

# A importância da Lei de Zoneamento

## Quadro de permissão de usos conforme as zonas

● Permitido ● Não permitido

Categoria de uso	Subcategoria de uso	Zonas											
		ZEU	ZC	ZM	ZPI/ ZDE(6)	ZPR	Zcor	ZER	ZEIS	ZEPAM	ZRA	ZEP	ZPDS
Residencial	R1	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	R2h	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	R2v	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	HIS	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	HMP	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Não Residencial	nRa (1)	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	nR1	●	●	●	●	●	●	●	●	(5)	●	(5)	(5)
	nR2	●	●	●	●	●	●	●	●	(5)	●	(5)	(5)
	nR3 (2)	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	Incl-1a	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	Incl-1b (3)(	●	●	●	●	●	3)	●	●	●	●	●	●
	Incl-2	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Gestão de impactos urbanísticos	PCT	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	EIV	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	EIA	(4)	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	AIC	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●

(1) Diferenciado em área urbana e área rural; (2) Proibido em zona mista via local; (3) Em Zcor somente alguns grupos de atividade; (4) Na ZEUI, ficam limitados alguns tipos de empreendimentos; (5) Somente equipamentos públicos sociais; (6) O uso residencial em ZDE podera ser tolerado quando existente.

## Legenda de classificação de usos

### Subcategorias de uso residencial:

**R1** - Uma unidade habitacional por lote.

**R2h-1** - Casas geminadas

**R2h-2** - Casas superpostas: duas unidades habitacionais agrupadas verticalmente no mesmo lote.

**R2v** - Edifício residencial.

**EHIS** - Empreendimento de Habitação de Interesse Social: corresponde a uma edificação ou um conjunto de edificações.

**EHMP** - Empreendimento de Habitação de Mercado Popular: corresponde a uma edificação ou um conjunto de edificações à habitação popular.

### Subcategorias de uso não residencial

**nRa** - Uso não residencial compatível com a proteção, preservação e/ou recuperação ambiental, englobando atividades comerciais, de serviços, institucionais e produtivas na zona urbana.

**nRar** - Uso não residencial ambientalmente compatível com atividades rurais e a proteção, preservação, e/ou recuperação ambiental, inserido na zona rural.

**nR1** - Uso não residencial, não incômodo, compatível com a vizinhança residencial.

**nR2** - Uso não residencial compatível à vizinhança residencial.



**Desdobre e veja os mapas  
da Vila Mariana com  
todas as mudanças**

**nR3** - Uso não residencial especial ou incômodo à vizinhança residencial.

**Ind-1A** - Atividade industrial, não incômoda, compatível à vizinhança residencial no que diz respeito às características de ocupação dos lotes, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruído, de vibração e de poluição ambiental.

**Ind-1b** - Atividade industrial compatível à vizinhança residencial no que diz respeito às características de ocupação dos lotes, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruído, de vibração e de poluição ambiental.

**Ind-2** - Atividade industrial geradora de impactos urbanísticos e ambientais, que implica na fixação de padrões específicos referentes às características de ocupação dos lotes, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruído, de vibrações e de poluição ambiental.



# A divisão de São Paulo por zonas

## Conheça as características de cada uma delas

**ZER - Zona Exclusivamente Residencial** - Não é permitido comércio nem a construção de edifícios, somente residências.

**ZPR - Zona Predominantemente Residencial** - Áreas majoritariamente residencial, mas onde cabem alguns usos não residenciais que não causam incômodo, como casas de repouso e asilos.

**ZM - Zona Mista** - É permitido o uso residencial e não residencial, inclusive no mesmo lote ou edificação.

**ZEIs - Zona Especial de Interesse Social** - Espaços para construção de moradia popular de baixa renda, regularização fundiária e urbanização.

**ZCorr - Zona Corredor** - São lotes vizinhos às ZER que fazem frente para vias estruturais ou coletoras, para a promoção de usos comerciais.

**ZEU - Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana** - Áreas que concentrarão prédios ao longo de corredores urbanos para facilitar o acesso ao transporte coletivo.

**ZEUP - Zona Eixo da Transformação Urbana Previsto** - Áreas que serão criadas ao longo de novos corredores urbanos de transporte público.

**ZC - Zona de Centralidade** - Espaços destinados à promoção de atividades características de centro de bairros

**Zepec - Zona Especial de Preservação Cultural** - Áreas de

preservação e valorização de bens culturais.

**ZOE - Zona de Ocupação Especial** - Áreas destinadas a abrigar atividades que necessitem de disciplina especial de uso e ocupação de solo, como aeroportos e grandes áreas de lazer.

**Zepam - Zona Especial de Proteção Ambiental** - Destinadas à preservação ambiental que têm vegetação nativa ou grande área de vegetação.

**ZEP - Zona Especial de Preservação** - Territórios para parques estaduais ou municipais com o objetivo de preservar ecossistemas, com a finalidade a pesquisa, o ecoturismo e a educação ambiental.

**ZPDS - Zona de Preservação e Desenvolvimento Sustentável** - Áreas agrícolas ou de turismo onde podem ser implantadas atividades econômicas sustentáveis sem alterar ou agredir a paisagem.

**ZRA - Zona de Recuperação Ambiental** - Áreas degradadas ambientalmente e que precisam ser recuperadas como pedreiras e aterros sanitários.

**ZPI - Zona Predominantemente Industrial** - Zonas com preferência para uso industrial

**ZDE - Zona de Desenvolvimento Econômico** - Nova zona proposta pelo Plano Diretor para a criação de polos produtivos relacionados à indústria de alta tecnologia.

