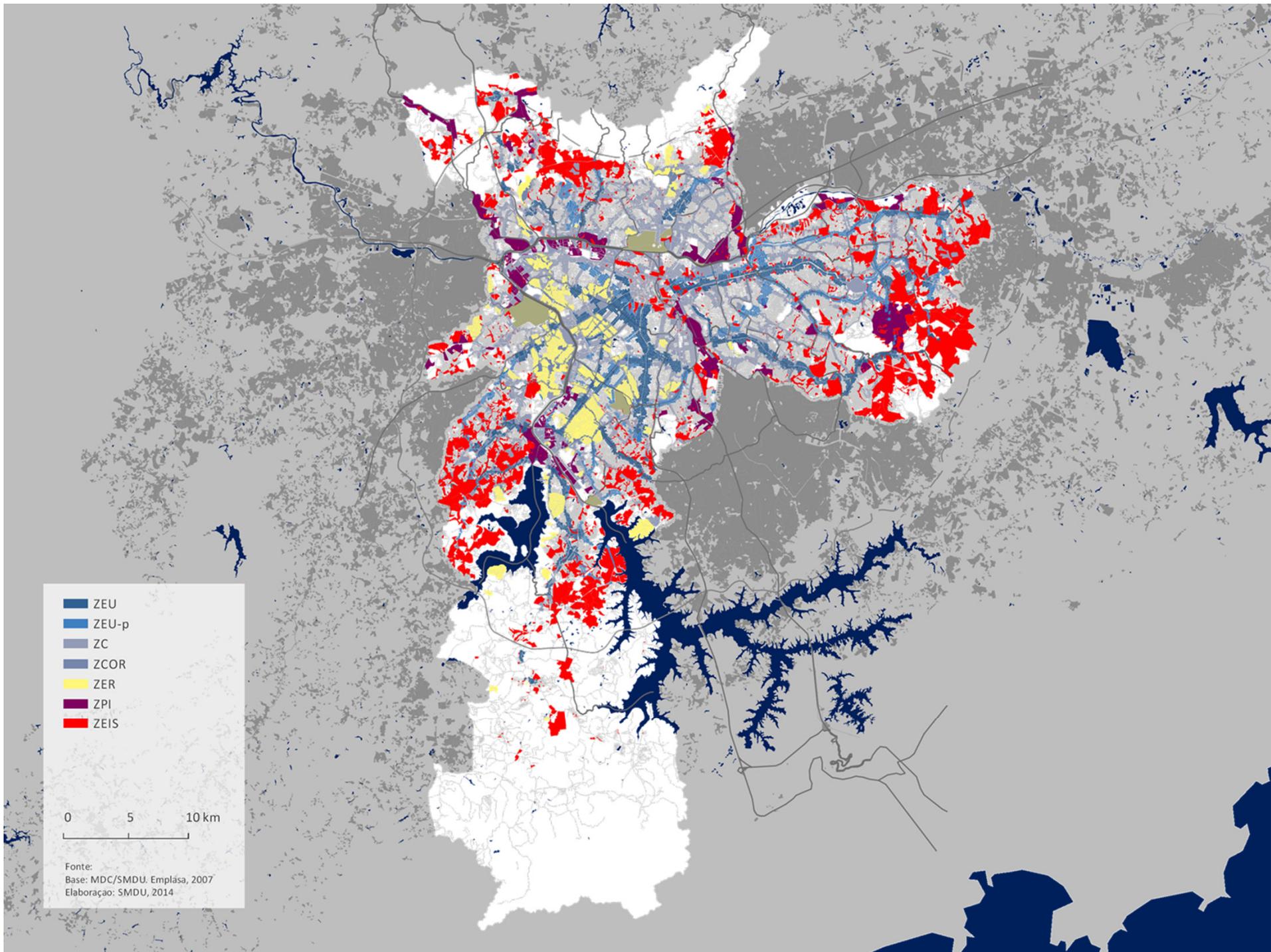
0 5 10 km

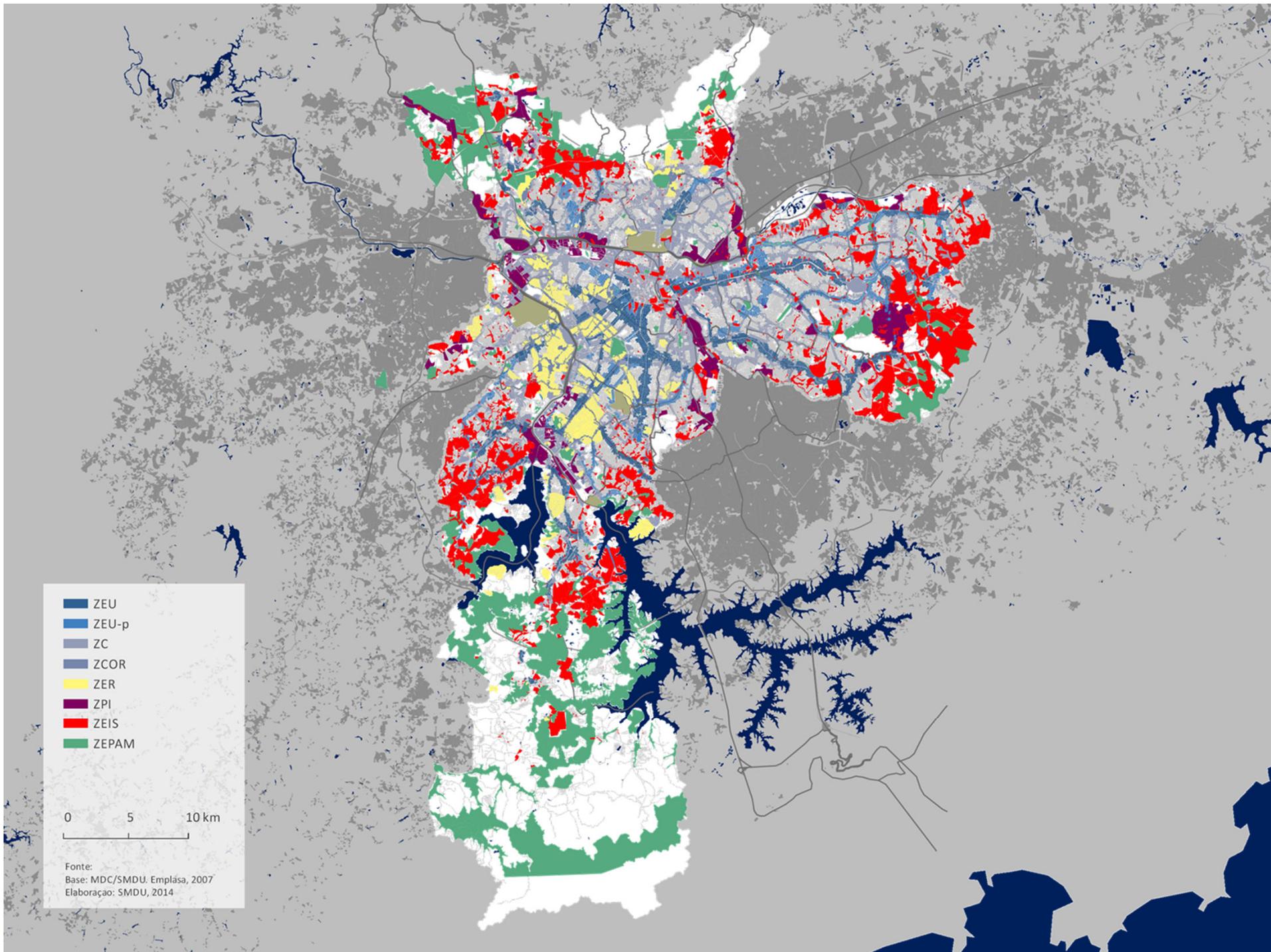
Fonte:  
Base: MDC/SMDU. Emplasa, 2007  
Elaboração: SMDU, 2014











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

0 5 10 km

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

