



## 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
=	<b>8028</b>	<b>7626</b>
	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**

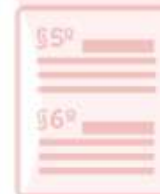
participantes

**16022**

propostas

**13100**

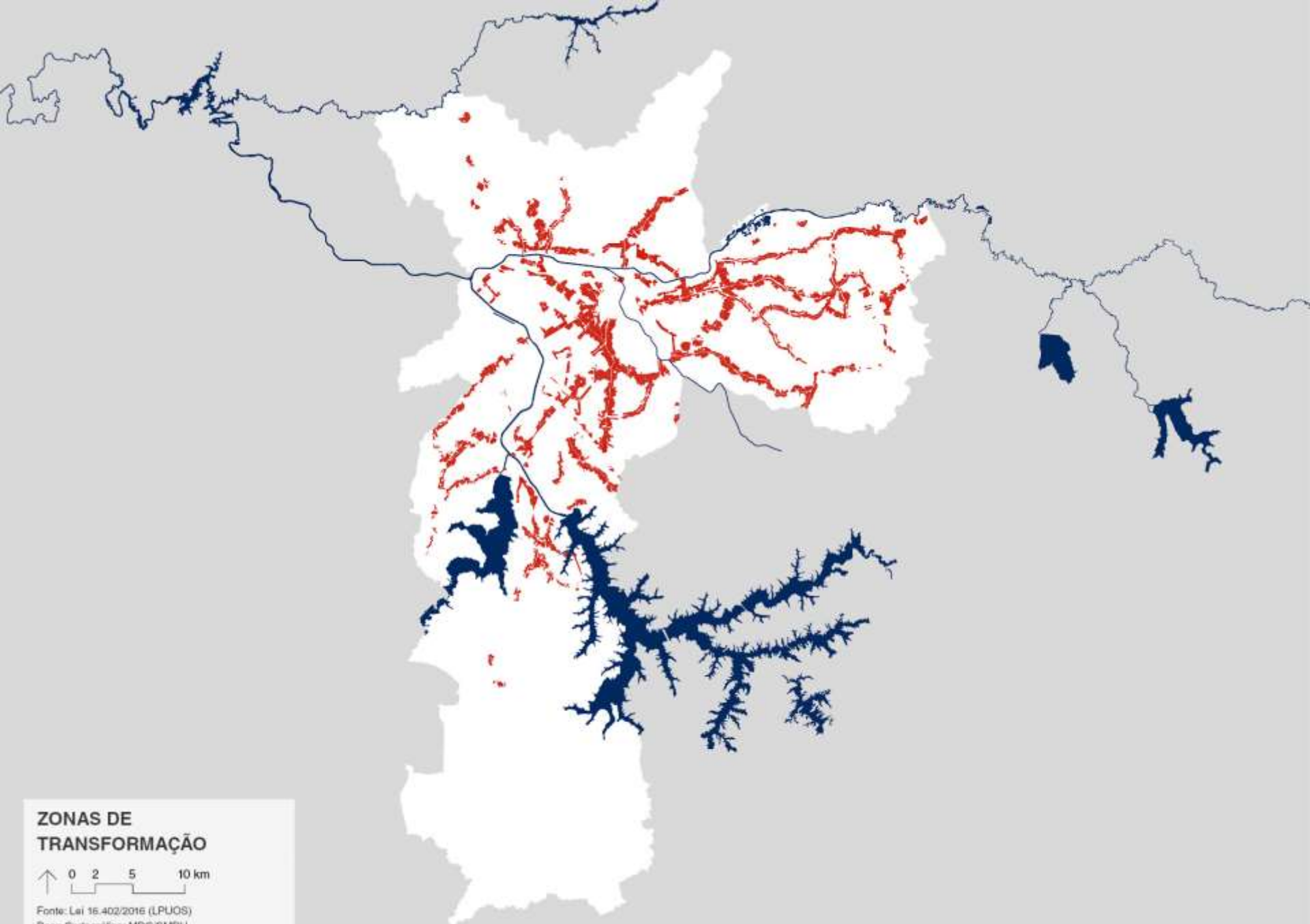
**SANÇÃO DA LEI**





# COMPREENSÃO ESTRATÉGICA DO TERRITÓRIO URBANO

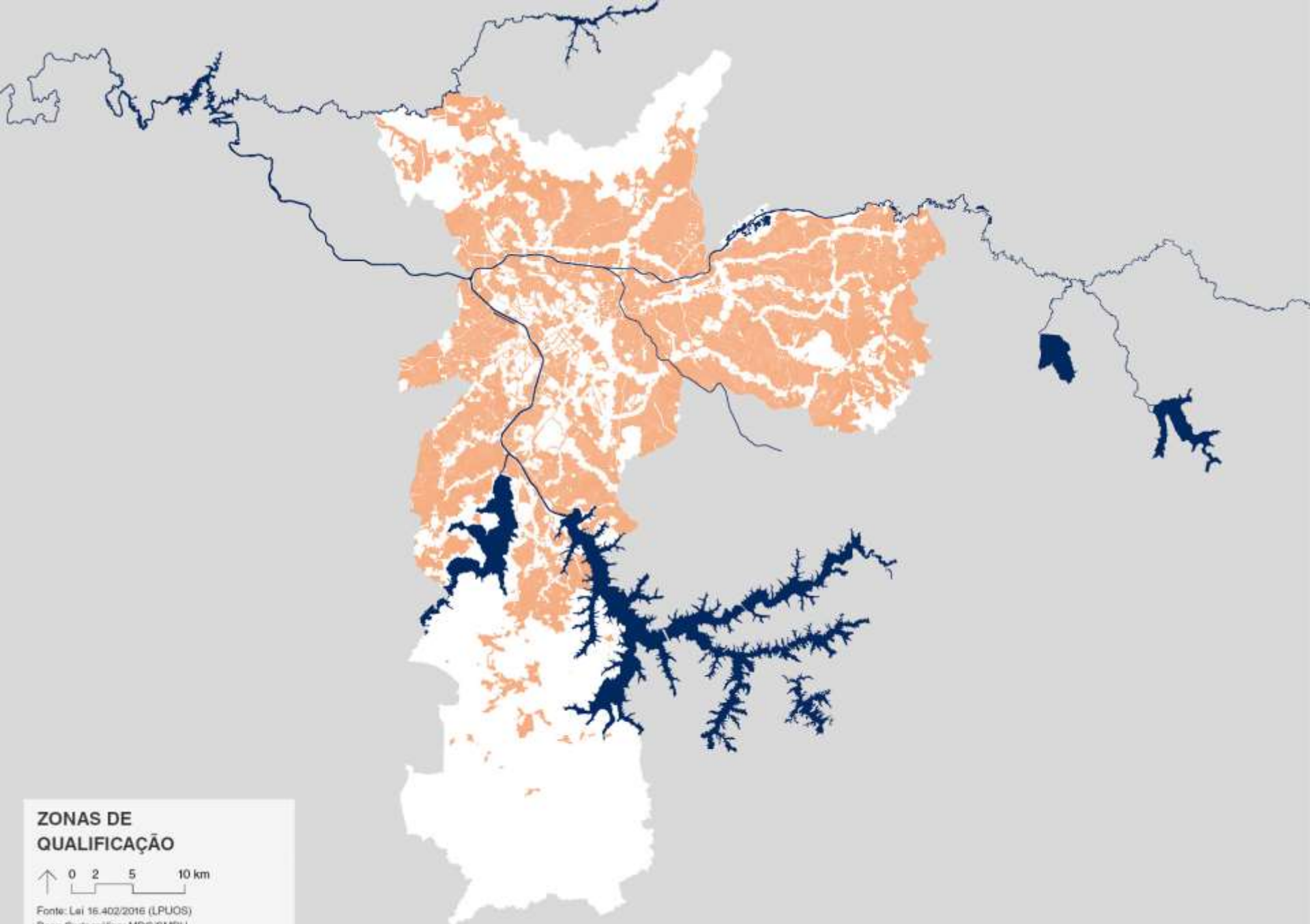
*AGRUPAMENTO DAS ZONAS DE FORMA ARTICULADA, ENFRENTANDO AS  
DESIGUALDADES E PARTICULARIDADES TERRITORIAIS COMO PARTE DE UM  
CONJUNTO NECESSÁRIO PARA O DESENVOLVIMENTO ESTRATÉGICO*



**ZONAS DE  
TRANSFORMAÇÃO**



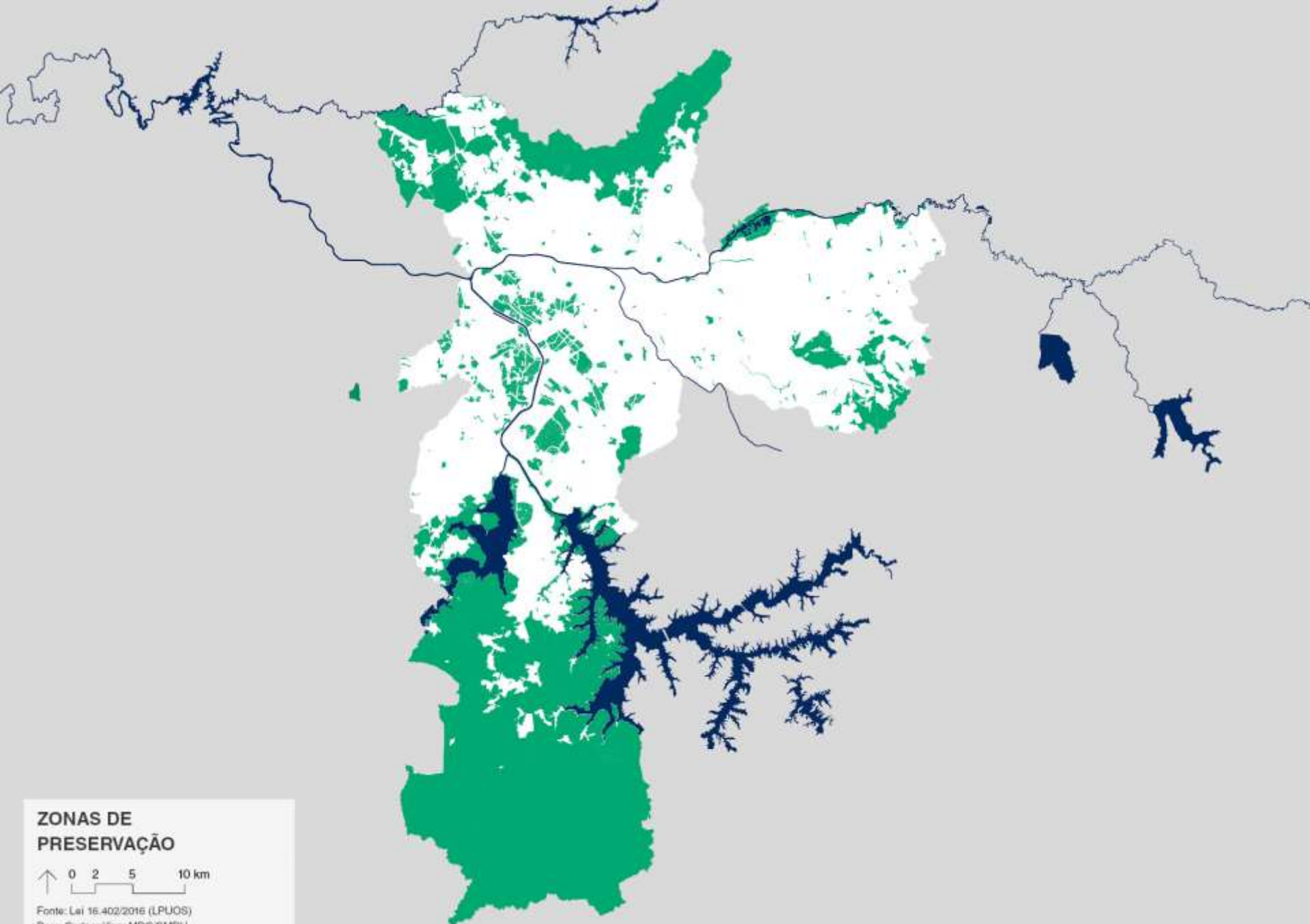
Fonte: Lei 16.402/2016 (LPUOS)  
Base Cartográfica: MDC/SMDU  
Elaboração: SMDU, 2016



## 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

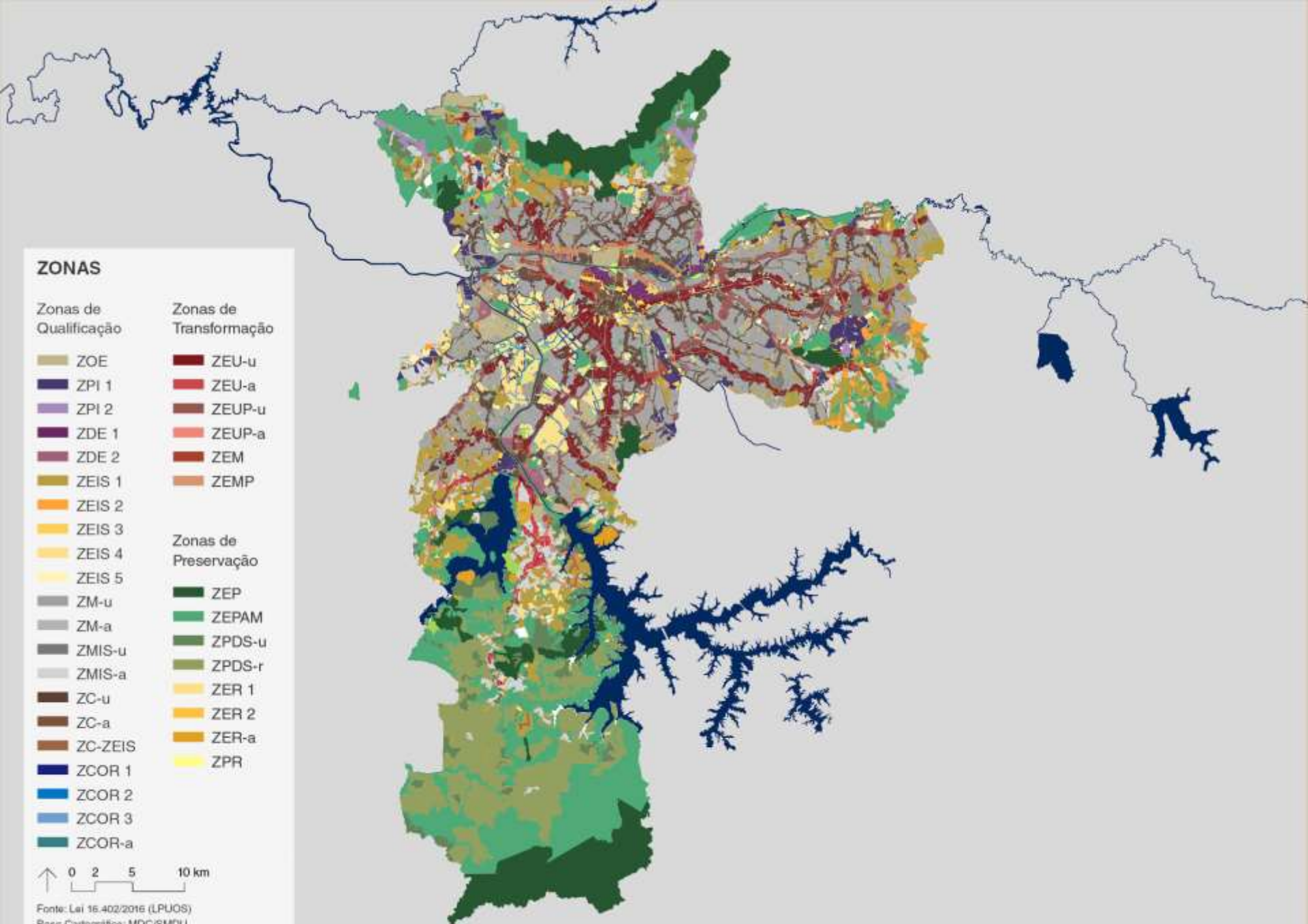
- ZEU-u
- ZEU-a
- ZEUP-u
- ZEUP-a
- ZEM
- ZEMP

### Zonas de Preservação

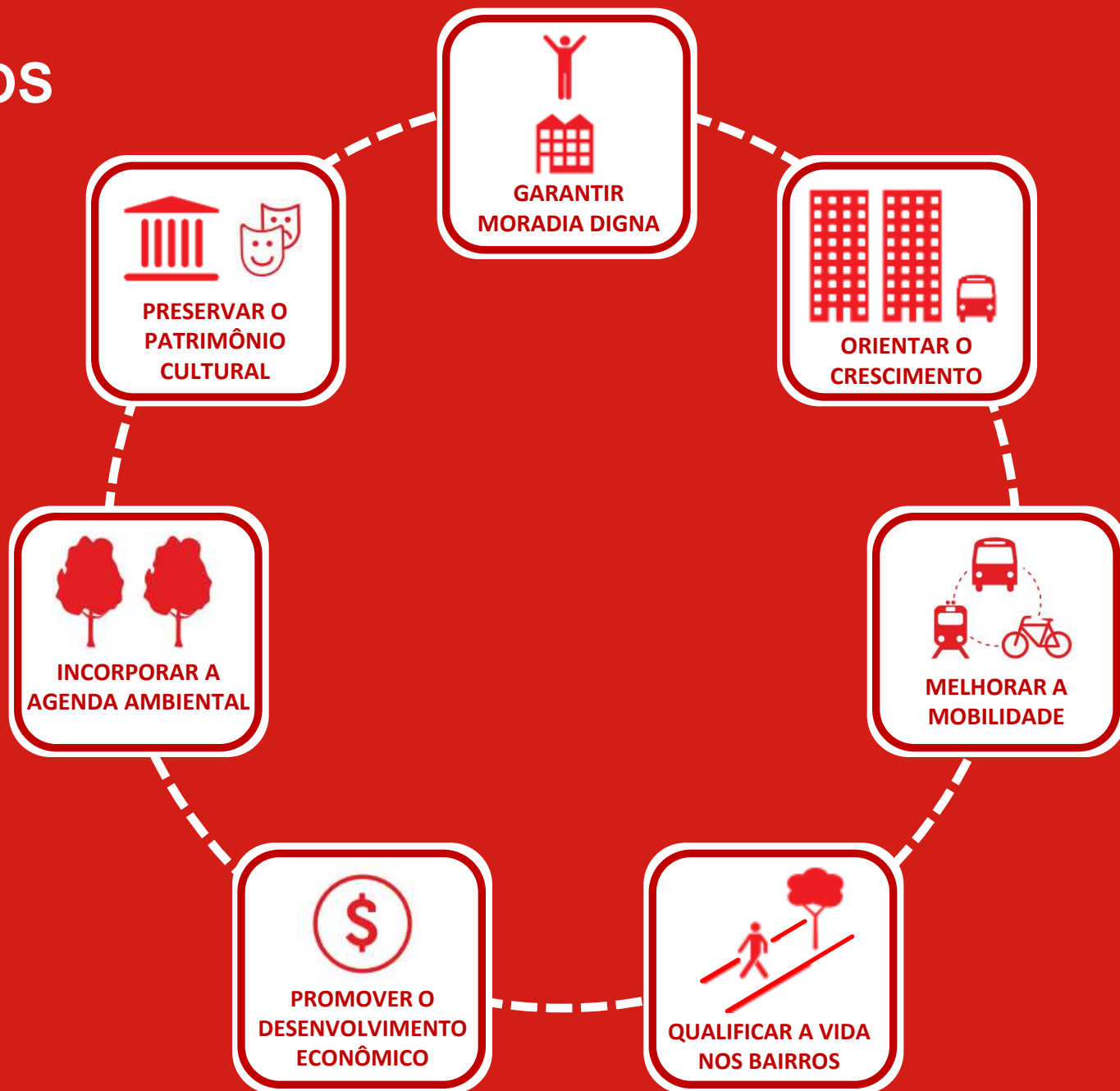
- ZEP
- ZEPAM
- ZPDS-u
- ZPDS-r
- ZER 1
- ZER 2
- ZER-a
- ZPR

0 2 5 10 km

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



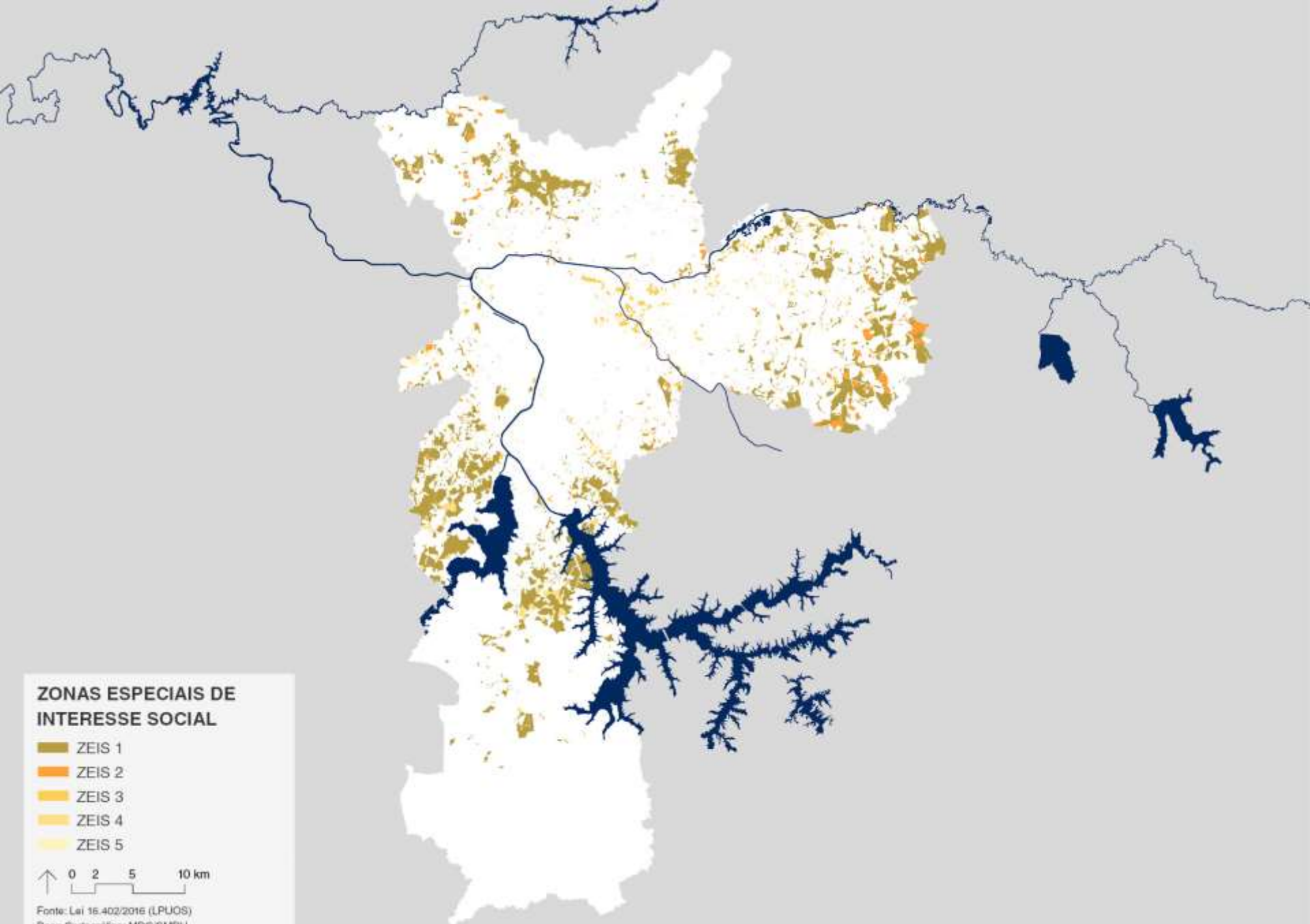
# OBJETIVOS



# 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*



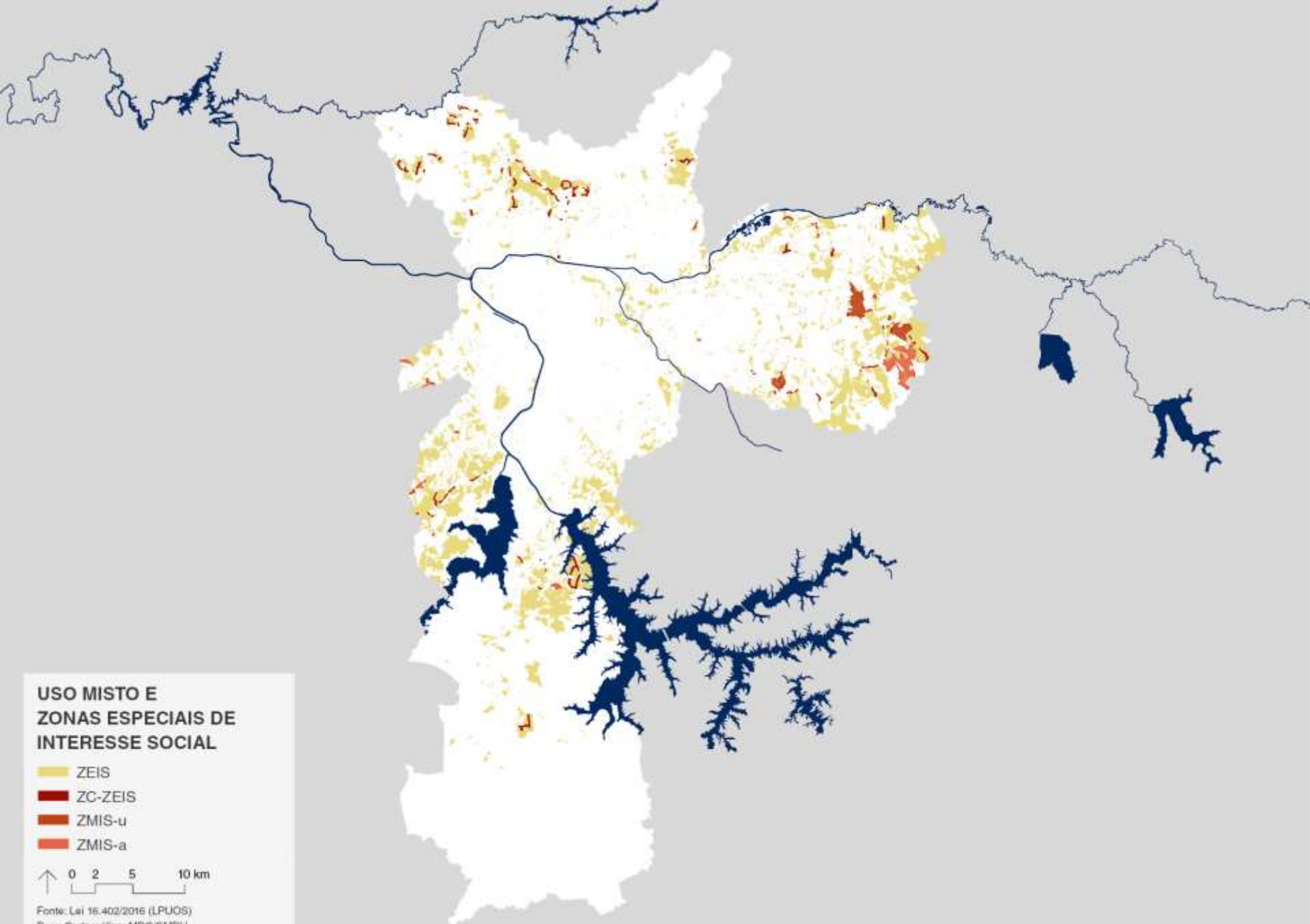
**ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL**

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

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

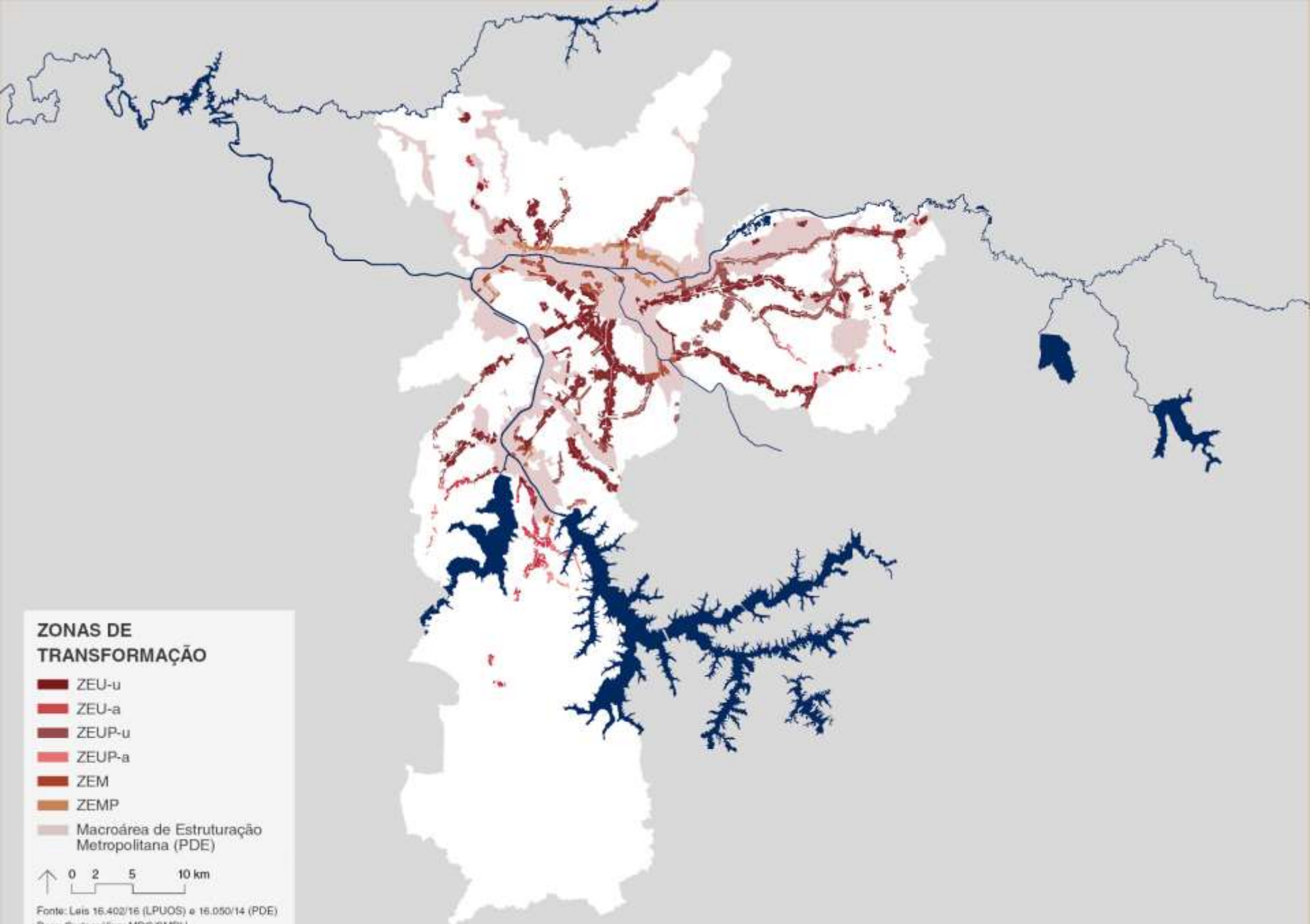
# ORIENTAR O CRESCIMENTO DA CIDADE NAS PROXIMIDADES DO TRANSPORTE PÚBLICO



*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).*

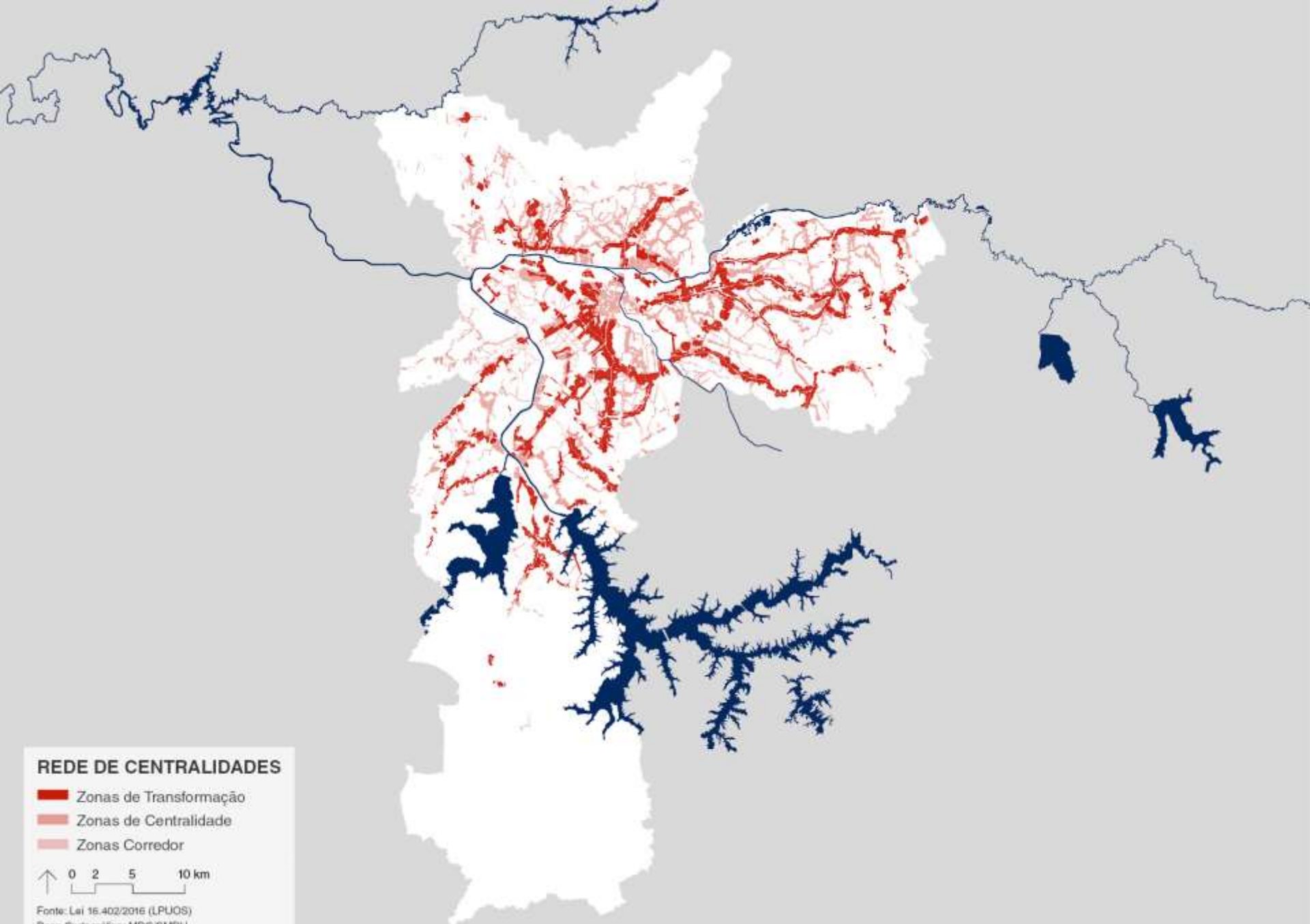


### ZONAS DE TRANSFORMAÇÃO


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

↑ 0 2 5 10 km

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

↑ 0 2 5 10 km

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

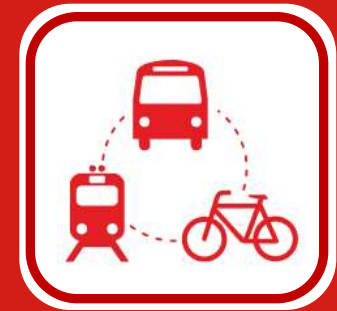


PERMISSÃO DE OCUPAÇÃO DE ÁREAS OPERACIONAIS DO SISTEMA DE TRANSPORTE PÚBLICO COLETIVO



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 2.500m<sup>2</sup> 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



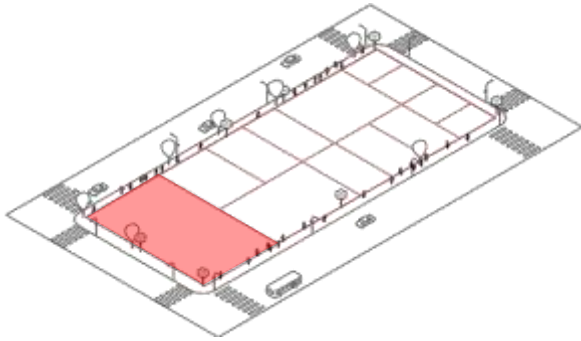
*PROMOÇÃO DO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO DE BAIRROS PERIFÉRICOS PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAIS, COM INCENTIVO AO USO MISTO, E QUALIFICAÇÃO DA INSERÇÃO URBANA DOS GRANDES LOTES, COM FACHADA ATIVA, FRUIÇÃO PÚBLICA E ALARGAMENTO DE CALÇADA*

## PARCELAMENTO DO SOLO

Área do lote (m <sup>2</sup> )	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

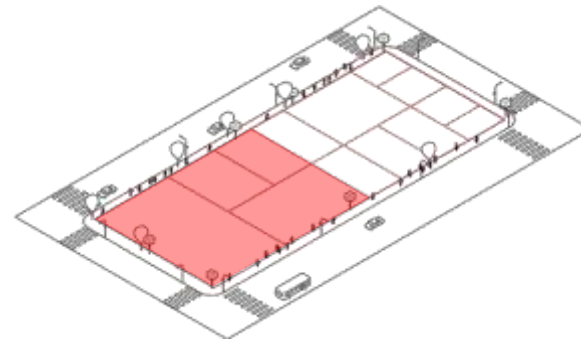
\* Parâmetros obrigatórios e incentivados nas zonas: ZEU, ZEUP, ZEUa, ZEUPa, ZEM, ZEMP, ZC e ZCa.

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



**Até 10.000m<sup>2</sup>**

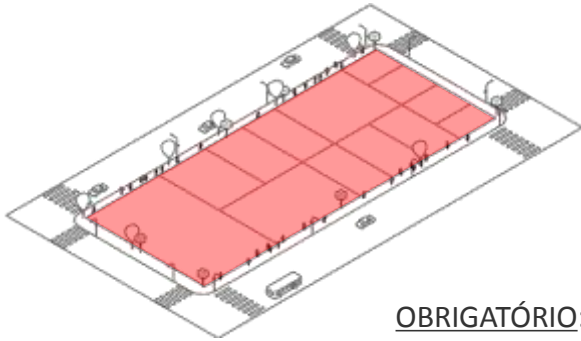
OBRIGATÓRIO: ALARGAMENTO DE CALÇADA  
INCENTIVADO: FRUIÇÃO PÚBLICA



**De 10.000m<sup>2</sup>  
a 20.000m<sup>2</sup>**

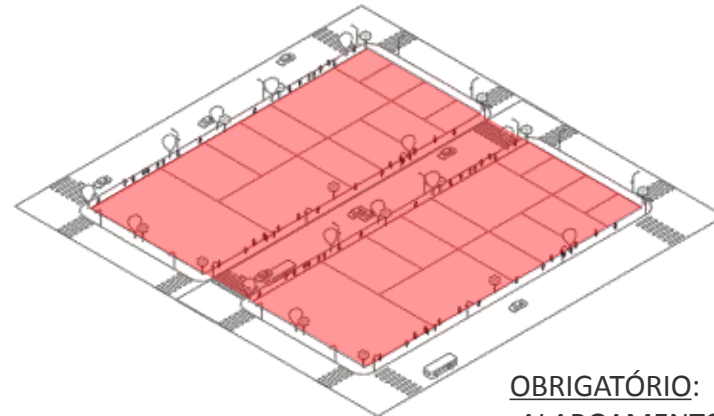
**LOTE MÁXIMO  
20.000 m<sup>2</sup>**

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



**De 20.000m<sup>2</sup> a  
40.000m<sup>2</sup>**

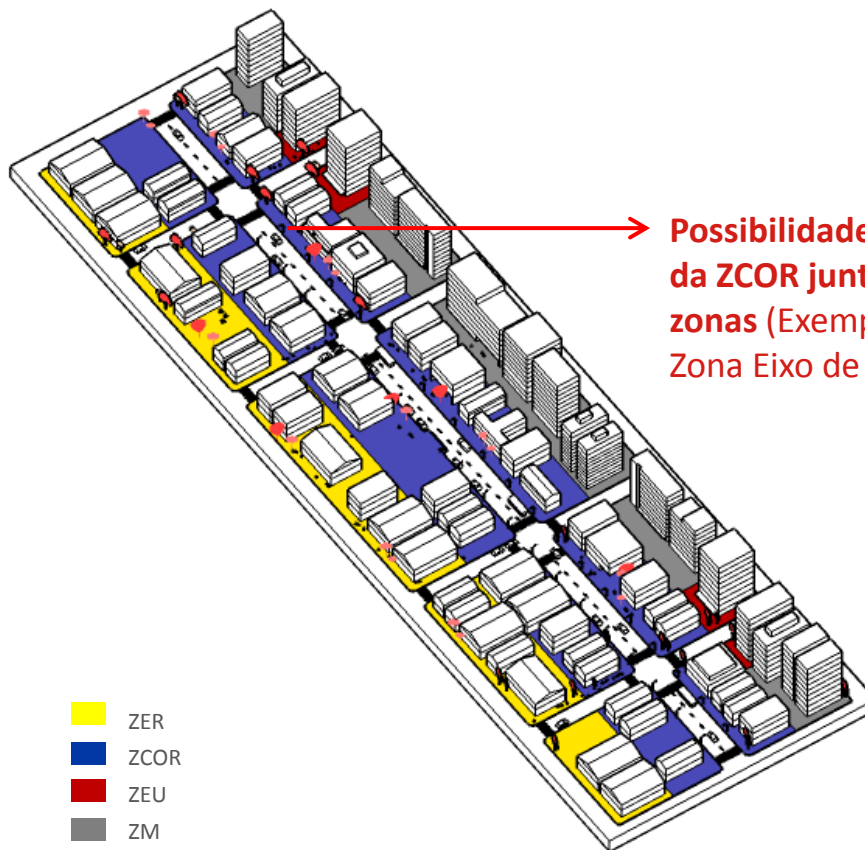
OBRIGATÓRIO:  
-ALARGAMENTO DE CALÇADA;  
-DESMEMBRAMENTO;  
- DESTINAÇÃO DE **30%** DE ÁREA PÚBLICA (SEM NECESSIDADE DE ABERTURA DE VIÁRIO) SENDO, NO MÍNIMO, 5% DE ÁREA VERDE E 5% DE ÁREA INSTITUCIONAL.



**Acima de  
40.000m<sup>2</sup>**

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



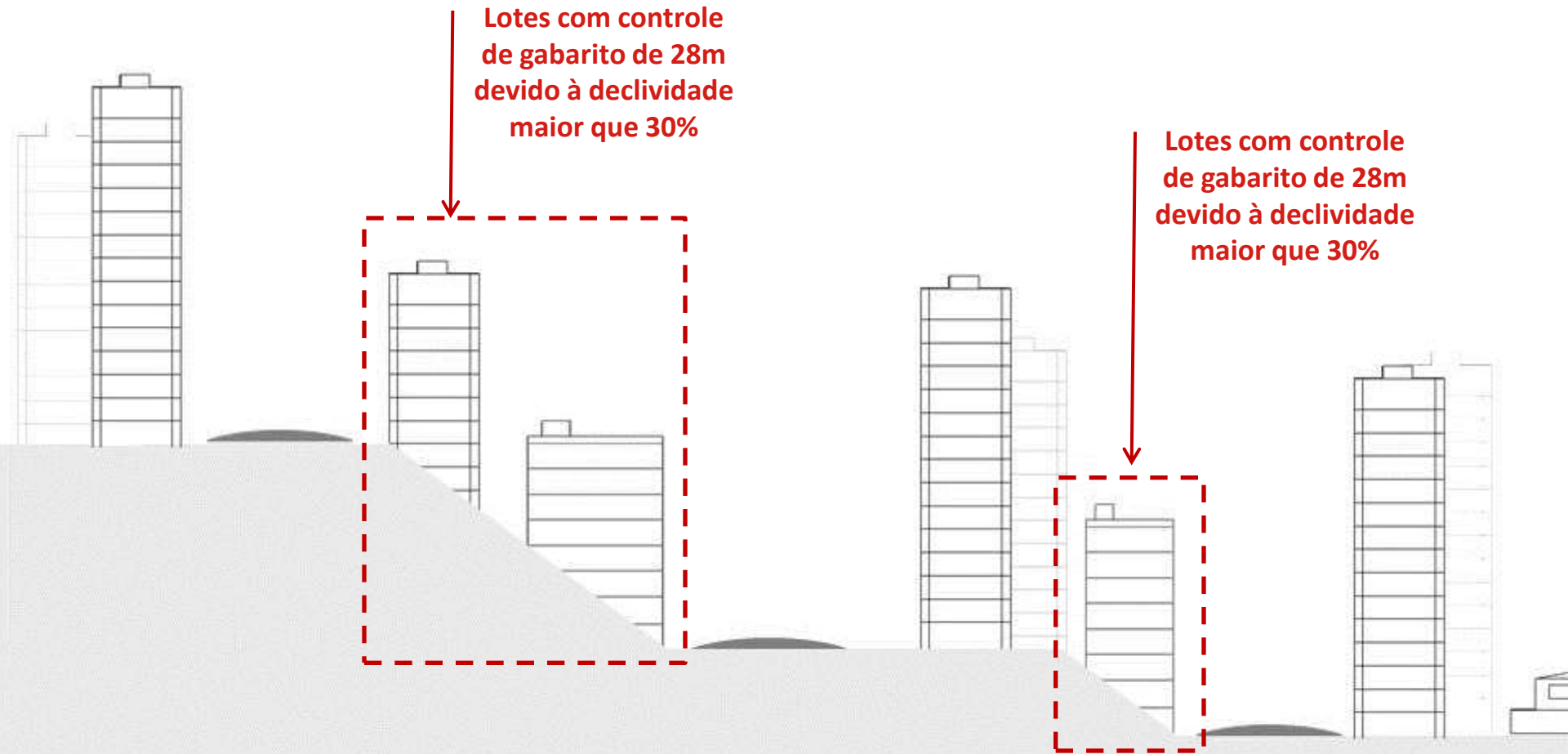
Possibilidade de incidência da ZCOR junto a outras zonas (Exemplo: Zona Mista, Zona Eixo de Estruturação)

- ZER
- ZCOR
- ZEU
- ZM

# CONTROLE DE GABARITO DE 28m EM LOTES COM ELEVADA DECLIVIDADE

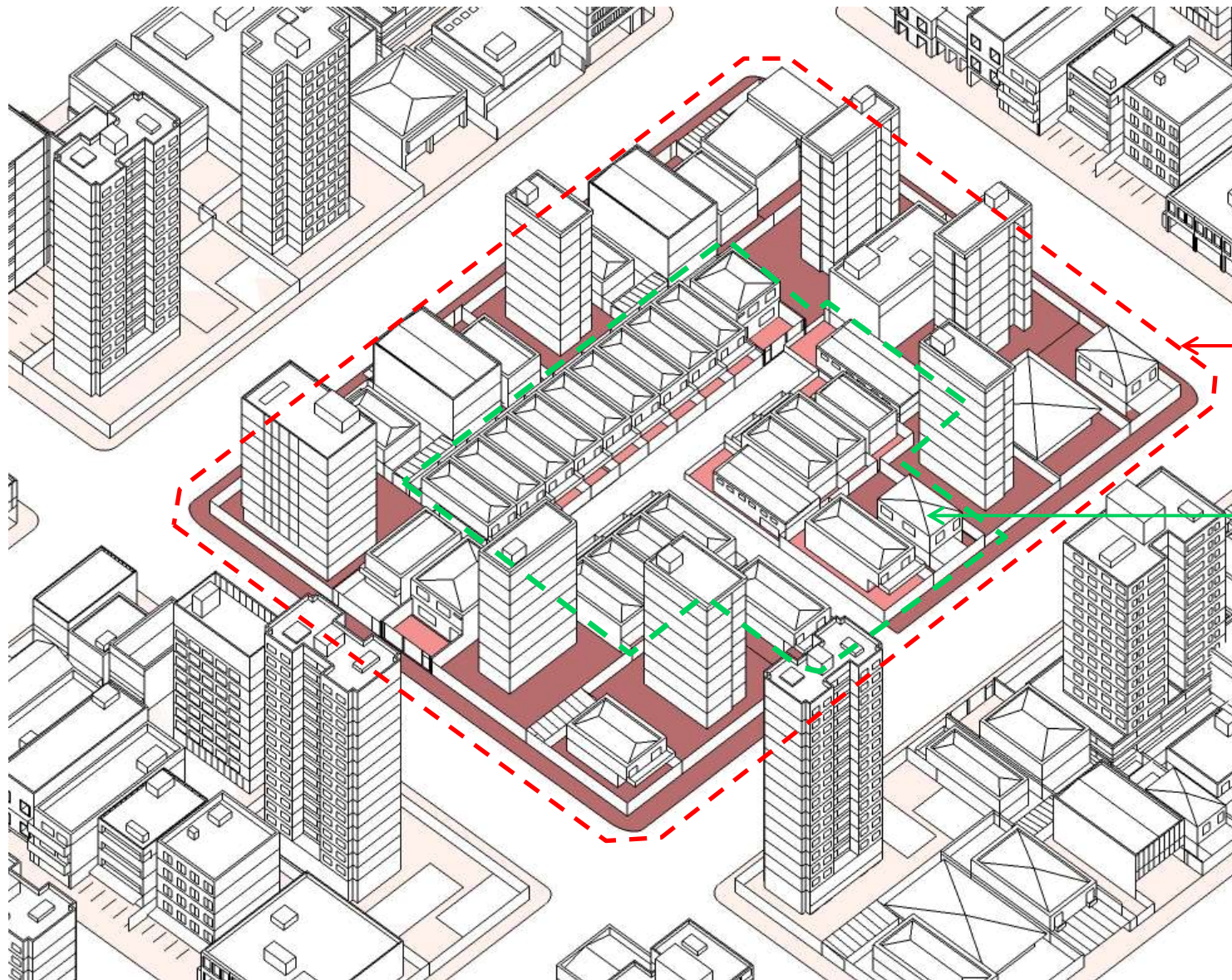
Lotes com controle de gabarito de 28m devido à declividade maior que 30%

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.

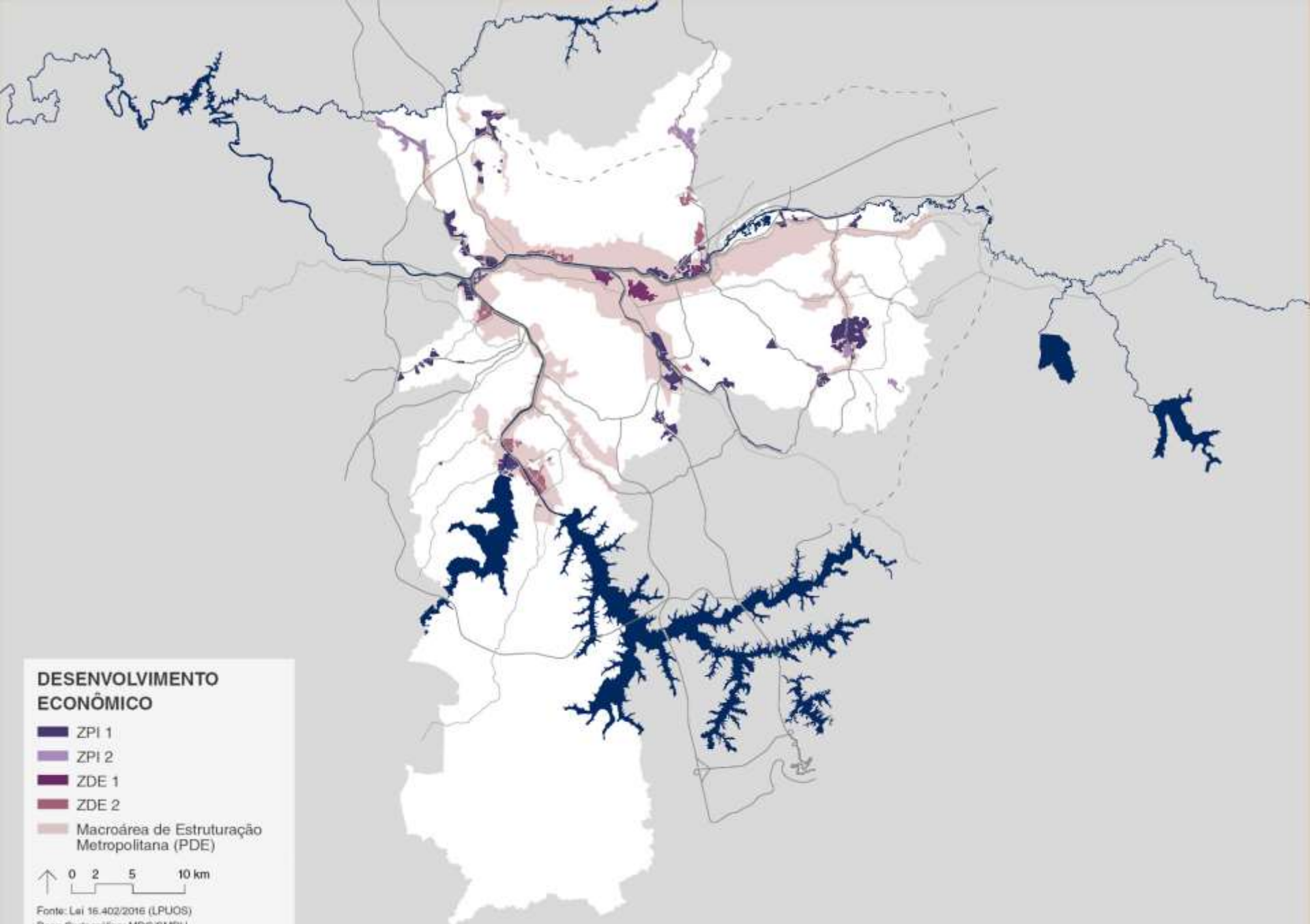
## **FACILITAÇÃO DA INSTALAÇÃO DE USOS NÃO RESIDENCIAIS EM LOTES PEQUENOS**

- 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 250m<sup>2</sup> 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.



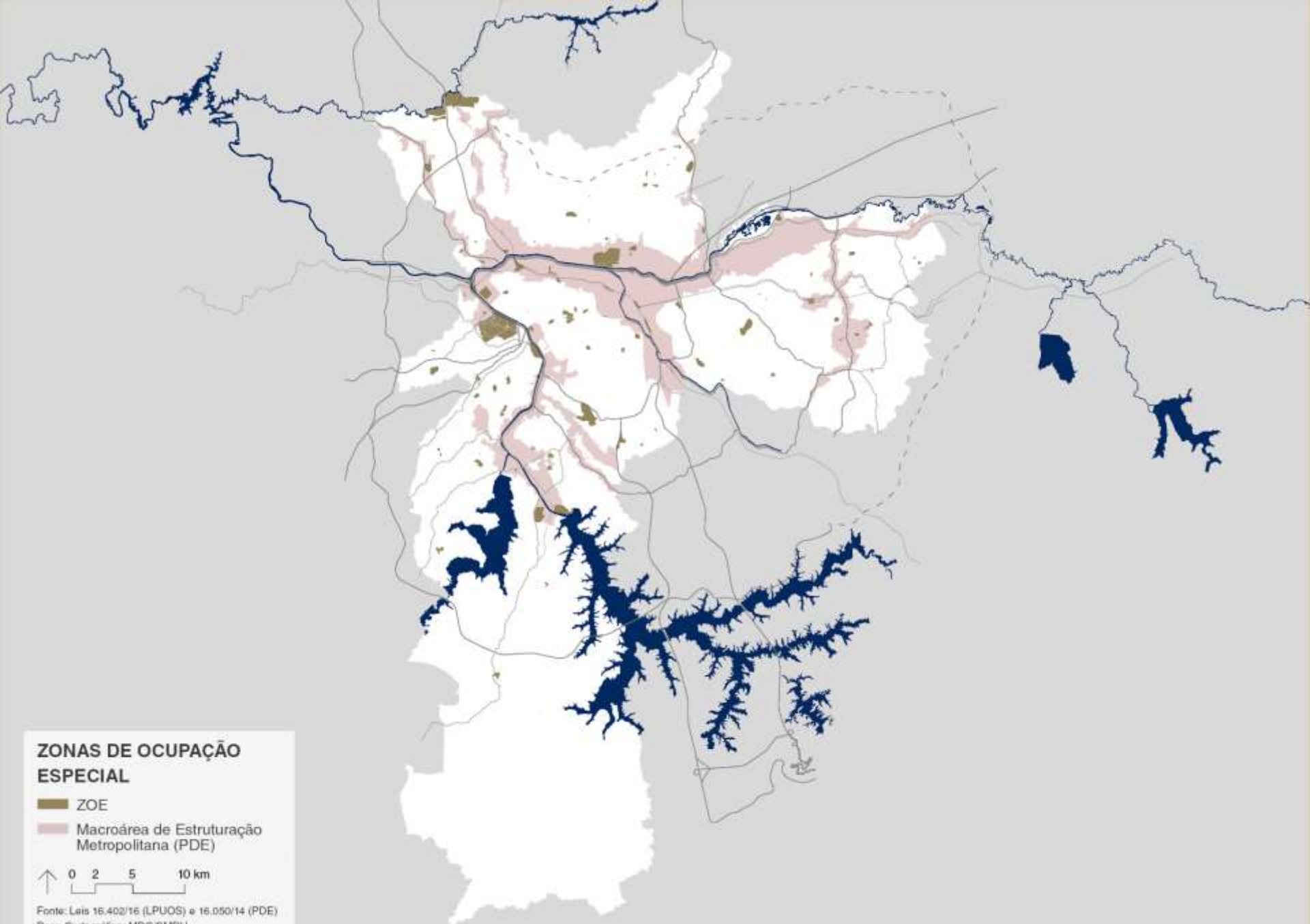


## DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

- 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



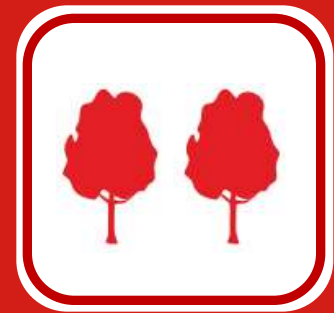
## ZONAS DE OCUPAÇÃO ESPECIAL

-  ZOE
-  Macroárea de Estruturação Metropolitana (PDE)

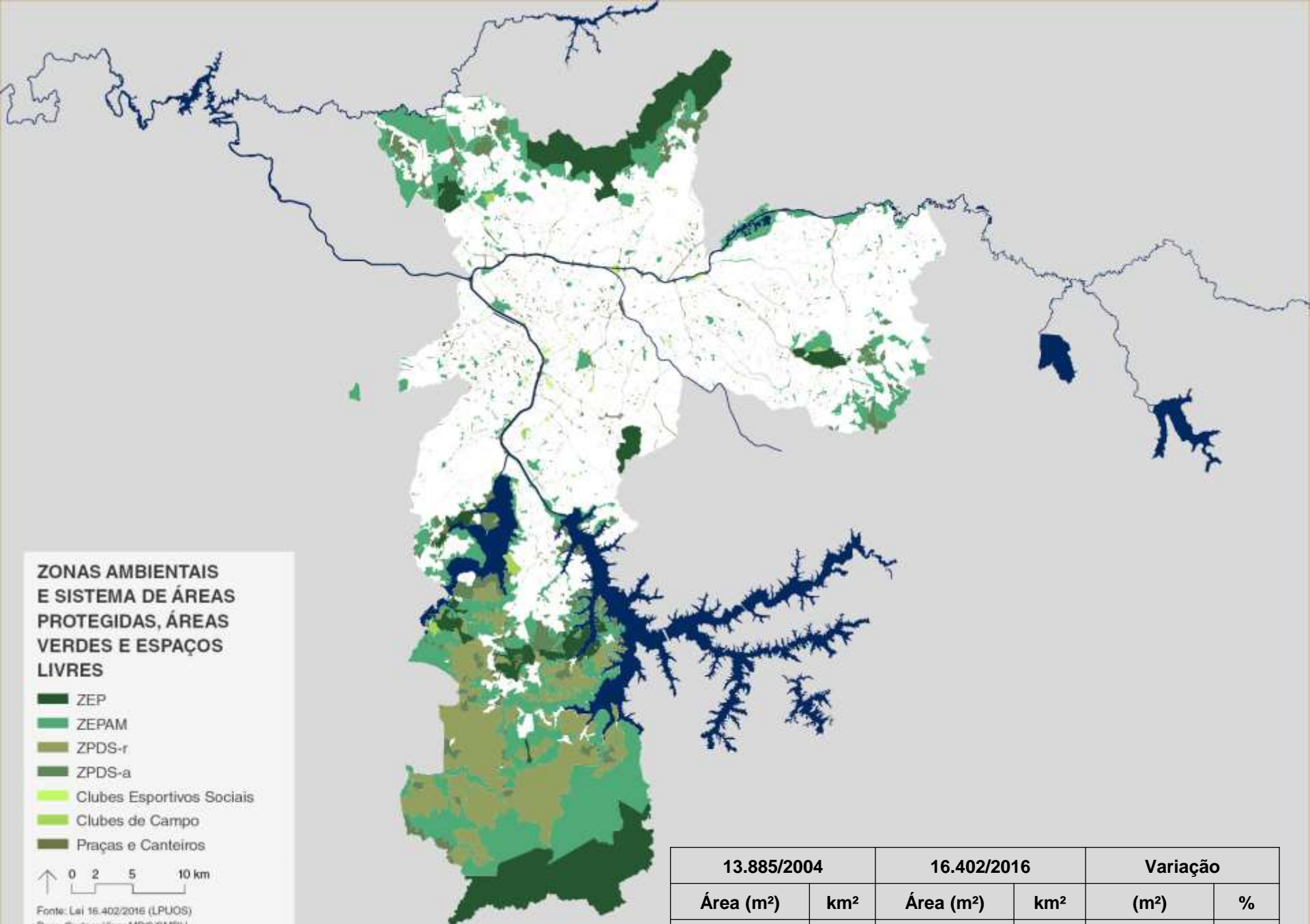


Fonte: Leis 16.402/16 (LPUOS) e 16.050/14 (PDE)  
Base Cartográfica: MDC/SMDU  
Elaboração: SMDU, 2016

# 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

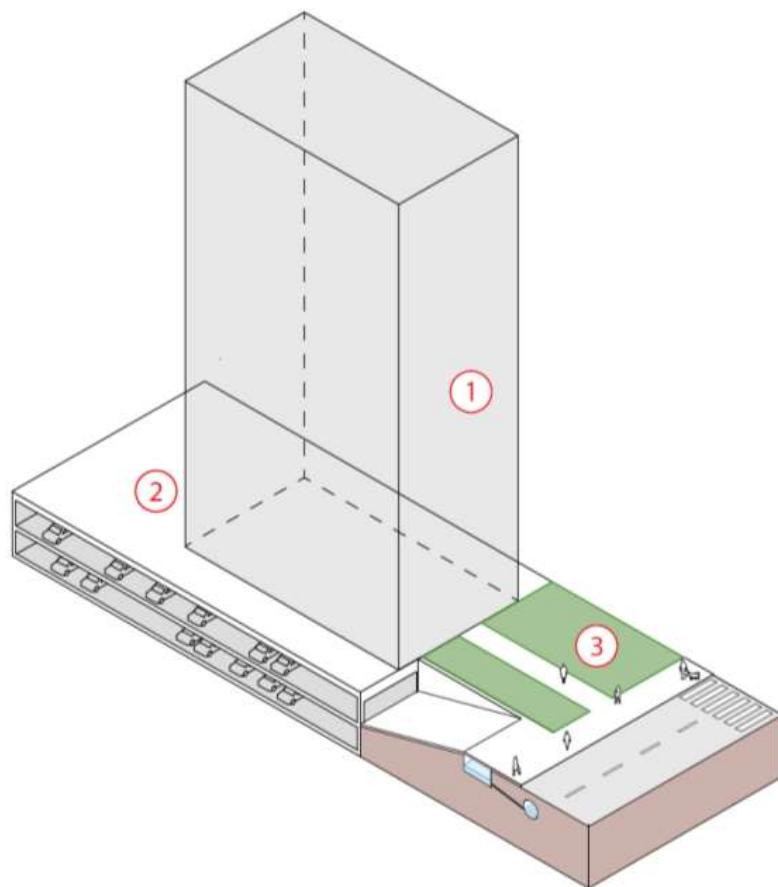
0 2 5 10 km

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

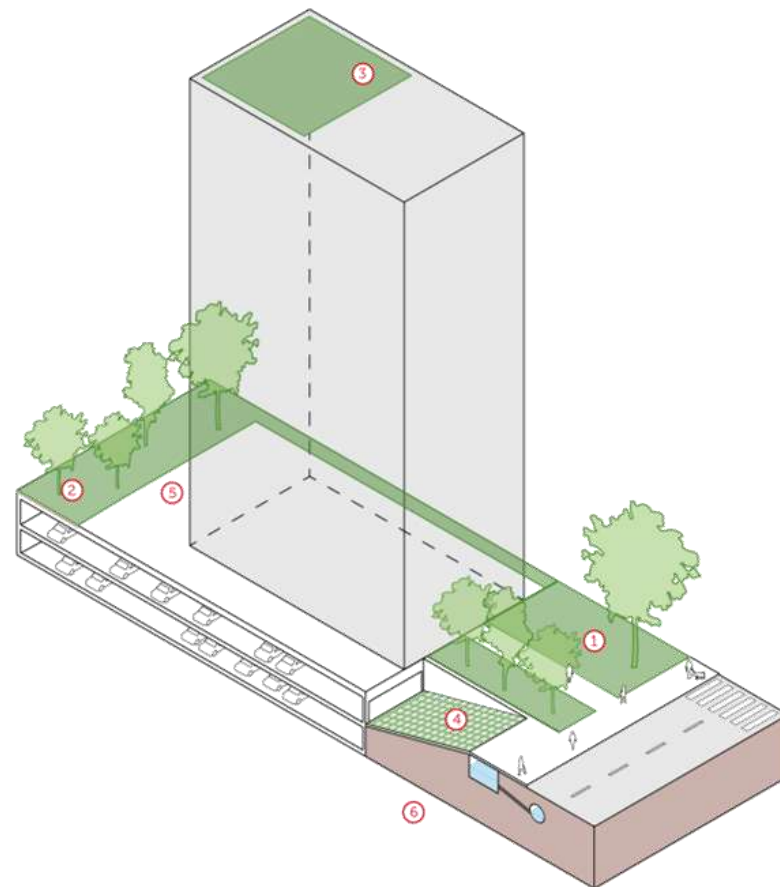
13.885/2004		16.402/2016		Variação	
Área (m <sup>2</sup> )	km <sup>2</sup>	Área (m <sup>2</sup> )	km <sup>2</sup>	(m <sup>2</sup> )	%
167.148.369,58	167,15	250.593.196,55	250,59	83.444.826,97	49,92

# 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](http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br)



março, 2016