

CÂMARA TÉCNICA DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA – CTLU
15ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA

CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA – CMPU
33ª REUNIÃO ORDINÁRIA



15 de janeiro de 2015

33ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO C MPU
15ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DA C TLU

PAUTA:

1. Informes.

2. Apreciação da ata de reunião conjunta entre C MPU e C TLU (24ª reunião extraordinária do C MPU e 14ª reunião extraordinária da C TLU) realizada no dia 19 de novembro de 2014;

3. Revisão Participativa da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Lei 13.885/2004):

a) Apresentação da Minuta de Projeto de Lei;

b) Apresentação das atividades participativas realizadas e demais ações;

c) Plenária.

4. Calendário do C MPU para 2015.



CMPU

**Conselho Municipal
de Política Urbana**

ELEIÇÃO

Representantes da Sociedade Civil

13/01 a 02/02

Inscrição de candidaturas

15/03

Eleição na região das 32 Subprefeituras

Para mais informações sobre as formas de participar, acesse:
www.gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br

Revisão dos Instrumentos

Plano Diretor

Zoneamento

Arco do Futuro

Arco Tietê

Arco Tamanduatei

Centro Aberto

Territórios CEU

Projetos especiais

Parklets

Texto da Lei

Entenda o Plano

PDE Ilustrado

O Processo Participativo

Mapa Articulado

Arquivos

Eleição CMPU

compartilhe: [f](#) [t](#) [g+](#)

CMPU

Conselho Municipal de Política Urbana

Estão abertas as inscrições para as vagas de conselheiros representantes da sociedade civil no Conselho Municipal de Política Urbana (CMPU). As candidaturas serão constituídas por membros titulares e suplentes e o processo eleitoral será realizado no dia 15 de março em todas as subprefeituras da cidade.

A nova composição do CMPU, que passa de 48 para 60 membros, é uma determinação do **Plano Diretor Estratégico**, que tem como uma de suas diretrizes o fortalecimento da participação popular nas decisões dos rumos da cidade.

Para saber mais sobre o processo eleitoral, clique nos ícones abaixo.

[O que é o CMPU?](#)[Para quais segmentos haverá eleição?](#)[Quem pode se inscrever?](#)[Quais documentos preciso encaminhar?](#)[Onde posso me inscrever?](#)[Qual o prazo para as inscrições?](#)

5.477 contribuições, sendo:

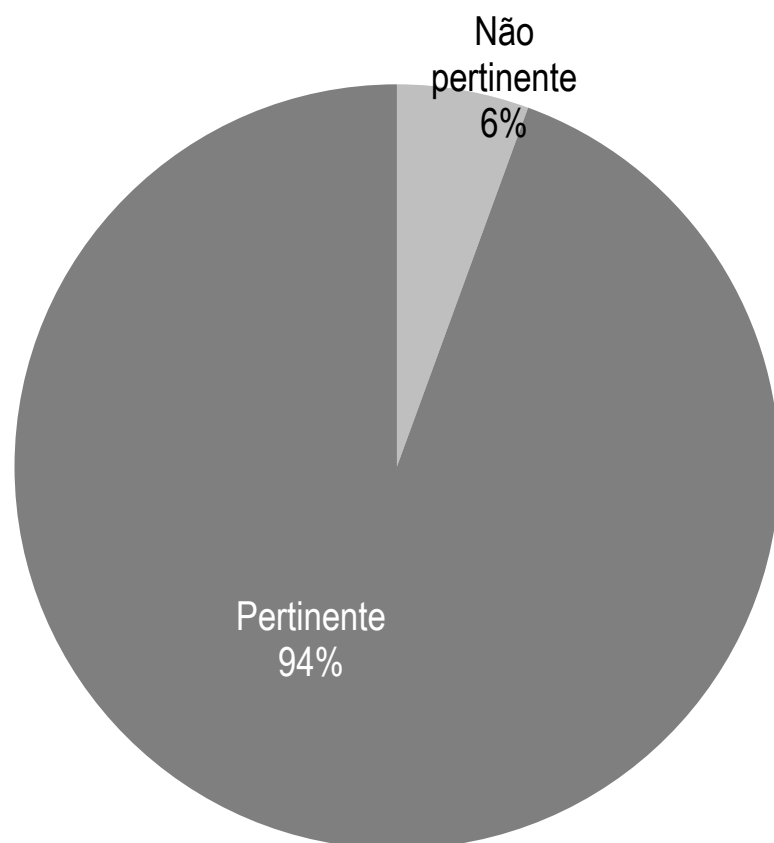
1.134 nas oficinas, com 4.597 participantes

4.343 pelo Formulário Eletrônico

ATIVIDADES PARTICIPATIVAS REALIZADAS E DEMAIS AÇÕES

REVISÃO PARTICIPATIVA DA LEI DE PARCELAMENTO,
USO E OCUPAÇÃO DO SOLO (ZONEAMENTO)

Formulário Eletrônico | Propostas recebidas

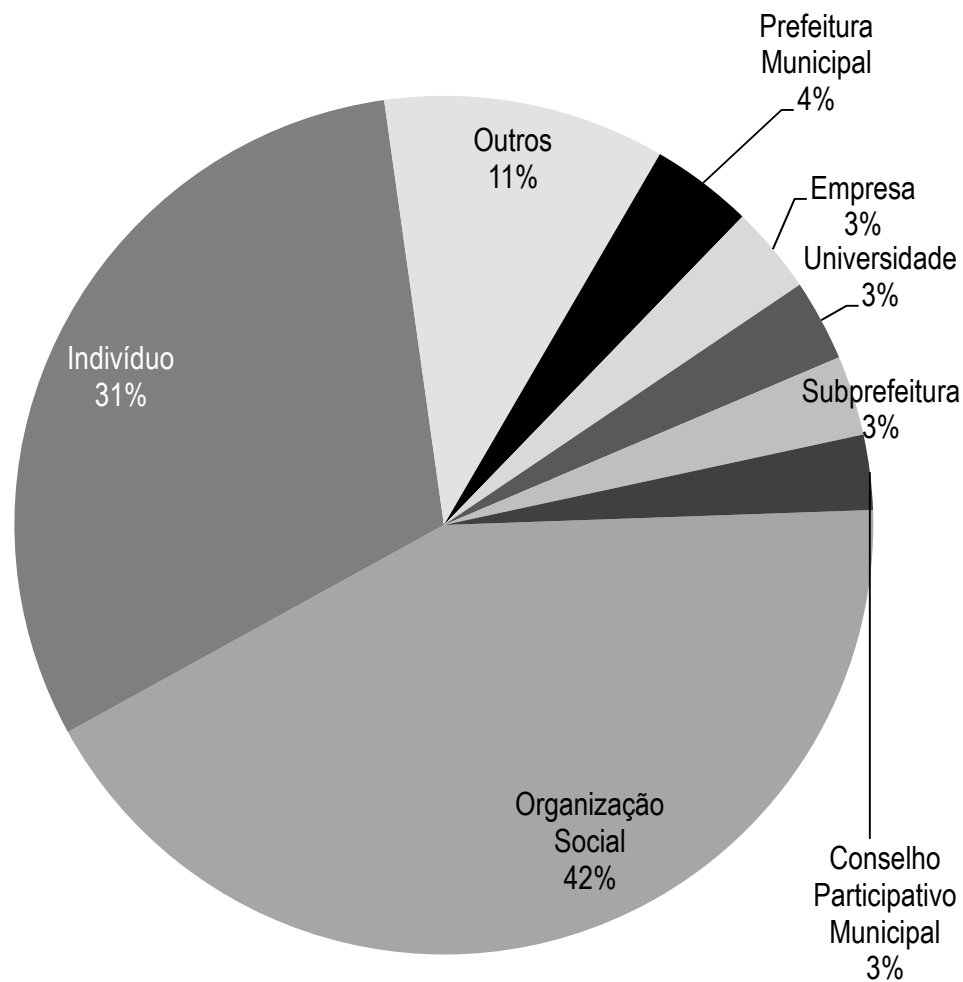


Do conjunto de propostas recebidas (5.477), 4.343, ou seja 77% , foram apresentadas via formulário eletrônico.

Deste universo, 94% são pertinentes quanto à revisão da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.



Oficinas Participativas | PERFIL DOS PARTICIPANTES

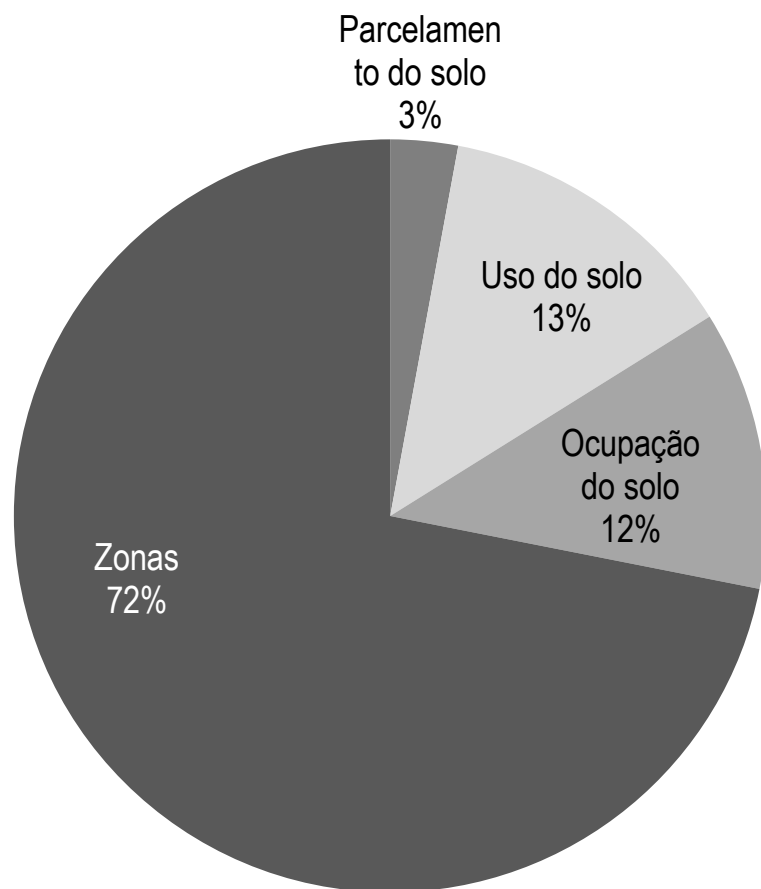


4.597 participantes.

43% identificados como Organização Social (movimentos e associações de moradia, ONGs, entidades ambientalistas – Aldeia Indígena em Perus e em Parelheiros)

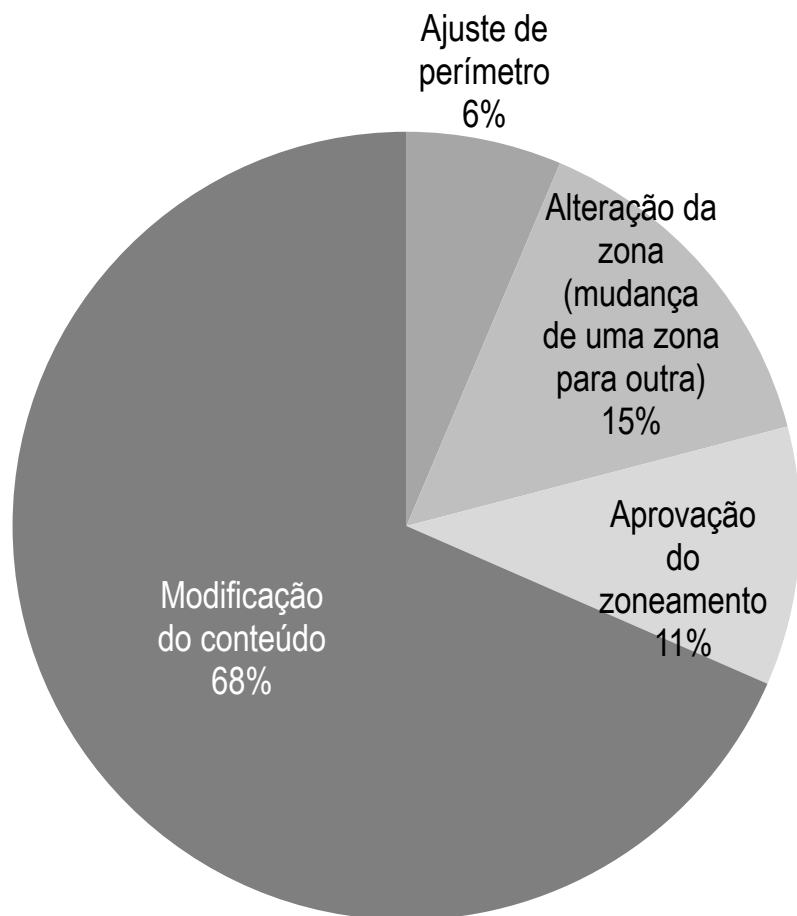


Oficinas Participativas | Propostas: **TEMAS PRIMÁRIOS**

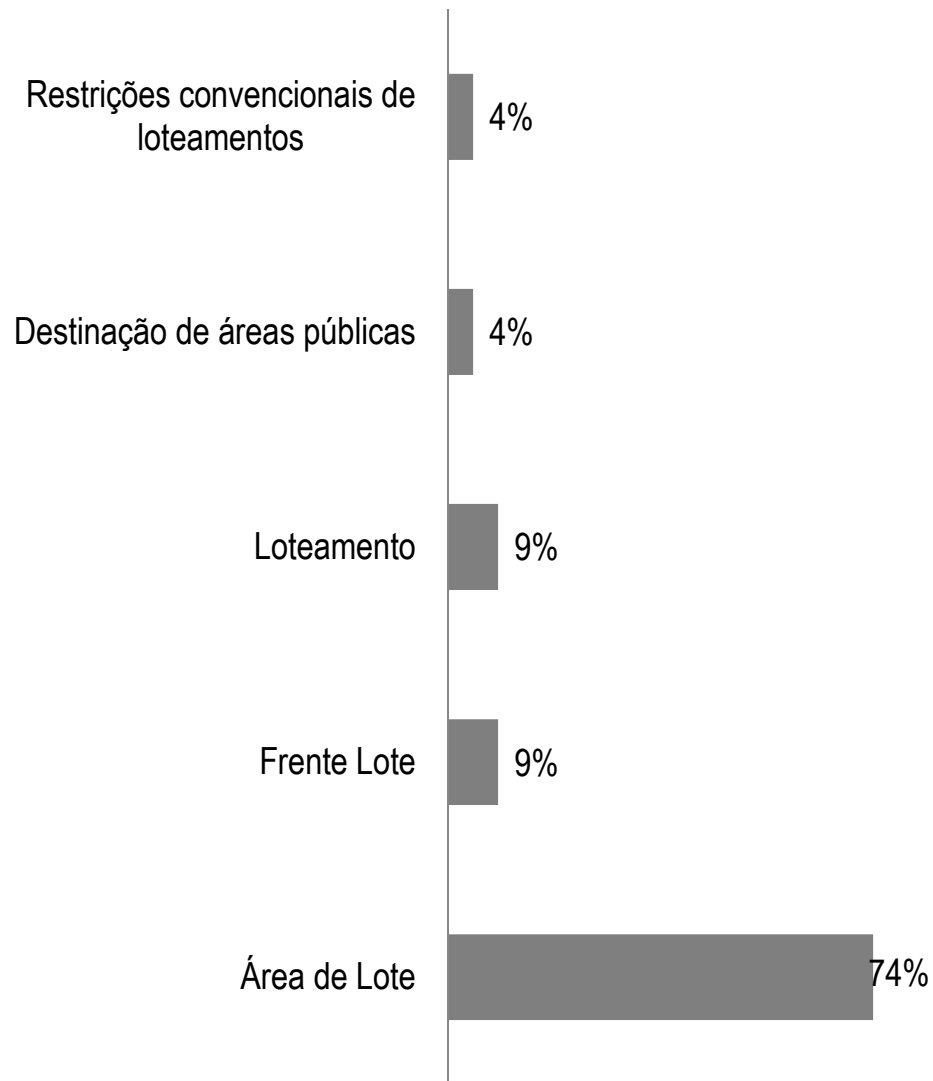


Fonte: PMSP/SMDU. Sistema de Banco de Dados.

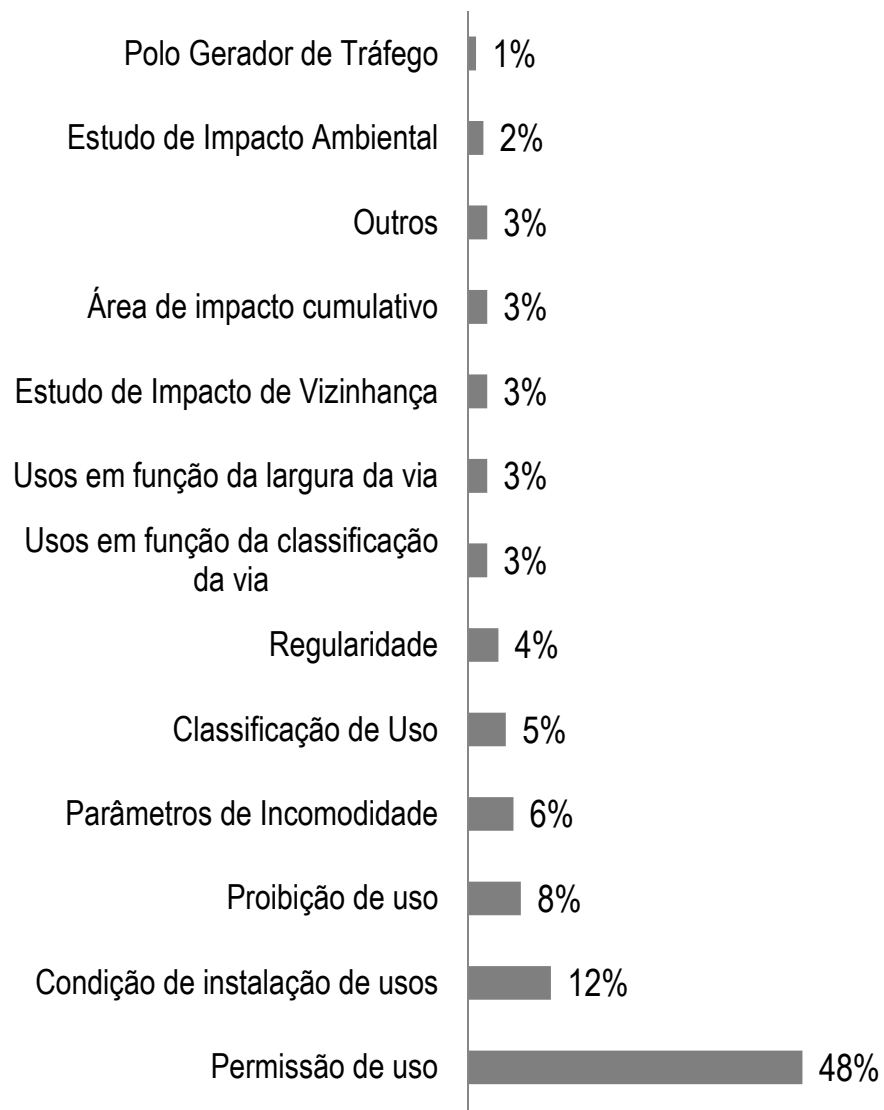
Oficinas Participativas | Propostas: **TEMAS SECUNDÁRIOS: ZONAS**



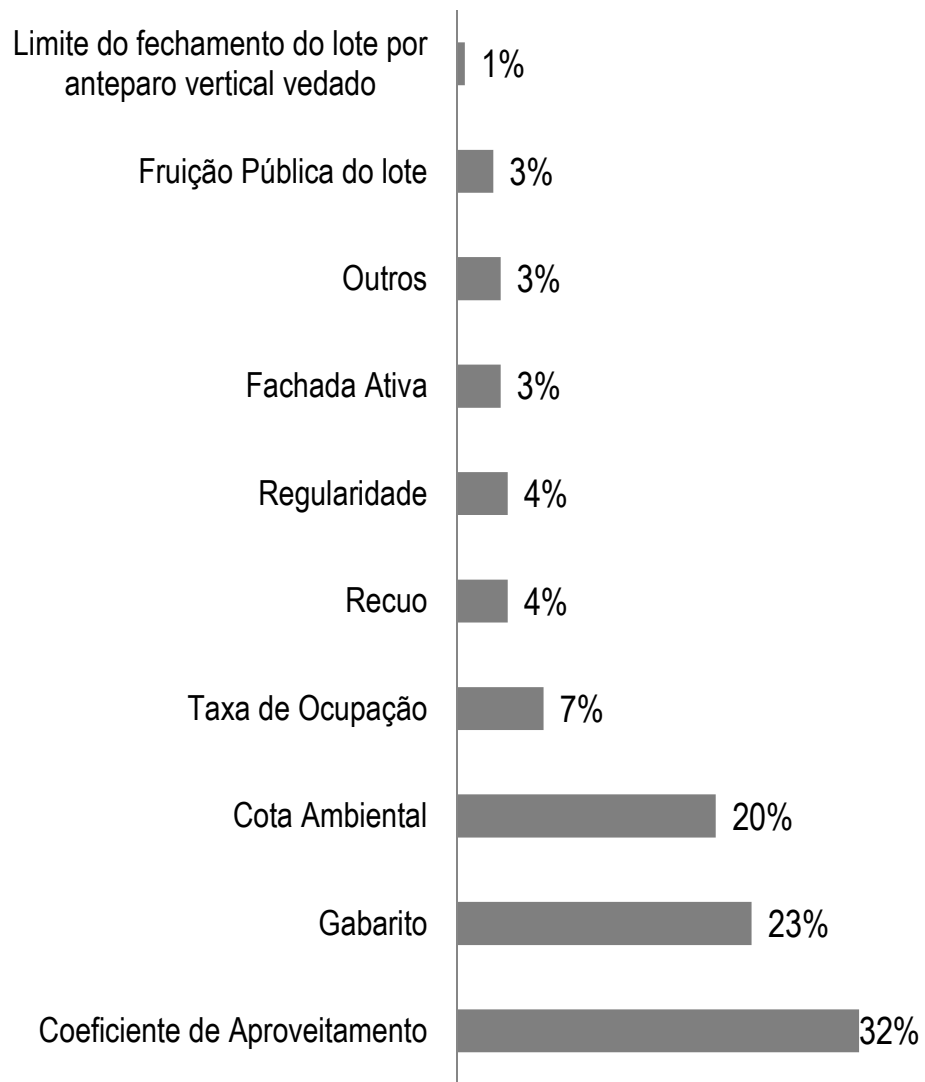
Oficinas Participativas | Propostas: **TEMAS SECUNDÁRIOS PARCELAMENTO DO SOLO**



Oficinas Participativas | Propostas: **TEMAS SECUNDÁRIOS USO DO SOLO**



Oficinas Participativas | Propostas: **TEMAS SECUNDÁRIOS OCUPAÇÃO DO SOLO**



Fonte: PMSP/SMDU. Sistema de Banco de Dados.



ETAPA DE DISCUSSÃO DA MINUTA DE PROJETO DE LEI

Audiências Públicas

14.01.15 e 21.01.15 às 19h00 (com transmissão ao vivo)

Diálogos Temáticos

ZEIS e Parâmetros de Ocupação

Minuta Participativa no Gestão Urbana

Contribuições até 26.01.15

Outras ferramentas disponibilizadas

Arquivos em formato aberto

Impressão da minuta em formato de jornal

Minuta comentada

Aplicativo Olhares Urbanos

Resultados do Seminário Ensaios Urbanos

Workshop de apresentação e debate dos resultados (15 e 16/12/2014)

41 ensaios de 17 instituições envolvendo 1.700 alunos e 90 professores

MINUTA DO PROJETO DE LEI

REVISÃO PARTICIPATIVA DA LEI DE PARCELAMENTO,
USO E OCUPAÇÃO DO SOLO (ZONEAMENTO)

GERAL

MINUTA

PARTE A



PROCESSO PARTICIPATIVO

PARTE B



ORDENAMENTO TERRITORIAL

PARTE C



ALTERAÇÕES EM RELAÇÃO À LEI VIGENTE
(Lei 13.885/04)

TÍTULO I



DIRETRIZES

TÍTULO II



PARCELAMENTO

TÍTULO III



OCUPAÇÃO

TÍTULO IV



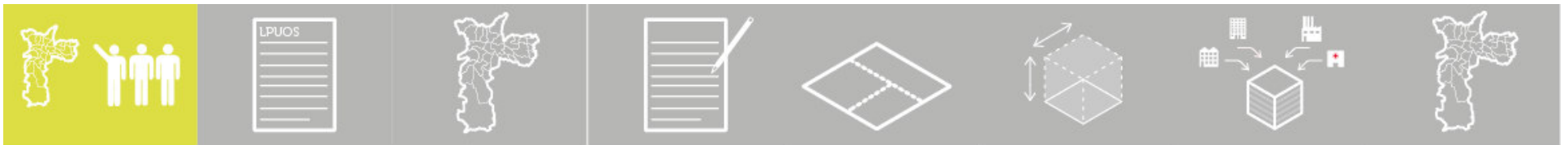
USO

TÍTULO V



TIPOS DE ZONAS

PARTE A - PROCESSO PARTICIPATIVO





**CONCURSO
ENSAIOS URBANOS**

54 PROJETOS ENTREGUES
10 PREMIADOS / 4 MENÇÕES HONROSAS

**CONSELHO
MUNICIPAL DE
POLÍTICA URBANA**

COMISSÃO COMPOSTA POR MEMBROS DA
SOCIEDADE CIVIL E REPRESENTANTES DO
PODER PÚBLICO MUNICIPAL

**ATELIER
ENSAIOS URBANOS**

17 INSTITUIÇÕES DE ENSINO EM ARQUITETURA
PROPOSTAS DE 1500 ESTUDANTES E 100 PROFESSORES

**SEMINÁRIO E
OFICINAS COM AS
SUBPREFEITURAS**

SEMINÁRIO DE LANÇAMENTO DO PROCESSO PARTICIPATIVO
32 OFICINAS NAS SUBPREFEITURAS



18.Out.2014

Sé, Santana, Capela do Socorro,
Vila Prudente e Sapopemba.

359 Pessoas

75 Contribuições

01.Nov.2014

Cidade Ademar, Jabaquara, Lapa
e Jaçanã / Tremembé.

468 Pessoas

135 Contribuições

08.Nov.2014

Freguesia do Ó / Brasilândia, Vila
Maria / Vila Guilherme, São
Mateus, Cidade Tiradentes, Casa
Verde e Butantã.

1160 Pessoas

251 Contribuições

22.Nov.2014

Campo Limpo, Ermelino
Matarazzo, Moóca, Perus e
São Miguel.

507 Pessoas

123 Contribuições

29.Nov.2014

Vila Mariana, Ipiranga, Santo
Amaro, Itaim Paulista, Parelheiros
e Guaianases.

1169 Pessoas

294 Contribuições

06.Dez.2014

Aricandura, Itaquera, M'Boi Mirim,
Penha, Pinheiros e Pirituba.

925 Pessoas

255 Contribuições

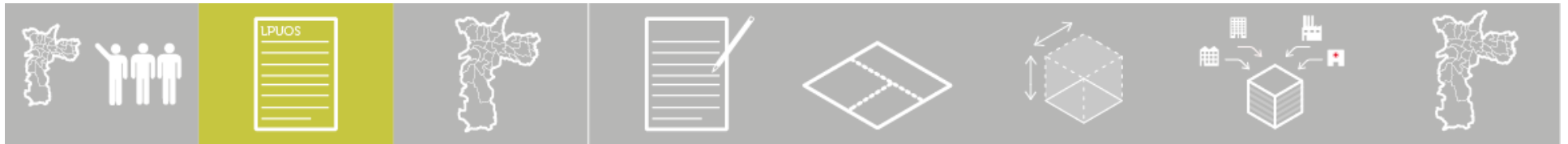
RESULTADO GERAL

4588 Pessoas

1133 Contribuições

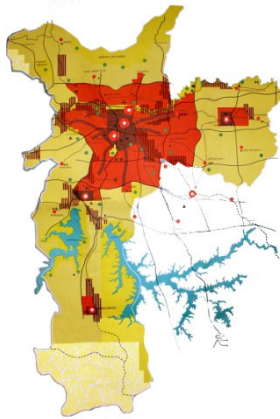
4344 contribuições
pela internet

PARTE B – ORDENAMENTO TERRITORIAL

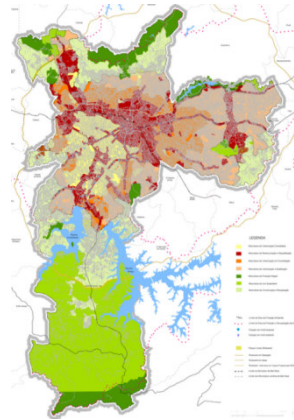




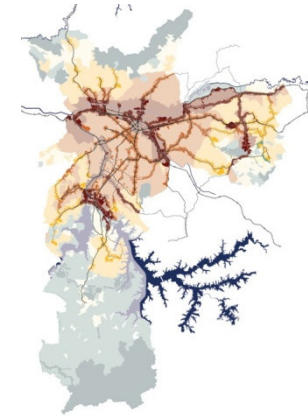
PUB 1968



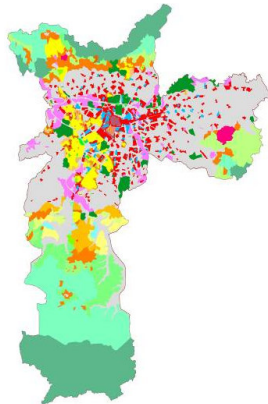
PDE 2002



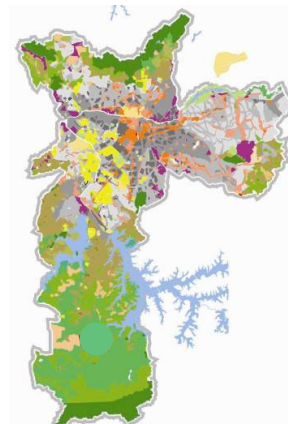
PDE 2014



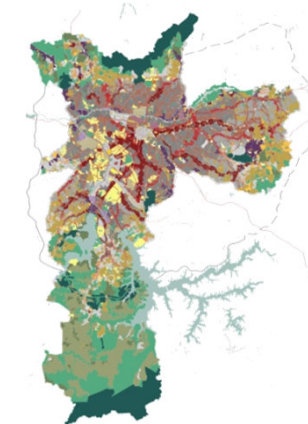
ZONEAMENTO 1972



ZONEAMENTO 2004



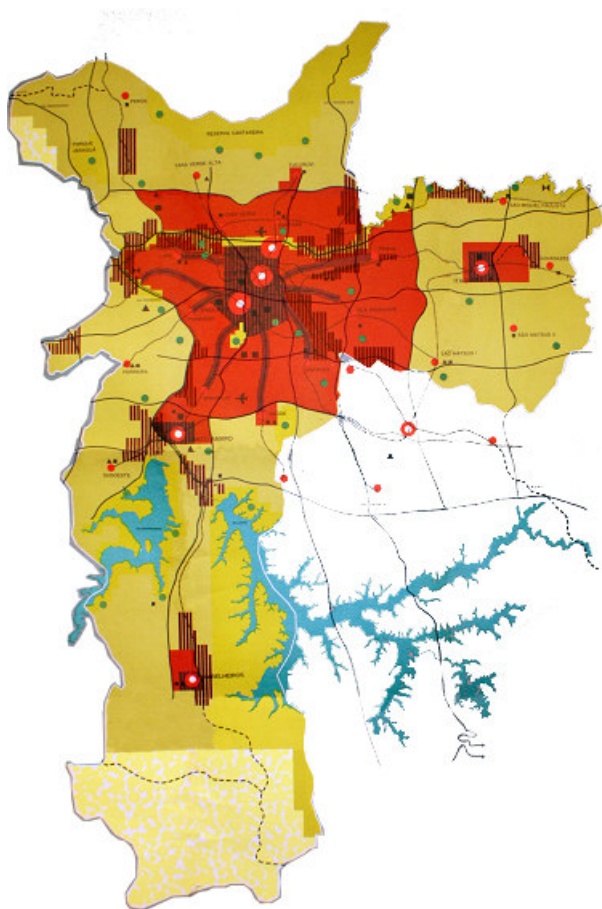
PROPOSTA 2015



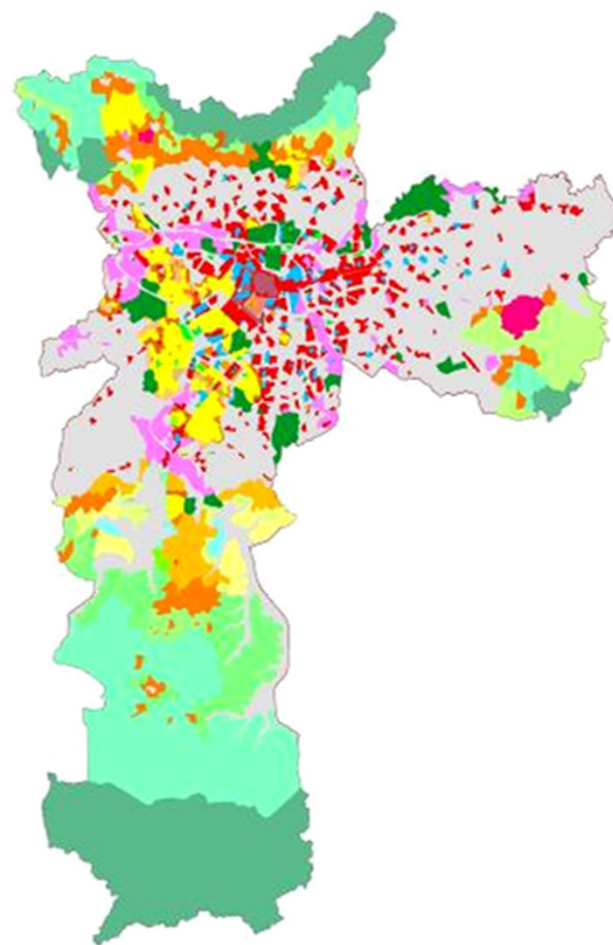
DA ESTRUTURA RADIOCONCÊNTRICA PARA A ESTRUTURA EM REDE



PUB 1968



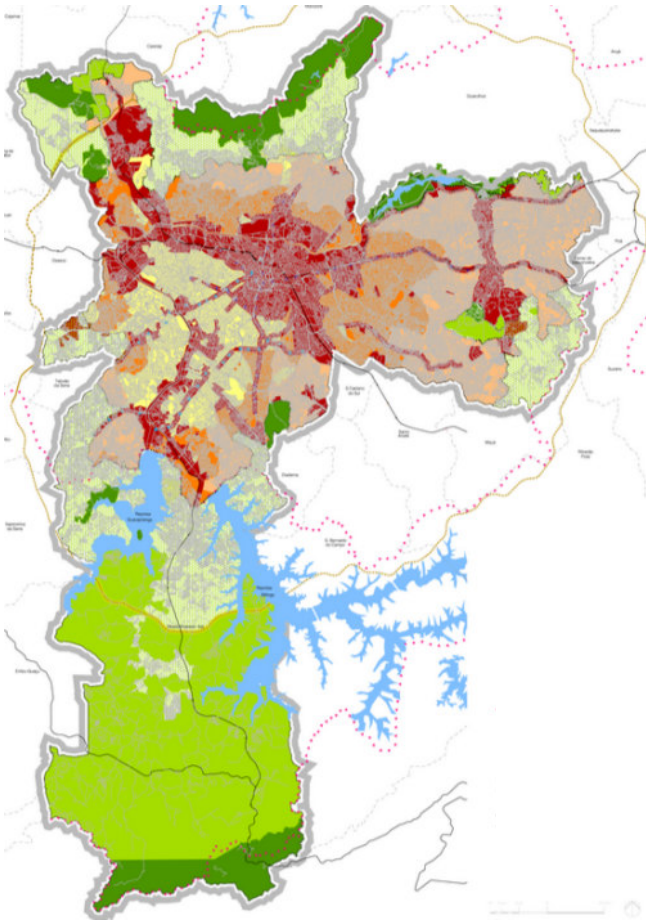
ZONEAMENTO 1972



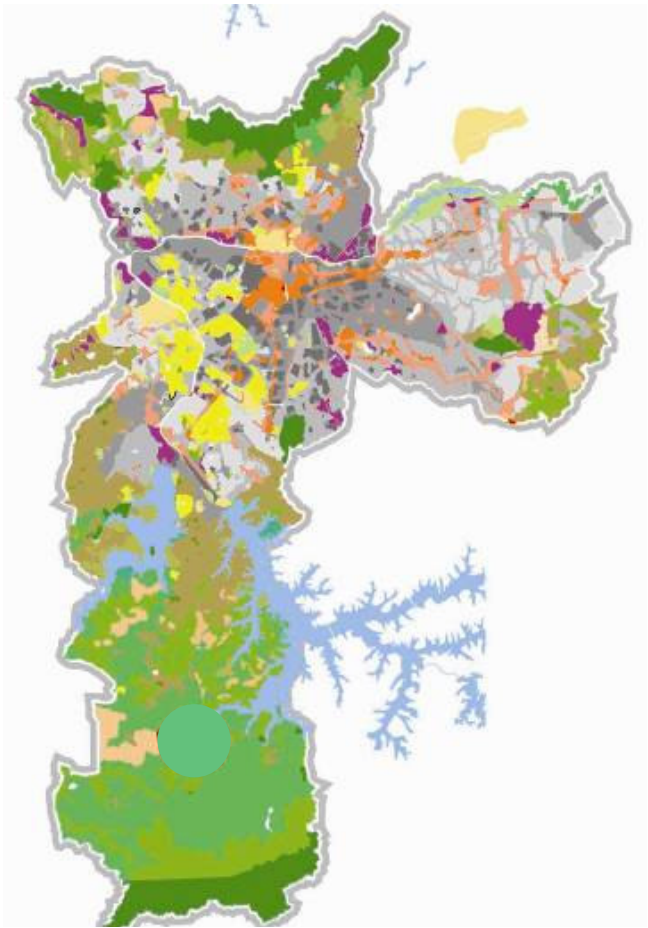
DÉCADA DE 70 – malha viária ortogonal / adensamento dos miolos dos bairros / prioridade ao automóvel



PDE 2002



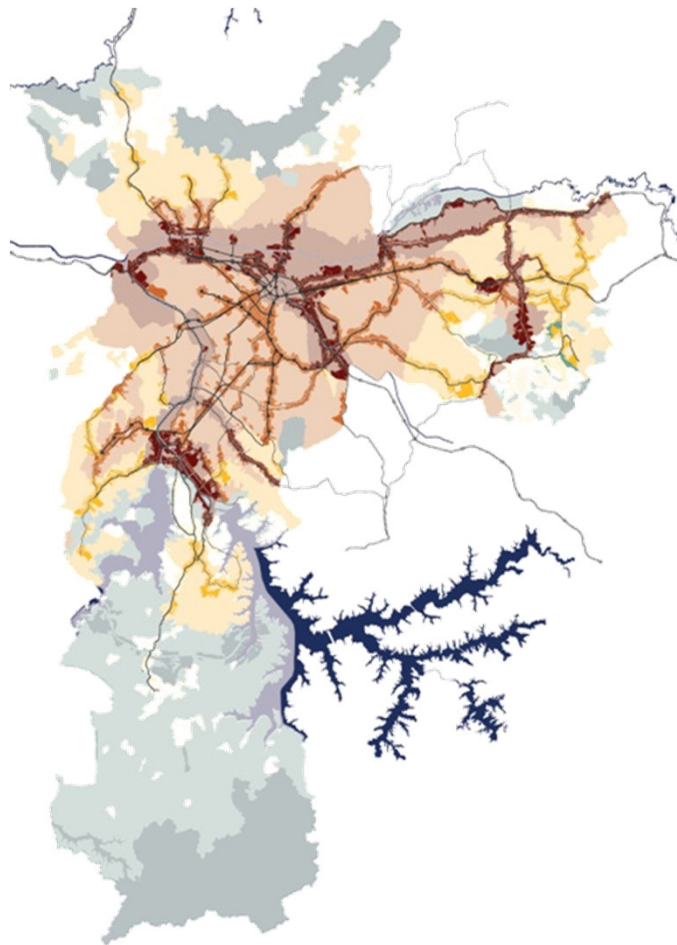
ZONEAMENTO 2004



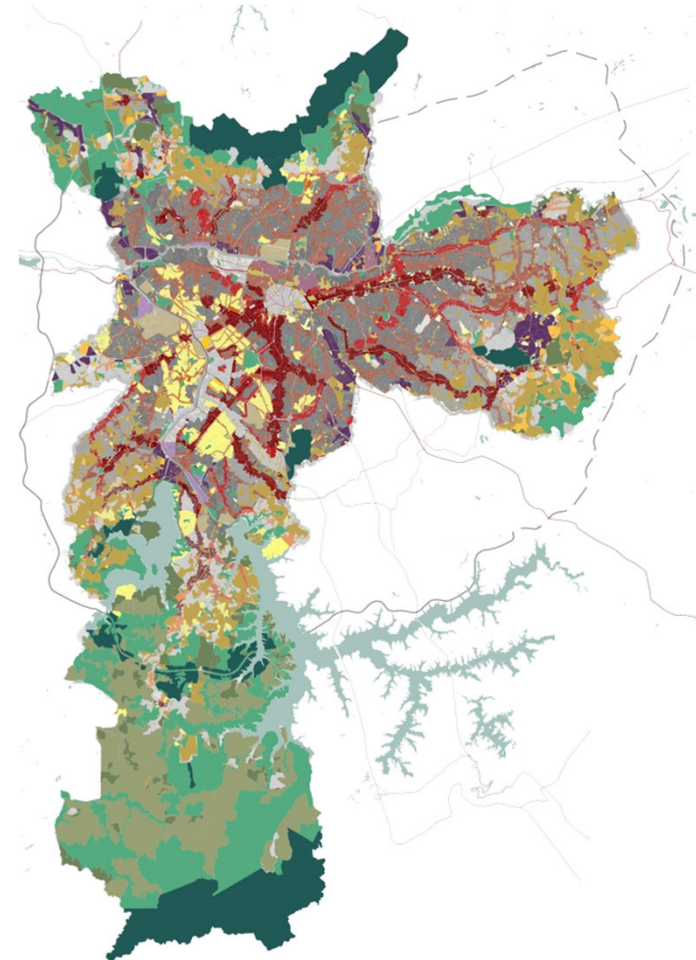
{ *Década de 2000 – Macroáreas / Estatuto da Cidade / Zoneamento descentralizado* }



PDE 2014



PROPOSTA REVISÃO



Década de 2010 – Estrutura em rede / eixos de adensamento / prioridade ao transporte público



O QUE SE ESPERA DO NOVO ZONEAMENTO?

DIALOGAR COM A CIDADE REAL

reconhecimento dos processos de produção e transformação da cidade e da totalidade do território

VIABILIZAR A ESTRATÉGIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO ESTABELECIDA NO PDE

adensamento e qualificação paisagística nos eixos de transporte, preservação dos bairros, redução das desigualdades
diversificação de usos, redução dos deslocamentos, preservação ambiental

QUALIFICAR O DESENHO DA CIDADE NAS DIMENSÕES SOCIAL, URBANA E AMBIENTAL

qualificação da forma urbana, melhoria da interface público/privado e do sentido público da regulação urbana

SIMPLIFICAR A APLICAÇÃO DA LEI

clareza, legibilidade, transparência e aplicabilidade

PARTE C – ALTERAÇÕES EM RELAÇÃO A LEI VIGENTE (lei 13.885/04)





LEI VIGENTE – 13885/04

3 PARTES

**ZONEAMENTO
POR SUBPREFEITURA**

**UTILIZAÇÃO DO
ESTOQUE CONSTRUTIVO**

**LIMITAÇÃO DE USO
POR CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA**

PROPOSTA DA REVISÃO

1 PARTE

ZONEAMENTO SISTÊMICO

**ELIMINAÇÃO DO
ESTOQUE CONSTRUTIVO**

**ELIMINAÇÃO DA
CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA**

TÍTULO I - DIRETRIZES





QUAIS AS DIRETRIZES DO NOVO ZONEAMENTO?

**CONTRIBUIR PARA A QUALIFICAÇÃO DOS EIXOS
RECONHECER, CONSOLIDAR E ESTRUTURAR AS CENTRALIDADES**

PROMOVER A QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL

Proteger as Unidades de conservação, remanescentes de vegetação significativa

ESTABELECEM MECANISMOS DE CONTROLE DE IMPACTO

De empreendimentos de médio e grande porte em relação com o entorno

**ADEQUAR O USO DO SOLO AOS MODOS DE TRANSPORTE NÃO MOTORIZADOS
FOMENTAR A INTEGRAÇÃO DOS VÁRIOS MODOS DE TRANSPORTE**

CONTRIBUIR COM A PROMOÇÃO DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

De forma integrada aos bairros e nos territórios com oferta de emprego e serviços públicos

TÍTULO II - PARCELAMENTO

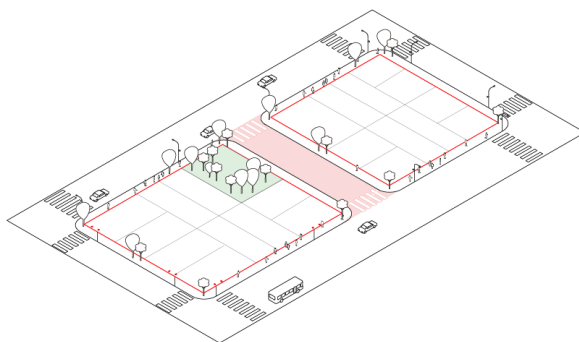




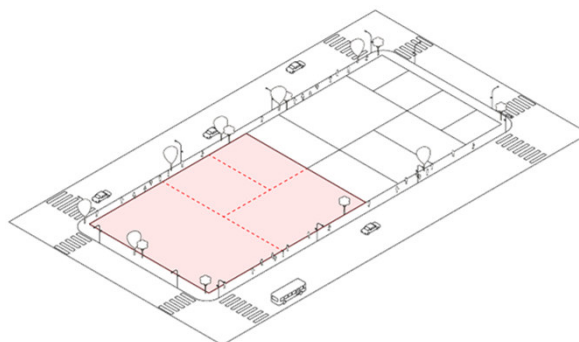
CAPÍTULO II – Das modalidades de parcelamento do solo (QUADRO 2 e 2A)

LOTES DE 10.000m² A 15.000m²

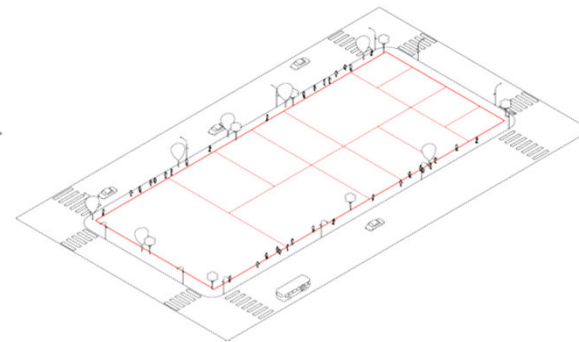
permitido loteamento
remembramento, desmembramento e desdobro
poderão ser feitos mediante condicionantes



LOTEAMENTO
(permitido)



REMEMBRAMENTO
(permitido)
(mediante condicionantes)



DESMEMBRAMENTO
(permitido)
(mediante condicionantes)

COMO ESTÁ NA LEI VIGENTE?

Não existem condicionantes específicas para lotes de grande porte e não existe o conceito de lote máximo

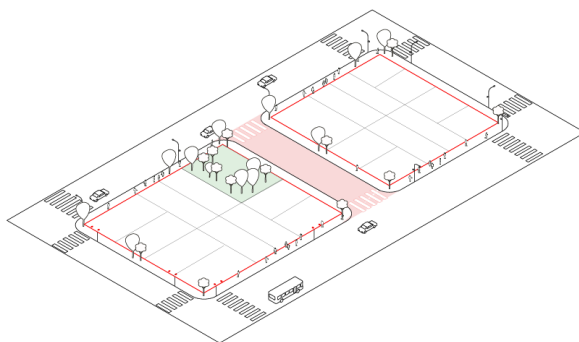


CAPÍTULO II – Das modalidades de parcelamento do solo (QUADRO 2 e 2A)

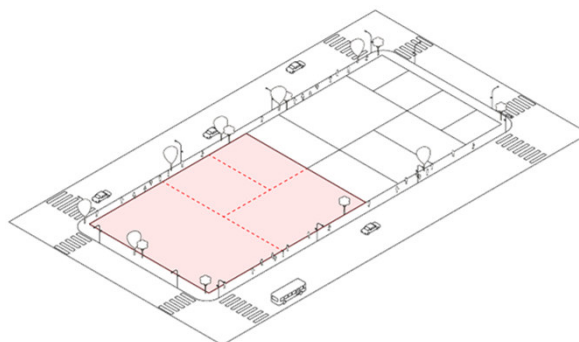
LOTES ACIMA DE 15.000m²

obrigatório loteamento

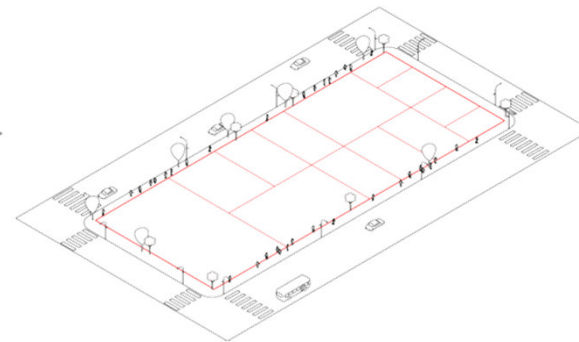
remembramento, desmembramento e desdobro proibidos



LOTEAMENTO
(obrigatório)



REMEMBRAMENTO
(proibido)



DESMEMBRAMENTO
(proibido)

COMO ESTÁ NA LEI VIGENTE?

Não existem condicionantes específicas para lotes de grande porte e não existe o conceito de lote máximo



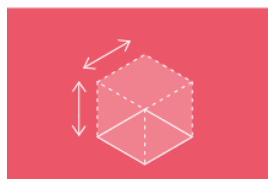
TÍTULO VI – Da legislação aplicável e dos procedimentos administrativos – Art.107

RESTRIÇÕES CONVENCIONAIS / CONTRATUAIS

Pela proposta serão absorvidas apenas as
restrições convencionais / contratuais não definidas pela LPUOS



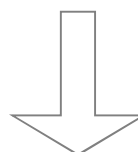
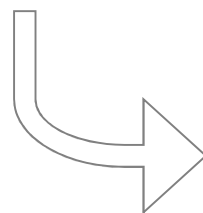
REGRAS DE
PARCELAMENTO



REGRAS DE
OCUPAÇÃO



REGRAS DE
USO

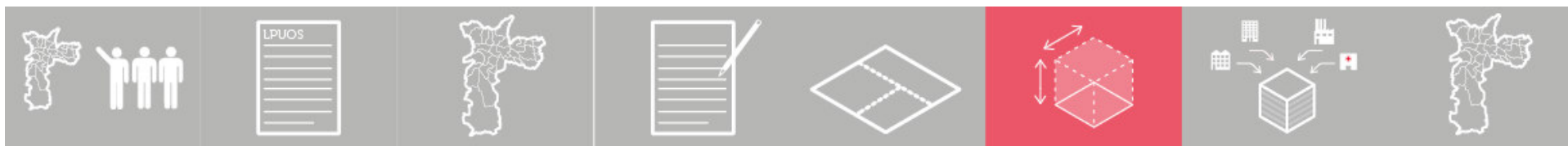


LPUOS

COMO ESTÁ NA LEI VIGENTE?

As restrições convencionais / contratuais, caso mais restritivas, sobrepõem-se às determinações da LPUOS

TÍTULO III - OCUPAÇÃO





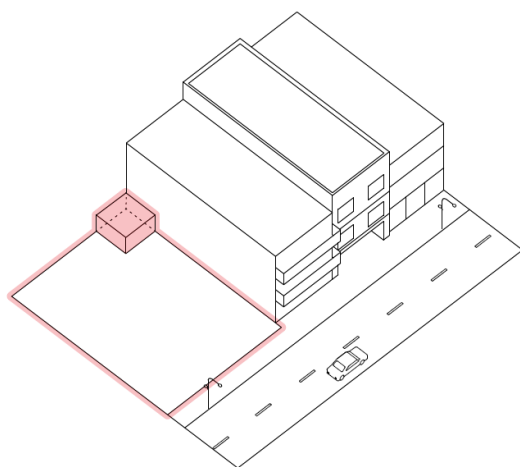
CAPÍTULO I – Dos parâmetros de ocupação do solo (destaques)

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO |CA|

O $CA_{mín}$ aumentou em algumas zonas ($CA_{mín}=0,5$)

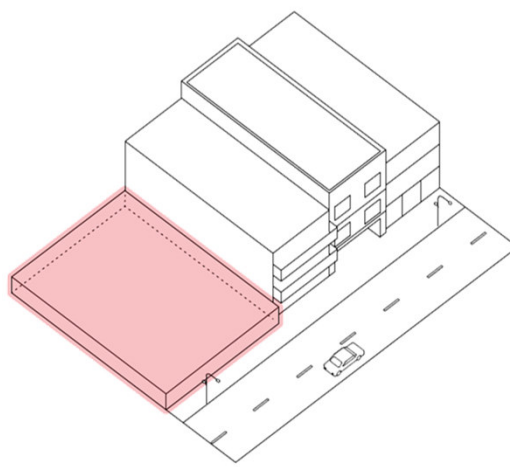
O $CA_{bás}$ foi unificado nas zonas ($CA_{bás}=1$)

O maior $CA_{máx}$ é da ZEU-u ($CA_{máx}=4$)



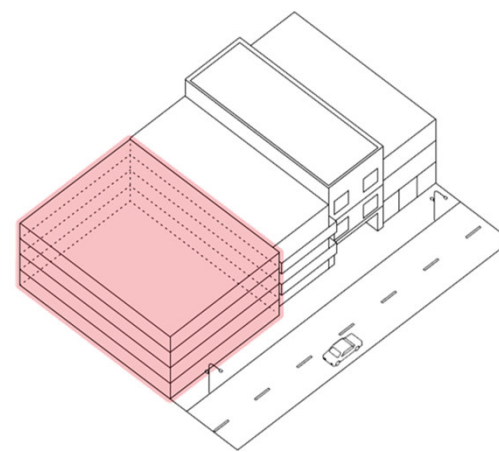
CA_{mín}

aumentou em algumas zonas
($CA_{mín}=0,1$)



CA_{bás}

foi unificado nas zonas
($CA_{bás}=1$)



CA_{máx}

o maior está na ZEU-u
($CA_{máx}=4$)

COMO ESTÁ NA LEI VIGENTE?

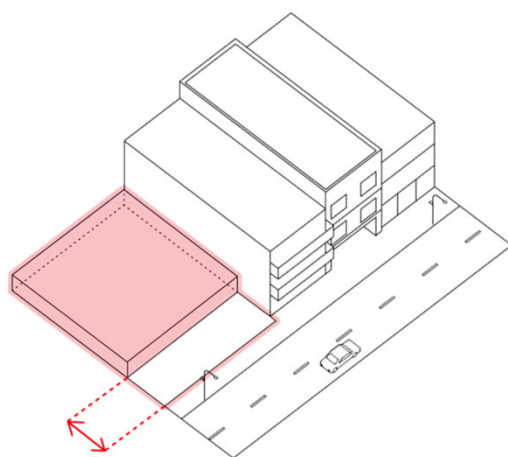
O $CA_{bás}$ pode ser majorado pela Regra de Adiron e é maior que 1 em alguns casos



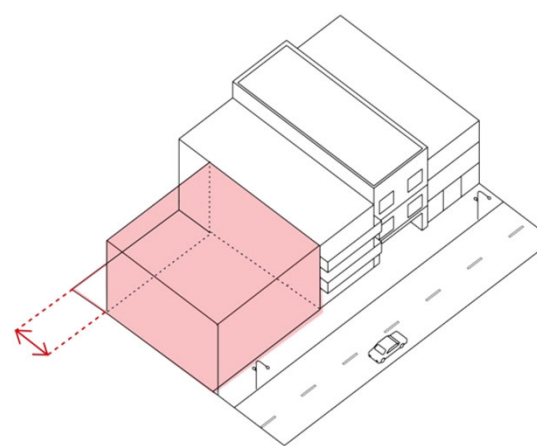
CAPÍTULO I – Dos parâmetros de ocupação do solo (destaques)

RECUOS LATERAIS E DE FUNDOS

Serão dispensados em algumas zonas para edificações até 10m e caso a edificação vizinha também não apresente recuo



DISPENSA DE RECUO
LATERAL E DE FUNDOS
(para edificações até 10m)



DISPENSA DE RECUO
LATERAL E DE FUNDOS
(para edificações com mais de 10m
de altura: quando a edificação
vizinha não tiver recuo)

COMO ESTÁ NA LEI VIGENTE?

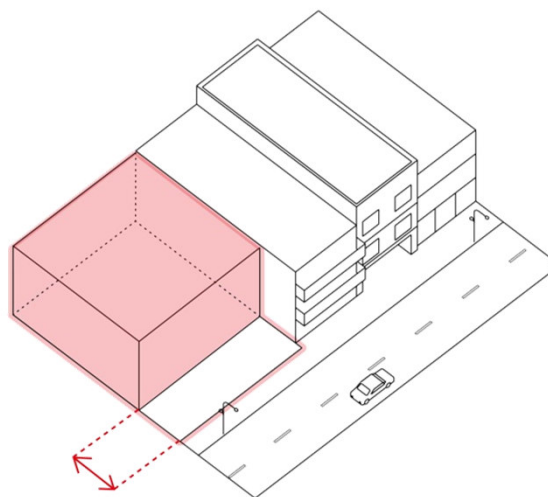
São dispensados os recuos laterais e de fundos para edificações até 6m de altura



CAPÍTULO I – Dos parâmetros de ocupação do solo (destaques)

RECUEO FRONTAL

Nas zonas ZEU, ZEUP e ZC o recuo frontal será dispensado mediante alargamento de calçada



DISPENSA DE RECUEO
FRONTAL
(mediante alargamento de calçada)

COMO ESTÁ NA LEI VIGENTE?

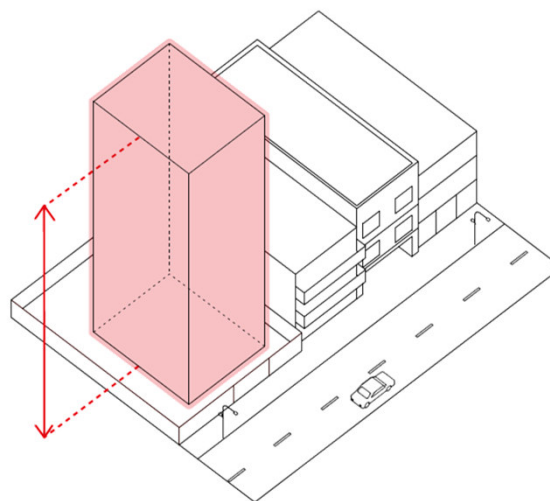
São poucas as situações onde o recuo frontal é dispensado. Não existe o conceito de alargamento de calçada.



CAPÍTULO I – Dos parâmetros de ocupação do solo (destaques)

GABARITOS

Nas zonas ZEU-u e ZEUP-u não há limite de gabarito
O gabarito nas outras zonas é de, no máximo, 28m



GABARITO

Sem limite (ZEU-u e ZEUP-u)
Máximo de 28m (outras zonas)

COMO ESTÁ NA LEI VIGENTE?
O gabarito máximo varia por zonas e subprefeituras



CAPÍTULO I – Dos parâmetros de ocupação do solo – Art. 23

ÁREA NÃO COMPUTÁVEL

Área para estacionamento e circulação de veículos

(exceto na ZEU e ZEUP, em que existe limite para a área não computável conforme número máximo de vagas)



COMO ESTÁ NA LEI VIGENTE?

Em todas as zonas a área para estacionamento é não computável



CAPÍTULO I – Dos parâmetros de ocupação do solo – Art. 23

ÁREA NÃO COMPUTÁVEL

Área para estacionamento de bicicletas, localizada no térreo

Área para vestiário de usuários de bicicletas, localizada no térreo ou próxima ao térreo



COMO ESTÁ NA LEI VIGENTE?

Vestiários e estacionamentos de bicicletas não são condições de instalação e não são não computáveis



CAPÍTULO I – Dos parâmetros de ocupação do solo – Art. 23

ÁREA NÃO COMPUTÁVEL

Área cobertas nos usos residenciais para circulação (até 20% da área coberta do pavimento) – exceto na ZEU
Áreas comuns nos usos R2v até 25% da área do lote



COMO ESTÁ NA LEI VIGENTE?

Áreas comuns localizadas no térreo, sem limite de área, são consideradas não computáveis



CAPÍTULO I – Dos parâmetros de ocupação do solo – Art. 23

ÁREA NÃO COMPUTÁVEL

Terraços abertos até 10% da área da unidade



*COMO ESTÁ NA LEI VIGENTE?
Terraço aberto até 10% da área do pavimento*



CAPÍTULO I – Dos parâmetros de ocupação do solo – Art. 23

ÁREA NÃO COMPUTÁVEL

Outros pontos como salas técnicas, mobiliários específicos, compartimentos de apoio às edificações (...) serão considerados não computáveis



COMO ESTÁ NA LEI VIGENTE?

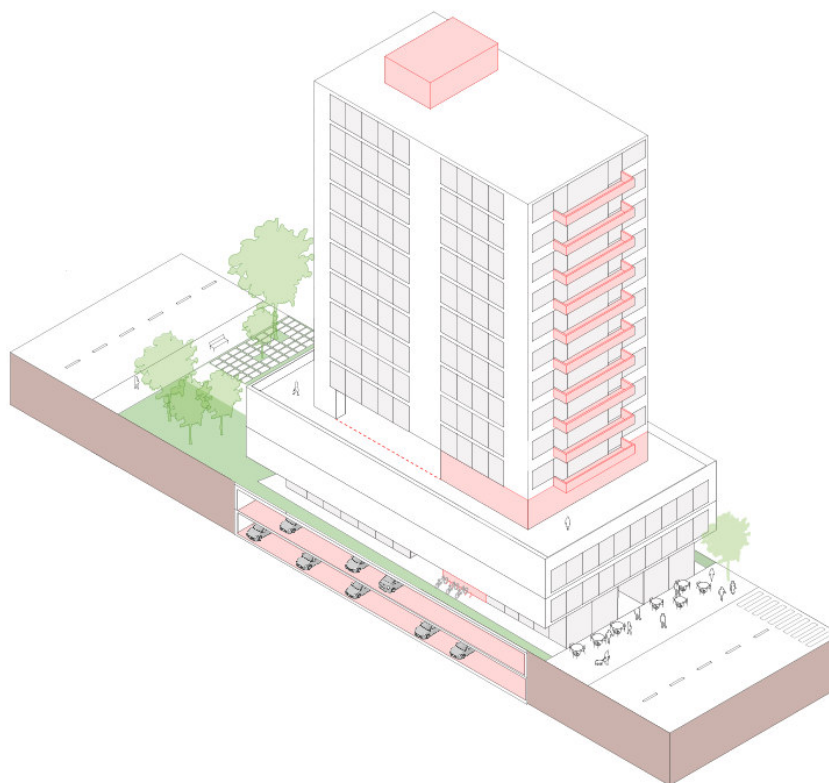
São considerados não computáveis no Código de Obras e Edificações



CAPÍTULO I – Dos parâmetros de ocupação do solo – Art. 23

ÁREA NÃO COMPUTÁVEL

Estacionamentos | Bicicletários | Áreas cobertas em R | Varandas (até 10% da área do apto) | Salas Técnicas
(entre outros itens)

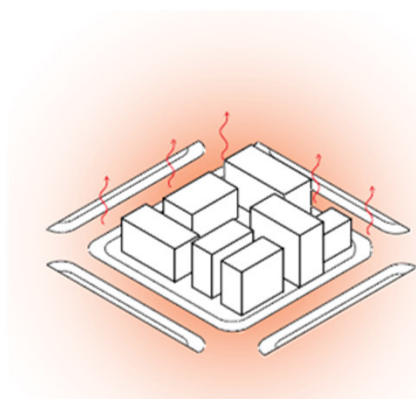




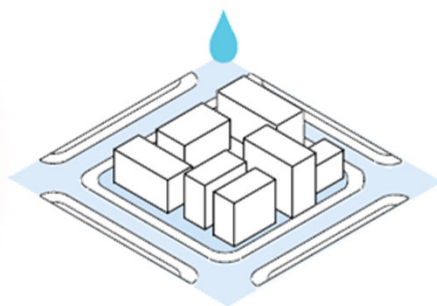
CAPÍTULO I – Seção I – Da Quota Ambiental (QA) e da Taxa de Permeabilidade (TP)

QUOTA AMBIENTAL

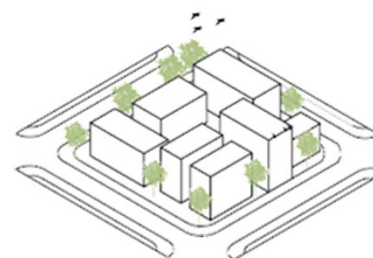
Pontuação dos parâmetros de qualificação ambiental que visam:



**ATENUAÇÃO DAS
ILHAS DE CALOR**



**MELHORIA DA
DRENAGEM**



**PROTEÇÃO DA
BIODIVERSIDADE**

COMO ESTÁ NA LEI VIGENTE?

A Taxa de Permeabilidade é o único parâmetro de qualificação ambiental

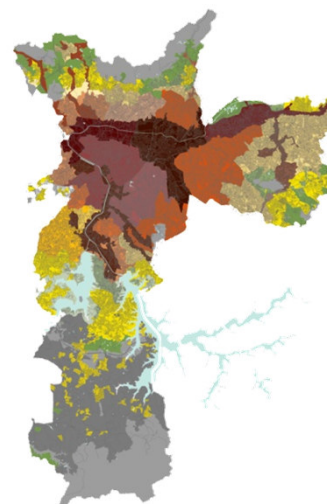
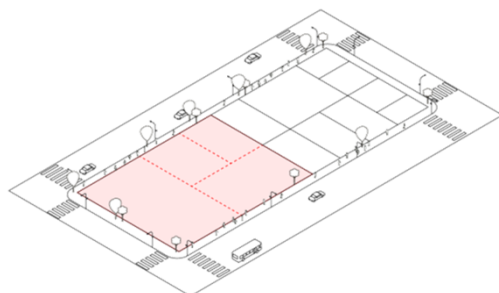


CAPÍTULO I – Seção I – Da Quota Ambiental (QA) e da Taxa de Permeabilidade (TP)

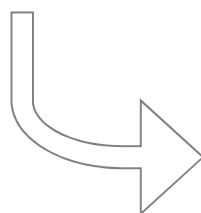
QUOTA AMBIENTAL |QA|

Cada lote deve atender a QA mínima, considerando:

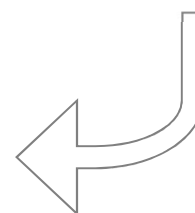
Qual a **ÁREA** do lote?



Em que **PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL** o lote se encontra?



QA mínima



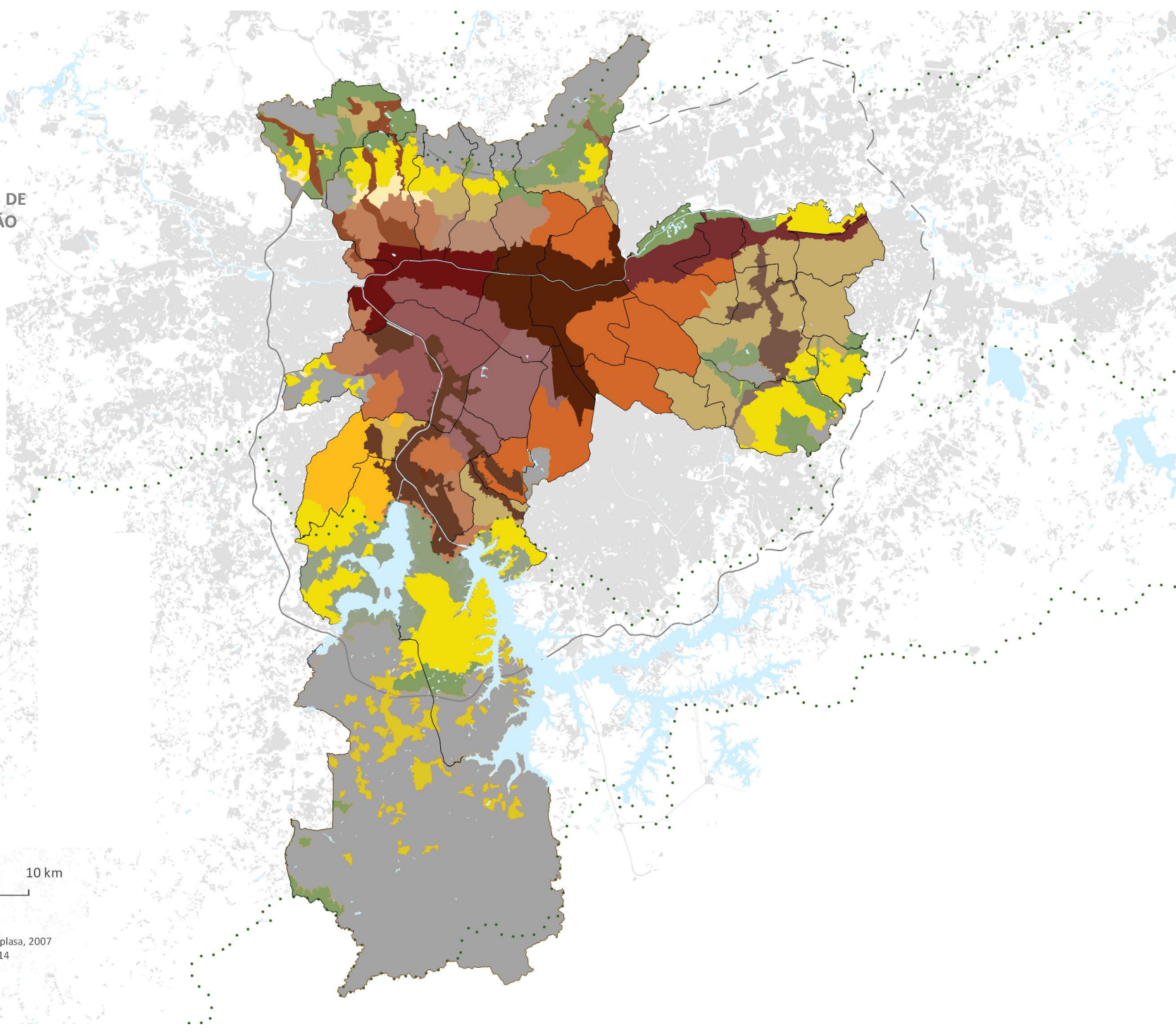
MAPA 2

PERÍMETROS DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL

- MEM-1
- MEM-2
- MEM-3
- MEM-4
- MEM-5
- MEM-6
- MEM-7
- MEM-8
- MUC-1
- MUC-2
- MQU-1
- MQU-2
- MQU-3
- MQU-4
- MRVU-1
- MRVU-2
- MRVU-3
- MRVUA-1
- MRVUA-2
- MRVUA-3
- MCQU-1
- MCQU-2
- MCQU-3
- MCQU-4

0 5 10 km

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





CAPÍTULO I – Seção I – Da Quota Ambiental (QA) e da Taxa de Permeabilidade (TP)

QUOTA AMBIENTAL |QA|

Sendo que a QA será calculada através dos seguintes elementos:

Indicador de
cobertura vegetal
V

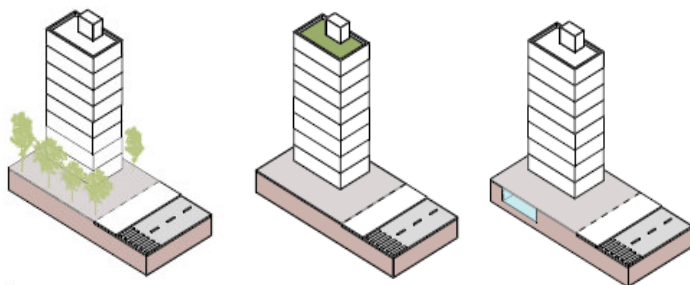
Indicador de
drenagem
D

fator
alfa

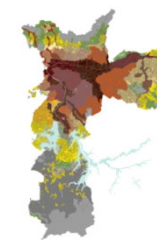
fator
beta

valores dados em relação às
soluções construtivas e
paisagísticas para (V) ou (D)
QUADRO 3B

fatores de ponderação em relação
à problemática específica de cada
área da cidade
QUADRO 3A + MAPA 2



dados, em projeto, pelos
PARÂMETROS



dados pelos
**PERÍMETROS DE
QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL**



CAPÍTULO I – Seção I – Da Quota Ambiental (QA) e da Taxa de Permeabilidade (TP)

QUOTA AMBIENTAL |QA|

Através da seguinte fórmula:

$$\text{QA projeto} = V^{\text{alfa}} \times D^{\text{beta}} \geq \text{QA mínima}$$

$$QA = V^{\text{alfa}} \times D^{\text{beta}} \geq QA_{\text{mínima}}$$

* Ficam isentos da QA os lotes menores que 500m²
(estes deverão respeitar valor mínimo definido pela Taxa de Permeabilidade)



CAPÍTULO I – Seção I – Da Quota Ambiental (QA) e da Taxa de Permeabilidade (TP)

QUOTA AMBIENTAL |QA|

O município também poderá utilizar o simulador da Quota Ambiental
(disponível em <http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/arquivos-zoneamento/>)

**PREENCHER
COM OS
VALORES DO
PROJETO OS
CAMPOS EM
AMARELO**

QUADRO 3B - SIMULADOR COMPOSIÇÃO DA PONTUAÇÃO DA QUOTA AMBIENTAL versão 27.11.2014				
Altere os Campos em Amarelo para Simular A Quota Ambiental e os Incentivos				
RESULTADOS OBTIDOS				
ITEM I. CARACTERÍSTICAS DO LOTE				
Área total do lote - A (m ²)				0,00 m2
Perímetro de Qualificação Ambiental				MEM-1
Taxa de permeabilidade - TP				0,15
Fator alfa α				0,5
Fator beta β				0,5
QA mínimo obrigatório				0,4
ITEM II. COBERTURA VEGETAL				
SOLUÇÕES CONSTRUTIVAS E PAISAGÍSTICAS				
	PROJETO (1)	UNID.	FATOR FV (2)	PONTUAÇÃO ATINGIDA (3)
A. Áreas ajardinadas				
A1. Área ajardinada sobre solo natural	0,00	(m ²)	0,25	0,00
A2. Área ajardinada sobre laje com espessura de solo maior que 40 cm	0,00	(m ²)	0,20	0,00
A3. Pavimento semi-permeável com vegetação sobre solo natural	0,00	(m ²)	0,10	0,00
B. Vegetação				
B1. Indivíduo arbóreo a ser plantado de porte pequeno (4)	0,00	(unidade)	15	0,00
B2. Indivíduo arbóreo a ser plantado de porte médio (4)	0,00	(unidade)	35	0,00
B3. Indivíduo arbóreo a ser plantado de porte grande (4)	0,00	(unidade)	80	0,00
B4. Palmeira a ser plantada (4)	0,00	(unidade)	20	0,00
B5. Indivíduo arbóreo existente com DAP entre 25 e 35 cm (5)	0,00	(unidade)	80	0,00
B6. Indivíduo arbóreo existente com DAP entre 26 e 40 cm (5)	0,00	(unidade)	180	0,00
B7. Indivíduo arbóreo existente com DAP maior que 41 cm (5)	0,00	(unidade)	400	0,00
B8. Palmeira existente (5)	0,00	(unidade)	90	0,00
B9. Maciço arbóreo (6)	0,00	(m ²)	17	0,00
C. Cobertura Verde				
C1. Cob. Verde com espessura de substrato superior a 40 cm	0,00	(m ²)	0,20	0,00
C2. Cob. Verde com espessura de substrato inferior ou igual a 40 cm	0,00	(m ²)	0,15	0,00



CAPÍTULO I – Seção I – Da Quota Ambiental (QA) e da Taxa de Permeabilidade (TP)

QUOTA AMBIENTAL |QA|

O munícipe também poderá utilizar o simulador da Quota Ambiental:

Área do lote = 270m² (PROJETO)

PQA = MQU-2 (MAPA 2)

TP = 0,10

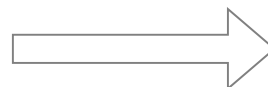
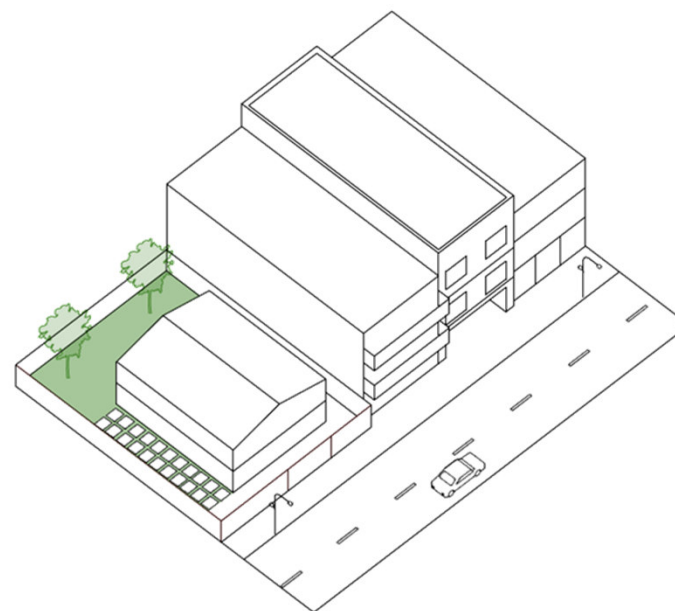
LOTE MENOR QUE 500m² - não precisa atender QA

PROJETO

Área ajardinada sobre solo natural = 90m²

Indivíduos arbóreos de porte médio = 2 unidades

TP projeto = 33%



TPprojeto (0,33) ≥ TPmínimo (0,10)



CAPÍTULO I – Seção I – Da Quota Ambiental (QA) e da Taxa de Permeabilidade (TP)

QUOTA AMBIENTAL |QA|

O munícipe também poderá utilizar o simulador da Quota Ambiental:

DADOS PRELIMINARES

Área do lote = 1.000 m² (PROJETO)

PQA = MUC-2 (MAPA 2)

FATOR *alfa* = 0,60 (QUADRO 3A)

FATOR *beta* = 0,40 (QUADRO 3A)

QA mínima = 0,44 (QUADRO 3A)

DADOS RESULTANTES

QUADRO 3B

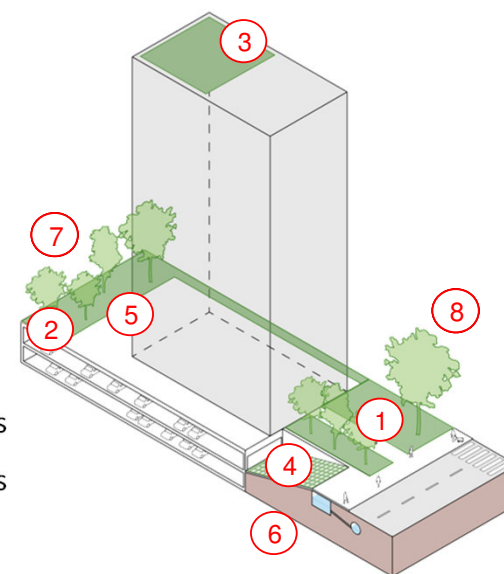
Indicador V (vegetação) = 0,66

Indicador D (drenagem) = 0,25

QA projeto = 0,45

DADOS DO PROJETO

①	Área ajardinada sobre solo natural =	155,56 m ²
②	Área ajardinada sobre laje =	166,41 m ²
③	Cobertura verde =	129,30 m ²
④	Pavimento semi-permeável s/ veg. =	67,19 m ²
⑤	Área impermeabilizada =	503,29 m ²
⑥	Reservatório de retenção =	5.500 l
⑦	Indivíduos arbóreos de pequeno porte =	06 unidades
⑧	Indivíduos arbóreos de grande porte =	02 unidades



QAprojeto (0,45) ≥ QAmínimo (0,44)





CAPÍTULO I – Seção I – Da Quota Ambiental (QA) e da Taxa de Permeabilidade (TP)

QUOTA AMBIENTAL |QA|

Haverá incentivo financeiro, com redução da Outorga Onerosa do Direito de Construir:



INCENTIVO DE QUOTA AMBIENTAL

*QA projeto
≥ 2 QA mínima*

Lotes que atingirem o dobro
ou mais da QAmínima
(segundo quadro 3C)

INCENTIVO DE CERTIFICAÇÃO

*CERTIFICADO
AMBIENTAL*

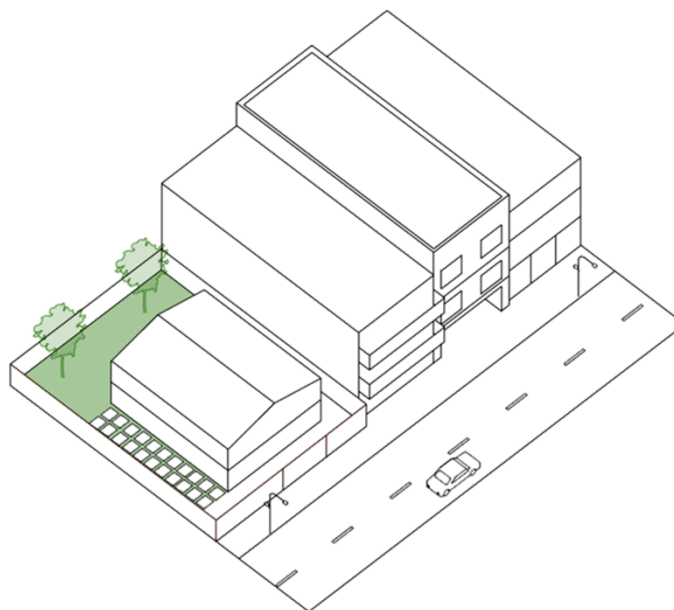
Edificações que obtiverem
certificação de sustentabilidade
(mediante grau do certificado)



CAPÍTULO II – Da ocupação incentivada e/ou condicionada

INCENTIVOS
LOTES ATÉ 5.000m²

Localizados em ZEU e ZEUP



FUIÇÃO PÚBLICA

Não será cobrada Outorga Onerosa correspondente à metade do potencial construtivo máximo relativo à área destinada à fruição pública



CAPÍTULO II – Da ocupação incentivada e/ou condicionada

CONDICIONANTES **LOTES DE 10.000 A 15.000m²**

Serão exigidos:





CAPÍTULO II – Da ocupação incentivada e/ou condicionada

CONDICIONANTES LOTES DE 10.000 A 15.000m²

Serão exigidos:



FRUIÇÃO PÚBLICA

No mínimo 20% da área do lote, para empreendimentos nR
(art.42 – inciso I)



CAPÍTULO II – Da ocupação incentivada e/ou condicionada

CONDICIONANTES LOTES DE 10.000 A 15.000m²

Serão exigidos:



LIMITE DE VEDAÇÃO COM MUROS

Até 25% da extensão da testada do lote
(art.42 – inciso II)



CAPÍTULO II – Da ocupação incentivada e/ou condicionada

CONDICIONANTES LOTES DE 10.000 A 15.000m²

Serão exigidos:



FACHADA ATIVA

No mínimo 25% da testada do lote
(art.42 – inciso III)



CAPÍTULO II – Da ocupação incentivada e/ou condicionada

CONDICIONANTES LOTES DE 10.000 A 15.000m²

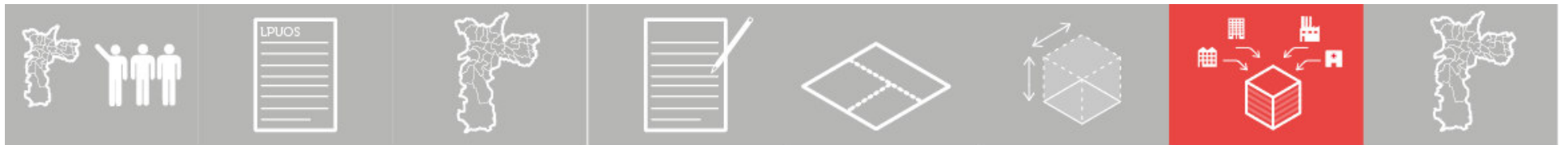
Serão exigidos:



DESTINAÇÃO DE ÁREA

para PMSP, de no mínimo 20% da área do lote
(art.42 – inciso IV)

TÍTULO IV - USO

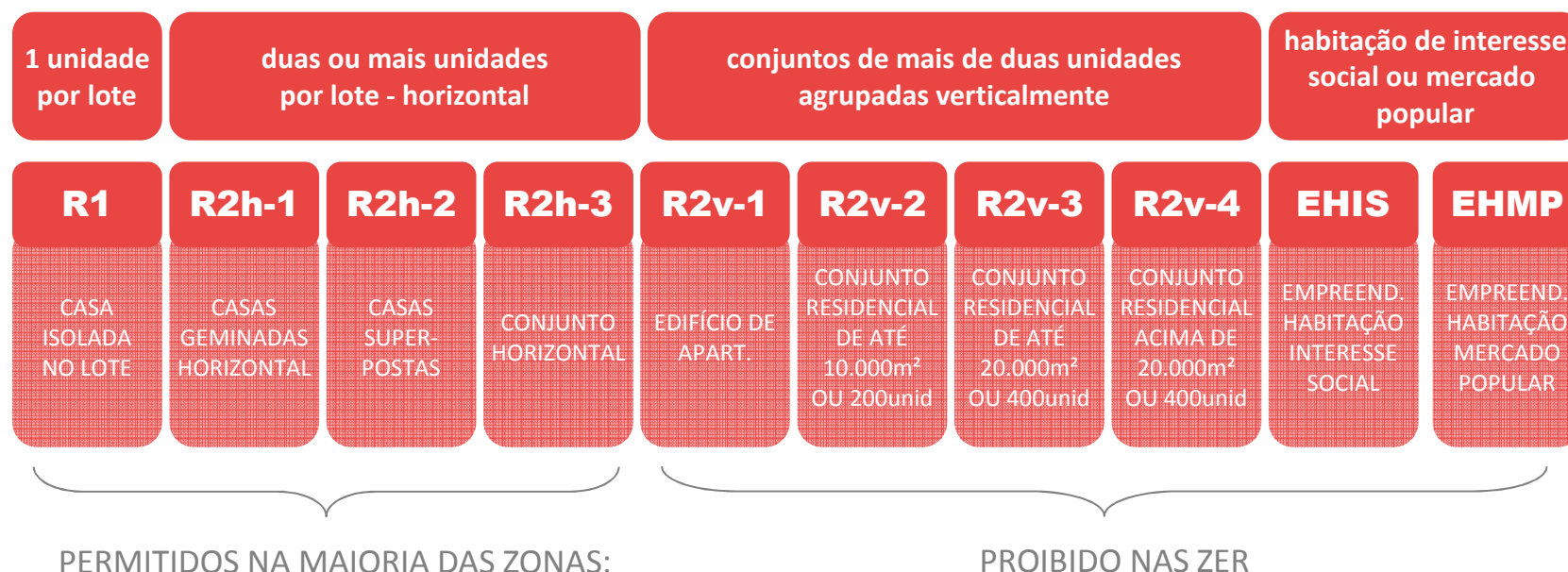




CAPÍTULO I – Das categorias de uso do solo e sua ocorrência no território

CLASSIFICAÇÃO GERAL

Usos residenciais (R)



Ver quadro 4 - Usos permitidos por zona

COMO ESTÁ NA LEI VIGENTE?

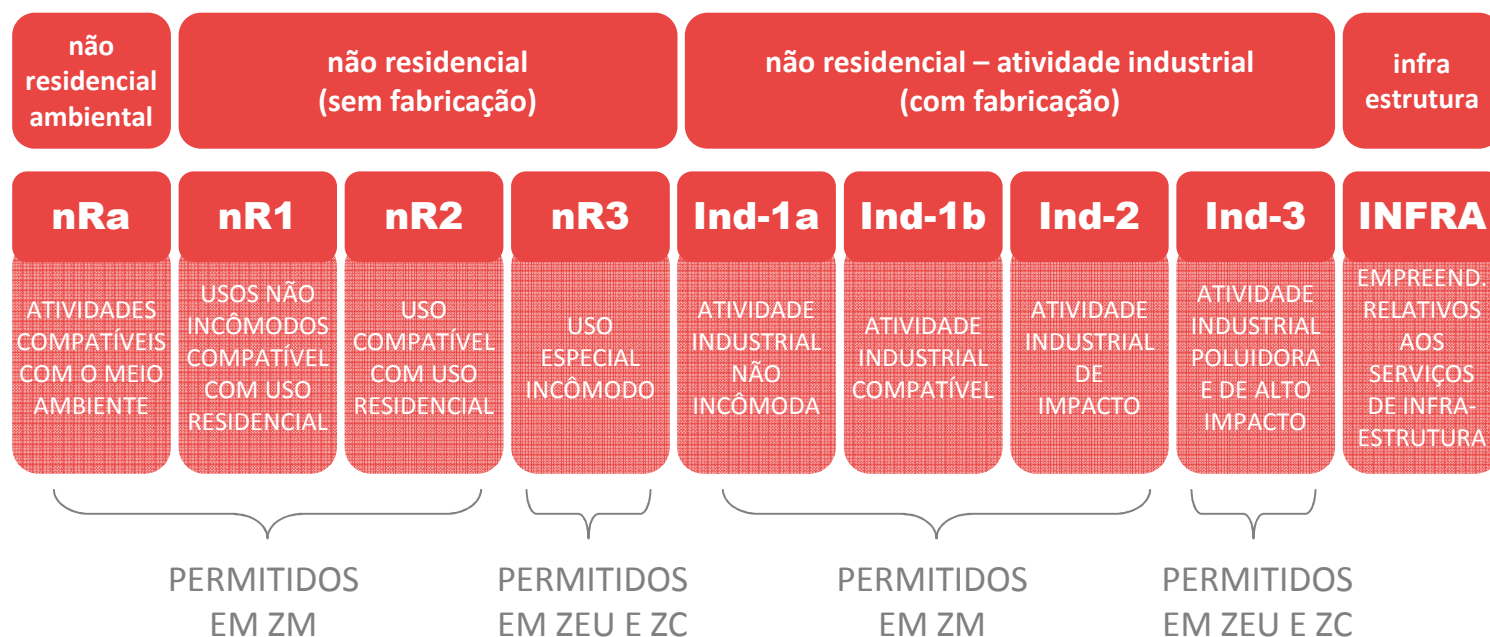
Os usos residenciais estão classificados em menor número de subcategorias de uso



CAPÍTULO I – Das categorias de uso do solo e sua ocorrência no território

CLASSIFICAÇÃO GERAL

Usos não residenciais (nR)



Ver quadro 4 - Usos permitidos por zona

COMO ESTÁ NA LEI VIGENTE?

*Não existe enquadramento específico para infraestrutura e usos públicos, como creches e escolas.
Existem diferenças nos grupos de atividade e no tratamento da subcategoria nR3*



CAPÍTULO II – Dos parâmetros de uso do solo

CONDIÇÕES DE INSTALAÇÃO

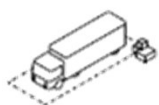
determinação em relação aos tipos de usos



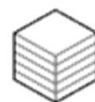
Ao número mínimo de vagas para estacionamento para automóveis



À lotação máxima



À implantação de pátio de carga e descarga



À área construída computável máxima permitida



À implantação de área destinada a embarque e desembarque de pessoas



Ao número máximo de funcionários por turno



Ao horário de funcionamento



Número mínimo de vagas de estacionamento para bicicletas

INOVAÇÃO



Vestiários para usuário de bicicleta

INOVAÇÃO

Ver quadro 4A – Condição de instalação

COMO ESTÁ NA LEI VIGENTE?

Estacionamento de bicicletas e vestiários para usuários de bicicletas não são condições de instalação dos usos



CAPÍTULO II – Dos parâmetros de uso do solo

CONDIÇÕES DE INSTALAÇÃO

determinação em relação aos tipos de usos



Ao número mínimo de vagas para estacionamento para automóveis

R	nRa	nR1	nR2	nR3	Ind-1a	Ind-1b	Ind-2
não exigido	1/100	1/75	1/50 1/75	1/50 1/35	1/100	1/100	1/100

número mínimo de vagas de automóveis por área construída computável

COMO ESTÁ NA LEI VIGENTE?

São exigidas vagas mínimas para usos residenciais

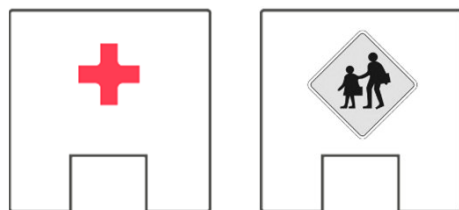
Numericamente, são exigidas mais vagas para os usos não residenciais



CAPÍTULO III – Dos usos incentivados

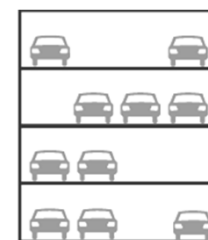
USOS INCENTIVADOS

Hospitais , Estabelecimentos de Ensino e Edifícios Garagem



HOSPITAIS e ESTABELECIMENTOS DE ENSINO

O CA máximo poderá ser:
CA_{máx}=6 para ZEU-u e ZEUP-u
CA_{máx}=4 para demais zonas



EDIFÍCIOS GARAGEM

Edifícios garagem localizadas próximo às estações de ponta poderão ter 75% da área construída total considerada não computável

COMO ESTÁ NA LEGISLAÇÃO VIGENTE?

Há incentivo para instalação de Hospitais, Escolas, Teatros e Hotéis.

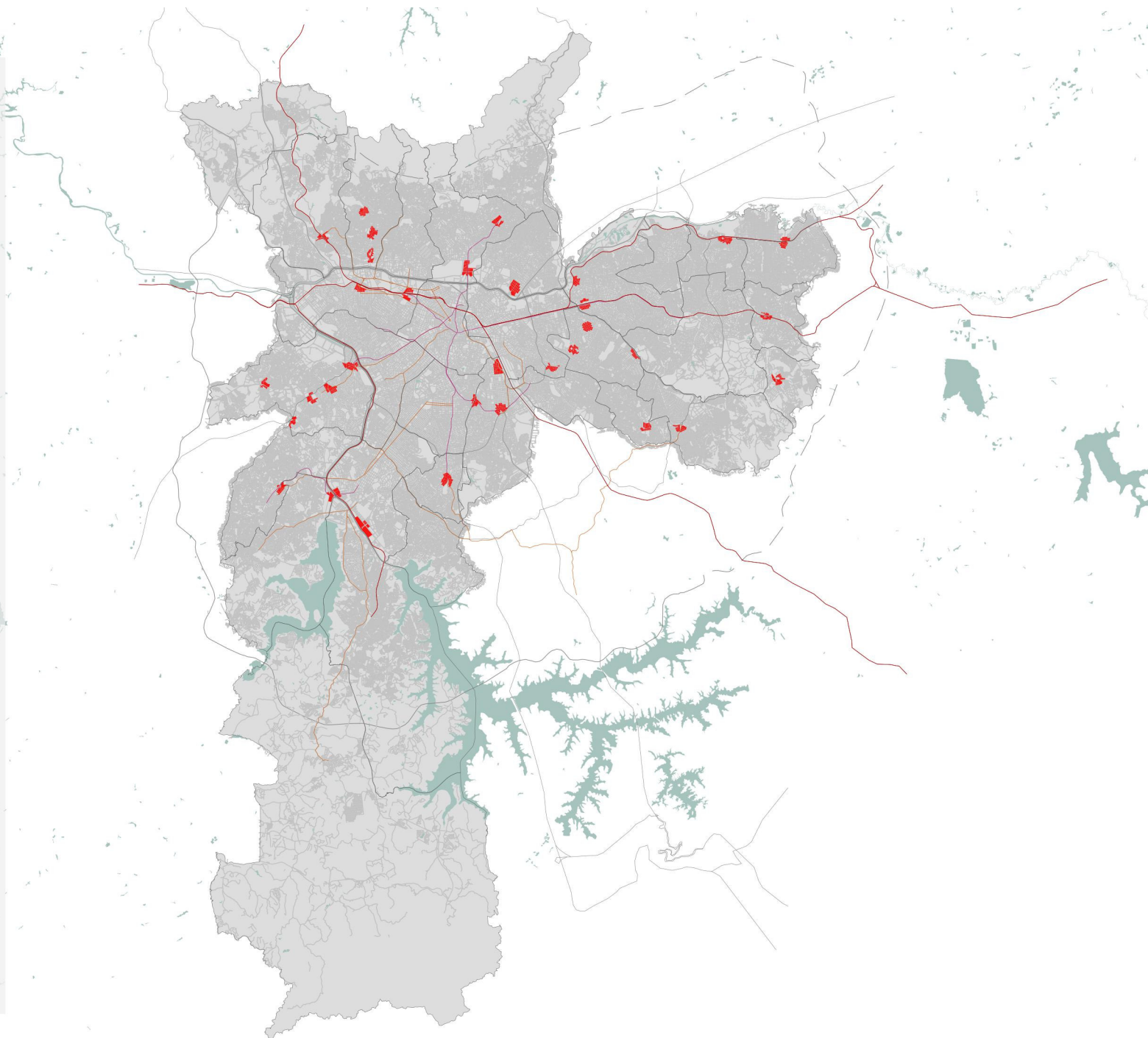
MAPA 3

INCENTIVO GARAGEM

- Perímetros de Incentivo
- Trem
- Metrô
- Corredor de Ônibus

0 5 10 km

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

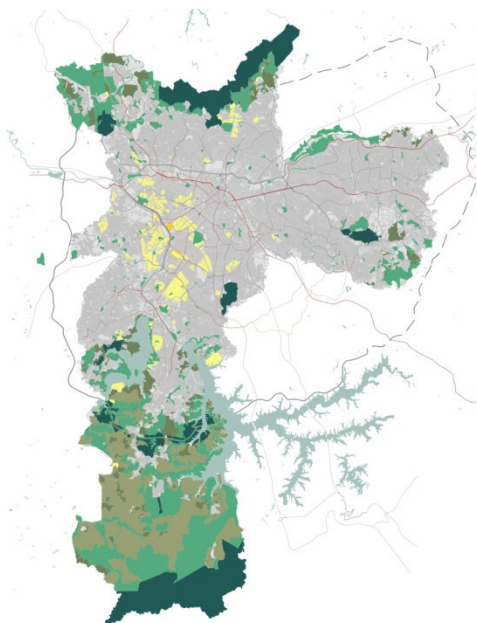


TÍTULO V – TIPOS DE ZONAS





PRESERVAÇÃO

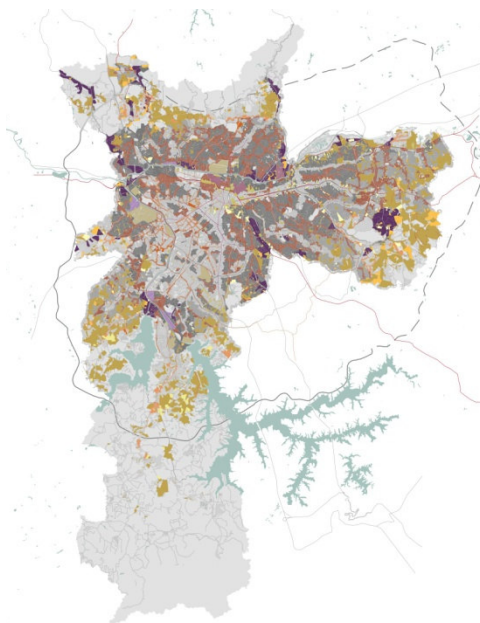


ZEPEC | ZEP | ZEPAM | ZPDS | ZER | ZPR

DENSIDADES BAIXAS

USOS RESTRITOS

QUALIFICAÇÃO

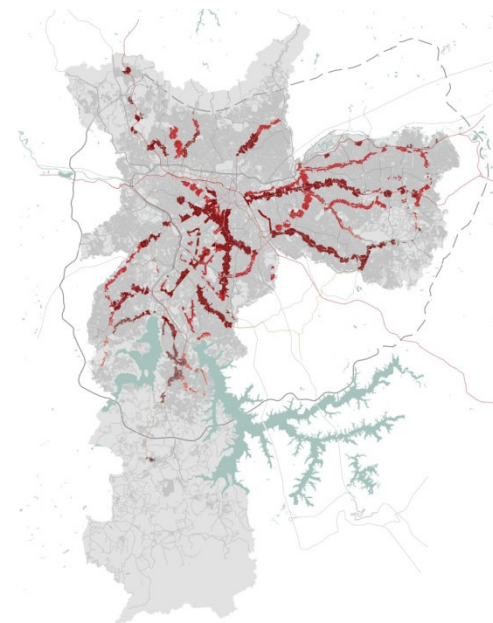


ZOE | ZPI | ZDE | ZEIS | ZM | ZCOR | ZC

DENSIDADES MÉDIAS

USOS CONTROLADOS

TRANSFORMAÇÃO



ZEU | ZEUP

DENSIDADES ALTAS

USOS DIVERSIFICADOS



ZONAS DE TRANSFORMAÇÃO

- ZEU-u** Zona Eixo de Estruturação – na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana
- ZEU-a** Zona Eixo de Estruturação – na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental
- ZEUP-u** Zona Eixo de Estruturação Prevista – na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana
- ZEUP-a** Zona Eixo de Estruturação Prevista – na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental



ZONAS DE QUALIFICAÇÃO

ZC-u	Zona de Centralidade – na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana
ZC-a	Zona de Centralidade – na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental
ZC-ZEIS	Zona de Centralidade – em ZEIS
ZCOR-1	Zona Corredor - 1
ZCOR-2	Zona Corredor -2
ZM-1	Zona Mista – na Macroárea de Redução da Vulnerabilidade
ZM-2	Zona Mista – nas demais Macroáreas da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana
ZM-a	Zona Mista – na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental
ZEIS	Zona Especial de Interesse Social – (5 tipos)
ZDE-1	Zona de Desenvolvimento Econômico – 1
ZDE-2	Zona de Desenvolvimento Econômico – 2
ZPI	Zona Predominantemente Industrial
ZOE	Zona de Ocupação Especial



ZONAS DE PRESERVAÇÃO

ZPR	Zona Predominantemente Residencial
ZER-1	Zona Exclusivamente Residencial – 1
ZER-2	Zona Exclusivamente Residencial – 2
ZER-a	Zona Exclusivamente Residencial – ambiental
ZPDS-u	Zona de Preservação e Desenvolvimento Sustentável – na Zona Urbana
ZPDS-r	Zona de Preservação e Desenvolvimento Sustentável – na Zona Rural
ZEPAM	Zona Especial de Preservação Ambiental
ZEP	Zona Especial de Preservação
ZEPEC	Zona Especial de Preservação Cultural

TRANSFORMAÇÃO

- ZEU_u
- ZEU_a
- ZEUP_u
- ZEUP_a

QUALIFICAÇÃO

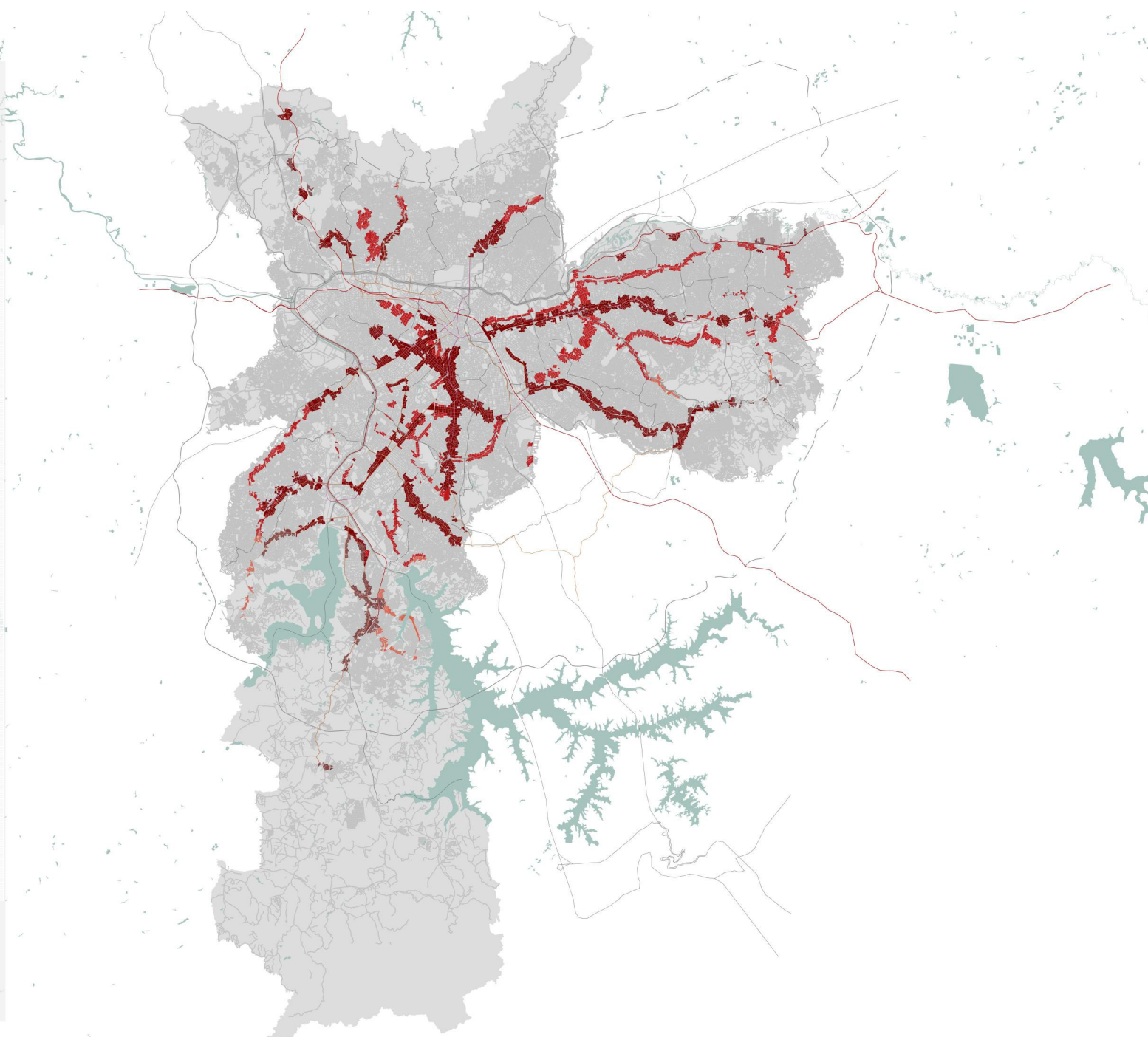
- ZC_u
- ZC_a
- ZC_ZEIS
- ZCOR_1
- ZCOR_2
- ZM_1
- ZM_2
- ZM_a
- ZEIS-1
- ZEIS_2
- ZEIS-3
- ZEIS-4
- ZEIS-5
- ZDE_1
- ZDE_2
- ZPI
- ZOE

PRESERVAÇÃO

- ZPR
- ZER-1
- ZER-2
- ZER_a
- ZPDS_u
- ZPDS_r
- ZEPAM
- ZEP

0 5 10 km

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



TRANSFORMAÇÃO

- ZEU_u
- ZEU_a
- ZEUP_u
- ZEUP_a

QUALIFICAÇÃO

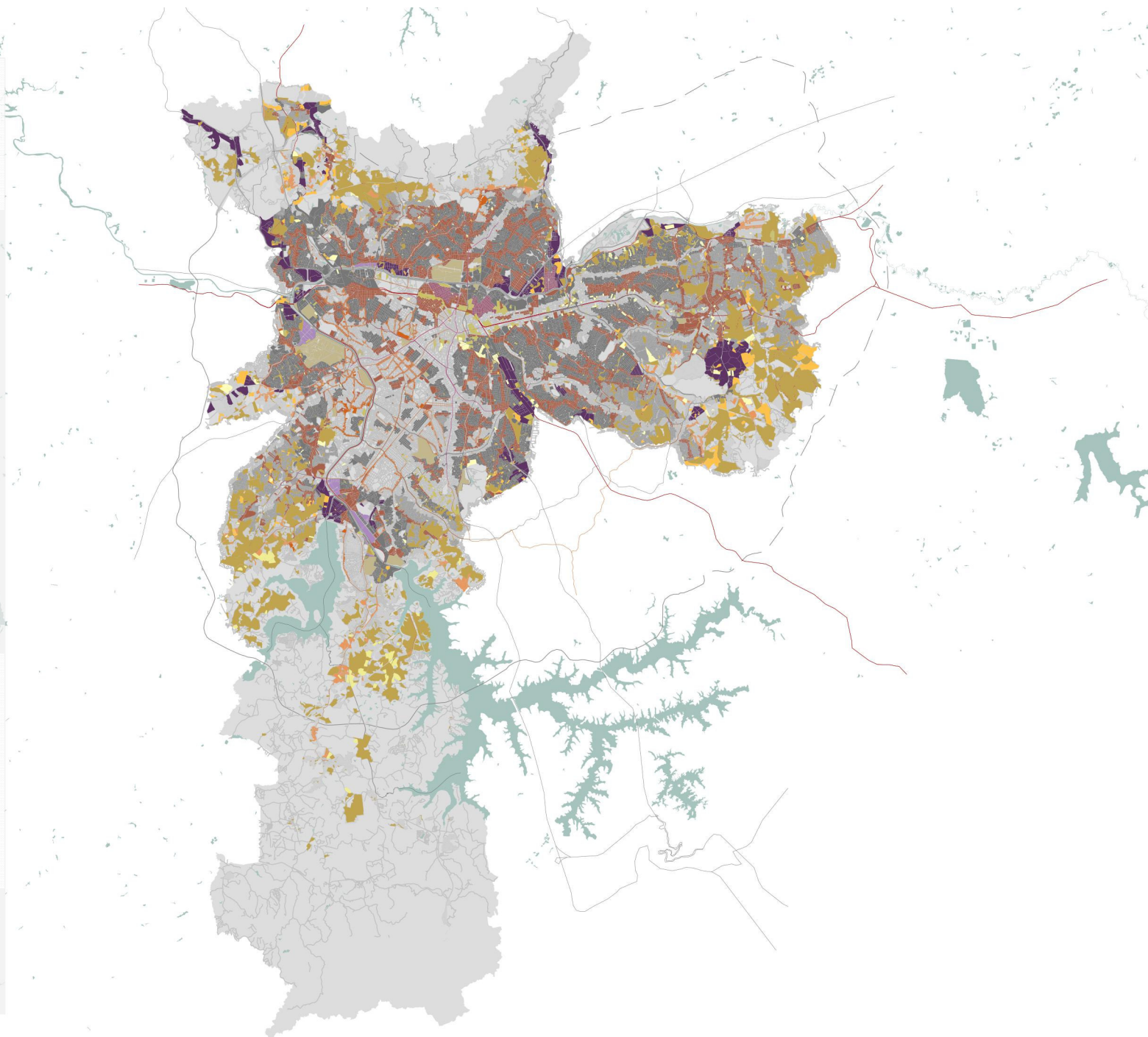
- ZC_u
- ZC_a
- ZC_ZEIS
- ZCOR_1
- ZCOR_2
- ZM_1
- ZM_2
- ZM_a
- ZEIS-1
- ZEIS_2
- ZEIS-3
- ZEIS-4
- ZEIS-5
- ZDE_1
- ZDE_2
- ZPI
- ZOE

PRESERVAÇÃO

- ZPR
- ZER-1
- ZER-2
- ZER-a
- ZPDS_u
- ZPDS_r
- ZEPAM
- ZEP

0 5 10 km

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



TRANSFORMAÇÃO

- ZEU_u
- ZEU_a
- ZEUP_u
- ZEUP_a

QUALIFICAÇÃO

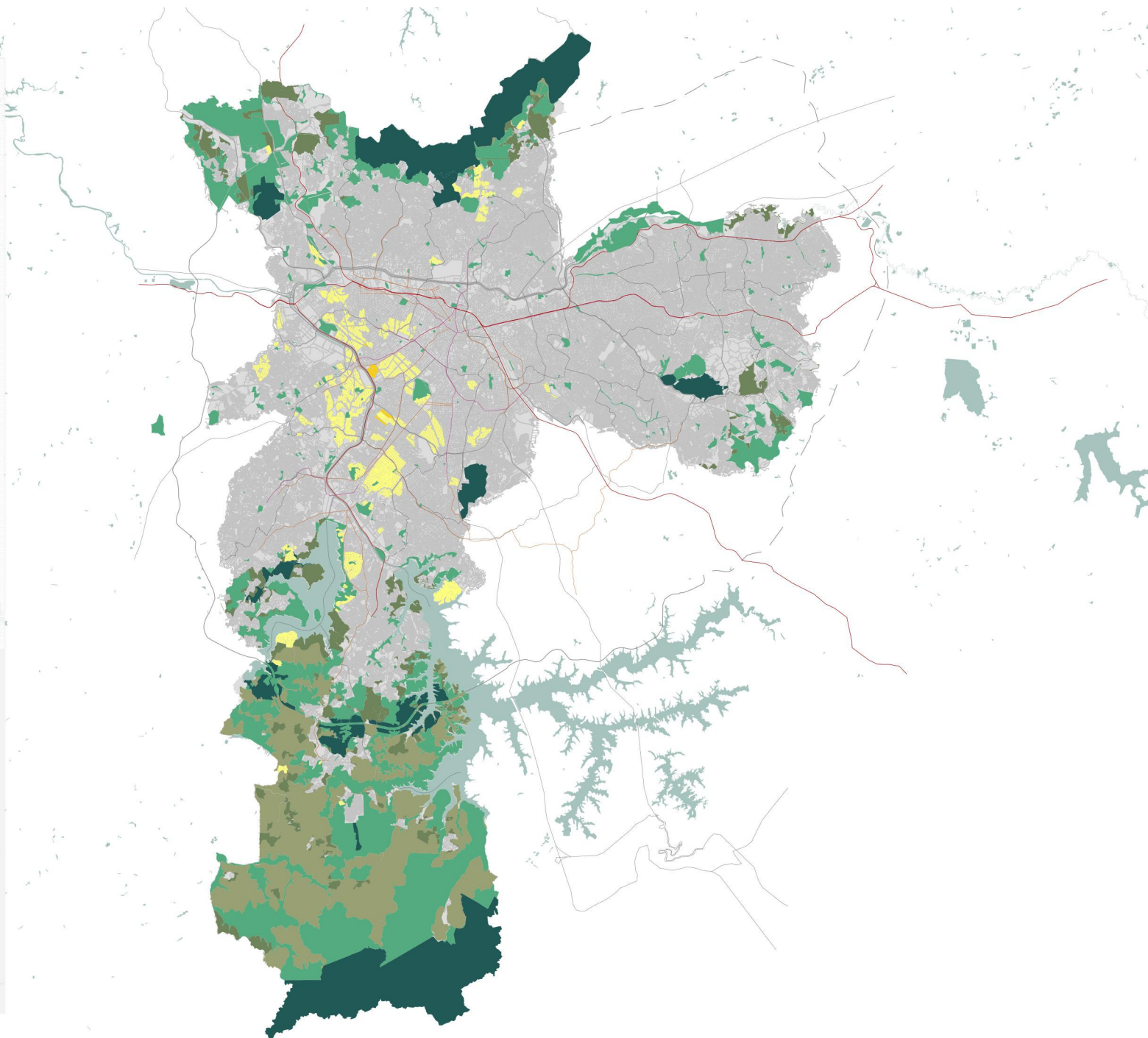
- ZC_u
- ZC_a
- ZC_ZEIS
- ZCOR_1
- ZCOR_2
- ZM_1
- ZM_2
- ZM_a
- ZEIS-1
- ZEIS_2
- ZEIS-3
- ZEIS-4
- ZEIS-5
- ZDE_1
- ZDE_2
- ZPI
- ZOE

PRESERVAÇÃO

- ZPR
- ZER-1
- ZER-2
- ZER-a
- ZPDS_u
- ZPDS_r
- ZEPAM
- ZEP

0 5 10 km

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



MAPA 1

TRANSFORMAÇÃO

- ZEU_u
- ZEU_a
- ZEUP_u
- ZEUP_a

QUALIFICAÇÃO

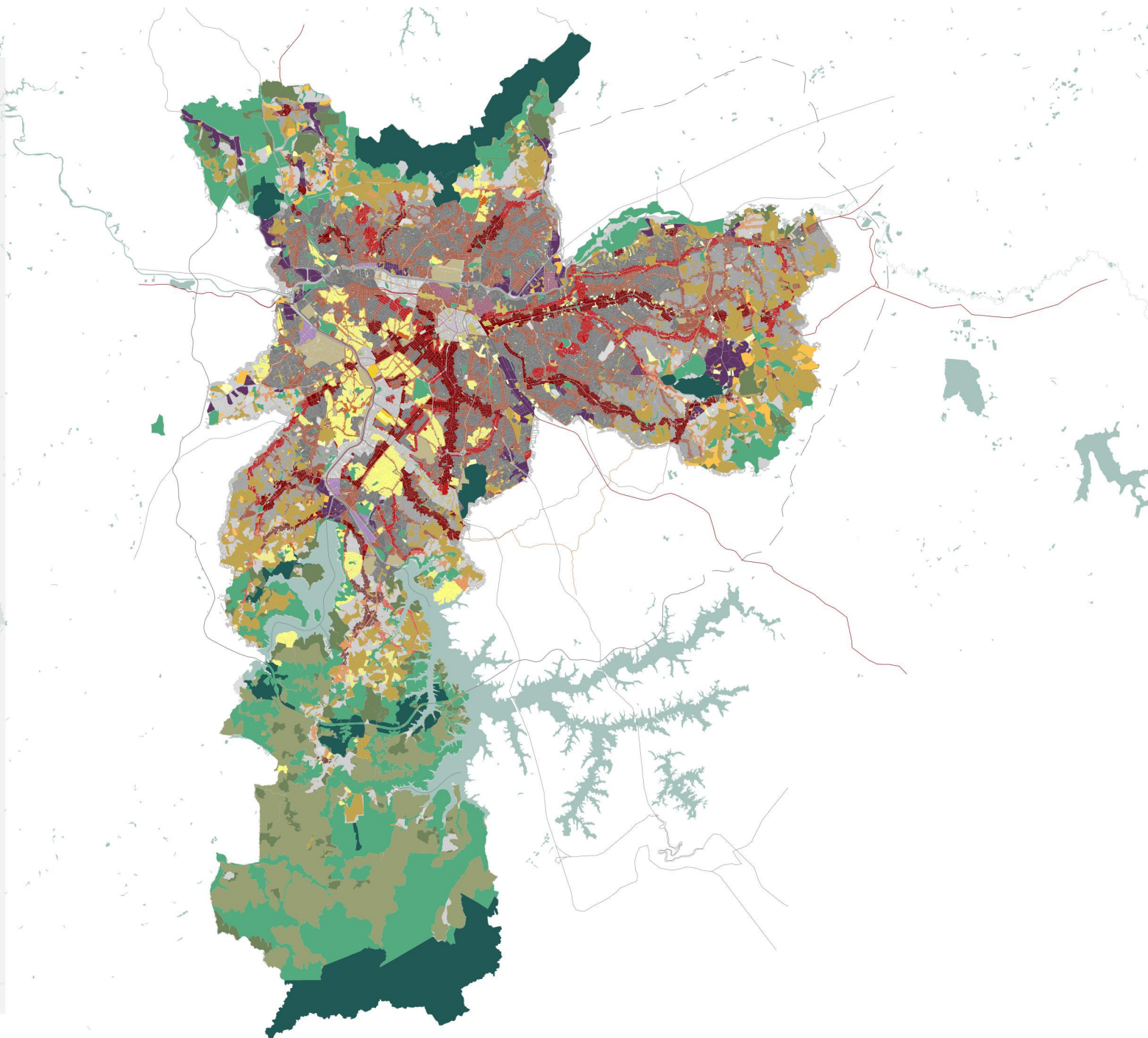
- ZC_u
- ZC_a
- ZC_ZEIS
- ZCOR_1
- ZCOR_2
- ZM_1
- ZM_2
- ZM_a
- ZEIS-1
- ZEIS_2
- ZEIS-3
- ZEIS-4
- ZEIS-5
- ZDE_1
- ZDE_2
- ZPI
- ZOE

PRESERVAÇÃO

- ZPR
- ZER-1
- ZER-2
- ZER-a
- ZPDS_u
- ZPDS_r
- ZEPAM
- ZEP

0 5 10 km

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



TRANSFORMAÇÃO

- ZEU_u
- ZEU_a
- ZEUP_u
- ZEUP_a

QUALIFICAÇÃO

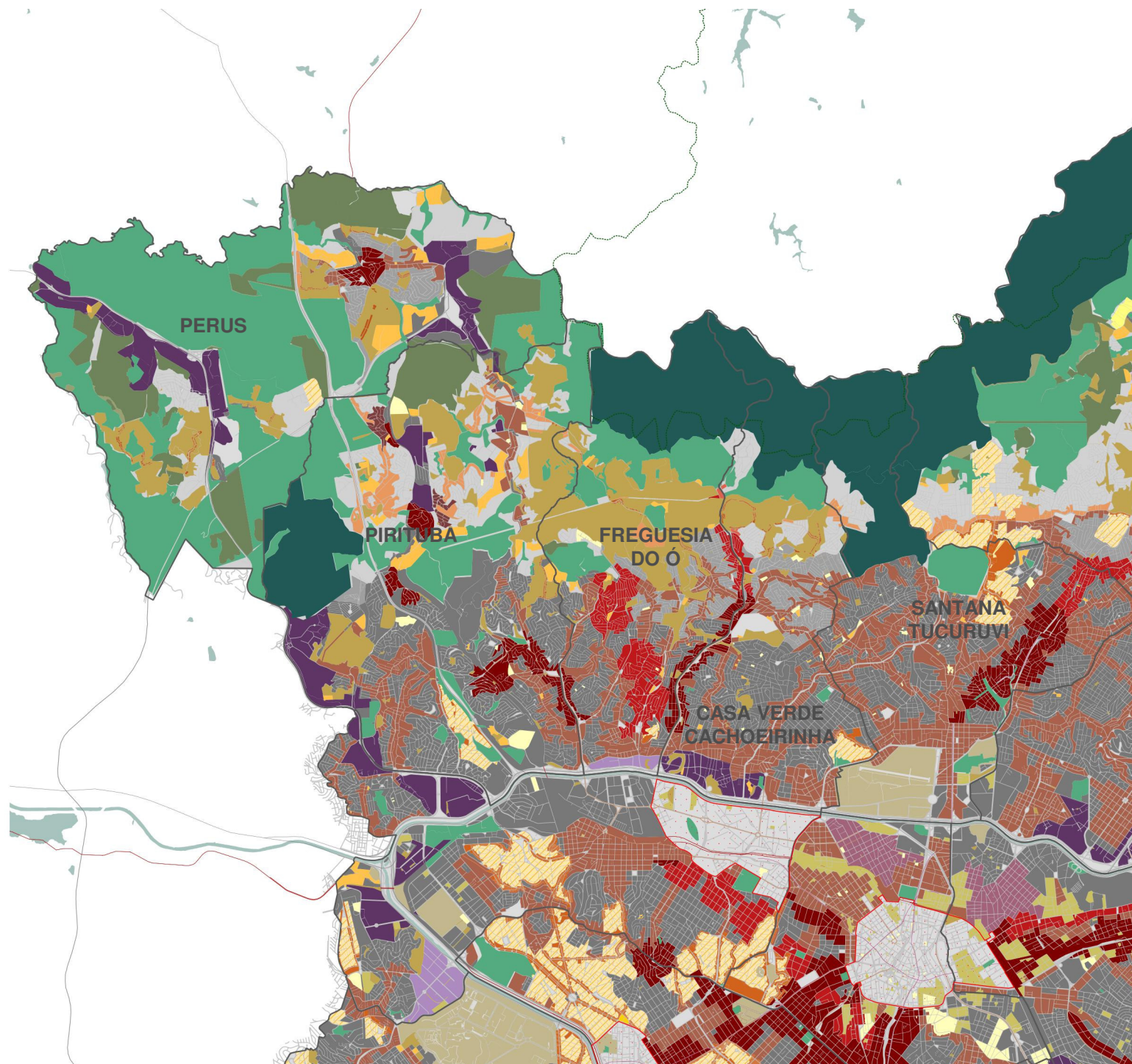
- ZC_u
- ZC_a
- ZC_ZEIS
- ZCOR_1
- ZCOR_2
- ZM_1
- ZM_2
- ZM_a
- ZEIS-1
- ZEIS_2
- ZEIS-3
- ZEIS-4
- ZEIS-5
- ZDE_1
- ZDE_2
- ZPI
- ZOE

PRESERVAÇÃO

- ZPR
- ZER-1
- ZER-2
- ZER-a
- ZPDS_u
- ZPDS_r
- ZEPAM
- ZEP

0 1.25 2.5 km

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



TRANSFORMAÇÃO

- ZEU_u
- ZEU_a
- ZEUP_u
- ZEUP_a

QUALIFICAÇÃO

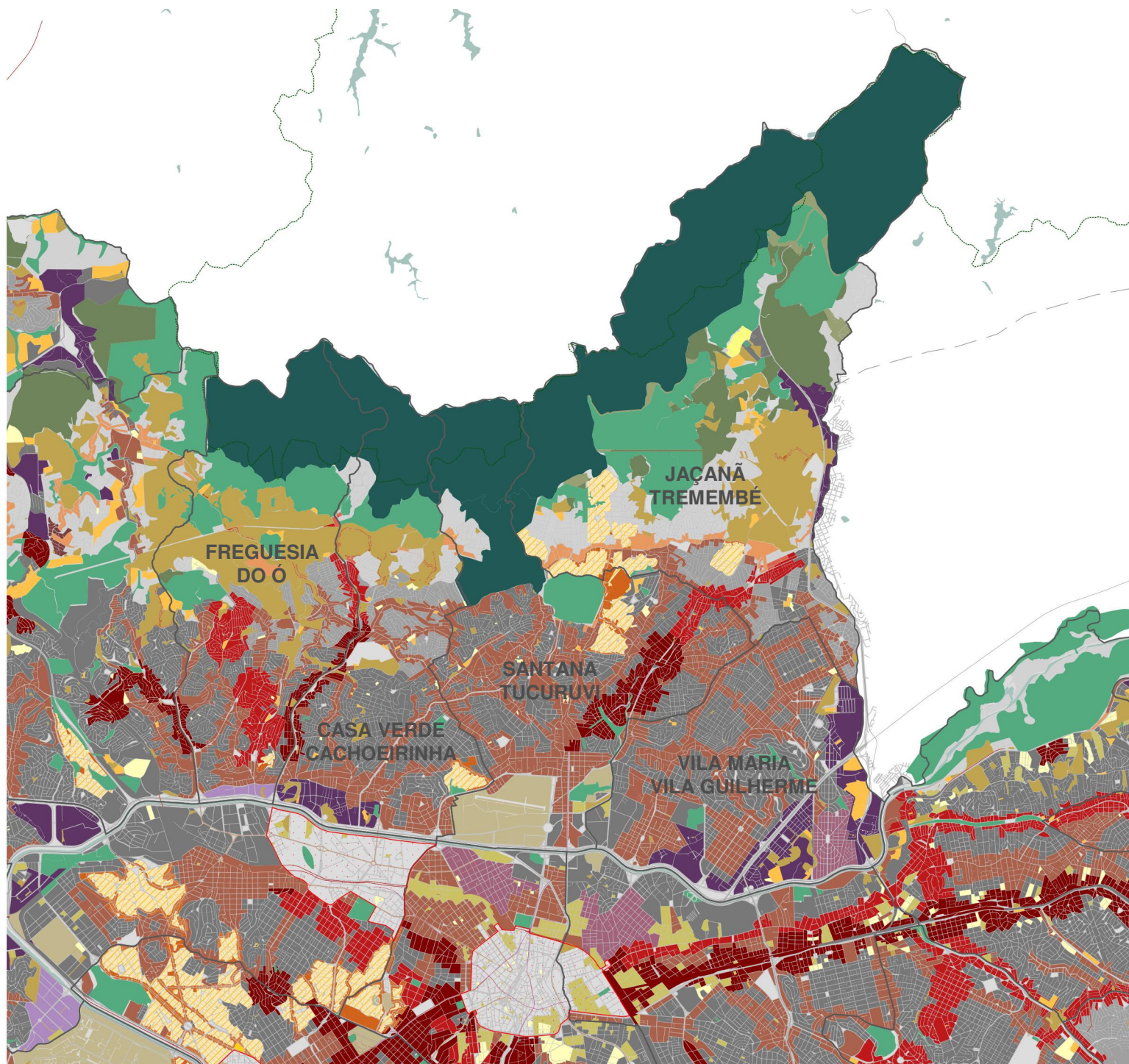
- ZC_u
- ZC_a
- ZC_ZEIS
- ZCOR_1
- ZCOR_2
- ZM_1
- ZM_2
- ZM_a
- ZEIS-1
- ZEIS_2
- ZEIS-3
- ZEIS-4
- ZEIS-5
- ZDE_1
- ZDE_2
- ZPI
- ZOE

PRESERVAÇÃO

- ZPR
- ZER-1
- ZER-2
- ZER-a
- ZPDS_u
- ZPDS_r
- ZEPAM
- ZEP

0 1.25 2.5 km

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



TRANSFORMAÇÃO

- ZEU_u
- ZEU_a
- ZEUP_u
- ZEUP_a

QUALIFICAÇÃO

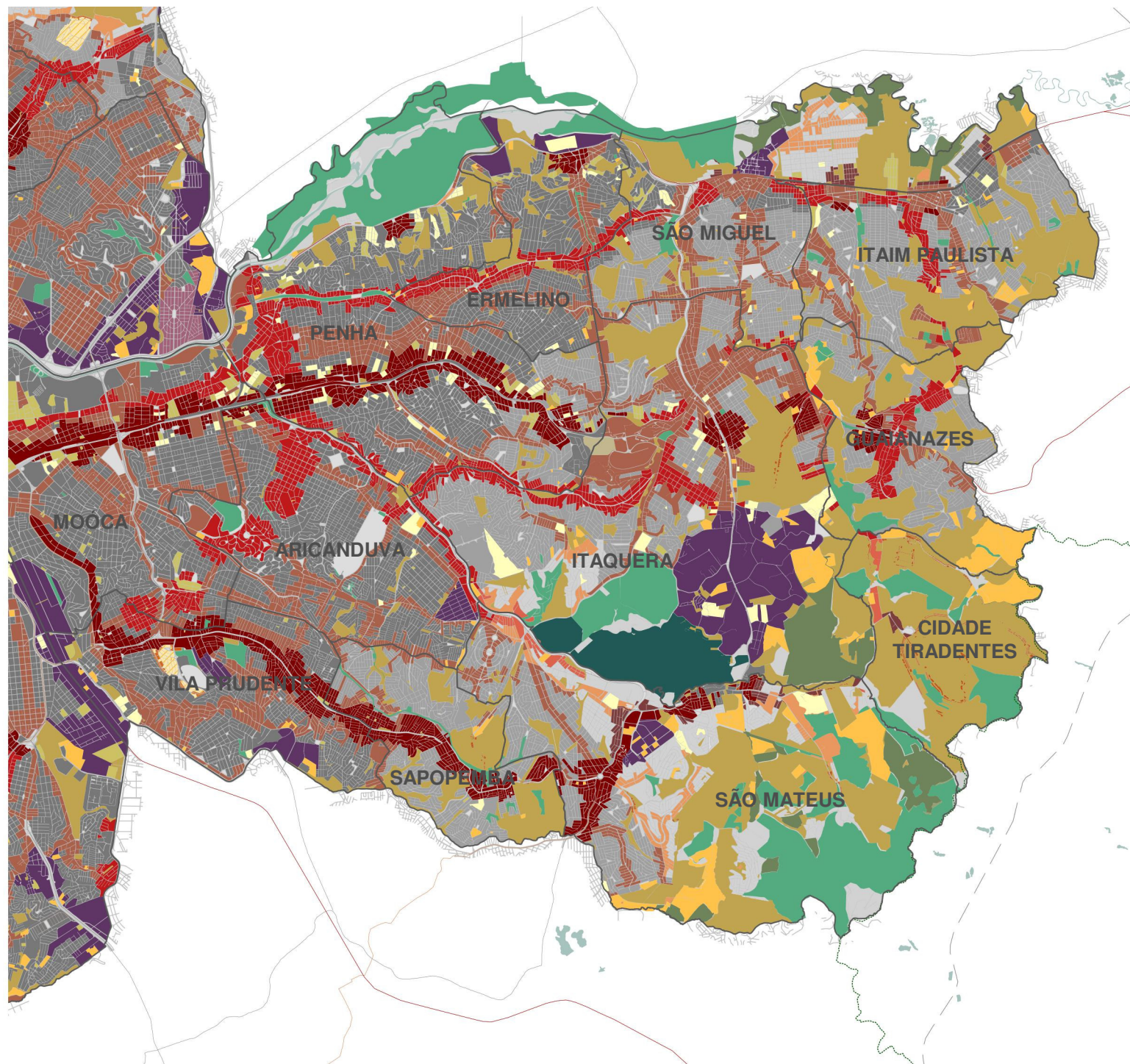
- ZC_u
- ZC_a
- ZC_ZEIS
- ZCOR_1
- ZCOR_2
- ZM_1
- ZM_2
- ZM_a
- ZEIS-1
- ZEIS_2
- ZEIS-3
- ZEIS-4
- ZEIS-5
- ZDE_1
- ZDE_2
- ZPI
- ZOE

PRESERVAÇÃO

- ZPR
- ZER-1
- ZER-2
- ZER-a
- ZPDS_u
- ZPDS_r
- ZEPAM
- ZEP

0 1.25 2.5 km

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



TRANSFORMAÇÃO

- ZEU_u
- ZEU_a
- ZEUP_u
- ZEUP_a

QUALIFICAÇÃO

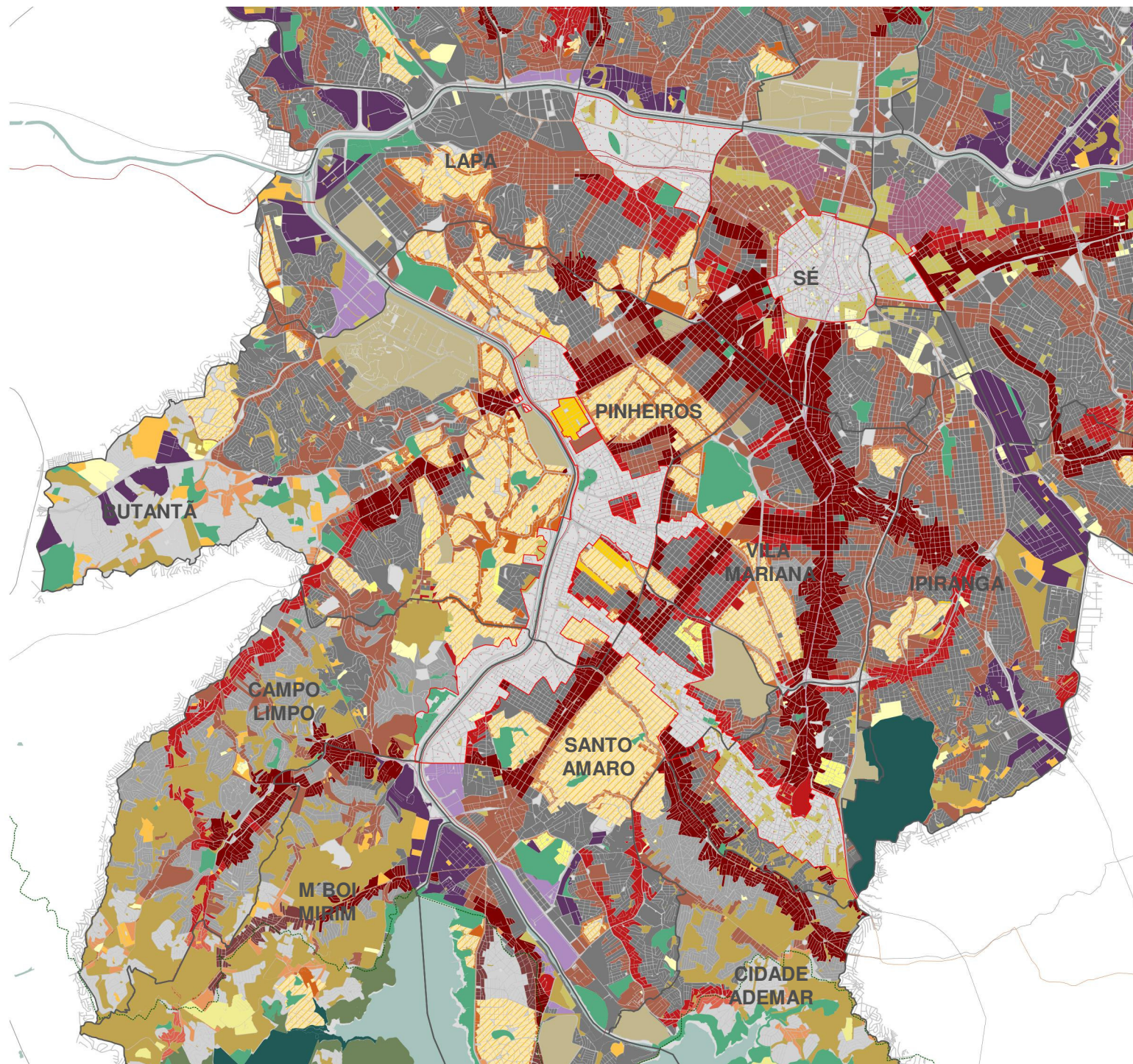
- ZC_u
- ZC_a
- ZC_ZEIS
- ZCOR_1
- ZCOR_2
- ZM_1
- ZM_2
- ZM_a
- ZEIS-1
- ZEIS_2
- ZEIS-3
- ZEIS-4
- ZEIS-5
- ZDE_1
- ZDE_2
- ZPI
- ZOE

PRESERVAÇÃO

- ZPR
- ZER-1
- ZER-2
- ZER-a
- ZPDS_u
- ZPDS_r
- ZEPAM
- ZEP

0 1.25 2.5 km

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



TRANSFORMAÇÃO

- ZEU_u
- ZEU_a
- ZEUP_u
- ZEUP_a

QUALIFICAÇÃO

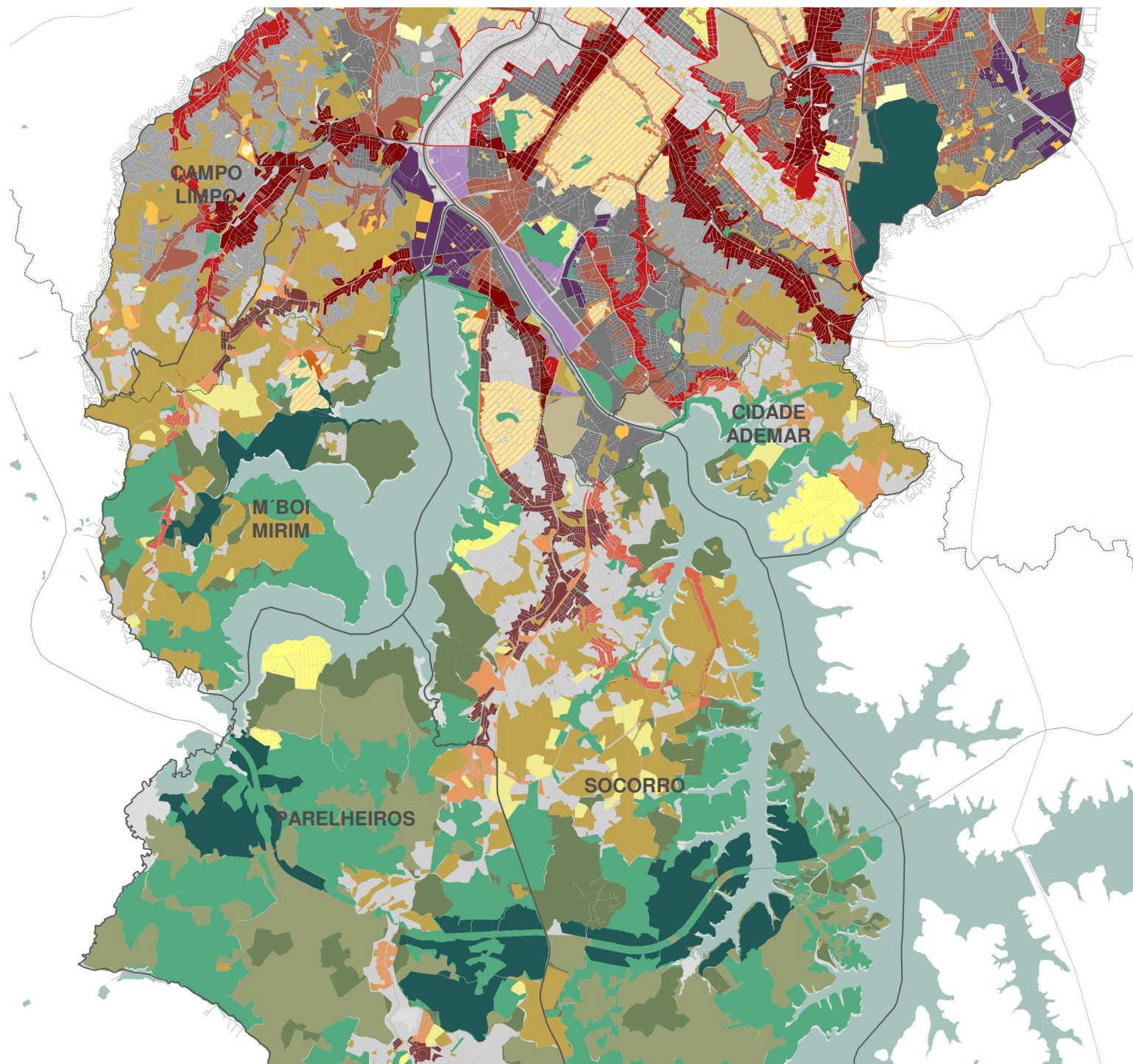
- ZC_u
- ZC_a
- ZC_ZEIS
- ZCOR_1
- ZCOR_2
- ZM_1
- ZM_2
- ZM_a
- ZEIS-1
- ZEIS_2
- ZEIS-3
- ZEIS-4
- ZEIS-5
- ZDE_1
- ZDE_2
- ZPI
- ZOE

PRESERVAÇÃO

- ZPR
- ZER-1
- ZER-2
- ZER-a
- ZPDS_u
- ZPDS_r
- ZEPAM
- ZEP

0 1.25 2.5 km

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



TRANSFORMAÇÃO

- ZEU_u
- ZEU_a
- ZEUP_u
- ZEUP_a

QUALIFICAÇÃO

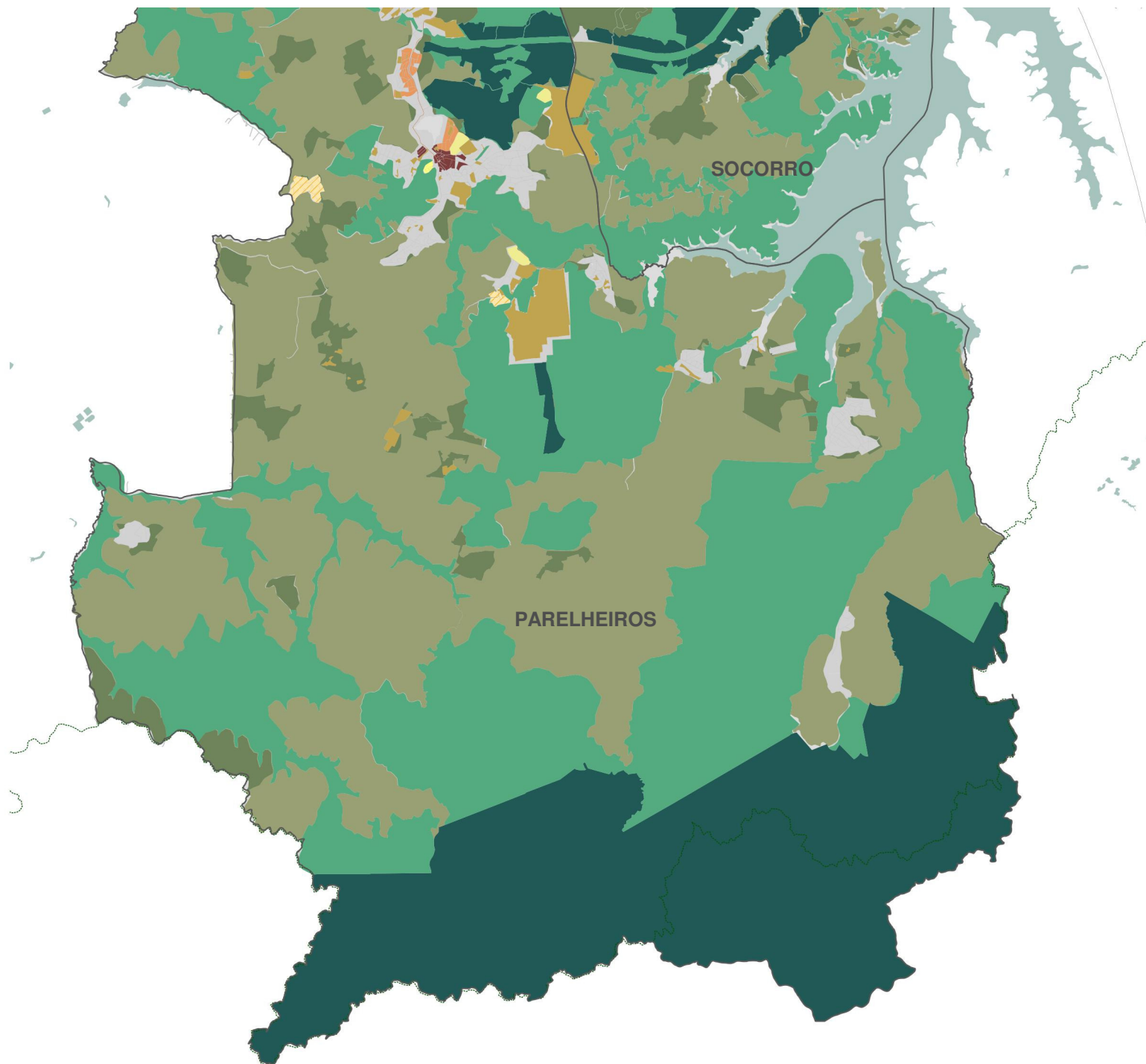
- ZC_u
- ZC_a
- ZC_ZEIS
- ZCOR_1
- ZCOR_2
- ZM_1
- ZM_2
- ZM_a
- ZEIS-1
- ZEIS_2
- ZEIS-3
- ZEIS-4
- ZEIS-5
- ZDE_1
- ZDE_2
- ZPI
- ZOE

PRESERVAÇÃO

- ZPR
- ZER-1
- ZER-2
- ZER-a
- ZPDS_u
- ZPDS_r
- ZEPAM
- ZEP

0 1.25 2.5 km

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





MINUTA PARTICIPATIVA

(em andamento)

(disponível em <http://minuta.gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/>)

gestão**urbana**SP

Minuta Participativa do Zoneamento

Compartilhar Tweetar Compartilhar 2

MAPAS QUADROS

Ajuda Cadastre-se Login

MINUTA DO PROJETO DE LEI DO ZONEAMENTO DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

Total de comentários (44)

TÍTULO I :: CONCEITOS, DIRETRIZES E ESTRATÉGIAS DE ORDENAMENTO TERRITORIAL 3

+ ABRIR TEXTO

TÍTULO II :: DO PARCELAMENTO DO SOLO 3

+ ABRIR TEXTO

TÍTULO III :: DA OCUPAÇÃO DO SOLO 1

+ ABRIR TEXTO

TÍTULO IV :: DO USO DO SOLO 1

+ ABRIR TEXTO

TÍTULO V :: DAS ZONAS 3

+ ABRIR TEXTO

TÍTULO VI :: DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS 3

+ ABRIR TEXTO

LEI DO ZONEAMENTO VIGENTE (2004)

LEI Nº 13.885, DE 25 DE AGOSTO DE 2004

(Projeto de Lei nº 139/04, do Executivo, aprovado na forma de Substitutivo do Legislativo).

Estabelece normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, institui os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, dispõe sobre o parcelamento, disciplina e ordena o Uso e Ocupação do Solo do Município de São Paulo.

MARTA SUPLICY, Prefeita do Município de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei, faz saber que a Câmara Municipal, em sessão de 3 de agosto de 2004, decretou e eu promulgo a seguinte lei:

Art. 1º. Esta lei estabelece normas complementares à Lei nº 13.430, de 13.09.2002 - Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo (PDE) para instituição dos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras (PRE) nos termos do disposto no inciso III do artigo 270 e do artigo 294 do PDE, dispõe sobre o parcelamento, disciplina e ordena o uso e ocupação do solo do Município de São Paulo, atendendo

CONTEÚDO RELACIONADO: MAPAS QUADROS

COMENTÁRIOS

Não há propostas para o dispositivo selecionado.

CALENDÁRIO 2015

CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA – C MPU

CALENDÁRIO DO CMPU 2015

Horário: das 9h às 12h

5/03 [quinta-feira] - 34^a Reunião Ordinária

07/04 [terça-feira] - 35^a Reunião Ordinária

18/06 [quinta-feira] - 36^a Reunião Ordinária

20/08 [quinta-feira] - 37^a Reunião Ordinária

22/10 [quinta-feira] - 38^a Reunião Ordinária

17/12 [quinta-feira] - 39^a Reunião Ordinária