



**GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**SMA/CPLEA**

**SUMÁRIO**

<b>APRESENTAÇÃO.....</b>	<b>2</b>
<b>1. BACIA HIDROGRÁFICA DO RESERVATÓRIO GUARAPIRANGA .....</b>	<b>4</b>
1.1. ASPECTOS GERAIS.....	4
1.2. MUNICÍPIOS DA BACIA .....	6
<b>2. A LEI ESPECÍFICA E OS PLANOS DIRETORES .....</b>	<b>10</b>
2.1. LEI ESPECÍFICA DA APRM-G .....	10
2.1.1. <i>Zoneamento da Lei Específica da APRM-G</i> .....	13
2.2. PLANOS DIRETORES MUNICIPAIS.....	16
2.2.1. <i>Zoneamento dos Planos Diretores dos municípios de Embu, Embu Guaçu, Itapeceira da Serra e São Paulo</i> .....	17
<b>3. COMPATIBILIZAÇÃO ENTRE O ZONEAMENTO DA LEI ESPECÍFICA E DOS PLANOS DIRETORES MUNICIPAIS E IDENTIFICAÇÃO DAS ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE PARA PRESERVAÇÃO .....</b>	<b>30</b>
3.1. COMPATIBILIZAÇÃO ENTRE O ZONEAMENTO DA LEI ESPECÍFICA E DOS PLANOS DIRETORES MUNICIPAIS	30
3.1.1. <i>Considerações sobre os mapas</i> .....	30
3.1.2. <i>Atividades desenvolvidas para a compatibilização</i> .....	30
3.1.3. <i>Resultados da compatibilização entre o zoneamento da Lei Específica e dos Planos Diretores municipais</i> .....	31
3.2. IDENTIFICAÇÃO DAS ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE PARA A PRESERVAÇÃO.....	57
<b>4. GESTÃO INTEGRADA .....</b>	<b>61</b>
4.1. MECANISMOS PROPOSTOS DE GESTÃO INTEGRADA .....	61
<b>5. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....</b>	<b>63</b>



**GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO  
SMA/CPLA**

---

**APRESENTAÇÃO**



## GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO SMA/CPLEA

### APRESENTAÇÃO

Este documento constitui o Relatório Parcial 1 do projeto denominado “Atualização do Plano de Desenvolvimento e Proteção Ambiental da Bacia Hidrográfica do Guarapiranga”, conforme estabelecido no Contrato nº 03/06, celebrado entre a Secretaria do Estado do Meio Ambiente do Estado de São Paulo, através da CPLEA – Coordenadoria de Planejamento Ambiental Estratégico e Educação Ambiental e a Companhia Brasileira de Projetos e Empreendimentos – COBRAPE.

Articulado ao Sistema Integrado de Gerenciamento de Recursos Hídricos – SIGRH – e vinculado aos Sistemas de Meio Ambiente e Desenvolvimento Regional, o Plano de Desenvolvimento e Proteção Ambiental da Bacia Hidrográfica do Guarapiranga – PDPA-Guarapiranga – estabelece políticas públicas e programas ambientais que devem ser implantados na Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais da Bacia do Guarapiranga – APRM-G.

O PDPA comporá o Plano de Bacia da UGRHI – Unidade de Gerenciamento de Recursos Hídricos e integrará o Plano Estadual de Recursos Hídricos que será atualizado a cada quatro anos e aprovado pelo Governador do Estado na forma do Artigo 47, inciso III, da Constituição Estadual.

Em 16 de janeiro de 2006, foi sancionada a Lei Estadual nº 12.233 que define a Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais da Bacia Hidrográfica do Guarapiranga – *Lei Específica da APRM-G*. Esta lei cria condições de gestão mais efetiva e descentralizada da bacia, através de diretrizes, regras e instrumentos indispensáveis para a recuperação e manejo da área, vinculando sua gestão ao SIGRH – Sistema Integrado de Gerenciamento de Recursos Hídricos.

A atualização do PDPA, inicialmente elaborado no ano 2000, durante a execução do Programa de Saneamento Ambiental da Bacia do Guarapiranga – *Programa Guarapiranga*, tem por objetivo rever os instrumentos técnicos necessários à gestão da bacia e compatibilizar as leis municipais de uso e ocupação do solo com a Lei Específica da APRM-G.

O presente relatório tem a finalidade de compatibilizar o zoneamento, as diretrizes e parâmetros urbanísticos da Lei Específica com os Planos Diretores dos municípios da Bacia Hidrográfica do Guarapiranga e identificar as áreas de especial interesse para preservação.



**GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**SMA/CPLA**

---

**1. BACIA HIDROGRÁFICA DO RESERVATÓRIO  
GUARAPIRANGA**



## GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO SMA/CPLA

### 1. BACIA HIDROGRÁFICA DO RESERVATÓRIO GUARAPIRANGA

#### 1.1. Aspectos gerais

A bacia hidrográfica do reservatório Guarapiranga insere-se na porção sudoeste da Região Metropolitana de São Paulo e abrange parcelas territoriais dos municípios de Cotia, Embu, Juquitiba, São Lourenço da Serra, São Paulo e a área total dos municípios de Embu Guaçu e Itapecerica da Serra. Possui área de drenagem de 638 km<sup>2(1)</sup> (8% da área total da Região Metropolitana de São Paulo), e tem como principal corpo d'água, o reservatório formado pelo represamento do rio Guarapiranga, sendo os rios Embu Mirim, Embu Guaçu e Parelheiros seus principais tributários. Aproximadamente 1 m<sup>3</sup>/s das águas do rio Capivari, pertencente à bacia hidrográfica da Baixada Santista, são revertidos para o rio Embu Guaçu e, desde 2000, o rio Parelheiros recebe entre 2 e 4 m<sup>3</sup>/s das águas do Braço Taquacetuba do Reservatório Billings. A vazão natural do reservatório é estimada em 9 m<sup>3</sup>/s.

O reservatório Guarapiranga foi construído entre 1906 e 1909, destinado à regularização da vazão do rio Tietê e conseqüente garantia da geração de energia elétrica na Usina de Santana de Parnaíba. Em 1928 passou a ser utilizado como manancial para abastecimento público da cidade de São Paulo e atualmente é responsável pelo abastecimento de aproximadamente 20% da RMSP, ou seja, 3,7 milhões de pessoas residentes nos bairros de Butantã, Campo Limpo, Morumbi e Santo Amaro na capital e no município de Taboão da Serra, através do fornecimento de 14 m<sup>3</sup>/s para o Sistema Produtor Guarapiranga, constituído pela estação de tratamento de água Alto da Boa Vista, operada pela SABESP.

Residem na área da bacia aproximadamente 755 mil habitantes, conforme dados censitários do ano 2000. O município de São Paulo comporta 67% da população total, seguido por Itapecerica da Serra com 17%.

Os maiores adensamentos populacionais são verificados nas margens direita (100,4 hab/ha) e na porção norte da margem esquerda (94,2 hab/ha) do reservatório no município de São Paulo. A densidade populacional média da bacia é de 11,8 hab/ha<sup>(2)</sup>. As áreas com densidade populacional superior a 100 hab/ha ocupam 3,1% da área total.

Inserida na Região Metropolitana de São Paulo, a bacia do Guarapiranga vem sofrendo os reflexos da expansão urbana da metrópole como sua periferia, dentro do processo cíclico de sobreposição de áreas “nobres” a áreas periféricas, em anéis cada vez mais distantes. Neste processo, o território da bacia também ressentiu-se da ausência de políticas setoriais integradas para fortalecimento da aplicação da Lei de Proteção dos Mananciais – Lei Estadual nº 1.172/76 –, resultando em ocupações desconformes com a legislação de proteção em grande parte deste território. Além da inadequação da implantação dos loteamentos, do baixo padrão construtivo, da ausência de infra-estrutura urbana e conseqüentes problemas de poluição dos mananciais, esta ocupação vem deteriorando regiões da bacia, alterando de forma significativa a paisagem, com perda dos atributos naturais, além de propiciar zonas de insegurança e instabilidade social.

A expansão da mancha urbana metropolitana, que, até meados da década de 70 havia se concentrado apenas na porção norte da bacia, associada à proximidade dos pólos industriais de

<sup>1</sup> Atualização PDPA Guarapiranga. COBRAPE, 2006.

<sup>2</sup> Bacia do Guarapiranga – Atualização de Dados e Ajustes no MQUAL, Cenário 2000 do Relatório Final – Secretaria de Energia, Recursos Hídricos e Saneamento (SERHS) – UGP Mananciais, junho/2006.



## GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO SMA/CPLA

Santo Amaro e da região do ABC, nas décadas seguintes, intensificou-se, num processo acelerado de expansão e preenchimento dos vazios urbanos nas áreas de Embu, Campo Limpo e Socorro, expandindo-se na região de Itapeverica da Serra, Parelheiros e Cipó, ao longo dos principais eixos viários.

Esta expansão da mancha urbana metropolitana corresponde, fundamentalmente, à expulsão da população de baixa renda para regiões periféricas, passando a constituir setores dormitórios, principalmente, nas sedes municipais e distritos de Embu, Itapeverica da Serra, Embu Guaçu, Cipó e Parelheiros. Em áreas imediatamente contíguas a esta periferia urbanizada instalam-se de um lado segmentos populacionais de renda média e alta e de outro, o processo de parcelamento das glebas resultando em chácaras de recreio, substituindo antigas áreas agrícolas e de matas.

A predominante condição social e econômica da população da bacia pode ser considerada como extremamente precária. Especificamente no que se refere à escolaridade e aos rendimentos dos chefes de família, predomina uma população que sequer chegou a concluir o primeiro grau, com rendimentos que não atingem a faixa de 3 salários mínimos. Poucos são os setores censitários onde se faz significativa a proporção de chefes de família com formação escolar de segundo grau completo e com rendimentos individuais em faixas superiores a 15 salários mínimos. Os dados censitários do ano 2000 indicam que o analfabetismo atinge 17% da população com idade superior a 10 anos, sendo este índice muito superior à média da Região Metropolitana de São Paulo, ou seja, 4,8%.

Os sistemas públicos de abastecimento de água e coleta de esgoto, operados pela SABESP, atendem respectivamente a 88 e 53% dos domicílios particulares permanentes da bacia<sup>(3)</sup>.

O índice de domicílios atendidos pelo abastecimento público de água é maior nas áreas de ocupação urbana mais densa, observada nas margens direita e esquerda norte do reservatório no município de São Paulo, e na sede dos municípios de Embu e Itapeverica da Serra, na sub-bacia do rio Embu Mirim. Nas áreas de ocupação mais esparsa ou rural, é predominante a utilização de poços profundos para o abastecimento, geralmente localizados nos limites da propriedade, sendo esta condição principalmente registrada na parcela do município de Cotia localizada na bacia, na qual segundo dados censitários de 2000, aproximadamente 89% dos domicílios possuem sistemas particulares de abastecimento e somente 3,4% são atendidos pela rede pública.

Quanto ao atendimento pela coleta de esgoto, os dados do Censo IBGE 2000 apontam que além dos domicílios servidos pela rede operada pela SABESP, 16% deles possuem fossas sépticas. Os demais, aproximadamente 30%, não possuem adequada coleta e disposição de esgoto, sendo que a parcela do município de Cotia e o município de Itapeverica da Serra apresentam os maiores percentuais de domicílios com lançamento direto de esgoto nos corpos d'água, ou seja, 60 e 54%, respectivamente.

O esgoto sanitário coletado na parcela dos municípios de São Paulo e de Embu, assim como, em Itapeverica da Serra, é parcialmente exportado para a bacia do Rio Pinheiros. Após a conclusão das obras dos interceptores IPI-6 e IPI-7 e do coletor tronco Pirajussara, iniciadas em 2002 e incluídas na 2ª etapa do Projeto Tietê, a vazão exportada será encaminhada para a ETE Barueri, que pertence ao sistema integrado metropolitano de esgotos.

---

<sup>3</sup> Censo IBGE 2000.



## GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO SMA/CPLEA

O município de Embu Guaçu possui sistema isolado de coleta e tratamento de esgoto. A ETE operada pela SABESP atende a sede do município e após adequado processo de tratamento, realizado em lagoas de estabilização, o efluente é lançado no Ribeirão Santa Rita, afluente do Rio Embu Guaçu. No distrito de Cipó, o processo de tratamento de esgoto é realizado em reator anaeróbico de fluxo ascendente (RAFA) seguido de lagoa de maturação e infiltração no solo.

A Estação de Remoção de Nutrientes – ERN localizada na margem esquerda norte do reservatório, no município de São Paulo, e implantada durante a execução do Programa Guarapiranga, utiliza o processo de coagulação+floculação+flotação para remoção de compostos de nitrogênio e principalmente de fósforo das águas do córrego Guavirutuba, anterior ao lançamento no reservatório.

A coleta de resíduos sólidos domésticos abrange 96% dos domicílios da bacia, porém, não há identificação da frequência da realização do serviço. Os valores do Índice de Qualidade de Aterro de Resíduos – IQR, publicado anualmente pela CETESB, indica em 2005 que os municípios de Embu Guaçu e Juquitiba não dispõem adequadamente os resíduos sólidos domésticos coletados. O lixo coletado na parcela do município de Cotia localizada na bacia é disposto em aterro sanitário de Itapevi. Os municípios de Embu, Itapeçerica da Serra e São Lourenço da Serra possuem aterros sanitários classificados em condições controladas e os resíduos gerados em São Paulo são encaminhados para três aterros sanitários enquadrados em condições adequadas.

### **1.2. Municípios da bacia**

A seguir apresenta-se uma descrição sucinta da localização e identificação da legislação municipal de ordenamento do solo dos municípios localizados parcial ou integralmente na bacia do Guarapiranga.

- Cotia

A área total do município<sup>(4)</sup> ocupa 326 km<sup>2</sup>, sendo apenas 7% da extensão inserida na APRM-G<sup>(5)</sup>. A área remanescente localiza-se predominantemente na bacia do rio Cotia e pequena parcela na bacia do rio Pinheiros. Faz limite com os municípios de Embu, Itapeçerica da Serra, São Lourenço da Serra e São Paulo. Apesar de não possuir Plano Diretor, a área do município localizada na APRM-G está classificada como rural.

- Embu

O município possui área total de 70 km<sup>2</sup>, sendo que aproximadamente 58% desta localiza-se na bacia do Guarapiranga. O rio Embu Mirim e seu afluente córrego da Ressaca é um dos principais tributários do reservatório Guarapiranga e intercepta grande parte do território municipal. Possui área nas bacias dos rios Cotia e Embu. Apresenta limites com os municípios de Cotia, Itapeçerica da Serra, São Paulo e Taboão da Serra. A população residente na porção do território do município inserida na APRM-G corresponde a 7,8% da população total da bacia. A Lei Complementar Municipal nº 72 de 23 de dezembro de 2003 instituiu o Plano Diretor e determinou características para uso e ocupação do solo em 10 zonas: (i) ZRU – Zonas de Reabilitação Urbana; (ii) ZCE – Zona do Corredor Empresarial; (iii) ZMcs – Zona Mista de Comércio e Serviços; (iv) ZDR – Zona de Desenvolvimento Rurbano; (v) ZEIA – Zona de Especial Interesse Ambiental; (vi) ZEIS – Zona Especial de Interesse Social; (vii) ZCh – Zona Central Histórica; (viii) ZCe – Zona

<sup>4</sup> A área total dos municípios foi obtida através dos dados do IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

<sup>5</sup> Atualização PDPA Guarapiranga. COBRAPE, 2006.



## GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO SMA/CPLA

do Centro Expandido; (ix) ZUPI – Zona de Uso Predominantemente Industrial; (x) ZEAM – Zona Especial de Usos Correlatos à Atividade Mineradora.

- Embu Guaçu

A totalidade da área do município está inserida na bacia do Guarapiranga, ou seja, 155 km<sup>2</sup>. Faz limite com os municípios de São Paulo, Itapequerica da Serra, São Lourenço da Serra, Juquitiba e Itanhaém, localizado na bacia hidrográfica da Baixada Santista. A contribuição do rio Embu Guaçu e seu afluente Ribeirão Santa Rita para o reservatório Guarapiranga representa 30% da capacidade hídrica do sistema produtor de água, incluindo a reversão do rio Capivari. A população do município representa 7,5% da população total da bacia. O Plano Diretor atualmente em análise pela Câmara Municipal delimitou 16 zonas de uso e ocupação do solo: (i) ZPR – Zona Predominantemente Residencial; (ii) Zona Exclusivamente Residencial – ZER; (iii) ZDL – Zona Diversificada Local; (iv) ZEIS 1 – Zona Especial de Interesse Social Tipo 1; (v) Zona Especial de Interesse Social Tipo 2; (vi) ZUD – Zona de Uso Diversificado; (vii) ZIC – Zona de Interesse Coletivo; (viii) ZEPA Embu Guaçu – Zona Especial de Proteção Ambiental do Rio Embu Guaçu; (ix) ZEPA Santa Rita – Zona Especial de Proteção Ambiental do Rio Santa Rita; (x) ZEPA Sul – Zona Especial de Preservação Ambiental Sul; (xi) ZEN – Zona Envolvória da Represa; (xii) ZRU – Zona Rururbana; (xiii) COD – Corredor de Ocupação Diferenciada; (xiv) ZERA 1 – Zona Especial de Recuperação Ambiental Tipo 1; (xv) ZERA 2 – Zona Especial de Recuperação Ambiental Tipo 2; (xvi) ZERA 3 – Zona Especial de Recuperação Ambiental Tipo 3. Para este trabalho será analisada a proposta em discussão pelo governo municipal.

- Itapequerica da Serra

Aproximadamente 96% da área total do município, ou seja, 146 km<sup>2</sup>, está inserida na APRM-G. Apresenta limites com os municípios de Cotia, Embu, Embu Guaçu, São Lourenço da Serra e São Paulo. Assim como em Embu, o rio Embu Mirim e seus afluentes atravessam grande parte do território municipal. A população total de Itapequerica da Serra corresponde a 17% da população total da bacia. O Plano Diretor Estratégico municipal foi criado pela Lei nº 1.238 de 29 de maio de 2001 e instituiu cinco macrozonas de diferenciados padrões de uso e ocupação do solo: (i) Macrozona Urbana; (ii) Macrozona Rururbana 1; (iii) Macrozona Rururbana 2; (iv) Macrozona do Eixo Empresarial Metropolitano; (v) Macrozona de Preservação. Os Planos Diretores de Bairro – PDB, realizados com o envolvimento voluntário da comunidade local, objetivam complementar e/ou adequar à realidade de determinada área, as diretrizes previstas no Plano Diretor Estratégico do município. Estes instrumentos estão em implementação nos bairros Jardim Branca Flor, Jardim Jacira e Parque Paraíso.

- Juquitiba

Somente 1,5% da área total do município de 522 km<sup>2</sup> está inserida na bacia. Faz limite com os municípios de Embu, Embu Guaçu, São Lourenço da Serra e São Paulo na RMSP, Pedro de Toledo e Miracatu no Vale do Ribeira, Itanhaém na Baixada Santista e Ibiúna na bacia do rio Sorocaba/Médio Tietê. A porção do território municipal inserida na bacia do Guarapiranga está classificada como rural, apesar da inexistência de Plano Diretor.

- São Lourenço da Serra

A área total do município ocupa 187 km<sup>2</sup> e aproximadamente 18% desta área está inserida na APRM-G. Apresenta limites com os municípios de Cotia, Embu Guaçu, Itapequerica da Serra,



**GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**SMA/CPLA**

Juquitiba e Ibiúna. Apesar de não possuir Plano Diretor, a área do município localizada na APRM-G está classificada como rural.

- São Paulo

Aproximadamente 15% da área total do município está inserida na bacia do Guarapiranga, sendo que esta representa 37% da área da APRM-G. Faz limite com todos os municípios da bacia, exceto São Lourenço da Serra. Em São Paulo reside 67% da população total da bacia, concentrada nas porções norte do reservatório, margens direita e esquerda. A Lei Municipal nº 13.430 de 13 de setembro de 2002, instituiu o Plano Diretor Estratégico do município, o qual prevê a implementação, por parte das subprefeituras, do Plano Regional Estratégico – PRE, instrumento de ordenamento do uso e ocupação do solo, regulamentado pela Lei 13.885/04. Atualmente estão em revisão os PREs de todas as subprefeituras, sendo que na área das subprefeituras de Capela do Socorro, M'Boi Mirim e Parelheiros localizada na bacia do Guarapiranga, será compatibilizada a definição entre os parâmetros urbanísticos previstos nos Planos Regionais Estratégicos e aqueles determinados para cada sub-área de ocupação dirigida definida na Lei nº 12.233/06 – *Lei Específica da APRM-G*.



**GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO  
SMA/CPLEA**

---

**2. A LEI ESPECÍFICA E OS PLANOS DIRETORES**



**GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO  
SMA/CPLA**

## **2. A LEI ESPECÍFICA E OS PLANOS DIRETORES**

### **2.1. *Lei Específica da APRM-G***

A Lei nº 12.233, promulgada no Diário Oficial do Estado de São Paulo em 16 de janeiro de 2006, declarou o reservatório Guarapiranga como manancial de interesse regional e criou a Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais da Bacia Hidrográfica do Guarapiranga – APRM-G.

Conforme Artigo 3º do Capítulo II, os objetivos da lei são a implementação da gestão participativa e descentralizada da APRM; integração dos programas e políticas regionais e setoriais; estabelecimento das condições e dos instrumentos básicos para assegurar e ampliar a produção de água para o abastecimento público; garantir as condições necessárias para o alcance da Meta de Qualidade da Água do reservatório Guarapiranga; disciplinar o uso e ocupação do solo da bacia; compatibilizar o desenvolvimento socioeconômico e incentivar a implantação de atividades adequadas à proteção e recuperação do manancial; estabelecer diretrizes e parâmetros de interesse regional para a elaboração de leis municipais de uso, ocupação e parcelamento do solo, com vistas à proteção ambiental; disciplinar e reorientar a expansão urbana para fora das áreas de produção hídrica e preservar os recursos naturais; promover ações de educação ambiental.

A APRM-G contará com um Sistema de Planejamento e Gestão vinculado ao Sistema Integrado de Gerenciamento de Recursos Hídricos – SIGRH, garantida a articulação com os Sistemas de Meio Ambiente, de Saneamento e de Desenvolvimento Regional, nos termos da Lei Estadual nº 9.866/97.

O órgão colegiado do Sistema de Planejamento e Gestão da APRM-G, de caráter consultivo e deliberativo, é o Comitê da Bacia Hidrográfica do Alto Tietê – CBH-AT, ou o Subcomitê Cotia-Guarapiranga e o órgão técnico será a Agência da Bacia Hidrográfica do Alto Tietê, que atuará através de seu Escritório Regional da APRM-G.

O planejamento e a gestão da APRM-G serão realizados através de alguns instrumentos, tais como, o Plano de Desenvolvimento e Proteção Ambiental – PDPA, nos termos da Lei Estadual nº 9.866/97; as áreas de intervenção e suas normas, diretrizes e parâmetros de planejamento e gestão da bacia; normas para implantação de infra-estrutura de saneamento ambiental; leis municipais de parcelamento, uso e ocupação do solo; o Sistema de Monitoramento da Qualidade Ambiental; o Sistema Gerencial de Informações – SGI; o Modelo de Correlação Uso do Solo e a Qualidade da Água – MQUAL; o licenciamento, a regularização, a compensação e a fiscalização de atividades, empreendimentos, parcelamento, uso e ocupação do solo; a imposição de penalidades por infrações às disposições da lei; o suporte financeiro à gestão da APRM-G; o Plano Diretor e os instrumentos da política urbana de que trata a Lei Federal nº 10.257/01 – Estatuto da Cidade.

Para redução da carga poluidora afluente ao reservatório foi determinada a Carga Meta Total de Qualidade da Água de 147 kg de fósforo total por dia para o ano de 2015. O PDPA fixará metas intermediárias e se utilizará de instrumentos mais aprimorados de avaliação e simulação. A verificação da consecução da meta será efetuada através do Sistema de Monitoramento da Qualidade Ambiental e da aplicação do Modelo de Correlação Uso do Solo e a Qualidade da Água, sendo que o programa de qualidade da água deverá verificar a carga poluidora gerada em cada município da bacia hidrográfica.



**GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**SMA/CPLA**

A Lei Estadual nº 9.866/97 prevê a realização da revisão do PDPA a cada quatro anos em conjunto com o Plano Estadual de Saneamento, sendo compatibilizadas as metas e os prazos previstos na Lei Específica. A redução das cargas poluidoras afluentes ao reservatório Guarapiranga será atingida mediante a ação pública coordenada, sendo prioritárias as ações quanto ao disciplinamento e ao controle do uso e ocupação do solo; ao desenvolvimento de ações de prevenção e recuperação urbana e ambiental; à instalação e operação de infra-estrutura de saneamento ambiental; à implantação, nos corpos hídricos receptores, de estruturas destinadas à redução da poluição; à ampliação das áreas especialmente protegidas, ou dedicadas especificamente à produção de água.

Para disciplinamento e controle do uso e ocupação do solo e aplicação dos dispositivos normativos de proteção, recuperação e preservação dos mananciais e implementação de políticas públicas, nos termos da Lei Estadual nº 9.866/97, foram definidas as seguintes Áreas de Intervenção da APRM-G:

I – Áreas de Restrição à Ocupação – ARO: áreas de especial interesse para a preservação, conservação e recuperação dos recursos naturais da bacia. Compreendem as áreas de preservação permanente previstas no Código Florestal (Lei Federal nº 4.771/65) e nas demais normas federais que o regulamentam, as cobertas por matas e todas as formas de vegetação nativa primária ou secundária nos estágios médio e avançado de regeneração, conforme Decreto Federal nº 750/93. São permitidas nas AROs as atividades de recreação e lazer, educação ambiental e pesquisa científica, que não exijam edificações; instalações de sistemas de drenagem, abastecimento de água, coleta, tratamento e afastamento de cargas poluidoras, assim como, as demais obras essenciais de infra-estrutura destinadas aos serviços públicos de transporte, saneamento e energia; intervenções de interesse social em áreas urbanas; pesca recreativa e pontões de pesca; ancoradouros de pequeno porte e rampas de lançamento de barcos; instalação de equipamentos removíveis tais como palcos, quiosques e sanitários; manejo sustentável da vegetação;

II – Áreas de Ocupação Dirigida – AOD: correspondem às áreas de interesse para a consolidação ou implantação de usos urbanos ou rurais, desde que atendidos os requisitos que assegurem a manutenção das condições ambientais necessárias à produção de água em quantidade e qualidade para o abastecimento público. Foram definidas seis subáreas de ocupação dirigida (**Quadro 2-01**), diferenciadas em relação ao grau de restrição dos parâmetros urbanísticos básicos – índice de impermeabilização máxima, coeficiente de aproveitamento máximo e lote mínimo –, sendo que as leis municipais de parcelamento, uso e ocupação do solo poderão remanejar estes parâmetros desde que seja mantida a Carga Meta Total afluente ao reservatório;

III – Áreas de Recuperação Ambiental – ARA: são ocorrências localizadas de usos ou ocupações que comprometam a quantidade e a qualidade das águas do reservatório e exijam intervenções urgentes de caráter corretivo. As ARAs compreendem: (i) ARA 1 – Área de Recuperação Ambiental 1: ocorrências de assentamentos habitacionais de interesse social, desprovidos de infra-estrutura de saneamento ambiental, onde o Poder Público deverá promover programas de recuperação urbana e ambiental; (ii) ARA 2 – Área de Recuperação Ambiental 2: ocorrências degradacionais previamente identificadas pelo Poder Público que exigirá dos responsáveis ações de recuperação imediata do dano ambiental.



**GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**SMA/CPLA**

As ARAs 1 serão objeto de Programas de Recuperação de Interesse Social – PRIS, que serão elaborados pelo Poder Público, em parceria com agentes privados quando houver interesse público. Os PRIS deverão contemplar os projetos e ações necessárias para reduzir o aporte de cargas poluidoras; implantar e adequar os sistemas de drenagem de águas pluviais, de abastecimento de água e fornecimento de energia elétrica; adequar o sistema de coleta regular de resíduos sólidos, assim como, o sistema de circulação de veículos e pedestres e dar tratamento paisagístico às áreas verdes públicas; recuperar áreas com erosão e estabilizar taludes; revegetar áreas de preservação; desenvolver ações sociais e de educação ambiental dirigidas à população beneficiada pelos Programas, antes, durante e após a execução das obras previstas, de modo a garantir sua viabilização e manutenção; reassentar a população moradora da ARA, que tenha de ser removida em função das ações previstas nos Programas; estabelecer padrões específicos de parcelamentos, uso e ocupação do solo.

Os PRIS deverão ser previamente licenciados pelos órgãos competentes, receber parecer favorável da Agência da Bacia Hidrográfica do Alto Tietê, através do Escritório Regional da APRM-G, indicando-se o cronograma físico e o orçamento estimativo das ações previstas, sendo que após verificação da execução satisfatória das intervenções e manutenção das condições de saneamento ambiental pelo período mínimo de dois anos, poderá ser efetivada a regularização fundiária e urbanística da ARA 1.

As ARAs 2 serão objeto de Projeto de Recuperação Ambiental em Mananciais – PRAM, que deverá ser apresentado pelos proprietários ou responsáveis pelas ocorrências degradacionais e aprovado pelo Estado.

A instalação e a operação da infra-estrutura de saneamento ambiental na bacia devem seguir as diretrizes estabelecidas na lei, sendo que as novas edificações, empreendimentos ou atividades estão condicionados à implantação de sistema de coleta, tratamento ou exportação de esgotos. Também é vedada a implantação e ampliação de atividades geradoras de efluentes líquidos não domésticos que não possam ser lançados, mesmo após tratamento, em rede pública de esgotamento sanitário ou em corpo d'água, ou então que manipulem ou armazenem substâncias químicas tóxicas.

A implantação de sistema coletivo de tratamento e disposição de resíduos sólidos domésticos na APRM-G será permitida, desde que seja comprovada a inviabilidade econômica ou de localização para implantação em áreas externas aos limites da bacia; sejam adotados sistemas de coleta, tratamento e disposição final cujos projetos atendam às normas existentes na legislação e implantados programas integrados de gestão de resíduos sólidos que incluam, entre outros, a minimização dos resíduos, a coleta seletiva e a reciclagem, com definição de metas quantitativas. Proibi-se a disposição de resíduos sólidos domésticos provenientes de fora da área da APRM-G, excetuada a disposição em aterro sanitário municipal já instalado até a data de publicação da lei.

A lei prevê a adoção de medidas para redução dos efeitos das cargas poluidoras difusas transportadas pelas águas pluviais afluentes aos corpos receptores, tais como, a detecção de ligações clandestinas de esgoto domiciliar e efluentes industriais na rede coletora de águas pluviais; utilização de técnicas e rotinas de limpeza e manutenção do sistema de drenagem de águas pluviais; de controle e redução de processos erosivos nas obras que exijam movimentação de terra; de contenção de vazões de drenagem e de redução e controle de cargas difusas; aplicação de práticas adequadas de manejo agrícola, com a priorização da agricultura orgânica,



## GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO SMA/CPLEA

do plantio direto e da proibição do uso de biocidas; intervenções diretas em trechos de várzeas de rios e na foz de tributários do reservatório; implantação de programas de redução e gerenciamento de riscos, bem como de sistemas de respostas a acidentes ambientais relacionados ao transporte de cargas perigosas; ações permanentes de educação ambiental direcionadas à informação e à sensibilização de todos os envolvidos na recuperação e manutenção da qualidade ambiental da APRM-G.

O licenciamento, a regularização, a compensação e a fiscalização dos empreendimentos, obras, usos e atividades da APRM-G serão realizados pelos órgãos estaduais e municipais, no âmbito de suas competências, de acordo com o disposto na lei.

### *2.1.1. Zoneamento da Lei Específica da APRM-G*

O Plano de Desenvolvimento e Proteção Ambiental elaborado inicialmente no ano 2000, propôs a delimitação das Subáreas de Ocupação Dirigida derivadas da AOD – Área de Ocupação Dirigida, posteriormente incorporada à Lei nº 12.233/06. Devido ao seu caráter transitório, as ARAs – Áreas de Recuperação Ambiental – não foram delimitadas. As AROs correspondem à delimitação das áreas de 1ª categoria definidas no Artigo 2º da Lei Estadual nº 1.172/76.

A delimitação inicial das subáreas da AOD foi realizada com base nos zoneamentos dos municípios de Embu e Itapeverica da Serra, em elaboração àquela época, além da contribuição da equipe técnica envolvida na implementação dos Planos Diretores municipais de Embu Guaçu e São Paulo.

As seis subáreas de ocupação dirigida definidas na Lei Específica diferem em relação aos usos preferenciais e à restrição dos parâmetros urbanísticos básicos: índice de impermeabilização máxima, coeficiente de aproveitamento máximo e lote mínimo. Os parâmetros menos restritivos estão definidos para as subáreas SUC – Sub-área de Urbanização Consolidada e SUCt – Sub-área de Urbanização Controlada, ao passo que a maior restrição refere-se à ocupação das subáreas denominadas de baixa densidade – SBD, prioritariamente ocupadas por atividades do setor primário, chácaras e sítios. No quadro a seguir estão relacionadas as definições, diretrizes e os índices dos parâmetros urbanísticos das subáreas de ocupação dirigida delimitadas na **Figura 2-01**.

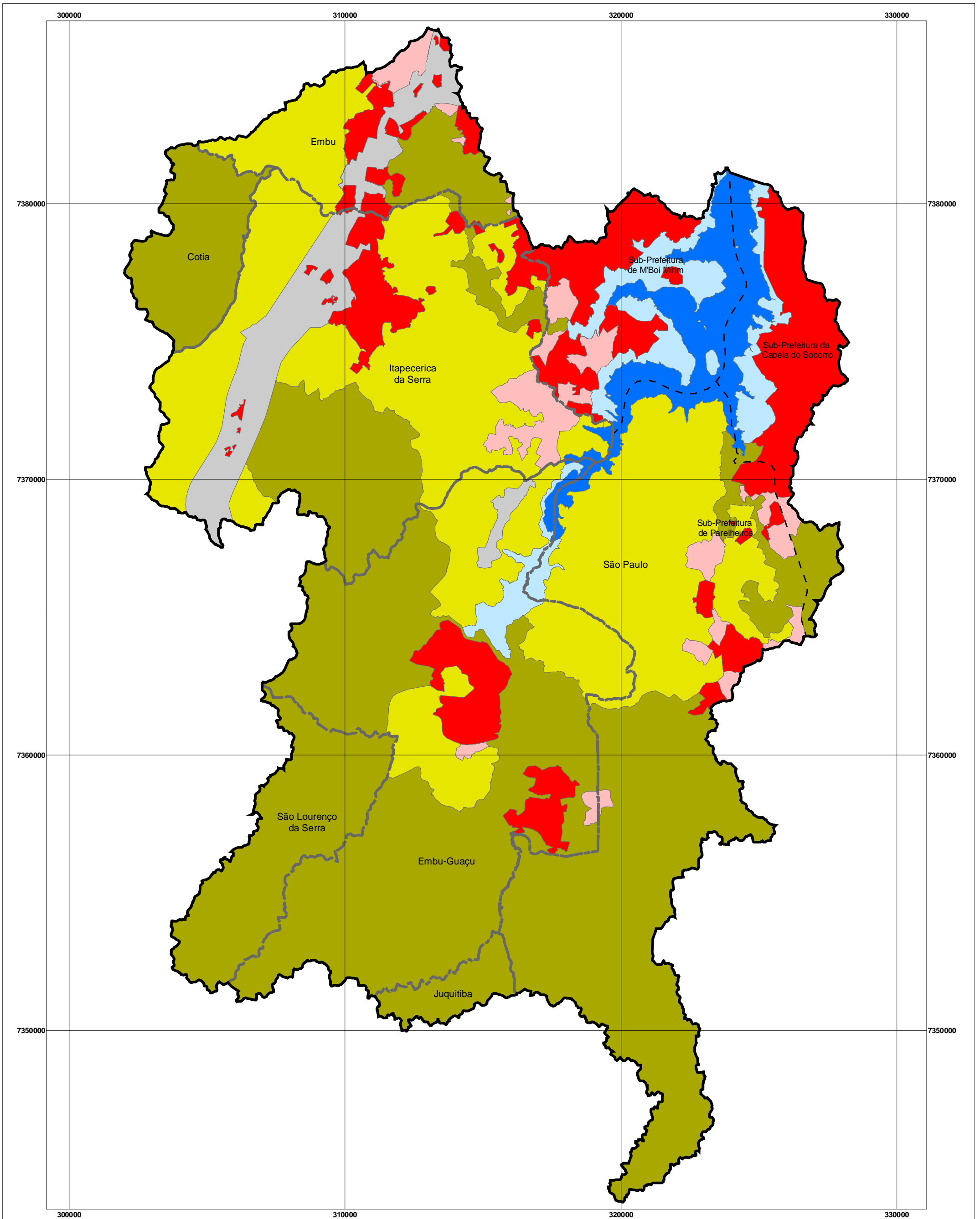


**GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO  
SMA/CPLA**





Quadro 2-01 – Diretrizes e Parâmetros Urbanísticos Básicos das Sub-Áreas de Ocupação Dirigida da APRM-G

Sub-Área de Ocupação Dirigida		Definição	Diretrizes de Planejamento e Gestão da Sub-Área	Parâmetros Urbanísticos Básicos
SUC	Subárea de Urbanização Consolidada	Áreas urbanizadas onde já existe ou deve ser implantado sistema público de saneamento ambiental.	I – garantir a progressiva melhoria do sistema público de saneamento ambiental; II – prevenir e corrigir os processos erosivos; III – recuperar o sistema de áreas públicas considerando os aspectos paisagísticos e urbanísticos; IV – melhorar o sistema viário existente mediante pavimentação adequada, priorizando a pavimentação das vias de circulação do transporte público; V – promover a implantação de equipamentos comunitários; VI – priorizar a adaptação das ocupações irregulares, mediante ações combinadas do setor público, empreendedores privados e moradores locais.	Coef. de aprov. máx. = 1,00; Ind. de impermeab. máx. = 0,80; Lote mínimo = 250 m <sup>2</sup>
SUCt	Subárea de Urbanização Controlada	Áreas em processo de urbanização, cuja ocupação deverá ser planejada e controlada, devendo ser garantida a implantação de infra-estrutura de saneamento ambiental.	I – conter o processo de expansão urbana desordenada; II – estimular a implantação de empreendimentos habitacionais de interesse social, associados a equipamentos comunitários, bem como ao comércio e aos serviços de âmbito local; III – vincular a implantação de novos empreendimentos à instalação de infra-estrutura de saneamento ambiental; IV – garantir a expansão e a melhoria progressivas do sistema público de saneamento ambiental, inclusive quanto à prevenção e correção de processos erosivos; V – prevenir e corrigir os processos erosivos; VI – promover a implantação de equipamentos comunitários; VII – priorizar a pavimentação das vias de circulação de transporte coletivo.	Coef. de aprov. máx. = 1,00; Ind. de impermeab. máx. = 0,80; Lote mínimo = 250 m <sup>2</sup>
SEC	Subárea Especial Corredor	Áreas destinadas preferencialmente a empreendimentos comerciais e de serviços de âmbito regional e à instalação ou ampliação de indústrias.	I – adotar programa para redução e gerenciamento de riscos e sistema de resposta a acidentes ambientais relacionados ao transporte, estacionamento e transbordo de cargas perigosas; II – orientar e disciplinar a participação de empreendedores privados na ampliação do sistema público de saneamento ambiental.	Coef. de aprov. máx. = 1,00; Ind. de impermeab. máx. = 0,80; Lote mínimo = 1.000 m <sup>2</sup>
SER	Subárea Envolvória da Represa	Áreas localizadas ao redor do reservatório, destinadas ao lazer, à recreação e à valorização dos atributos cênico-paisagísticos.	I – garantir o acesso público à represa; II – estimular a implantação de empreendimentos de lazer e turismo, centros recreativos, praias, pesqueiros e mirantes, entre outros.	Coef. de aprov. máx. = 0,40; Ind. de impermeab. máx. = 0,40; Lote mínimo = 500 m <sup>2</sup> Obs.: Na SER, é vedada a implantação de empreendimentos industriais, assim como, qualquer edificação deverá observar o gabarito máximo de 2 pavimentos.
SOD	Subárea de Ocupação Diferenciada	Áreas destinadas preferencialmente ao uso residencial e a empreendimentos voltados ao turismo, cultura e lazer, com baixa densidade demográfica e predominância de espaços livres e áreas verdes.	I – incentivar a implantação de conjuntos residenciais em condomínio, com baixa densidade populacional; II – incentivar a implantação de empreendimentos de educação, cultura, lazer e turismo ecológico; III – privilegiar a expansão da rede de vias de acesso local de baixa capacidade e a execução de melhorias localizadas; IV – apoiar as atividades agrícolas remanescentes, fomentando a prática da agricultura orgânica; V – valorizar as características cênico-paisagísticas existentes.	Coef. de aprov. máx. = 0,30; Ind. de impermeab. máx. = 0,40; Lote mínimo = 1.500 m <sup>2</sup> Obs.: Nas SOD, na faixa de 400 m ao redor do reservatório, fica proibida a instalação de indústrias e, em qualquer edificação nesta faixa, deverá ser observado o gabarito máximo de 2 pavimentos.
SBD	Subárea de Baixa Densidade	Áreas preferencialmente destinadas a atividades do setor primário, desde que compatíveis com as condições de proteção do manancial, e ao turismo ecológico, a chácaras e a sítios.	I – criar programas de fomento, apoio e assessoria ao manejo ecológico do solo, à agricultura orgânica e ao cultivo e criação especializados de alto valor agregado e baixa geração de cargas poluidoras; II – promover a recomposição da flora e a preservação da fauna nativa; III – recuperar áreas degradadas por mineração; IV – incentivar ações de turismo e lazer, inclusive com aproveitamento da ferrovia e dos equipamentos e instalações existentes na bacia; V – controlar a expansão dos núcleos urbanos existentes e coibir a implantação de novos assentamentos; VI – controlar a implantação e melhoria das vias de acesso de modo a não atrair ocupação inadequada à proteção dos mananciais.	Coef. de aprov. máx. = 0,15; Ind. de impermeab. máx. = 0,20; Lote mínimo = 5.000 m <sup>2</sup>







Fonte: Lei Estadual nº 12.233/06.



**Legenda**

-  Limite da Bacia do Res. Guarapiranga
-  Limite Municipal
-  Limite Sub-Prefeituras de São Paulo
-  Reservatório Guarapiranga

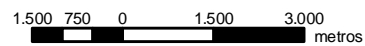
**Lei Estadual nº 12.233/06  
Sub-áreas de ocupação dirigida**

-  SBD - Sub-área de baixa densidade
-  SEC - Sub-área especial corredor
-  SER - Sub-área envoltória da represa
-  SOD - Sub-área de ocupação diferenciada
-  SUC - Sub-área de urbanização consolidada
-  SUCt - Sub-área de urbanização controlada



Projeção Universal Transversa de Mercator - UTM  
Datum Horiz. SAD-69

escala 1:125.000



Título: **Delimitação das Áreas de Ocupação Dirigida  
Lei 12.233/06**

Projeto: **Atualização do Plano de Desenvolvimento e  
Proteção Ambiental da Bacia do Guarapiranga**

Contrato:  
CPLEA 03/06

Figura:  
2-01

Data:  
dezembro/2006



**cobrape**



**GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO  
SMA/CPLA**

**2.2. Planos Diretores Municipais**

Apesar da obrigatoriedade estabelecida pelo Artigo 182, § 1º da Constituição Federal de 1988, os municípios de Cotia e Juquitiba, localizados na bacia do Guarapiranga, ainda não elaboraram seus Planos Diretores. Em São Lourenço da Serra, município com população total inferior a 20.000 habitantes, conforme Censo IBGE do ano 2000, a elaboração deste instrumento de planejamento urbano é facultativa.

O Plano Diretor ou Plano Diretor Estratégico, instrumento básico da Política de Desenvolvimento e Expansão Urbana conforme estabelece a Constituição Federal, deve exprimir as exigências fundamentais de ordenação do município e definir as condições em que a propriedade urbana cumpre sua função social.

A função social da propriedade para fins urbanos, tem por objetivo assegurar para a sociedade um uso produtivo e ambientalmente sustentado, da propriedade imobiliária, seja ela pública ou privada, bem como restringir a apropriação pelos proprietários privados, da valorização imobiliária gerada pelo esforço de terceiros, basicamente os demais agentes produtores do espaço urbano, públicos ou privados.

O Plano Diretor institucionaliza, legal e administrativamente, a Política de Desenvolvimento Urbano; subordina a seus objetivos e diretrizes a ação de todos os agentes públicos e privados participantes do processo de produção, apropriação e consumo e da gestão da cidade; e estabelece as normas e procedimentos definidos como obrigatórios ou recomendáveis, que passarão a vigorar de imediato ou mediante legislação complementar.

Devem subordinar-se ao Plano Diretor as normas e ações públicas de influência relevante sobre o desenvolvimento urbano, em especial: (i) as leis municipais de diretrizes orçamentárias, o orçamento anual e o plurianual de investimentos incorporando à prática do orçamento participativo; (ii) as leis municipais de uso e parcelamento do solo; (iii) os planos locais; (iv) projetos e programas de importância estrutural para o município, referentes aos sistemas de infraestrutura, equipamentos públicos e projetos urbanísticos, sejam eles metropolitanos, estaduais ou federais.

Este instrumento deverá cumprir as seguintes funções específicas:

- a. Definir os objetivos econômicos, sociais, urbanos e ambientais escolhidos como fundamentais para serem alcançados no período de vigência do Plano Diretor, por força da ação da comunidade e do Poder Público local;
- b. Em função desses objetivos fundamentais, definir as transformações concretas do espaço urbano e do processo de sua produção e organização a serem realizados por meio da integração planejada dos agentes públicos, privados e comunitários;
- c. Definir a estratégia global a ser seguida para que a concretização dos objetivos se viabilize dentro do quadro institucional e econômico vigente, considerando recursos efetivamente mobilizáveis tanto no município, como no âmbito da metrópole, do estado, e da economia globalizada;
- d. Instituir diretrizes orientadoras das normas de uso e ocupação do solo que permitam a prática de atividades imobiliárias compatíveis com os objetivos de preservação dos mananciais e do meio ambiente natural e construído; com a disponibilidade e capacidade da infra-estrutura e



## GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO SMA/CPLEA

equipamentos coletivos; com a melhoria das condições do habitat, ou seja, oferta de moradia, serviços coletivos e espaço público para todos os segmentos da população;

- e. Definir um elenco de intervenções urbanas e empreendimentos estratégicos que possam desencadear experimentos e práticas inovadoras, envolvendo novas parcerias e fontes de recursos;
- f. Definir instrumentos institucionais que viabilizem as estratégias propostas, inclusive aquelas que permitam uma redistribuição desejável de recursos e atribuições entre as diferentes instâncias públicas e setores privados;
- g. Instituir o Sistema de Planejamento e Gestão, cuja implantação obrigatória e imediata permitirá avançar em relação ao estabelecido no Plano Diretor na definição de objetivos, estratégias, instrumentos e programas de ação, inclusive pela incorporação de novos agentes econômicos institucionais, organizações da sociedade civil e comunidade de base e pelo desenvolvimento do planejamento descentralizado no âmbito de bairros e regiões.

Entende-se por Sistema de Planejamento e Gestão o conjunto de órgãos, normas, recursos humanos e técnicos que objetiva a coordenação das ações dos setores público e privado, e da sociedade em geral, a integração entre os diversos programas setoriais e a dinamização e modernização da ação governamental.

O ordenamento do solo dos municípios da bacia obedece ao estabelecido no zoneamento dos Planos Diretores ou a classificação do uso do solo determinada pelo governo municipal.

Conforme citado anteriormente, os municípios de Cotia, Juquitiba e São Lourenço da Serra não possuem Plano Diretor e a porção do território destes localizada na bacia está classificada como rural.

### *2.2.1. Zoneamento dos Planos Diretores dos municípios de Embu, Embu Guaçu, Itapequerica da Serra e São Paulo*

As normas do zoneamento são as diretrizes fundamentais de ordenação do território do município, e devem atender aos princípios constitucionais da política urbana, da função social da propriedade e das funções sociais da cidade previstos na Lei Federal nº 10.257/01. Nos quadros a seguir (**Quadros 2-02 a 2-07**) são apresentadas as zonas, definições, usos previstos e parâmetros urbanísticos básicos determinados pelos Planos Diretores dos municípios de Embu, Embu Guaçu (em discussão pela Câmara Municipal), Itapequerica da Serra e pelos Planos Diretores Estratégicos das Sub-Prefeituras de Capela do Socorro, M'Boi Mirim e Parelheiros do município de São Paulo.

Nas **Figuras 2-02 a 2-05** são delimitadas as zonas determinadas pelos Planos Diretores municipais, inseridas na área da bacia do Guarapiranga.

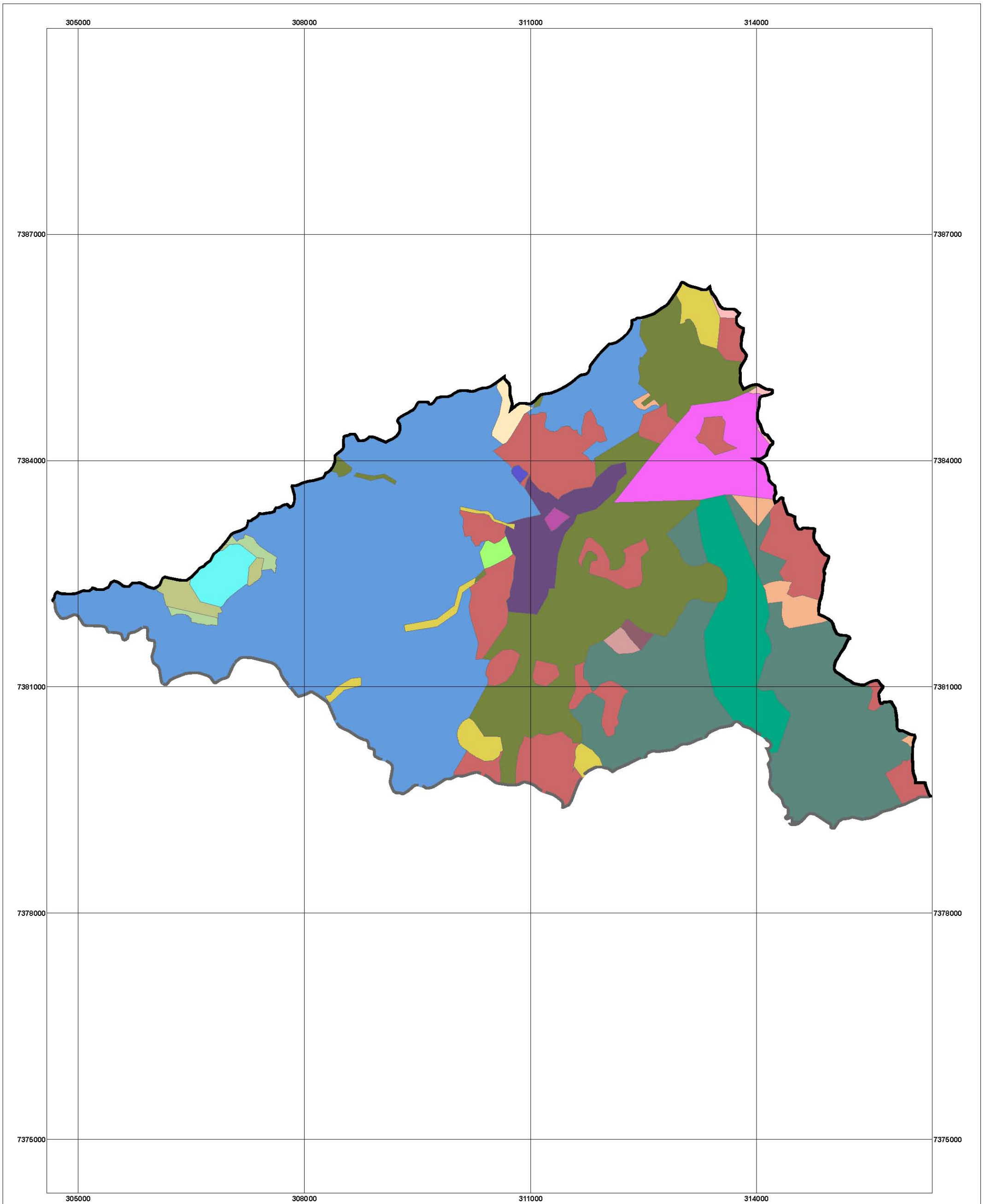


**GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO  
SMA/CPLA**




Quadro 2-02 – Zoneamento do Plano Diretor do Município de Embu na APRM Guarapiranga

Zona de Ocupação e Uso do Solo		Definição	Usos	Parâmetros Urbanísticos
ZRU	Zona de Reabilitação Urbana	Parcelas do território ocupadas por uso predominantemente habitacional em loteamentos populares e assentamentos informais, com elevado grau de precariedade referente às condições mínimas de habitação adequada e saneamento ambiental.	Residencial; residencial misto; comercial e serviços; habitacional de interesse social; habitacional de médio padrão.	Coef. de aprov. máx. = 1,00; Ind. de impermeab. máx. = 0,80; Lote mínimo = 125 m <sup>2</sup>
	Zona de Reabilitação Urbana (Requalificação)		Comercial e serviços; habitacional de interesse social; habitacional de médio padrão.	Coef. de aprov. máx. = 2,00; Ind. de impermeab. máx. = 0,40; Lote mínimo > 2.500 m <sup>2</sup>
	Corredor na Zona de Reabilitação Urbana		Residencial misto; comercial e serviços; industrial de risco reduzido.	Coef. de aprov. máx. = 1,00; Ind. de impermeab. máx. = 0,80; Lote mínimo = 125 m <sup>2</sup>
ZCE	Zona do Corredor Empresarial	Parcela do território destinada ao uso e atividades industriais, comerciais, de serviços em geral, turismo.	Comercial e serviços; turístico; industrial de risco reduzido; armazenamento/estocagem.	Coef. de aprov. máx. = 0,80; Ind. de impermeab. máx. = 0,70; Lote mínimo = 1.500 a 2.500 m <sup>2</sup> (regulado pelo município); Lote mínimo > 2.500 a 10.000 m <sup>2</sup> (regulado pelo estado)
ZMcs	Zona Mista de Comércio e Serviços	Pequenos pólos e corredores de uso misto distribuídos pelo município, com a finalidade de ampliar a base de auto-sustentação local e abertura de espaço para a formação de núcleos de concentração de atividades de lazer e diversão.	Residencial misto; condominial residencial; habitacional de interesse social; loteamento de interesse social; comercial e serviços.	Coef. de aprov. máx. = 1,00; Ind. de impermeab. máx. = 0,70; Lote mínimo = 1.500 m <sup>2</sup> (não residencial) e 500 m <sup>2</sup> (residencial)
ZDR	Zona de Desenvolvimento Rurbano	Parcela do território destinada à combinação de usos rurais e urbanos, caracterizada pela baixa densidade populacional, propriedades com grandes extensões de terra, matas e florestas densas, pequenas áreas de cultivo agrícola, chácaras e condomínios residenciais horizontais.	Residencial rural; residencial; condominial residencial; comercial e serviços; turístico; institucional; rural.	Coef. de aprov. máx. = 0,30; Ind. de impermeab. máx. = 0,40; Lote mínimo = 1.500 m <sup>2</sup>
	Corredores da Zona de Desenvolvimento Rurbano		Comercial e serviços; turístico.	
ZEIA	Zona de Especial Interesse Ambiental	Porção do território situada na APRM, destinada à preservação de áreas com vegetação significativa e paisagens naturais notáveis, áreas de reflorestamento e conservação.	Residencial rural; turístico; preservação e/ou recuperação da vegetação nativa; institucional; interesse ambiental de preservação privada; preservação ambiental.	Coef. de aprov. máx. = 0,30; Ind. de impermeab. máx. = 0,40; Lote mínimo = 5.000 m <sup>2</sup>
ZEIS	Zona Especial de Interesse Social 1	Áreas ocupadas por população de baixa renda (favelas, loteamentos precários, irregulares).  Áreas com predominância de terrenos vazios situados próximos a áreas dotadas de infra-estrutura, serviços urbanos e ofertas de emprego, ou estejam recebendo investimentos desta natureza.	Residencial; residencial misto; habitacional de interesse social; habitacional de médio padrão; loteamento de interesse social.	Coef. de aprov. máx. = 1,00; Ind. de impermeab. máx. = 0,60; Lote mínimo > 250 m <sup>2</sup>
	Zona Especial de Interesse Social 2		Residencial; residencial misto; habitacional de interesse social; habitacional de médio padrão; loteamento de interesse social.	Coef. de aprov. máx. = 1,00; Ind. de impermeab. máx. = 0,60 Lote mínimo = não determinado
	Corredores nas ZEIS 1 e 2		Coef. de aprov. máx. = 1,00; Ind. de impermeab. máx. = 0,60 Lote mínimo > 250 m <sup>2</sup>	
ZCh	Zona Central Histórica	Parcela do município dotada de um conjunto arquitetônico de valor histórico e espaço onde se desenvolvem as atividades de arte e artesanato.	Residencial misto; comercial e serviços; residencial; turístico.	Coef. de aprov. máx. = 1,00; Ind. de impermeab. máx. = 0,95; Lote mínimo = 125 m <sup>2</sup>
ZCe	Zona do Centro Expandido	Parcela envoltória do Centro Histórico, onde estão as atividades de uso diversificado que conflitam com as características necessárias ao desenvolvimento turístico.	Residencial misto; residencial; comercial e serviços; condominial residencial; habitacional de médio padrão; institucional; turístico.	Coef. de aprov. máx. = 2,00; Ind. de impermeab. máx. = 0,80; Lote mínimo = 125 m <sup>2</sup>
	Corredores na Zona do Centro Expandido		Residencial misto; comercial e serviços; institucional; turístico; habitacional de médio padrão.	Coef. de aprov. máx. = 1,00; Ind. de impermeab. máx. = 0,80; Lote mínimo = 125 m <sup>2</sup>
ZUPI	Zona de Uso Predominantemente Industrial 1	Parcela do território com características de uso industrial de grande porte, armazenamento e estocagem; é vedado o uso habitacional, institucional e educacional.	Uso industrial de risco; uso industrial de risco reduzido; comercial e serviços; armazenamento/estocagem.	Coef. de aprov. máx. = 0,80; Ind. de impermeab. máx. = 0,70; Lote mínimo = 5.000 m <sup>2</sup>
	Zona de Uso Predominantemente Industrial 2			Coef. de aprov. máx. = 1,00; Ind. de impermeab. máx. = 0,70; Lote mínimo = 2.000 m <sup>2</sup> (usos industriais de risco e de risco reduzido); 2.500 m <sup>2</sup> (armazenamento/estocagem)
ZEAM	Zona Especial de Usos Correlatos à Atividade Mineradora	Zona destinada à implantação e ampliação das atividades de mineração e correlatos.	Comercial e serviços; armazenamento/estocagem.	-














Fonte: Lei Complementar Municipal nº 72 de 23 de dezembro de 2003.

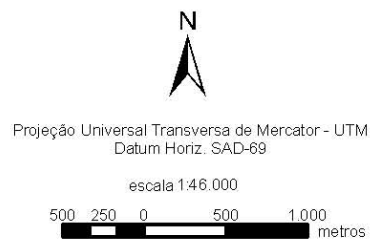


**Legenda**

-  Limite da Bacia do Res. Guarapiranga
-  Limite Municipal
-  Reservatório Guarapiranga

**Zonas do Plano Diretor Municipal**

- |  |   |
|--|---|
|  APA                        |  ZDR       |
|  Aterro Sanitário           |  ZEAM      |
|  Aterro Sanitário Ampliação |  ZEIA      |
|  Fonte                      |  ZEIS      |
|  Futura Reserva da Pedreira |  ZMcs      |
|  Limite Parque Várzea       |  ZRU       |
|  PIT                        |  ZUP 1     |
|  ZCe                        |  ZUP 2     |
|  ZCh                        |  Cemitério |



Título: <b>Zoneamento do Plano Diretor do Município de Embu</b>	
Projeto: <b>Atualização do Plano de Desenvolvimento e Proteção Ambiental da Bacia do Guarapiranga</b>	
Contrato: <b>CPLEA 03/06</b>	
Figura: <b>2-02</b>	Data: <b>dezembro/2006</b>
  	



**GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO  
SMA/CPLA**

Quadro 2-03 – Zoneamento do Plano Diretor do Município de Embu Guaçu na APRM Guarapiranga

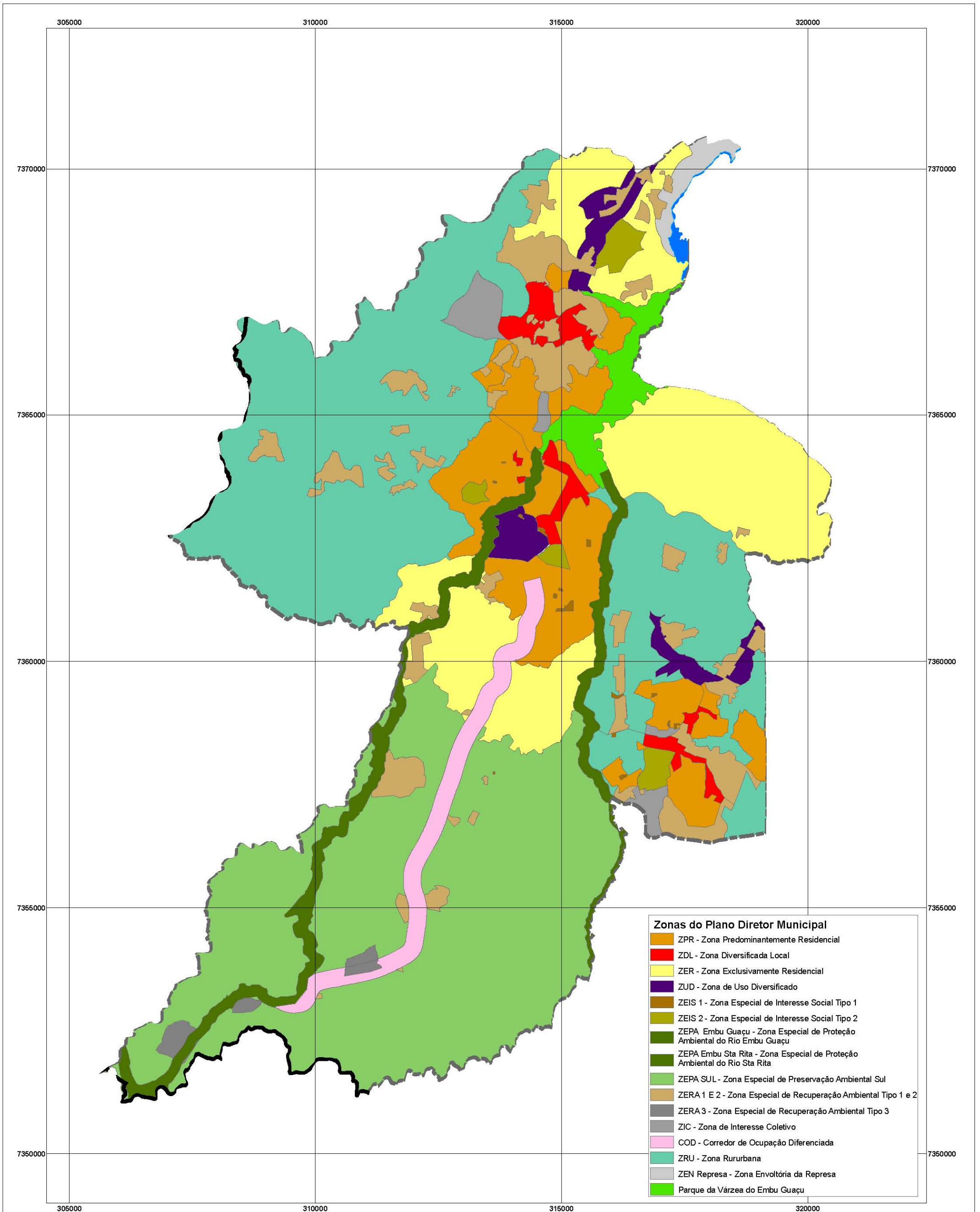
Zona de Ocupação e Uso do Solo		Definição	Usos	Parâmetros Urbanísticos
ZPR	Zona Predominantemente Residencial	Área caracterizada por atividades urbanas como moradia, comércio, serviços, indústrias e outros, nas áreas já urbanizadas, com predomínio do uso residencial.	Residencial, comercial, serviços, industrial e institucional.	ZPR Centro e Cipó: Coef. de aprov. máx. = 1,00; Ind. de impermeab. máx. = 0,80; Lote mínimo = 250, 500 e 1.000 m <sup>2</sup> (residencial); 250 m <sup>2</sup> (comercial e serviços); 500 e 1.000 m <sup>2</sup> (industrial)  ZPR Itararé: Coef. de aprov. máx. = 1,00 (não industrial) e 0,30 (industrial); Ind. de impermeab. máx. = 0,80 (não industrial) e 0,40 (industrial); Lote mínimo = 250, 500 e 1.000 m <sup>2</sup> (residencial); 250 m <sup>2</sup> (comercial e serviços); 1.500 m <sup>2</sup> (industrial)
ZER	Zona Exclusivamente Residencial	Predomínio do uso residencial unifamiliar, permitindo comércio, serviços e uso institucional de caráter local.	Residencial, comercial, serviços e institucional.	Coef. de aprov. máx. = 0,30; Ind. de impermeab. máx. = 0,40; Lote mínimo = 1.500 m <sup>2</sup>
ZDL	Zona Diversificada Local	Área caracterizada por atividades urbanas como moradia, comércio, serviços, indústrias e outros, nas áreas já urbanizadas, com predomínio de uso comercial e prestação de serviços.	Residencial, comercial, serviços, industrial e institucional.	ZDL Centro e Cipó: Coef. de aprov. máx. = 1,00; Ind. de impermeab. máx. = 0,80; Lote mínimo = 250, 500 e 1.000 m <sup>2</sup> (residencial); 250 e 1.000 m <sup>2</sup> (comercial e serviços); 500 e 1.000 m <sup>2</sup> (industrial)  ZDL Itararé: Coef. de aprov. máx. = 0,30; Ind. de impermeab. máx. = 0,40; Lote mínimo = 1.500 e 4.500 m <sup>2</sup> (residencial); 1.500 m <sup>2</sup> (comercial e serviços); 1.500 m <sup>2</sup> (industrial)
ZEIS 1	Zona Especial de Interesse Social Tipo 1	Área determinada pela ocorrência de assentamentos subnormais que deverão ser atendidos por Programas de Regularização.	Residencial, comercial, serviços e institucional.	Conforme projeto.
ZEIS 2	Zona Especial de Interesse Social Tipo 2	Reservas de áreas destinadas a reassentamentos e relocações de famílias que se encontrem em áreas de risco ou outras irregularidades.	Residencial, comercial, serviços e institucional.	Conforme projeto.
ZUD	Zona de Uso Diversificado	Predomínio do uso comercial e industrial para o desenvolvimento econômico do município, permitindo, ainda os usos residencial, de serviços e institucional.	Comercial, industrial, residencial, serviços e institucional.	ZUD Centro: Coef. de aprov. máx. = 1,00; Ind. de impermeab. máx. = 0,80; Lote mínimo = 250 m <sup>2</sup> (residencial); 1.000 m <sup>2</sup> (comercial, serviços e industrial)  ZUD Cipó: Coef. de aprov. máx. = 0,10 (residencial), 0,30 (comercial, serviços e industrial); Ind. de impermeab. máx. = 0,15 (residencial), 0,20 (comercial, serviços e industrial); Lote mínimo = 5.000 m <sup>2</sup>  ZUD Itararé: Coef. de aprov. máx. = 1,00; Ind. de impermeab. máx. = 0,80; Lote mínimo = 1.000 m <sup>2</sup>
ZIC	Zona de Interesse Coletivo	Reserva de áreas para implantação de equipamentos públicos ou programas de habitação de interesse social.	Residencial e institucional.	Coef. de aprov. máx. = conforme projeto (residencial, comercial e serviços), 0,30 (industrial); Ind. de impermeab. máx. = conforme projeto (residencial, comercial e serviços), 0,40 (industrial); Lote mínimo = conforme projeto (residencial, comercial e serviços), 1.500 m <sup>2</sup> (industrial)



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO  
SMA/CPLEA



Zona de Ocupação e Uso do Solo		Definição	Usos	Parâmetros Urbanísticos
ZEPA Embu Guaçu	Zona Especial de Proteção Ambiental do Rio Embu Guaçu	Caracterizada por uma faixa de 100 m (cem metros) de cada margem ao longo do rio Embu Guaçu, para monitoramento, preservação e recuperação da qualidade ambiental.	Institucional e em caráter excepcional, o uso e ocupação pré-existentes.	Coef. de aprov. máx. = 0,15; Ind. de impermeab. máx. = 0,20; Lote mínimo = 5.000 m <sup>2</sup>
ZEPA Santa Rita	Zona Especial de Proteção Ambiental do Rio Santa Rita	Caracterizada por uma faixa de 100 m (cem metros) de cada margem ao longo do rio Santa Rita, para monitoramento, preservação e recuperação da qualidade ambiental.	Institucional e em caráter excepcional, o uso e ocupação pré-existentes.	Coef. de aprov. máx. = 0,15; Ind. de impermeab. máx. = 0,20; Lote mínimo = 5.000 m <sup>2</sup>
ZEPA Sul	Zona Especial de Preservação Ambiental Sul	Caracterizada pela porção ao sul do município, para preservação do patrimônio Ambiental e Paisagístico.	Residencial e institucional, sobretudo os de interesse turístico e de pesquisa, com caráter ambiental.	Coef. de aprov. máx. = 0,15; Ind. de impermeab. máx. = 0,20; Lote mínimo = 5.000 m <sup>2</sup>
ZEN	Zona Envolvória da Represa	Caracterizada por uma faixa de 400 m (quatrocentos metros) ao redor do reservatório Guarapiranga.	Exclusivamente residencial ou de interesse turístico, incluindo comércio e serviço local.	Coef. de aprov. máx. = 0,40; Ind. de impermeab. máx. = 0,40; Lote mínimo = 1.500 m <sup>2</sup>
ZRU	Zona Rururbana	Área caracterizada pelo uso residencial de baixa densidade e por atividade agropecuária.	Residencial, comercial, serviços e institucional.	Coef. de aprov. máx. = 0,15; Ind. de impermeab. máx. = 0,20; Lote mínimo = 5.000 m <sup>2</sup>
COD	Corredor de Ocupação Diferenciada	Caracterizado por faixa de 150 m (cento e cinquenta metros) a partir da faixa de domínio de cada um dos lados da Estrada do Embu Guaçu, na porção sul do município, com o objetivo de garantir o desenvolvimento econômico sustentável da região.	Residencial, comercial, industrial, serviços, institucional e atividades agropecuárias.	Coef. de aprov. máx. = 0,15; Ind. de impermeab. máx. = 0,20; Lote mínimo = 5.000 m <sup>2</sup>
ZERA 1	Zona Especial de Recuperação Ambiental Tipo 1	Caracterizada por porções do território em desconformidade com a Lei Estadual nº 12.233/06, onde serão realizados os PRIS – Programas de Recuperação de Interesse Social.	Residencial, institucional, comercial e serviços.	Conforme projeto.
ZERA 2	Zona Especial de Recuperação Ambiental Tipo 2	Caracterizada por porções do território em desconformidade com a Lei Estadual nº 12.233/06, onde serão admitidos os mecanismos de compensação.	Residencial, comercial e serviços.	ZERA 2 Centro: Coef. de aprov. máx. = 0,30; Ind. de impermeab. máx. = 0,40; Lote mínimo = 1.500 m <sup>2</sup> ZERA 2 Cipó, Leste, Sul e Norte: Coef. de aprov. máx. = 0,15; Ind. de impermeab. máx. = 0,20; Lote mínimo = 5.000 m <sup>2</sup> ZERA 2 Norte-Itararé: Coef. de aprov. máx. = 1,00; Ind. de impermeab. máx. = 0,80; Lote mínimo = 250 m <sup>2</sup>
ZERA 3	Zona Especial de Recuperação Ambiental Tipo 3	Caracterizada por porções do território onde serão realizados os PRAM – Programa de Recuperação Ambiental, conforme Lei Estadual nº 12.233/06.	-	Conforme projeto.




Fonte: Minuta do Projeto de Lei que Institui o Plano Diretor do Município de Embu Guaçu.



- Zonas do Plano Diretor Municipal**
- ZPR - Zona Predominantemente Residencial
  - ZDL - Zona Diversificada Local
  - ZER - Zona Exclusivamente Residencial
  - ZUD - Zona de Uso Diversificado
  - ZEIS 1 - Zona Especial de Interesse Social Tipo 1
  - ZEIS 2 - Zona Especial de Interesse Social Tipo 2
  - ZEPA Embu Guaçu - Zona Especial de Proteção Ambiental do Rio Embu Guaçu
  - ZEPA Embu Sta Rita - Zona Especial de Proteção Ambiental do Rio Sta Rita
  - ZEPA SUL - Zona Especial de Preservação Ambiental Sul
  - ZERA 1 E 2 - Zona Especial de Recuperação Ambiental Tipo 1 e 2
  - ZERA 3 - Zona Especial de Recuperação Ambiental Tipo 3
  - ZIC - Zona de Interesse Coletivo
  - COD - Corredor de Ocupação Diferenciada
  - ZRU - Zona Rururbana
  - ZEN Represa - Zona Envolvória da Represa
  - Parque da Várzea do Embu Guaçu

- Legenda**
- Limite da Bacia do Res. Guarapiranga
  - Limite Municipal
  - Reservatório Guarapiranga

  
 Projeção Universal Transversa de Mercator - UTM  
 Datum Horiz. SAD-69  
 escala 1:70.000  


Título: <b>Proposição Atual do Zoneamento para o Plano Diretor do Município de Embu Guaçu</b>	
Projeto: <b>Atualização do Plano de Desenvolvimento e Proteção Ambiental da Bacia do Guarapiranga</b>	
Contrato: <b>CPLEA 03/06</b>	
Figura: <b>2-03</b>	Data: <b>dezembro/2006</b>
  	

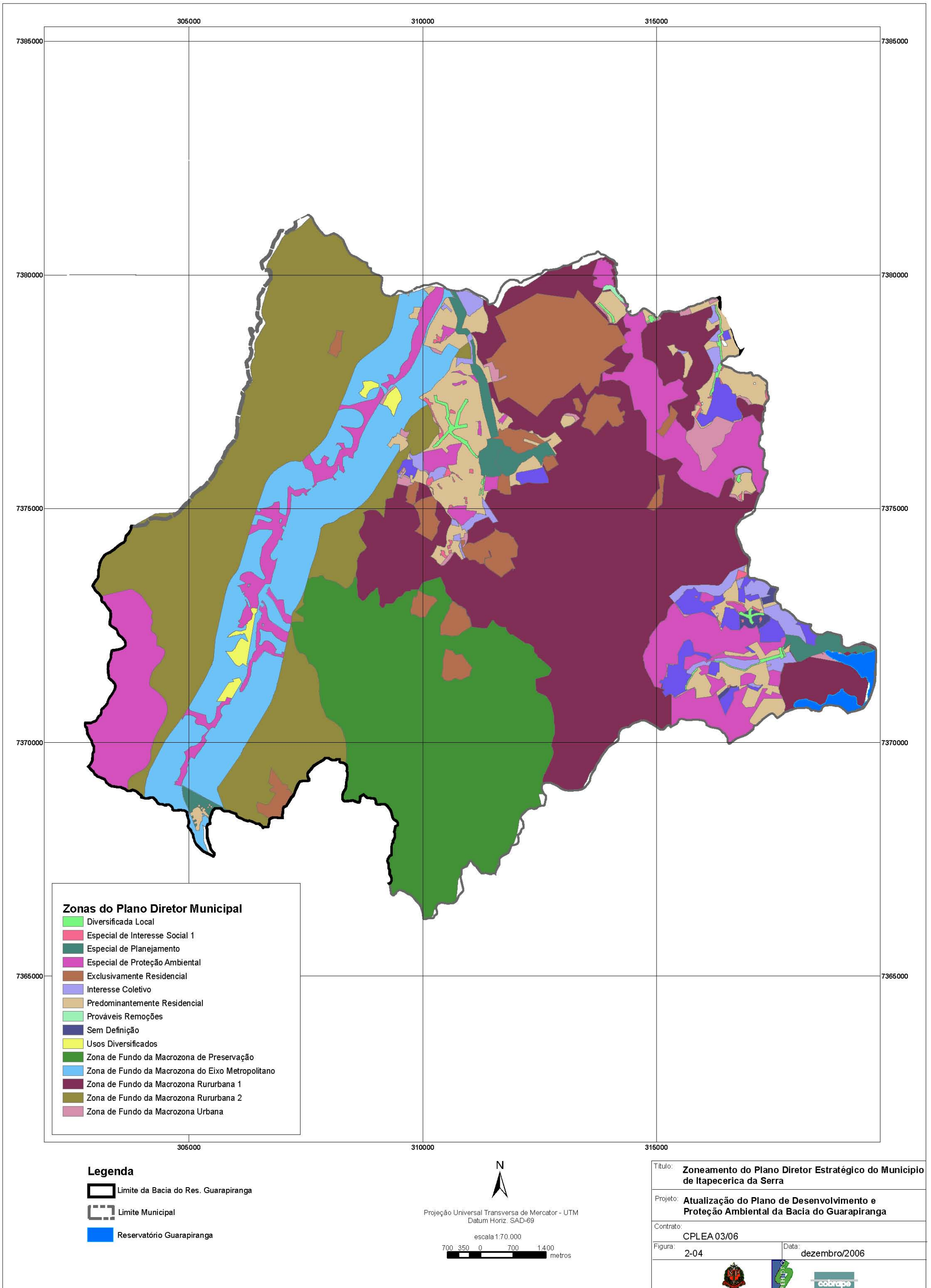


**GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO  
SMA/CPLA**

**Quadro 2-04 – Zoneamento do Plano Diretor Estratégico do Município de Itapeverica da Serra na APRM Guarapiranga**

Zona de Ocupação e Uso do Solo		Definição	Usos	Parâmetros Urbanísticos	
Macrozona Urbana	ZFMU	Zona de Fundo da Macrozona Urbana	Zona urbana do município onde é permitido o adensamento populacional até os parâmetros estabelecidos para as zonas ordinárias.	Urbano.	Coef. de aprov. máx. = 1,00; Ind. de impermeab. máx. = 0,80; Lote mínimo = 125 m <sup>2</sup>
	ZER	Zona Exclusivamente Residencial	A ZER Urbana tem como objetivo reconhecer e garantir as condições de uso e ocupação do solo estabelecidas para as zonas estritamente residenciais.	Urbano residencial.	Coef. de aprov. máx. = 1,00; Ind. de impermeab. máx. = 0,80; Lote mínimo = 125 m <sup>2</sup>
	ZPR	Zona Predominantemente Residencial	Abrange a maior parte da Macrozona Urbana regular ou irregularmente loteada, permitindo uso residencial predominantemente.	Prioritariamente residenciais e demais usos urbanos que não tragam prejuízo à qualidade ambiental e funcional da zona e não atinjam os legítimos direitos de moradores, proprietários e usuários.	Coef. de aprov. máx. = 1,00; Ind. de impermeab. máx. = 0,80; Lote mínimo = 125 m <sup>2</sup> (residencial) e 250 m <sup>2</sup> (comercial)
	ZDL	Zona Diversificada Local	Abriga o comércio, serviços e usos institucionais concentrando-os nas vias principais para facilitar a acessibilidade, o transporte coletivo e permitir preservar a tranquilidade em zonas residenciais.	Comerciais, de serviços, institucionais e residenciais.	Coef. de aprov. máx. = 1,00; Ind. de impermeab. máx. = 0,80; Lote mínimo = 125 m <sup>2</sup>
	ZIC	Zona de Interesse Coletivo	Áreas para novos parcelamentos em terrenos não urbanizados voltados para suprir a carência de áreas para usos coletivos e assentamento de ocupações irregulares.	Instalação futura de equipamentos coletivos de interesse social e excepcionalmente de habitação popular.	-
	ZEIS 1	Zonas de Especiais de Interesse Social 1	Áreas invadidas consolidadas e favelizadas que necessitem de regularização.	Residencial.	-
	ZEIS 2	Zonas de Especiais de Interesse Social 2	Terrenos bem localizados nos bairros e não ocupados para viabilizar sua obtenção e destinados a realocação habitacional de populações.	Realocação habitacional de populações em condições de risco e atender a demanda correspondente ao crescimento vegetativo da população.	-
	ZEPA	Zona Especial de Preservação Ambiental	Terrenos que possuem declividades, vegetação, águas, solos, paisagens, patrimônio ambiental de recursos de lazer junto às áreas urbanizadas e que precisam ser preservadas, permitindo-se as atividades de reconstituição e manejo das matas, bem como atividades de lazer contemplativo ou ativo.	Preservação ambiental e lazer.	-
ZEPU	Zona Especial de Planejamento Urbanístico	Parcelas urbanizadas que necessitem de alterações substanciais nos padrões urbanísticos para desempenhar novas funções de interesse coletivo.	Recuperação urbanística drástica.	-	
Macrozona Rurubana 1	ZFMR 1	Zona de Fundo da Macrozona Rurubana 1	Mistura do caráter urbano com o rural, gerando uma paisagem "rurubana" de baixa densidade.	Baixa densidade de ocupação, sítios produtivos, chácaras e urbanização esparsa.	Coef. de aprov. máx. = não definido Ind. de impermeab. máx. = 0,40; Lote mínimo = 5.000 m <sup>2</sup>
	ZER	Zona Exclusivamente Residencial	A ZER Urbana tem como objetivo reconhecer e garantir as condições de uso do solo estabelecidas para as zonas estritamente residenciais.	Residencial.	Coef. de aprov. máx. = não definido Ind. de impermeab. máx. = 0,40; Lote mínimo = 5.000 m <sup>2</sup>
	ZEPA	Zona Especial de Preservação Ambiental	Terrenos que possuem declividades, vegetação, águas, solos, paisagens, patrimônio ambiental de recursos de lazer junto às áreas urbanizadas e que precisam ser preservadas, permitindo-se as atividades de reconstituição e manejo das matas, bem como atividades de lazer contemplativo ou ativo.	Preservação ambiental e lazer.	Coef. de aprov. máx. = não definido Ind. de impermeab. máx. = 0,40; Lote mínimo = 5.000 m <sup>2</sup>
Macrozona Rurubana 2	ZFMR 2	Zona de Fundo da Macrozona Rurubana 2	Mistura do caráter urbano com o rural, gerando uma paisagem "rurubana" de baixa densidade.	Baixa densidade de ocupação, sítios produtivos, chácaras e urbanização esparsa.	Coef. de aprov. máx. = não definido Ind. de impermeab. máx. = 0,40; Lote mínimo = 5.000 m <sup>2</sup>
	ZER	Zona Exclusivamente Residencial	A ZER Urbana tem como objetivo reconhecer e garantir as condições de uso do solo estabelecidas para as zonas estritamente residenciais.	Residencial.	Coef. de aprov. máx. = não definido Ind. de impermeab. máx. = 0,40; Lote mínimo = 5.000 m <sup>2</sup>
	ZEPA	Zona Especial de Preservação Ambiental	Terrenos que possuem declividades, vegetação, águas, solos, paisagens, patrimônio ambiental de recursos de lazer junto às áreas urbanizadas e que precisam ser preservadas, permitindo-se as atividades de reconstituição e manejo das matas, bem como atividades de lazer contemplativo ou ativo.	Preservação ambiental e lazer.	Coef. de aprov. máx. = não definido Ind. de impermeab. máx. = 0,40; Lote mínimo = 5.000 m <sup>2</sup>
Macrozona Eixo Empresarial Metropolitano	ZFMEM	Zona de Fundo da Macrozona Eixo Empresarial Metropolitano	Comportar uma maior proporção de usos industriais e terciários em instalações de grande porte capazes de integrar um eixo metropolitano apoiado pela Rodovia Régis Bittencourt.	Instalações de grande porte com usos industriais e terciários, compatíveis com o uso do manancial.	-
	ZUD	Zona de Usos Diversificados	Delimitar e conter o crescimento das áreas urbanas dentro da área empresarial externamente à Macrozona Urbana, caracterizada pela diversidade de usos e que, para fins fiscais, devem ser considerados pertencentes à zona urbana.	Urbano.	-
	ZEPA	Zona Especial de Preservação Ambiental	Terrenos que possuem declividades, vegetação, águas, solos, paisagens, patrimônio ambiental de recursos de lazer junto às áreas urbanizadas e que precisam ser preservadas, permitindo-se as atividades de reconstituição e manejo das matas, bem como atividades de lazer contemplativo ou ativo.	Preservação ambiental e lazer.	-
	ZEPU	Zona Especial de Planejamento Urbanístico	Estimular o processo de transformação urbana tendo-se em vista novos usos e aptidões estratégicas da localidade.	Reordenamento para novos usos.	-
Macrozona de Preservação	ZFMP	Zona de Fundo da Macrozona de Preservação	Área a preservar pela qualidade da paisagem montanhosa recoberta de grandes extensões de vegetação e pelo seu valor turístico.	Turismo, lazer contemplativo.	Coef. de aprov. máx. = não definido Ind. de impermeab. máx. = não definido Lote mínimo = 20.000 m <sup>2</sup>
	ZER	Zona Exclusivamente Residencial	A ZER Urbana tem como objetivo reconhecer e garantir as condições de uso do solo estabelecidas para as zonas estritamente residenciais.	Residencial.	Coef. de aprov. máx. = não definido Ind. de impermeab. máx. = não definido Lote mínimo = 20.000 m <sup>2</sup>

Fonte: Lei Municipal nº 1.238 de 29 de maio de 2001.



- Zonas do Plano Diretor Municipal**
- Diversificada Local
  - Especial de Interesse Social 1
  - Especial de Planejamento
  - Especial de Proteção Ambiental
  - Exclusivamente Residencial
  - Interesse Coletivo
  - Predominantemente Residencial
  - Prováveis Remoções
  - Sem Definição
  - Usos Diversificados
  - Zona de Fundo da Macrozona de Preservação
  - Zona de Fundo da Macrozona do Eixo Metropolitano
  - Zona de Fundo da Macrozona Rururbana 1
  - Zona de Fundo da Macrozona Rururbana 2
  - Zona de Fundo da Macrozona Urbana

- Legenda**
- Limite da Bacia do Res. Guarapiranga
  - Limite Municipal
  - Reservatório Guarapiranga

Projeção Universal Transversa de Mercator - UTM  
 Datum Horiz. SAD-69  
 escala 1:70.000

Título: <b>Zoneamento do Plano Diretor Estratégico do Município de Itapecerica da Serra</b>	
Projeto: <b>Atualização do Plano de Desenvolvimento e Proteção Ambiental da Bacia do Guarapiranga</b>	
Contrato: <b>CPLA 03/06</b>	
Figura: <b>2-04</b>	Data: <b>dezembro/2006</b>



**GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO  
SMA/CPLA**

**Quadro 2-05 – Zoneamento do Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo – Subprefeitura de Capela do Socorro na APRM Guarapiranga**

Zona de Ocupação e Uso do Solo		Definição	Usos	Parâmetros Urbanísticos	Parâmetros Urbanísticos Alterados <sup>(1)</sup>	
Macrozona de Proteção Ambiental	ZMp	Zona Mista de Proteção Ambiental	Áreas destinadas à implantação de usos urbanos, de baixa densidade de construção com gabarito de altura máxima de 15 metros para edificação.	Residencial: uma unidade habitacional por lote; conjunto de duas ou mais unidades habitacionais, agrupadas horizontalmente e/ou superpostas e todas com entrada independente com frente para a via oficial de acesso ou condomínio (casas geminadas, superpostas, vilas e conjunto residencial vila) e conjunto com mais de duas unidades habitacionais, agrupadas verticalmente (edifícios de apartamentos ou conjuntos residenciais verticais em condomínio).	Coef. de aprov. máx. = 1,00; Ind. de impermeab. máx. = 0,70; Lote mínimo = 250 m <sup>2</sup> (respeitadas as disposições da legislação ambiental vigente)	Ind. de impermeab. máx. = 0,80
	ZPDS	Zona de Proteção e Desenvolvimento Sustentável	Áreas destinadas à conservação da natureza e à implantação de atividades econômicas compatíveis com a proteção dos ecossistemas locais, de densidades demográfica e construtiva baixas.	Residencial: sítios e chácaras e usos não residenciais ambientalmente compatíveis com o desenvolvimento urbano sustentável.	Coef. de aprov. máx. = 0,10; Ind. de impermeab. máx. = 0,50; Lote mínimo = 10.000 m <sup>2</sup>	Coef. de aprov. máx. = 0,15; Ind. de impermeab. máx. = 0,20; Lote mínimo = 5.000 m <sup>2</sup>
	ZLT	Zona de Lazer e Turismo	Áreas destinadas aos usos de lazer, turismo e atividades correlatas, vinculados à preservação da natureza, de densidades demográfica e construtiva baixas.	Residencial: sítios e chácaras e usos não residenciais ambientalmente compatíveis com o desenvolvimento urbano sustentável.	Coef. de aprov. máx. = 0,30; Ind. de impermeab. máx. = 0,70; Lote mínimo = 1.500 m <sup>2</sup>	Coef. de aprov. máx. = 0,40; Ind. de impermeab. máx. = 0,40; Lote mínimo = 500 m <sup>2</sup>
	ZERp 1	Zona Exclusivamente Residencial de Baixa Densidade 1	Áreas destinadas exclusivamente ao uso residencial, de densidades demográfica e construtiva baixas.	Residencial: uma unidade habitacional por lote e conjunto residencial vila.	Coef. de aprov. máx. = 0,30; Ind. de impermeab. máx. = 0,50; Lote mínimo = 1.000 m <sup>2</sup>	Coef. de aprov. máx. = 0,40; Ind. de impermeab. máx. = 0,40; Lote mínimo = 500 m <sup>2</sup>
	ZERp 2	Zona Exclusivamente Residencial de Baixa Densidade 2	Áreas destinadas exclusivamente ao uso residencial, de densidades demográfica e construtiva baixas.	Residencial: uma unidade habitacional por lote e conjunto residencial vila.	Coef. de aprov. máx. = 0,30; Ind. de impermeab. máx. = 0,50; Lote mínimo = 1.000 m <sup>2</sup>	Coef. de aprov. máx. = 0,40; Ind. de impermeab. máx. = 0,40; Lote mínimo = 250 m <sup>2</sup>
	ZCPp	Zona de Centralidade Polar de Proteção Ambiental	Área destinada à localização típica de centros regionais, caracterizada pela coexistência entre os usos não residenciais e a habitação, com predominância de usos não residenciais compatíveis e toleráveis.	Residenciais e não residenciais.	Coef. de aprov. máx. = 1,00; Ind. de impermeab. máx. = 0,70; Lote mínimo = 250 m <sup>2</sup> (respeitadas as disposições da legislação ambiental vigente)	Sem alteração.
	ZCLp	Centralidade Linear de Proteção Ambiental	Lotes com frente para trechos de via internos ou lindeiros em faixa de 40 m, medidos a partir do alinhamento, destinados a regiões de atividades típicas de centros regionais, caracterizados pela coexistência entre os usos não residenciais e a habitação, com a predominância de usos não residenciais compatíveis e toleráveis.	Residenciais e não residenciais.	Coef. de aprov. máx. = 1,00; Ind. de impermeab. máx. = 0,70; Lote mínimo = 500 m <sup>2</sup> (ZCLp-02); 250 m <sup>2</sup> (ZCLp-04, ZCLp-07 e ZCLp-15, respeitadas as disposições da legislação ambiental vigente)	Sem alteração.
	ZER 1	Zona Exclusivamente Residencial de Densidade Demográfica Baixa	Áreas destinadas exclusivamente ao uso residencial. São classificadas em três sub-grupos.	Residencial: uma unidade habitacional por lote e conjunto residencial vila.	Coef. de aprov. máx. = 1,00; Ind. de impermeab. máx. = 0,70; Lote mínimo = 500 m <sup>2</sup>	Sem alteração.
Zonas Especiais	ZEPAM	Zonas Especiais de Preservação Ambiental	Áreas destinadas a proteger as ocorrências ambientais isoladas, tais como remanescentes de vegetação significativa, paisagens naturais notáveis, áreas de reflorestamento e áreas de alto risco.	Residencial: uma unidade habitacional por lote; Não residencial: usos ambientalmente compatíveis com o desenvolvimento urbano sustentável, compostos por grupos de pesquisa e educação ambiental e manejo sustentável, indústrias extrativistas (uso industrial incômodo).	Coef. de aprov. máx. = 0,10 (respeitadas as disposições legais da legislação ambiental vigente); Ind. de impermeab. máx. = 0,10; Lote mínimo = admitido apenas desmembramento de gleba, observado o módulo rural.	Sem alteração.
	ZEPAG	Zonas Especiais de Produção Agrícola e Extração Mineral	Áreas consideradas rurais, onde há interesse público em manter e promover atividades agrícolas e de extração mineral, delimitadas no PDE ou na lei específica.	Residencial: uma unidade habitacional por lote; Não residencial: usos ambientalmente compatíveis com o desenvolvimento urbano sustentável, compostos por grupos de pesquisa e educação ambiental e manejo sustentável, indústrias extrativistas (uso industrial incômodo).	Coef. de aprov. máx. = 0,20; Ind. de impermeab. máx. = 0,10; Lote mínimo = módulo rural	Sem alteração.
	ZEPEC	Zona Especial de Preservação Cultural	Áreas do território destinadas à preservação, recuperação e manutenção do patrimônio histórico, artístico, arqueológico, podendo se configurar como sítios, edifícios ou conjuntos urbanos.	Os usos permitidos em imóvel enquadrado como ZEPEC são aqueles permitidos na zona de uso ou categoria de via em que se situa o imóvel desde que compatíveis com as normas estabelecidas na Resolução de tombamento, quando houver.	Parâmetros da zona de uso em que se situa o bem imóvel representativo (BIR) ou a área de urbanização especial (AUE) ou a área de proteção paisagística (APP), enquadrado como ZEPEC, observadas as disposições específicas da Resolução de tombamento quando houver.	Sem alteração.
	ZEIS 1	Zonas Especiais de Interesse Social 1	Lotes e glebas não edificadas, terrenos ocupados por favela, imóveis utilizados como cortiços, habitações coletivas precárias, conjuntos habitacionais irregulares ocupados por moradores de baixa renda, edificações deterioradas, lotes e glebas com área superior a 250 m <sup>2</sup> nos quais o coeficiente de aproveitamento não atingiu o mínimo definido para a zona onde se situam, excetuados os terrenos utilizados por postos de abastecimento de veículos e por equipamentos urbanos de infra-estrutura que não exijam edificações, as edificações em lotes ou glebas com área do terreno superior a 500 m <sup>2</sup> e que tenham, no mínimo, 80% de sua área construída desocupada há mais de cinco anos, excetuados os casos em que ações judiciais incidentes sobre o imóvel tenham impedido ou impeçam a ocupação, os parcelamentos do solo e loteamentos irregulares ocupados por moradores de baixa renda.	Residencial: uma unidade habitacional por lote; conjunto de duas ou mais unidades habitacionais, agrupadas horizontalmente e/ou superpostas e todas com entrada independente com frente para a via oficial de acesso ou condomínio (casas geminadas, superpostas, vilas e conjunto residencial vila), conjunto com mais de duas unidades habitacionais, agrupadas verticalmente (edifícios de apartamentos ou conjuntos residenciais verticais em condomínio), lotes e glebas não edificadas, terrenos ocupados por favela, imóveis utilizados como cortiços, habitações coletivas precárias, conjuntos habitacionais irregulares ocupados por moradores de baixa renda, edificações deterioradas; Não residencial: atividades compatíveis e que não produzam impacto nocivo à vizinhança residencial.	Coef. de aprov. máx. = 2,50 (na Macrozona de Proteção Ambiental, as novas edificações deverão observar um coeficiente máximo de 1,00); Ind. de impermeab. máx. = 0,15; Lote mínimo = 125 m <sup>2</sup>	Sem alteração.
	ZEIS 4	Zonas Especiais de Interesse Social 4	Lotes e glebas não edificadas, terrenos ocupados por favela, imóveis utilizados como cortiços, habitações coletivas precárias, conjuntos habitacionais irregulares ocupados por moradores de baixa renda, edificações deterioradas, lotes e glebas com área superior a 250 m <sup>2</sup> nos quais o coeficiente de aproveitamento não atingiu o mínimo definido para a zona onde se situam, excetuados os terrenos utilizados por postos de abastecimento de veículos e por equipamentos urbanos de infra-estrutura que não exijam edificações, as edificações em lotes ou glebas com área do terreno superior a 500 m <sup>2</sup> e que tenham, no mínimo, 80% de sua área construída desocupada há mais de cinco anos, excetuados os casos em que ações judiciais incidentes sobre o imóvel tenham impedido ou impeçam a ocupação, os parcelamentos do solo e loteamentos irregulares ocupados por moradores de baixa renda.	Residencial: uma unidade habitacional por lote; conjunto de duas ou mais unidades habitacionais, agrupadas horizontalmente e/ou superpostas e todas com entrada independente com frente para a via oficial de acesso ou condomínio (casas geminadas, superpostas, vilas e conjunto residencial vila), conjunto com mais de duas unidades habitacionais, agrupadas verticalmente (edifícios de apartamentos ou conjuntos residenciais verticais em condomínio), lotes e glebas não edificadas, terrenos ocupados por favela, imóveis utilizados como cortiços, habitações coletivas precárias, conjuntos habitacionais irregulares ocupados por moradores de baixa renda, edificações deterioradas; Não residencial: atividades compatíveis e que não produzam impacto nocivo à vizinhança residencial.	Coef. de aprov. máx. = 1,00; Ind. de impermeab. máx. = 0,30; Lote mínimo = 125 m <sup>2</sup>	Sem alteração.

Fonte: Lei Municipal nº 13.885 de 25 de agosto de 2004.

Obs.: (1) Alteração para adequação aos parâmetros urbanísticos definidos na Lei Estadual nº 12.233/06.



**GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO  
SMA/CPLA**

Quadro 2-06 – Zoneamento do Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo – Subprefeitura de M'Boi Mirim na APRM Guarapiranga

Zona de Ocupação e Uso do Solo		Definição	Usos	Parâmetros Urbanísticos	Parâmetros Urbanísticos Alterados <sup>(3)</sup>	
Macrozona de Proteção Ambiental	ZMp	Zona Mista de Proteção Ambiental	Áreas destinadas à implantação de usos urbanos, de baixa densidade de construção com gabarito de altura máxima de 15 metros para edificação.	Residencial: uma unidade habitacional por lote; conjunto de duas ou mais unidades habitacionais, agrupadas horizontalmente e/ou superpostas e todas com entrada independente com frente para a via oficial de acesso ou condomínio (casas geminadas, superpostas, vilas e conjunto residencial vila) e conjunto com mais de duas unidades habitacionais, agrupadas verticalmente (edifícios de apartamentos ou conjuntos residenciais verticais em condomínio).	Coef. de aprov. máx. = 1,00; Ind. de impermeab. máx. = 0,70; Lote mínimo = 250 m <sup>2</sup> (respeitadas as disposições da legislação ambiental vigente)	Sem alteração.
	ZPDS	Zona de Proteção e Desenvolvimento Sustentável	Áreas destinadas à conservação da natureza e à implantação de atividades econômicas compatíveis com a proteção dos ecossistemas locais, de densidades demográfica e construtiva baixas.	Residencial: sítios e chácaras e usos não residenciais ambientalmente compatíveis com o desenvolvimento urbano sustentável.	Coef. de aprov. máx. = 0,10; Ind. de impermeab. máx. = 0,50; Lote mínimo = 10.000 m <sup>2</sup>	Coef. de aprov. máx. = 0,30
	ZLT	Zona de Lazer e Turismo	Áreas destinadas aos usos de lazer, turismo e atividades correlatas, vinculados à preservação da natureza, de densidades demográfica e construtiva baixas.	Residencial: sítios e chácaras e usos não residenciais ambientalmente compatíveis com o desenvolvimento urbano sustentável.	Coef. de aprov. máx. = 0,30; Ind. de impermeab. máx. = 0,50; Lote mínimo = 1.500 m <sup>2</sup>	Coef. de aprov. máx. = 0,40 Ind. de impermeab. máx. = 0,40
	ZER 1	Zona Exclusivamente Residencial de Densidade Demográfica Baixa 1	Áreas destinadas exclusivamente ao uso residencial.	Residencial: uma unidade habitacional por lote e conjunto residencial vila.	Coef. de aprov. máx. = 1,00; Ind. de impermeab. máx. = 0,70; Lote mínimo = 500 m <sup>2</sup>	Sem alteração.
Zonas Especiais	ZEPAM	Zonas Especiais de Preservação Ambiental <sup>(1)</sup>	Áreas destinadas a proteger as ocorrências ambientais isoladas, tais como remanescentes de vegetação significativa, paisagens naturais notáveis, áreas de reflorestamento e áreas de alto risco.	Residencial: uma unidade habitacional por lote; Não residencial: usos ambientalmente compatíveis com o desenvolvimento urbano sustentável, compostos por grupos de pesquisa e educação ambiental e manejo sustentável, indústrias extrativistas (uso industrial incômodo).	Coef. de aprov. máx. = 0,10 (respeitadas as disposições da legislação ambiental); Ind. de impermeab. máx. = 0,10; Lote mínimo = admitido apenas desmembramento de gleba.	Ind. de impermeab. máx. = 0,20
	ZEPAG	Zonas Especiais de Produção Agrícola e Extração Mineral <sup>(2)</sup>	Áreas consideradas rurais, onde há interesse público em manter e promover atividades agrícolas e de extração mineral, delimitadas no PDE ou na lei específica.	Residencial: uma unidade habitacional por lote; Não residencial: usos ambientalmente compatíveis com o desenvolvimento urbano sustentável, compostos por grupos de pesquisa e educação ambiental e manejo sustentável, indústrias extrativistas (uso industrial incômodo).	Coef. de aprov. máx. = 0,20; Ind. de impermeab. máx. = 0,30; Lote mínimo = módulo rural	Sem alteração.
	ZEIS 1	Zonas Especiais de Interesse Social 1	Lotes e glebas não edificados, terrenos ocupados por favela, imóveis utilizados como cortiços, habitações coletivas precárias, conjuntos habitacionais irregulares ocupados por moradores de baixa renda, edificações deterioradas, lotes e glebas com área superior a 250 m <sup>2</sup> nos quais o coeficiente de aproveitamento não atingiu o mínimo definido para a zona onde se situam, excetuados os terrenos utilizados por postos de abastecimento de veículos e por equipamentos urbanos de infra-estrutura que não exijam edificações, as edificações em lotes ou glebas com área do terreno superior a 500 m <sup>2</sup> e que tenham, no mínimo, 80% de sua área construída desocupada há mais de cinco anos, excetuados os casos em que ações judiciais incidentes sobre o imóvel tenham impedido ou impeçam a ocupação, os parcelamentos do solo e loteamentos irregulares ocupados por moradores de baixa renda.	Residencial: uma unidade habitacional por lote; conjunto de duas ou mais unidades habitacionais, agrupadas horizontalmente e/ou superpostas e todas com entrada independente com frente para a via oficial de acesso ou condomínio (casas geminadas, superpostas, vilas e conjunto residencial vila), conjunto com mais de duas unidades habitacionais, agrupadas verticalmente (edifícios de apartamentos ou conjuntos residenciais verticais em condomínio), lotes e glebas não edificados, terrenos ocupados por favela, imóveis utilizados como cortiços, habitações coletivas precárias, conjuntos habitacionais irregulares ocupados por moradores de baixa renda, edificações deterioradas; Não residencial: atividades compatíveis e que não produzam impacto nocivo à vizinhança residencial.	Coef. de aprov. máx. = 2,50 (na Macrozona de Proteção Ambiental, as novas edificações deverão observar um coeficiente máximo de 1,00); Ind. de impermeab. máx. = 0,15; Lote mínimo = 125 m <sup>2</sup>	Sem alteração.
	ZEIS 4	Zonas Especiais de Interesse Social 4	Lotes e glebas não edificados, terrenos ocupados por favela, imóveis utilizados como cortiços, habitações coletivas precárias, conjuntos habitacionais irregulares ocupados por moradores de baixa renda, edificações deterioradas, lotes e glebas com área do terreno superior a 500 m <sup>2</sup> e que tenham, no mínimo, 80% de sua área construída desocupada há mais de cinco anos, excetuados os casos em que ações judiciais incidentes sobre o imóvel tenham impedido ou impeçam a ocupação, os parcelamentos do solo e loteamentos irregulares ocupados por moradores de baixa renda.	Residencial: sítios e chácaras; Não residencial: usos ambientalmente compatíveis com o desenvolvimento urbano sustentável, listadas no grupo de atividades de pesquisa e educação ambiental.	Coef. de aprov. máx. = 1,00; Ind. de impermeab. máx. = 0,30; Lote mínimo = 125 m <sup>2</sup>	Sem alteração.
	ZEP	Zonas Especiais de Preservação	Porções do território destinadas a reservas florestais, parques estaduais e naturais municipais, reservas biológicas e outras unidades de conservação que tenham por objetivo básico a preservação da natureza e atividades temporárias voltadas à pesquisa, ao ecoturismo e à educação ambiental, de densidades demográfica e construtiva baixas.	Residencial: sítios e chácaras; Não residencial: usos ambientalmente compatíveis com o desenvolvimento urbano sustentável, listadas no grupo de atividades de pesquisa e educação ambiental.	As características de aproveitamento, dimensionamento, ocupação e uso do solo devem obedecer a legislação pertinente de criação da Unidade de Conservação.	Sem alteração.

Fonte: Lei Municipal nº 13.885 de 25 de agosto de 2004.

Obs.: (1) Para definição do coeficiente de aproveitamento do imóvel de 0,10 é necessária a análise dos órgãos federal, estadual e municipal responsáveis pela definição da parcela utilizável e demais exigências pertinentes à conservação ambiental.

(2) Com a desativação do uso agrícola ou minerário do imóvel, devem ser adotados os índices de aproveitamento, dimensionamento e ocupação referente à ZPDS; as ZEPAGs se apresentam como pequenas áreas dispersas e difusas na Macroárea de Conservação e Recuperação.

(3) Alteração para adequação aos parâmetros urbanísticos definidos na Lei Estadual nº 12.233/06.



**GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO  
SMA/CPLA**

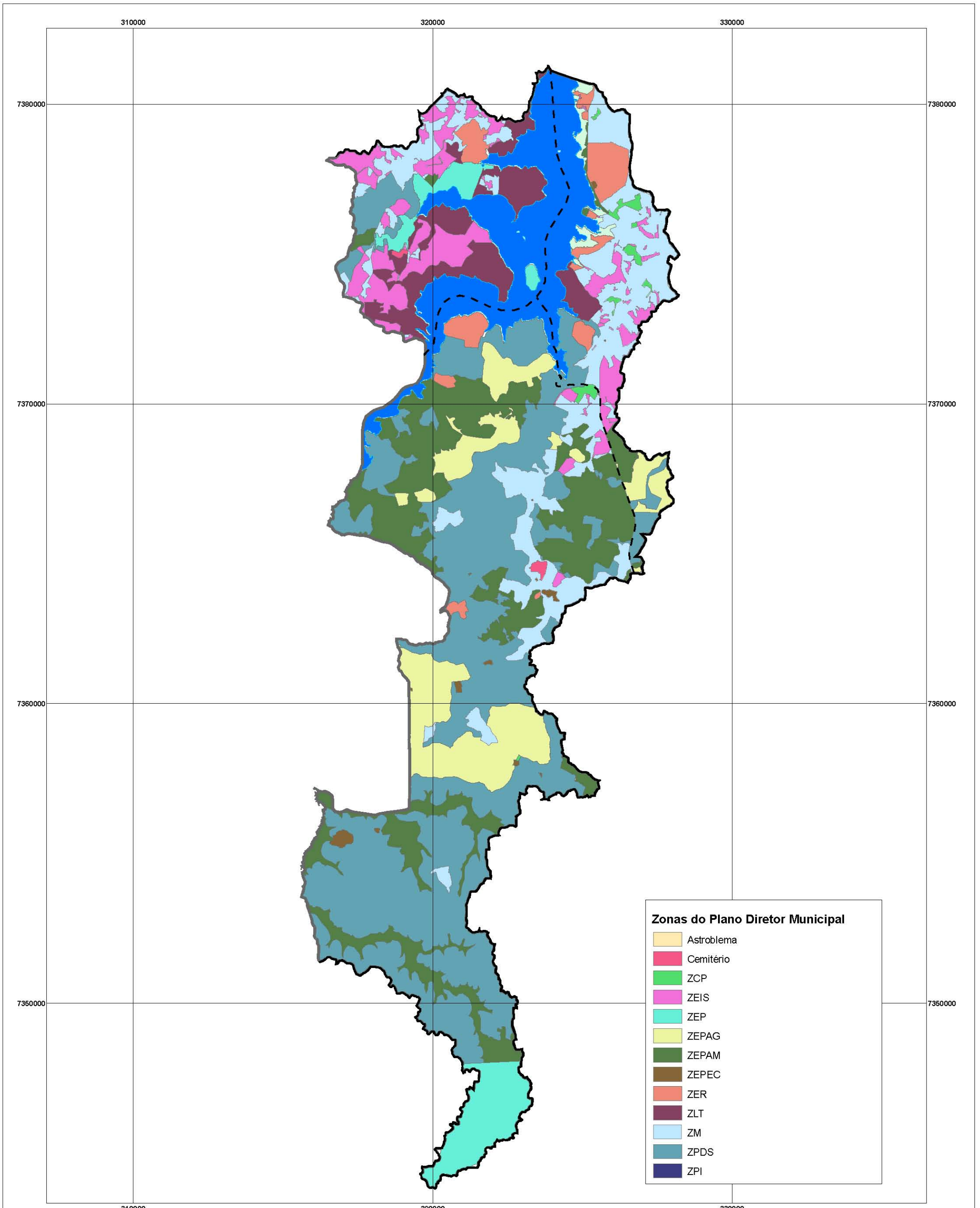
**Quadro 2-07 – Zoneamento do Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo – Subprefeitura de Parelheiros na APRM Guarapiranga**

Zona de Ocupação e Uso do Solo		Definição	Usos	Parâmetros Urbanísticos	Parâmetros Urbanísticos Alterados <sup>(2)</sup>	
Macrozona de Proteção Ambiental	ZMp	Zona Mista de Proteção Ambiental	Áreas destinadas à implantação de usos urbanos, de baixa densidade de construção com gabarito de altura máxima de 15 metros para edificação.	Residencial: uma unidade habitacional por lote; conjunto de duas ou mais unidades habitacionais, agrupadas horizontalmente e/ou superpostas e todas com entrada independente com frente para a via oficial de acesso ou condomínio (casas geminadas, superpostas, vilas e conjunto residencial vila) e conjunto com mais de duas unidades habitacionais, agrupadas verticalmente (edifícios de apartamentos ou conjuntos residenciais verticais em condomínio).	Coef. de aprov. máx. = 1,00; Ind. de impermeab. máx. = 0,70; Lote mínimo = 250 m <sup>2</sup>	Sem alteração.
	ZPDS	Zona de Proteção e Desenvolvimento Sustentável	Áreas destinadas à conservação da natureza e à implantação de atividades econômicas compatíveis com a proteção dos ecossistemas locais, de densidades demográfica e construtiva baixas.	Residencial: sítios e chácaras e usos não residenciais ambientalmente compatíveis com o desenvolvimento urbano sustentável.	Coef. de aprov. máx. = 0,10; Ind. de impermeab. máx. = 0,50; Lote mínimo = 7.500 m <sup>2</sup>	Sem alteração.
	ZERp 1/2	Zona Exclusivamente Residencial de Proteção Ambiental	Áreas destinadas exclusivamente ao uso residencial, de densidades demográfica e construtiva baixas.	Residencial: uma unidade habitacional por lote e conjunto residencial vila.	Coef. de aprov. máx. = 0,20; Ind. de impermeab. máx. = 0,50; Lote mínimo = 250 m <sup>2</sup>	Sem alteração.
	ZERp 3				Coef. de aprov. máx. = 0,50; Ind. de impermeab. máx. = 0,50; Lote mínimo = 500 m <sup>2</sup>	Sem alteração.
	ZCPp	Zona de Centralidade Polar de Proteção Ambiental	Áreas destinadas à localização típica de centros regionais, caracterizada pela coexistência entre os usos não residencial e a habitação, com predominância de usos não residenciais compatíveis e toleráveis.	Residenciais e não residenciais.	Coef. de aprov. máx. = 1,00; Ind. de impermeab. máx. = 0,70; Lote mínimo = 250 m <sup>2</sup>	Sem alteração.
	ZCLp	Zona de Centralidade Linear de Proteção Ambiental <sup>(1)</sup>	Lotes com frente para trechos de via internos ou lindeiros em faixa de 40 m, medidos a partir do alinhamento, destinados a regiões de atividades típicas de centros regionais, caracterizados pela coexistência entre os usos não residenciais e a habitação, com a predominância de usos não residenciais compatíveis e toleráveis.	Residenciais e não residenciais.	Coef. de aprov. máx. = 1,00; Ind. de impermeab. máx. = 0,70; Lote mínimo = 250 m <sup>2</sup>	Sem alteração.
	ZER 1	Zona Exclusivamente Residencial de Baixa Densidade Demográfica	Áreas destinadas exclusivamente ao uso residencial. São classificadas em três sub-grupos.	Residencial: uma unidade habitacional por lote e conjunto residencial vila.	Coef. de aprov. máx. = 1,00; Ind. de impermeab. máx. = 0,70; Lote mínimo = 250 m <sup>2</sup>	Sem alteração.
ZEP	Zonas Especiais de Preservação	Porções do território destinadas a reservas florestais, parques estaduais e naturais municipais, reservas biológicas e outras unidades de conservação que tenham por objetivo básico a preservação da natureza e atividades temporárias voltadas à pesquisa, ao ecoturismo e à educação ambiental, de densidades demográfica e construtiva baixas.	Residencial: sítios e chácaras; Não residencial: usos ambientalmente compatíveis com o desenvolvimento urbano sustentável, listadas no grupo de atividades de pesquisa e educação ambiental.	As características de aproveitamento, dimensionamento, ocupação e uso do solo devem obedecer a legislação pertinente de criação da Unidade de Conservação.	Sem alteração.	
Zonas Especiais	ZEPAM	Zonas Especiais de Preservação Ambiental	Áreas destinadas a proteger as ocorrências ambientais isoladas, tais como remanescentes de vegetação significativa, paisagens naturais notáveis, áreas de reflorestamento e áreas de alto risco.	Residencial: uma unidade habitacional por lote; Não residencial: usos ambientalmente compatíveis com o desenvolvimento urbano sustentável, compostos por grupos de pesquisa e educação ambiental e manejo sustentável, indústrias extrativistas (uso industrial incômodo).	Coef. de aprov. máx. = 0,10 (respeitadas as disposições da legislação ambiental vigente); Ind. de impermeab. máx. = 0,10; Lote mínimo = admitido apenas desmembramento de gleba, observado módulo mínimo rural.	Sem alteração.
	ZEPAG	Zonas Especiais de Produção Agrícola e Extração Mineral	Áreas consideradas rurais, onde há interesse público em manter e promover atividades agrícolas e de extração mineral, delimitadas no PDE ou na lei específica.	Residencial: uma unidade habitacional por lote; Não residencial: usos ambientalmente compatíveis com o desenvolvimento urbano sustentável, compostos por grupos de pesquisa e educação ambiental e manejo sustentável, indústrias extrativistas (uso industrial incômodo).	Coef. de aprov. máx. = 0,20; Ind. de impermeab. máx. = 0,30; Lote mínimo = módulo rural	Sem alteração.
	ZEPEC	Zona Especial de Preservação Cultural	Áreas do território destinadas à preservação, recuperação e manutenção do patrimônio histórico, artístico, arqueológico, podendo se configurar como sítios, edifícios ou conjuntos urbanos.	Os usos permitidos em imóvel enquadrado como ZEPEC são aqueles permitidos na zona de uso ou categoria de via em que se situa o imóvel desde que compatíveis com as normas estabelecidas na Resolução de tombamento, quando houver.	Parâmetros da zona de uso em que se situa o bem imóvel representativo (BIR) ou a área de urbanização especial (AUE) ou a área de proteção paisagística (APP), enquadrado como ZEPEC, observadas as disposições específicas da Resolução de tombamento quando houver.	Sem alteração.
	ZEIS 1	Zonas Especiais de Interesse Social	Lotes e glebas não edificados, terrenos ocupados por favela, imóveis utilizados como cortiços, habitações coletivas precárias, conjuntos habitacionais irregulares ocupados por moradores de baixa renda, edificações deterioradas, lotes e glebas com área superior a 250 m <sup>2</sup> nos quais o coeficiente de aproveitamento não atingiu o mínimo definido para a zona onde se situam, excetuados os terrenos utilizados por postos de abastecimento de veículos e por equipamentos urbanos de infra-estrutura que não exijam edificações, as edificações em lotes ou glebas com área do terreno superior a 500 m <sup>2</sup> e que tenham, no mínimo, 80% de sua área construída desocupada há mais de cinco anos, excetuados os casos em que ações judiciais incidentes sobre o imóvel tenham impedido ou impeçam a ocupação, os parcelamentos do solo e loteamentos irregulares ocupados por moradores de baixa renda.	Residencial: uma unidade habitacional por lote; conjunto de duas ou mais unidades habitacionais, agrupadas horizontalmente e/ou superpostas e todas com entrada independente com frente para a via oficial de acesso ou condomínio (casas geminadas, superpostas, vilas e conjunto residencial vila), conjunto com mais de duas unidades habitacionais, agrupadas verticalmente (edifícios de apartamentos ou conjuntos residenciais verticais em condomínio), lotes e glebas não edificados, terrenos ocupados por favela, imóveis utilizados como cortiços, habitações coletivas precárias, conjuntos habitacionais irregulares ocupados por moradores de baixa renda, edificações deterioradas; Não residencial: atividades compatíveis e que não produzam impacto nocivo à vizinhança residencial.	Coef. de aprov. máx. = 2,50 (na Macrozona de Proteção Ambiental, as novas edificações deverão observar um coeficiente máximo de 1,00); Ind. de impermeab. máx. = 0,15; Lote mínimo = 125 m <sup>2</sup>	Sem alteração.
	ZEIS 4	Zonas Especiais de Interesse Social	Lotes e glebas não edificados, terrenos ocupados por favela, imóveis utilizados como cortiços, habitações coletivas precárias, conjuntos habitacionais irregulares ocupados por moradores de baixa renda, edificações deterioradas; Não residencial: atividades compatíveis e que não produzam impacto nocivo à vizinhança residencial.	Coef. de aprov. máx. = 1,00; Ind. de impermeab. máx. = 0,30; Lote mínimo = 125 m <sup>2</sup>	Sem alteração.	

Fonte: Lei Municipal nº 13.885 de 25 de agosto de 2004.

Obs.: (1) Excluídos os trechos que atravessam ou são lindeiros à ZEPAM, ZEPAG e Parques Lineares, sendo adotado neste caso as diretrizes de uso, ocupação e parcelamento do solo destas zonas especiais.

(2) Alteração para adequação aos parâmetros urbanísticos definidos na Lei Estadual nº 12.233/06.



**Zonas do Plano Diretor Municipal**

- Astroblema
- Cemitério
- ZCP
- ZEIS
- ZEP
- ZEPAG
- ZEPAM
- ZEPEC
- ZER
- ZLT
- ZM
- ZPDS
- ZPI

**Legenda**

- Limite da Bacia do Res. Guarapiranga
- Limite Municipal
- Limite Sub-Prefeituras de São Paulo
- Reservatório Guarapiranga

N

Projeção Universal Transversa de Mercator - UTM  
Datum Hertz. SAD-69

escala 1:115.000

1.500 750 0 1.500 3.000 metros

Título: <b>Zoneamento do Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo</b>	
Projeto: <b>Atualização do Plano de Desenvolvimento e Proteção Ambiental da Bacia do Guarapiranga</b>	
Contrato: <b>CPLEA 03/06</b>	
Figura: <b>2-05</b>	Data: <b>dezembro/2006</b>



**GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO  
SMA/CPLA**

---

**3. COMPATIBILIZAÇÃO ENTRE O ZONEAMENTO DA  
LEI ESPECÍFICA E DOS PLANOS DIRETORES  
MUNICIPAIS E IDENTIFICAÇÃO DAS ÁREAS DE  
ESPECIAL INTERESSE PARA PRESERVAÇÃO**



**GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO  
SMA/CPLEA**

**3. COMPATIBILIZAÇÃO ENTRE O ZONEAMENTO DA LEI ESPECÍFICA E DOS PLANOS DIRETORES MUNICIPAIS E IDENTIFICAÇÃO DAS ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE PARA PRESERVAÇÃO**

**3.1. *Compatibilização entre o Zoneamento da Lei Específica e dos Planos Diretores Municipais***

Para análise da compatibilidade entre o zoneamento dos Planos Diretores municipais e da Lei Específica da APRM-G foram analisados os parâmetros urbanísticos básicos – coeficiente de aproveitamento máximo, índice de impermeabilização máxima e lote mínimo. Através da utilização dos softwares de geoprocessamento ArcView GIS 3.3 e ArcGIS 9, foi realizada a sobreposição da delimitação das zonas de uso e ocupação do solo definidas pelos Planos Diretores às subáreas de ocupação dirigida determinadas pela Lei Específica.

A partir da identificação da localização das zonas dos Planos Diretores nas subáreas de ocupação dirigida, foi possível comparar e determinar quais parâmetros urbanísticos são menos restritivos do que aqueles determinados pela lei estadual.

As áreas desconformes foram hachuradas e estão apresentadas sobre o zoneamento dos respectivos Planos Diretores e da imagem do satélite Ikonos do ano de 2002 (**Figuras 3-05 a 3-12**).

**3.1.1. *Considerações sobre os mapas***

O zoneamento dos Planos Diretores dos municípios da APRM-G foi elaborado a partir de bases cartográficas tais como fotos aéreas, imagens de satélite de baixa resolução e programas de mapeamento inadequados. Por terem sido executadas em bases cartográficas diferentes, os mapas são incompatíveis entre si com relação à delimitação e escala adotadas.

Com o advento do georreferenciamento por imagens de satélites, como a imagem do satélite Ikonos, houve uma maior precisão na delimitação das áreas em estudo. Contudo, mesmo o mapa da Lei Específica possui pequenas divergências com essa base de dados.

Um outro problema levantado foi a variação do uso e ocupação do solo ocorrida no período entre a delimitação das áreas de intervenção da Lei Específica e a sua aprovação na Assembléia Legislativa em 2006. Essa divergência também pode ser observada nos Planos Diretores, aprovados antes da promulgação da Lei Específica (o Plano Diretor de Itapeverica da Serra é do ano de 2001, o de São Paulo de 2002 e o de Embu de 2003), onde foram definidos zoneamentos ambientais, em alguns casos, distintos aos previstos na Lei nº 12.233/06.

**3.1.2. *Atividades desenvolvidas para a compatibilização***

Para a compatibilização do uso e ocupação do solo das áreas dos municípios desconformes com as diretrizes de uso e parâmetros urbanísticos definidos na Lei Específica, foram realizadas reuniões entre a Coordenação da CPLEA, equipe técnica da COBRAPE e das prefeituras dos municípios da APRM-G, nas seguintes datas:

- 26 de junho de 2006, com a Prefeitura Municipal de Embu;
- 30 de junho de 2006, com a Prefeitura Municipal de Itapeverica da Serra;



## GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO SMA/CPLEA

- 07 de julho de 2006, com a Prefeitura Municipal de São Paulo – Sub-prefeitura de Parelheiros e a Prefeitura Municipal de Embu Guaçu;
- 11 de julho de 2006, com a Prefeitura Municipal de São Paulo – Sub-prefeitura de Capela do Socorro;
- E em 12 de julho de 2006, foi encaminhada via correio eletrônico a revisão do zoneamento da Prefeitura Municipal de São Paulo – Sub-prefeitura de M'Boi Mirim.

Para as áreas do zoneamento dos Planos Diretores desconformes com a Lei Específica, sugere-se uma discussão entre o município e os órgãos responsáveis do Estado e do Comitê de Bacia sobre as medidas necessárias à adequação do uso e ocupação do solo, sendo que a manutenção das incompatibilidades pode prejudicar a gestão do território e o alcance da Carga Meta Referencial do reservatório estabelecida no PDPA. Cabe salientar que o Artigo 19 da Lei Estadual nº 9.866/97 prevê que as leis municipais de planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano, previstas no Artigo 30 da Constituição Federal, deverão incorporar as diretrizes e normas ambientais e urbanísticas de interesse para a preservação, conservação e recuperação dos mananciais definidas pela Lei Específica da APRM-G, sendo que o Poder Executivo Municipal deverá submeter as propostas de leis municipais ao órgão colegiado de gestão da bacia.

### 3.1.3. *Resultados da compatibilização entre o zoneamento da Lei Específica e dos Planos Diretores municipais*

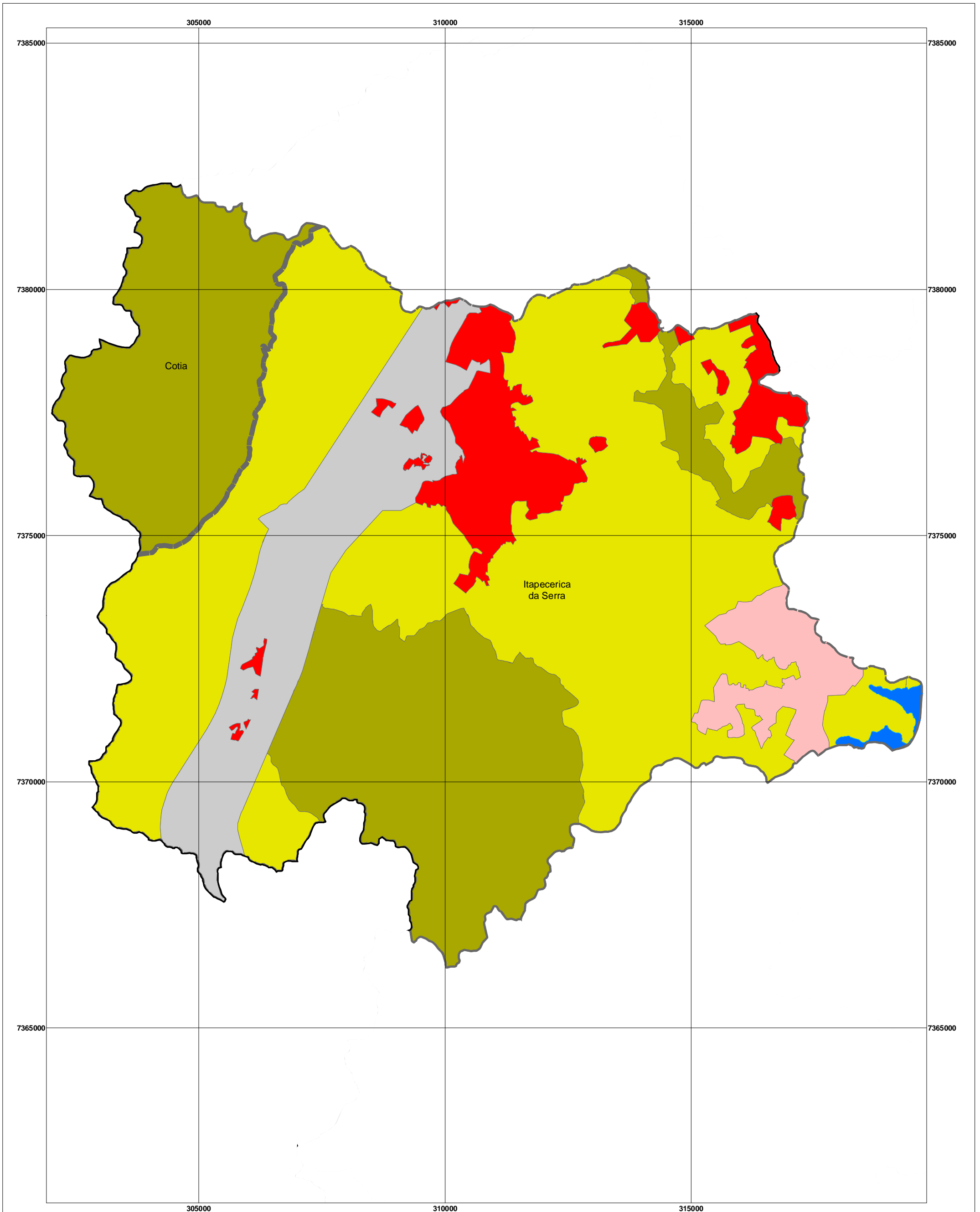
As áreas de intervenção definidas na Lei Específica apresentam parâmetros urbanísticos compatíveis com a preservação do manancial para o abastecimento público. O zoneamento e suas diretrizes, instrumentos de gestão do território da bacia, serão utilizados para a obtenção da carga meta total de 147 kg de fósforo total/dia afluente ao reservatório Guarapiranga no ano de 2015.

Os parâmetros urbanísticos das zonas determinadas pelos Planos Diretores dos municípios foram comparados com os da Lei Específica. Dessa forma, foi possível estabelecer com qual das subáreas da Lei Específica, as zonas descritas nos Planos Diretores são desconformes.




Os parâmetros urbanísticos dos Planos Diretores e a localização das incompatibilidades nas subáreas da Lei Específica estão indicados em vermelho nos **Quadros 3-01 a 3-06**.

Nas **Figuras 3-01 a 3-04** são ilustrados os zoneamentos determinados pela Lei Específica para cada um dos municípios integrantes da APRM-G, na mesma escala em que são apresentados os próximos resultados.

Conforme mencionado anteriormente, os municípios de Cotia, Juquitiba e São Lourenço da Serra não possuem Plano Diretor e classificam a parcela do território localizada na bacia do Guarapiranga como rural. Dessa forma, neste momento será adotado o zoneamento definido pela Lei Específica, que futuramente deverá ser incorporado aos Planos Diretores destes municípios.









**Legenda**

-  Limite da Bacia do Res. Guarapiranga
-  Limite Municipal
-  Reservatório Guarapiranga

**Lei Estadual nº 12.233/06**

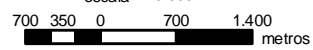
**Sub-áreas de ocupação dirigida**


-  SBD - Sub-área de baixa densidade
-  SEC - Sub-área especial corredor
-  SER - Sub-área envoltória da represa
-  SOD - Sub-área de ocupação diferenciada
-  SUC - Sub-área de urbanização consolidada
-  SUCt - Sub-área de urbanização controlada

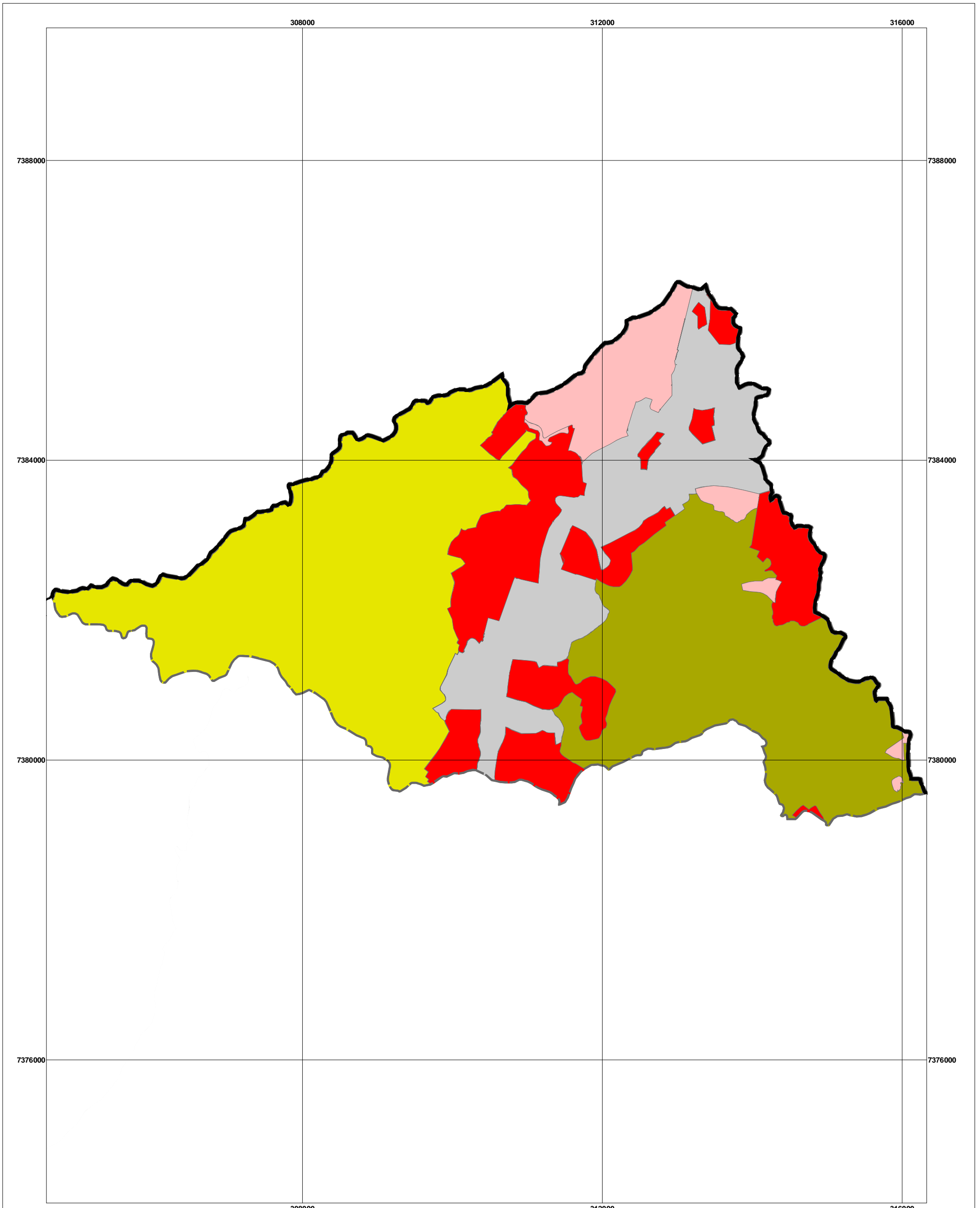


Projeção Universal Transversa de Mercator - UTM  
Datum Horiz. SAD-69




escala 1:70.000



Título: <b>Delimitação das Áreas de Ocupação Dirigida nos Municípios de Cotia e Itapecerica da Serra - Lei Estadual 12.233/06</b>	
Projeto: <b>Atualização do Plano de Desenvolvimento e Proteção Ambiental da Bacia do Guarapiranga</b>	
Contrato: CPLEA 03/06	
Figura: 3-01	Data: dezembro/2006
	









**Legenda**

-  Limite da Bacia do Res. Guarapiranga
-  Limite Municipal
-  Reservatório Guarapiranga

**Lei Estadual nº 12.233/06**

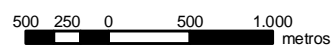
**Sub-áreas de ocupação dirigida**


-  SBD - Sub-área de baixa densidade
-  SEC - Sub-área especial corredor
-  SER - Sub-área envoltória da represa
-  SOD - Sub-área de ocupação diferenciada
-  SUC - Sub-área de urbanização consolidada
-  SUCt - Sub-área de urbanização controlada

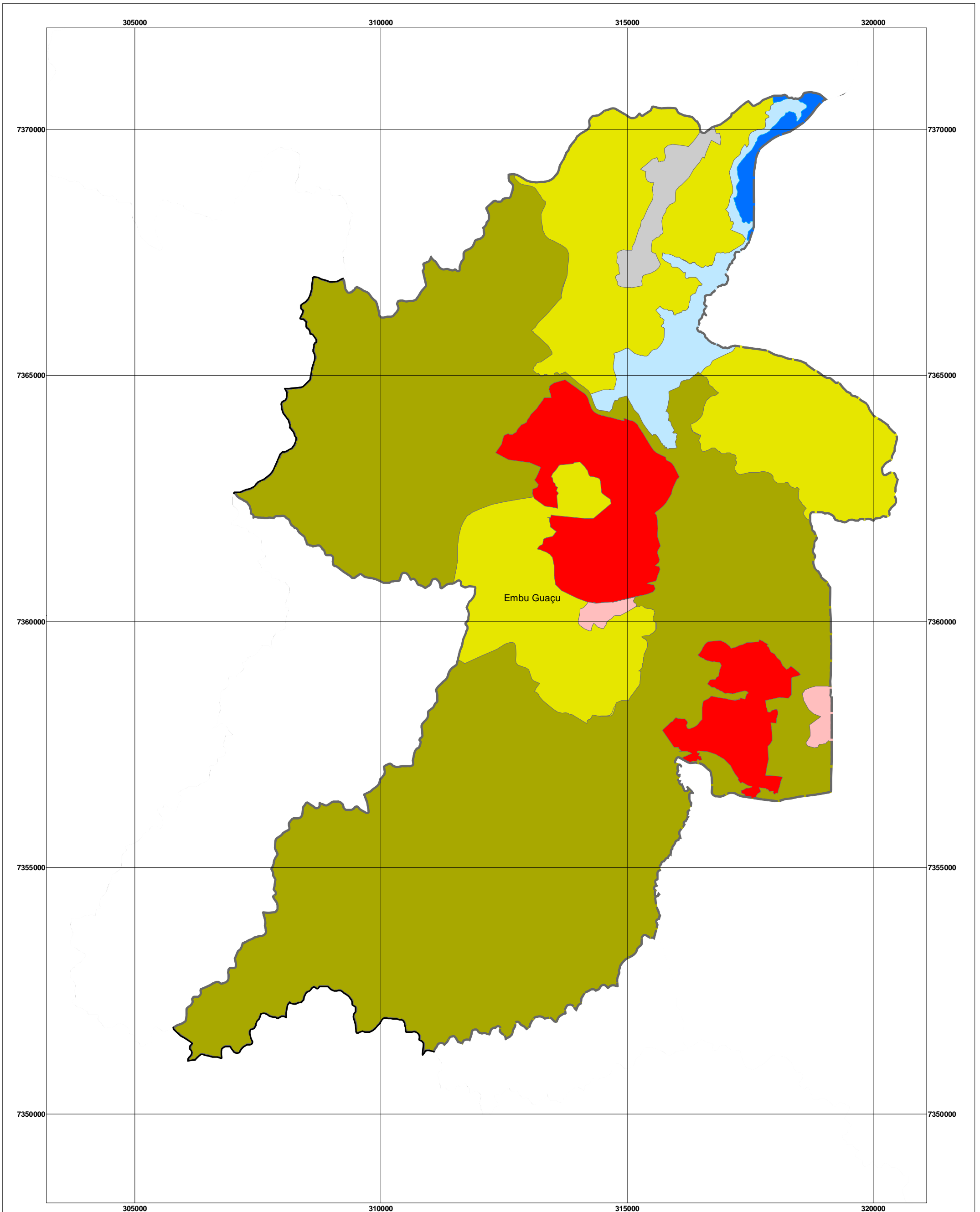


Projeção Universal Transversa de Mercator - UTM  
Datum Horiz. SAD-69




escala 1:46.000



Título: <b>Delimitação das Áreas de Ocupação Dirigida no Município de Embu - Lei Estadual 12.233/06</b>	
Projeto: <b>Atualização do Plano de Desenvolvimento e Proteção Ambiental da Bacia do Guarapiranga</b>	
Contrato: CPLEA 03/06	
Figura: 3-02	Data: dezembro/2006
	









**Legenda**

-  Limite da Bacia do Res. Guarapiranga
-  Limite Municipal
-  Reservatório Guarapiranga

**Lei Estadual nº 12.233/06**

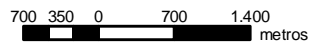
**Sub-áreas de ocupação dirigida**

-  SBD - Sub-área de baixa densidade
-  SEC - Sub-área especial corredor
-  SER - Sub-área envoltória da represa
-  SOD - Sub-área de ocupação diferenciada
-  SUC - Sub-área de urbanização consolidada
-  SUCt - Sub-área de urbanização controlada



Projeção Universal Transversa de Mercator - UTM  
Datum Horiz. SAD-69

escala 1:70.000



Título: **Delimitação das Áreas de Ocupação Dirigida nos Municípios de Embu Guaçu, Juquitiba e São Lourenço da Serra**  
Lei Estadual 12.233/06

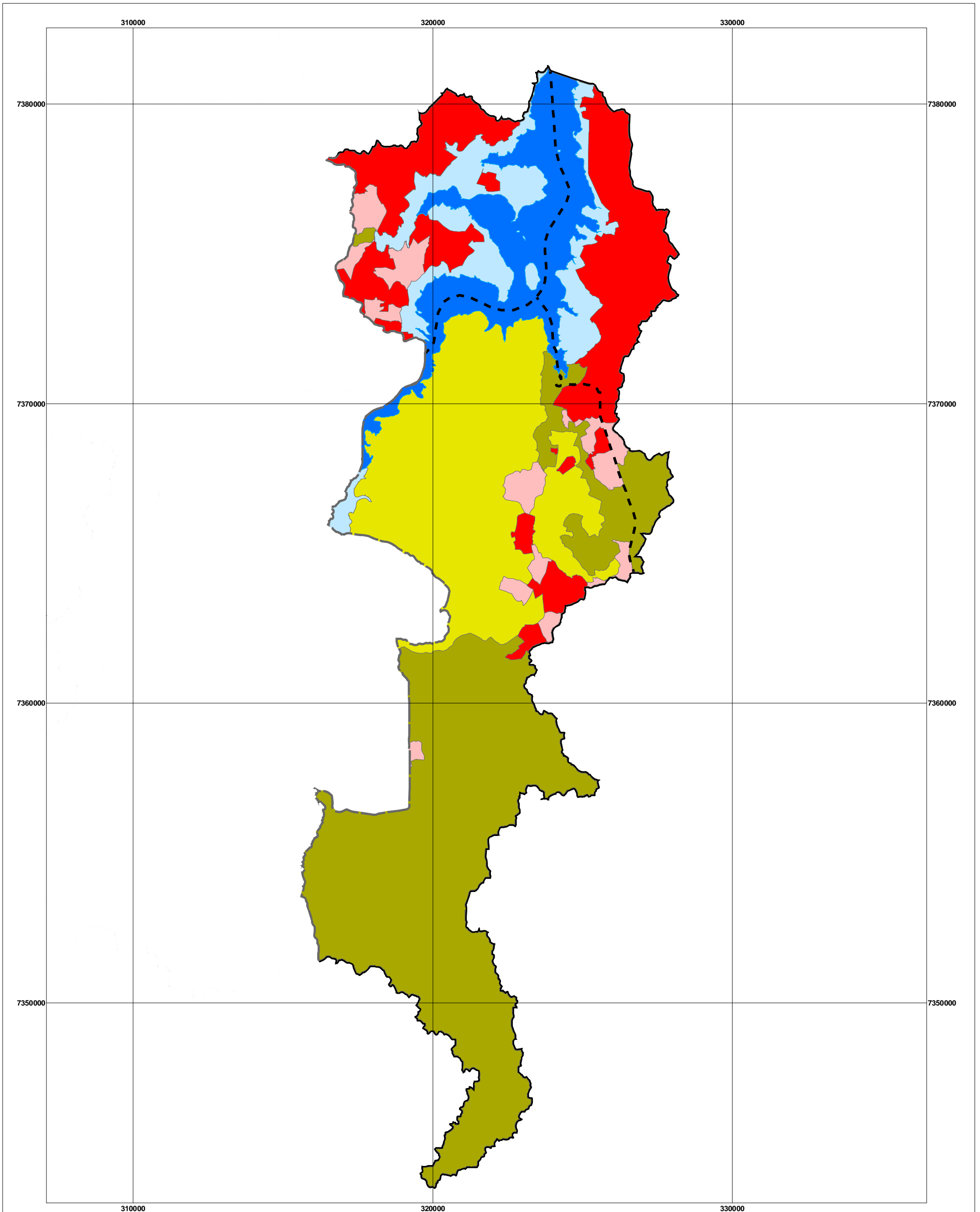
Projeto: **Atualização do Plano de Desenvolvimento e Proteção Ambiental da Bacia do Guarapiranga**

Contrato: CPLEA 03/06





Figura: 3-03

Data: dezembro/2006









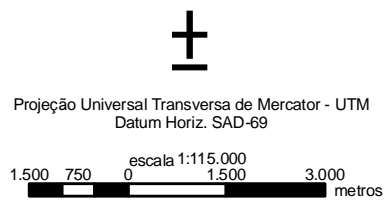



**Legenda**

-  Limite da Bacia do Res. Guarapiranga
-  Limite Municipal
-  Limite Sub-Prefeituras de São Paulo
-  Reservatório Guarapiranga

**Lei Estadual nº 12.233/06**  
**Sub-áreas de ocupação dirigida**

-  SBD - Sub-área de baixa densidade
-  SEC - Sub-área especial corredor
-  SER - Sub-área envoltória da represa
-  SOD - Sub-área de ocupação diferenciada
-  SUC - Sub-área de urbanização consolidada
-  SUCt - Sub-área de urbanização controlada



Título: <b>Delimitação das Áreas de Ocupação Dirigida no Município de São Paulo - Lei Estadual 12.233/06</b>	
Projeto: <b>Atualização do Plano de Desenvolvimento e Proteção Ambiental da Bacia do Guarapiranga</b>	
Contrato: CPLEA 03/06	
Figura: 3-04	Data: dezembro/2006
	



## GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO SMA/CPLA

### Embu

Como pode ser visualizado no **Quadro 3-01**, os parâmetros urbanísticos básicos de grande parte do zoneamento do Plano Diretor do município não são compatíveis aos determinados pela Lei Estadual nº 12.233/06. A exceção ocorre na ZUPI 2 – Zona Predominantemente Industrial 2 que possui parâmetros mais restritivos do que os determinados para as subáreas da Lei Específica onde está localizada. Na ZEAM – Zona Especial de Usos Correlatos à Atividade Mineradora, conforme definido pelo Plano Diretor municipal, a implantação das atividades está sujeita a aprovação de órgãos federais e estaduais competentes, dessa forma, os parâmetros urbanísticos não foram previamente definidos.

Entre os parâmetros urbanísticos comparados, alguns deles apresentam valores superiores aos determinados para as áreas de menor restrição ao uso e ocupação do solo delimitadas pela lei estadual, tais como:

- coeficiente de aproveitamento máximo da ZRU Requalificação – Zona de Reabilitação Urbana Requalificação e da ZCe – Zona do Centro Expandido igual a 2,00, superior ao determinado para SUC – Subárea de Urbanização Consolidada;
- índice de impermeabilização máxima da ZCh – Zona Central Histórica igual a 0,95, menos restritivo do que o determinado para SUC;
- área do lote mínimo da ZRU, Corredor de Reabilitação Urbana, ZCh, ZCe e dos Corredores da Zona do Centro Expandido igual a 125 m<sup>2</sup>, inferior ao determinado para SUC e SUCt.

As áreas com parâmetros urbanísticos incompatíveis aos determinados pela Lei Específica totalizam 35% da área do município inserida na APRM-G, ou seja 14,2 km<sup>2</sup>, o que representa 9% da área total em desacordo na bacia do Guarapiranga.

Futuramente, as ZEIS 1 e 2 – Zonas Especiais de Interesse Social 1 e 2 poderão ser enquadradas pelos órgãos municipais e de gestão da APRM-G como ARAs 1 – Áreas de Recuperação Ambiental 1.

No quadro a seguir é relacionada a localização das zonas do Plano Diretor nas subáreas da Lei Específica. O texto grafado em vermelho indica em quais subáreas ocorre a incompatibilidade e quais parâmetros urbanísticos definidos pelo Plano Diretor são desconformes.

Nas **Figuras 3-05 e 3-06** são espacializadas as áreas em desacordo indicadas no **Quadro 3-01**, sendo que na primeira são ilustradas sobre o zoneamento do Plano Diretor e na segunda sobre a imagem de 2002 do satélite Ikonos.



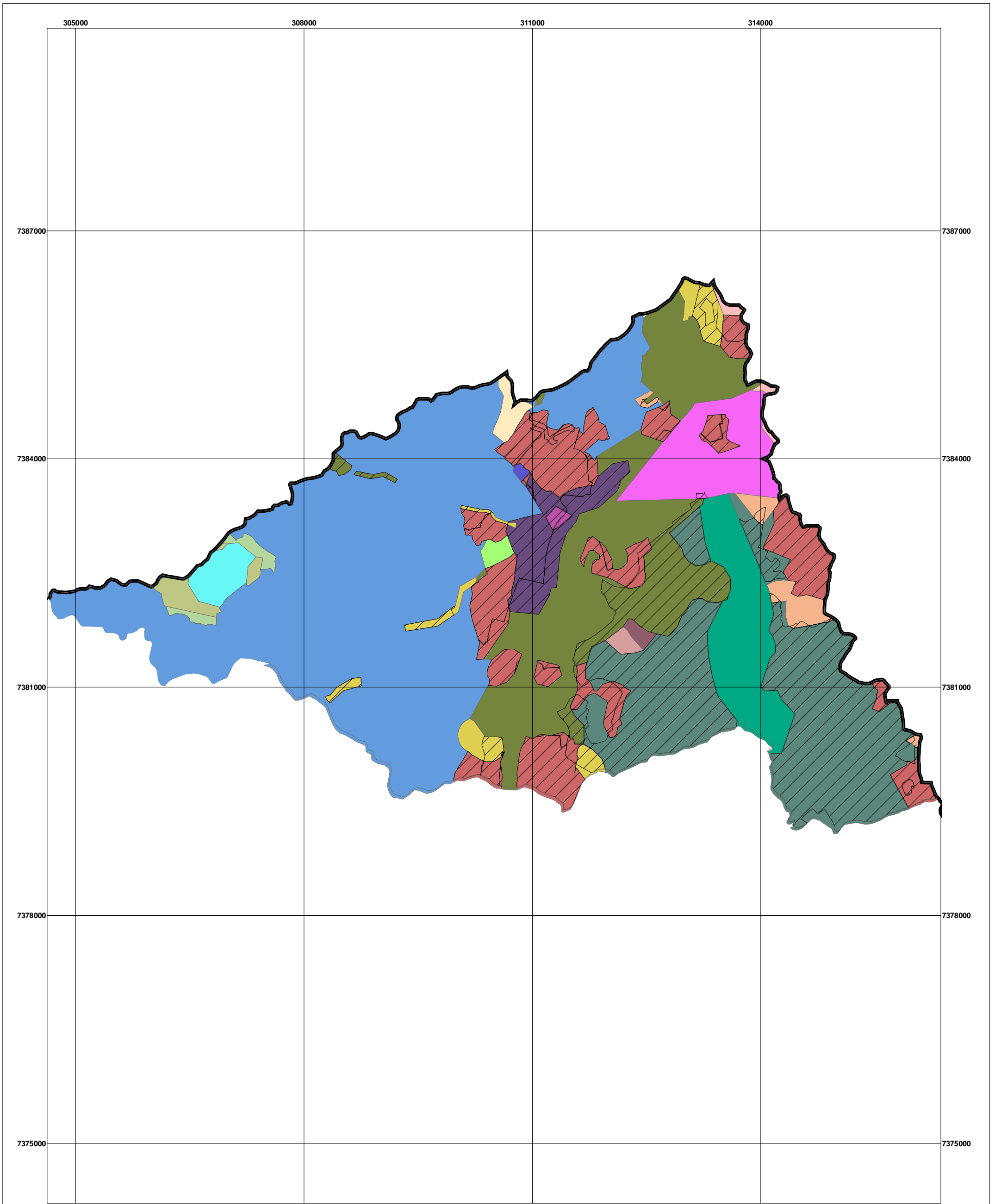
**GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO  
SMA/CPLA**

**Quadro 3-01 – Incompatibilidades entre os Parâmetros Urbanísticos da Lei Específica e do Plano Diretor do Município de Embu**





Zona de Ocupação e Uso do Solo <sup>(1)</sup>		Parâmetros Urbanísticos <sup>(1)</sup>	Localização da Zona do Plano Diretor no Zoneamento da Lei Estadual nº 12.233/06	Comentários
ZRU	Zona de Reabilitação Urbana	Coef. de aprov. máx. = <b>1,00</b> ; Ind. de impermeab. máx. = <b>0,80</b> ; Lote mínimo = <b>125 m<sup>2</sup></b>	<b>SUC</b> <b>SUCt</b> <b>SEC</b> <b>SOD</b> <b>SBD</b>	Coef. de aprov. máx. = menos restritivo do que o determinado para SOD e SBD; Ind. de impermeab. máx. = menos restritivo do que o determinado para SOD e SBD; Lote mínimo = menos restritivo do que o determinado para SUC, SUCt, SEC, SOD e SBD.
	Zona de Reabilitação Urbana (Requalificação)	Coef. de aprov. máx. = <b>2,00</b> ; Ind. de impermeab. máx. = <b>0,40</b> ; Lote mínimo > <b>2.500 m<sup>2</sup></b>		Coef. de aprov. máx. = menos restritivo do que o determinado para SUC, SUCt, SEC, SOD e SBD; Ind. de impermeab. máx. = menos restritivo do que o determinado para SBD; Lote mínimo = menos restritivo do que o determinado para SBD.
	Corredor na Zona de Reabilitação Urbana	Coef. de aprov. máx. = <b>1,00</b> ; Ind. de impermeab. máx. = <b>0,80</b> ; Lote mínimo = <b>125 m<sup>2</sup></b>		Coef. de aprov. máx. = menos restritivo do que o determinado para SOD e SBD; Ind. de impermeab. máx. = menos restritivo do que o determinado para SOD e SBD; Lote mínimo = menos restritivo do que o determinado para SUC, SUCt, SEC, SOD e SBD.
ZCE	Zona do Corredor Empresarial	Coef. de aprov. máx. = <b>0,80</b> ; Ind. de impermeab. máx. = <b>0,70</b> ; Lote mínimo = <b>1.500 a 2.500 m<sup>2</sup></b> (regulado pelo município); <b>2.500 a 10.000 m<sup>2</sup></b> (regulado pelo Estado)	<b>SUC</b> <b>SUCt</b> <b>SEC</b> <b>SOD</b> <b>SBD</b>	Coef. de aprov. máx. = menos restritivo do que o determinado para SOD e SBD; Ind. de impermeab. máx. = menos restritivo do que o determinado para SOD e SBD; Lote mínimo = menos restritivo do que o determinado para SBD.
ZMcs	Zona Mista de Comércio e Serviços	Coef. de aprov. máx. = <b>1,00</b> ; Ind. de impermeab. máx. = <b>0,70</b> ; Lote mínimo = <b>1.500</b> (não residencial); <b>500 m<sup>2</sup></b> (residencial)	<b>SUC</b> <b>SUCt</b> <b>SEC</b> <b>SOD</b> <b>SBD</b>	Coef. de aprov. máx. = menos restritivo do que o determinado para SOD e SBD; Ind. de impermeab. máx. = menos restritivo do que o determinado para SOD e SBD; Lote mínimo = menos restritivo do que o determinado para SOD (residencial) e SBD (não residencial e residencial).
ZDR	Zona de Desenvolvimento Urbano	Coef. de aprov. máx. = <b>0,30</b> ; Ind. de impermeab. máx. = <b>0,40</b> ; Lote mínimo = <b>1.500 m<sup>2</sup></b>	<b>SUC</b> <b>SUCt</b> <b>SEC</b> <b>SOD</b> <b>SBD</b>	Coef. de aprov. máx. = menos restritivo do que o determinado para SBD; Ind. de impermeab. máx. = menos restritivo do que o determinado para SBD; Lote mínimo = menos restritivo do que o determinado para SBD.
	Corredores da Zona de Desenvolvimento Urbano	Coef. de aprov. máx. = <b>0,30</b> ; Ind. de impermeab. máx. = <b>0,40</b> ; Lote mínimo = <b>1.500 m<sup>2</sup></b>		
ZEIA	Zona de Especial Interesse Ambiental	Coef. de aprov. máx. = <b>0,30</b> ; Ind. de impermeab. máx. = <b>0,40</b> ; Lote mínimo = <b>5.000 m<sup>2</sup></b>	<b>SUC</b> <b>SUCt</b> <b>SOD</b> <b>SBD</b>	Coef. de aprov. máx. = menos restritivo do que o determinado para SBD; Ind. de impermeab. máx. = menos restritivo do que o determinado para SBD; Lote mínimo = compatível ao determinado para SUC, SUCt, SOD e SBD.
ZEIS	Zona Especial de Interesse Social 1	Coef. de aprov. máx. = <b>1,00</b> ; Ind. de impermeab. máx. = <b>0,60</b> ; Lote mínimo > <b>250 m<sup>2</sup></b>	<b>SUC</b> <b>SUCt</b> <b>SEC</b> <b>SBD</b>	Coef. de aprov. máx. = menos restritivo do que o determinado para SBD; Ind. de impermeab. máx. = menos restritivo do que o determinado para SBD; Lote mínimo = menos restritivo do que o determinado para SEC e SBD.
	Zona Especial de Interesse Social 2	Coef. de aprov. máx. = <b>1,00</b> ; Ind. de impermeab. máx. = <b>0,60</b> ; Lote mínimo = não determinado		
	Corredores nas ZEIS 1 e 2	Coef. de aprov. máx. = <b>1,00</b> ; Ind. de impermeab. máx. = <b>0,60</b> ; Lote mínimo > <b>250 m<sup>2</sup></b>		
ZCh	Zona Central Histórica	Coef. de aprov. máx. = <b>1,00</b> ; Ind. de impermeab. máx. = <b>0,95</b> ; Lote mínimo = <b>125 m<sup>2</sup></b>	<b>SUC</b> <b>SEC</b>	Coef. de aprov. máx. = compatível ao determinado para SUC e SEC; Ind. de impermeab. máx. = menos restritivo do que o determinado para SUC e SEC; Lote mínimo = menos restritivo do que o determinado para SUC e SEC.
ZCe	Zona do Centro Expandido	Coef. de aprov. máx. = <b>2,00</b> ; Ind. de impermeab. máx. = <b>0,80</b> ; Lote mínimo = <b>125 m<sup>2</sup></b>	<b>SUC</b> <b>SEC</b> <b>SOD</b>	Coef. de aprov. máx. = menos restritivo do que o determinado para SUC, SEC e SOD; Ind. de impermeab. máx. = menos restritivo do que o determinado para SOD; Lote mínimo = menos restritivo do que o determinado para SUC, SEC e SOD.
	Corredores na Zona do Centro Expandido	Coef. de aprov. máx. = <b>1,00</b> ; Ind. de impermeab. máx. = <b>0,80</b> ; Lote mínimo = <b>125 m<sup>2</sup></b>		
ZUPI	Zona de Uso Predominantemente Industrial 1	Coef. de aprov. máx. = <b>0,80</b> ; Ind. de impermeab. máx. = <b>0,70</b> ; Lote mínimo = <b>5.000 m<sup>2</sup></b>	<b>SUC</b> <b>SUCt</b> <b>SEC</b> <b>SBD</b>	Coef. de aprov. máx. = menos restritivo do que o determinado para SBD; Ind. de impermeab. máx. = menos restritivo do que o determinado para SBD; Lote mínimo = compatível ao determinado para SUC, SUCt, SEC e SBD.
	Zona de Uso Predominantemente Industrial 2	Coef. de aprov. máx. = <b>0,80</b> ; Ind. de impermeab. máx. = <b>0,70</b> ; Lote mínimo = <b>2.000 m<sup>2</sup></b> (usos industriais de risco e de risco reduzido); <b>2.500 m<sup>2</sup></b> (armazenamento/estocagem)		
ZEAM	Zona Especial de Usos Correlatos à Atividade Mineradora	-	<b>SOD</b>	A implantação das atividades está sujeita à aprovação dos órgãos federais e estaduais.

Fonte: (1) Lei Complementar Municipal nº 72 de 23 de dezembro de 2003.



















Compatibilidade com a Lei Estadual nº 12.233/06: **parâmetros urbanísticos do zoneamento do Plano Diretor incompatíveis aos determinados para a sub-área de ocupação dirigida.**

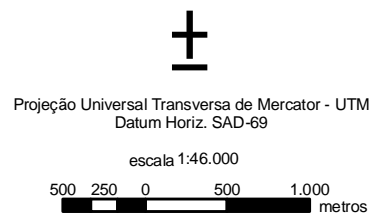



**Legenda**

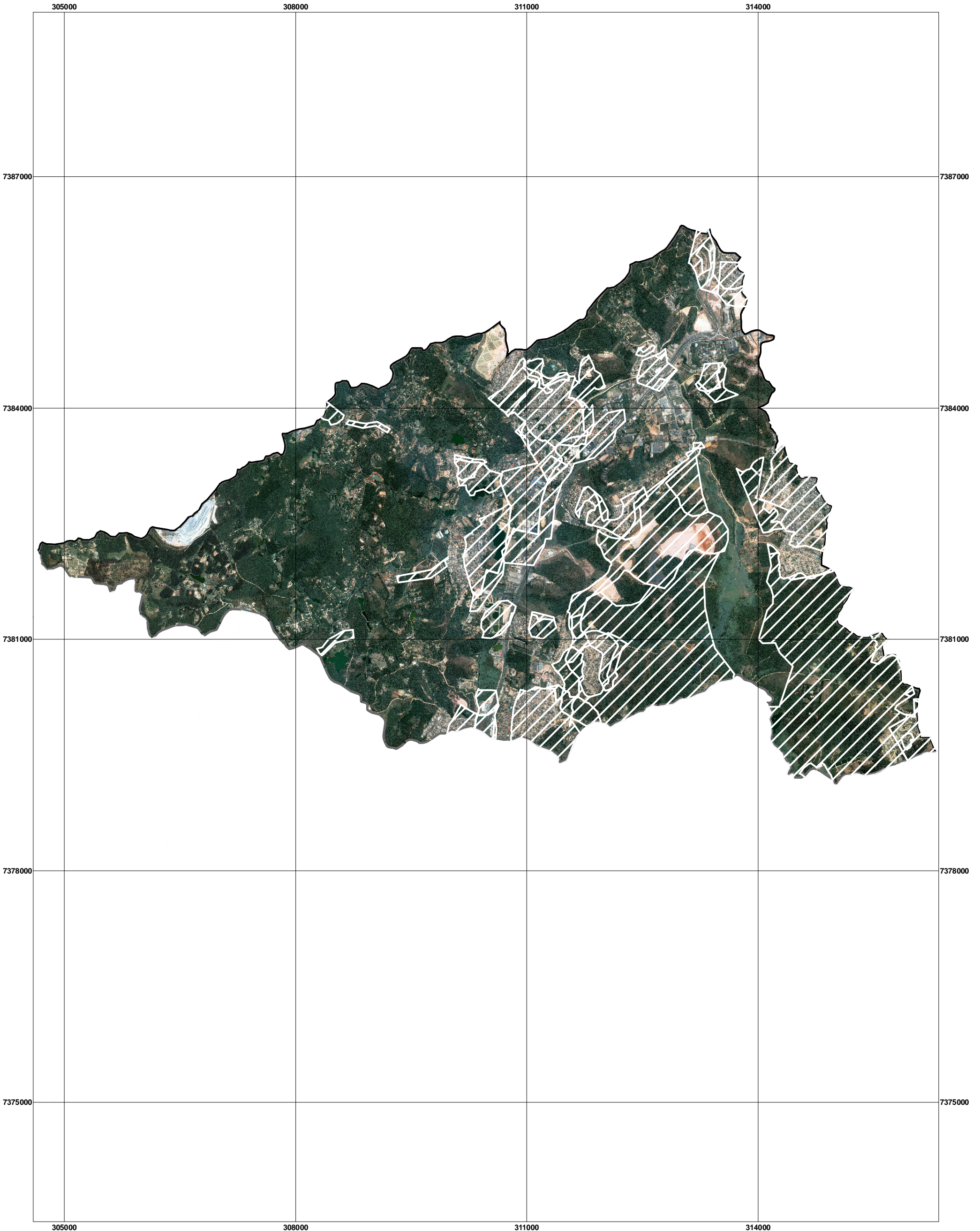
-  Limite da Bacia do Res. Guarapiranga
-  Limite Municipal
-  Reservatório Guarapiranga
-  Áreas em Desacordo

**Zonas do Plano Diretor Municipal**





- |  |   |
|--|---|
|  APA                        |  ZDR       |
|  Aterro Sanitário           |  ZEAM      |
|  Aterro Sanitário Ampliação |  ZEIA      |
|  Fonte                      |  ZEIS      |
|  Futura Reserva da Pedreira |  ZMcS      |
|  Limite Parque Várzea       |  ZRU       |
|  PIT                        |  ZUP 1     |
|  ZCE                        |  ZUP 2     |
|  ZCe                        |  Cemitério |
|  ZCh                        |   |



Título: <b>Áreas do Zoneamento do Plano Diretor de Embu com Parâmetros Urbanísticos em Desacordo com a Lei Estadual nº 12.233/06</b>	
Projeto: <b>Atualização do Plano de Desenvolvimento e Proteção Ambiental da Bacia do Guarapiranga</b>	
Contrato: CPLEA 03/06	
Figura: 3-05	Data: maio/2007
	



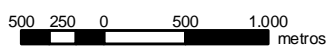
**Legenda**

-  Limite da Bacia do Res. Guarapiranga
-  Limite Municipal
-  Reservatório Guarapiranga
-  Áreas em Desacordo



Projeção Universal Transversa de Mercator - UTM  
Datum Horiz. SAD-69

escala 1:46.000



Título: **Áreas do Zoneamento do Plano Diretor de Embu com Parâmetros Urbanísticos em Desacordo com a Lei Estadual nº 12.233/06**

Projeto: **Atualização do Plano de Desenvolvimento e Proteção Ambiental da Bacia do Guarapiranga**

Contrato: CPLEA 03/06

Figura: 3-06

Data: dezembro/2006





**GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**SMA/CPLEA**

Embu Guaçu

A análise do zoneamento do Plano Diretor de Embu Guaçu realizada baseou-se na minuta do projeto de lei que está em discussão pela Câmara Municipal. Conforme pode ser observado no **Quadro 3-02**, a maioria das incompatibilidades entre os parâmetros urbanísticos básicos definidos pelo Plano Diretor e pela Lei Específica ocorrem nas subáreas de maior restrição à ocupação: SER – Sub-área Envoltória da Represa, SOD – Sub-área de Ocupação Diferenciada e SBD – Sub-área de Baixa Densidade.

As áreas com parâmetros urbanísticos incompatíveis aos determinados pela Lei Específica totalizam 6% da área do município, ou seja 10,0 km<sup>2</sup>, o que representa 6% da área total em desacordo na bacia do Guarapiranga.

Futuramente, as ZEIS 1 e 2 – Zonas Especiais de Interesse Social 1 e 2 poderão ser enquadradas pelos órgãos municipais e de gestão da APRM-G como ARAs 1 – Áreas de Recuperação Ambiental 1.

No quadro a seguir é relacionada a localização das zonas do Plano Diretor nas subáreas da Lei Específica. O texto grafado em vermelho indica em quais subáreas ocorre a incompatibilidade e quais parâmetros urbanísticos definidos pelo Plano Diretor são desconformes.

Nas **Figuras 3-07 e 3-08** são espacializadas as áreas em desacordo indicadas no **Quadro 3-02**, sendo que na primeira são ilustradas sobre o zoneamento do Plano Diretor e na segunda sobre a imagem de 2002 do satélite Ikonos.



**GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO  
SMA/CPLA**

Quadro 3-02 – Incompatibilidades entre os Parâmetros Urbanísticos da Lei Específica e do Plano Diretor do Município de Embu Guaçu

Zona de Ocupação e Uso do Solo <sup>(1)</sup>		Parâmetros Urbanísticos <sup>(1)</sup>	Localização da Zona do Plano Diretor no Zoneamento da Lei Estadual nº 12.233/06	Comentários
ZPR	Zona Predominantemente Residencial	ZPR Cipó: Coef. de aprov. máx. = <b>1,00</b> ; Ind. de impermeab. máx. = <b>0,80</b> ; Lote mínimo = <b>250, 500 e 1.000 m<sup>2</sup></b> (residencial); <b>250 m<sup>2</sup></b> (comercial e serviços); <b>500 e 1.000 m<sup>2</sup></b> (industrial)	SUC SUCt <b>SEC</b> <b>SER</b> <b>SOD</b> <b>SBD</b>	Coef. de aprov. máx. = menos restritivo do que o determinado para SER, SOD e SBD; Ind. de impermeab. máx. = menos restritivo do que o determinado para SER, SOD e SBD; Lote mínimo = menos restritivo do que o determinado para SEC, SER, SOD e SBD.
		ZPR Itararé: Coef. de aprov. máx. = <b>1,00</b> (não industrial) e <b>0,30</b> (industrial); Ind. de impermeab. máx. = <b>0,80</b> (não industrial) e <b>0,40</b> (industrial); Lote mínimo = <b>250, 500 e 1.000 m<sup>2</sup></b> (residencial); <b>250 m<sup>2</sup></b> (comercial e serviços); <b>500 e 1.000 m<sup>2</sup></b> (industrial)		Coef. de aprov. máx. = menos restritivo do que o determinado para SER, SOD e SBD (não industrial) e SBD (industrial); Ind. de impermeab. máx. = menos restritivo do que o determinado para SER, SOD e SBD (não industrial) e SBD (industrial); Lote mínimo = menos restritivo do que o determinado para SEC, SER, SOD e SBD.
ZER	Zona Exclusivamente Residencial	Coef. de aprov. máx. = <b>0,30</b> ; Ind. de impermeab. máx. = <b>0,40</b> ; Lote mínimo = <b>1.500 m<sup>2</sup></b>	SUC SUCt SEC SER SOD <b>SBD</b>	Coef. de aprov. máx. = menos restritivo do que o determinado para SBD; Ind. de impermeab. máx. = menos restritivo do que o determinado para SBD; Lote mínimo = menos restritivo do que o determinado para SBD.
ZDL	Zona Diversificada Local	ZDL Cipó e Centro: Coef. de aprov. máx. = <b>1,00</b> ; Ind. de impermeab. máx. = <b>0,80</b> ; Lote mínimo = <b>250, 500 e 1.000 m<sup>2</sup></b> (residencial); <b>250 e 1.000 m<sup>2</sup></b> (comercial e serviços); <b>500 e 1.000 m<sup>2</sup></b> (industrial)	SUC <b>SEC</b> <b>SER</b> <b>SOD</b> <b>SBD</b>	Coef. de aprov. máx. = menos restritivo do que o determinado para SER, SOD e SBD; Ind. de impermeab. máx. = menos restritivo do que o determinado para SER, SOD e SBD; Lote mínimo = menos restritivo do que o determinado para SEC, SER, SOD e SBD.
		ZDL Itararé: Coef. de aprov. máx. = <b>0,30</b> ; Ind. de impermeab. máx. = <b>0,40</b> ; Lote mínimo = <b>1.500 e 4.500 m<sup>2</sup></b> (residencial); <b>1.500 m<sup>2</sup></b> (comercial e serviços); <b>1.500 m<sup>2</sup></b> (industrial)		Coef. de aprov. máx. = menos restritivo do que o determinado para SBD; Ind. de impermeab. máx. = menos restritivo do que o determinado para SBD; Lote mínimo = menos restritivo do que o determinado para SBD.
ZEIS 1	Zona Especial de Interesse Social Tipo 1	Conforme projeto.	SUC SOD SBD	-
ZEIS 2	Zona Especial de Interesse Social Tipo 2	Conforme projeto.	SUC SEC SOD	-
ZUD	Zona de Uso Diversificado	ZUD Centro: Coef. de aprov. máx. = <b>1,00</b> ; Ind. de impermeab. máx. = <b>0,80</b> ; Lote mínimo = <b>250 m<sup>2</sup></b> (residencial); <b>1.000 m<sup>2</sup></b> (comercial, serviços e industrial)	SUC <b>SEC</b> <b>SOD</b> <b>SBD</b>	Coef. de aprov. máx. = menos restritivo do que o determinado para SOD e SBD; Ind. de impermeab. máx. = menos restritivo do que o determinado para SOD e SBD; Lote mínimo = compatível ao determinado para SEC, SOD e SBD.
		ZUD Cipó: Coef. de aprov. máx. = 0,10 (residencial), <b>0,30</b> (comercial, serviços e industrial); Ind. de impermeab. máx. = 0,15 (residencial), 0,20 (comercial, serviços e industrial); Lote mínimo = 5.000 m <sup>2</sup>		Coef. de aprov. máx. = menos restritivo do que o determinado para SBD (comercial, industrial e serviços); Ind. de impermeab. máx. = compatível ao determinado para SUC, SEC, SOD e SBD; Lote mínimo = compatível ao determinado para SUC, SEC, SOD e SBD.
		ZUD Itararé: Coef. de aprov. máx. = <b>1,00</b> ; Ind. de impermeab. máx. = <b>0,80</b> ; Lote mínimo = <b>1.000 m<sup>2</sup></b>		Coef. de aprov. máx. = menos restritivo do que o determinado para SOD e SBD; Ind. de impermeab. máx. = menos restritivo do que o determinado para SOD e SBD; Lote mínimo = menos restritivo do que o determinado para SOD e SBD.
ZIC	Zona de Interesse Coletivo	Coef. de aprov. máx. = conforme projeto (residencial, comercial e serviços), <b>0,30</b> (industrial); Ind. de impermeab. máx. = conforme projeto (residencial, comercial e serviços), <b>0,40</b> (industrial); Lote mínimo = conforme projeto (residencial, comercial e serviços), <b>1.500 m<sup>2</sup></b> (industrial)	SUC SER SOD <b>SBD</b>	Coef. de aprov. máx. = menos restritivo do que o determinado para SBD; Ind. de impermeab. máx. = menos restritivo do que o determinado para SBD; Lote mínimo = menos restritivo do que o determinado para SBD.
ZEPA Embu Guaçu	Zona Especial de Proteção Ambiental do Rio Embu Guaçu	Coef. de aprov. máx. = 0,15; Ind. de impermeab. máx. = 0,20; Lote mínimo = 5.000 m <sup>2</sup>	SUC SER SOD SBD	Todos os parâmetros são compatíveis aos determinados para SUC, SER, SOD e SBD.
ZEPA Santa Rita	Zona Especial de Proteção Ambiental do Rio Santa Rita	Coef. de aprov. máx. = 0,15; Ind. de impermeab. máx. = 0,20; Lote mínimo = 5.000 m <sup>2</sup>	SUC SER SOD SBD	Todos os parâmetros são compatíveis aos determinados para SUC, SER, SOD e SBD.

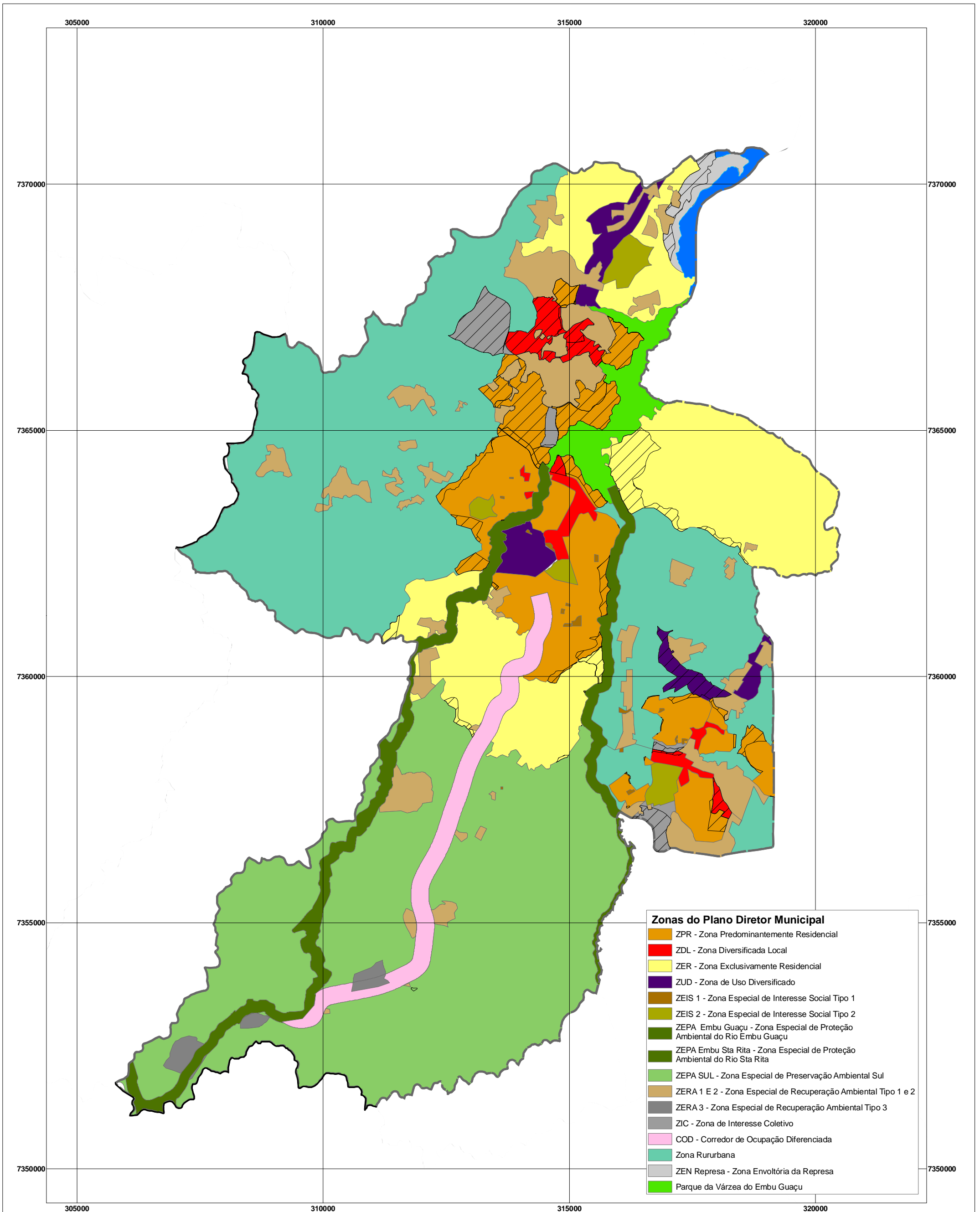


**GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO  
SMA/CPLA**

Zona de Ocupação e Uso do Solo <sup>(1)</sup>		Parâmetros Urbanísticos <sup>(1)</sup>	Localização da Zona do Plano Diretor no Zoneamento da Lei Estadual nº 12.233/06	Comentários
ZEPA Sul	Zona Especial de Preservação Ambiental Sul	Coef. de aprov. máx. = 0,15; Ind. de impermeab. máx. = 0,20; Lote mínimo = 5.000 m <sup>2</sup>	SOD SBD	Todos os parâmetros são compatíveis aos determinados para SOD e SBD.
ZEN	Zona Envolvória da Represa	Coef. de aprov. máx. = <b>0,40</b> ; Ind. de impermeab. máx. = 0,40; Lote mínimo = 1.500 m <sup>2</sup>	SUCt SER <b>SOD</b>	Coef. de aprov. máx. = menos restritivo do que o determinado para SOD; Ind. de impermeab. máx. = compatível ao determinado para SUCt, SER e SOD; Lote mínimo = compatível ao determinado para SUCt, SER e SOD.
ZRU	Zona Rururbana	Coef. de aprov. máx. = 0,15; Ind. de impermeab. máx. = 0,20; Lote mínimo = 5.000 m <sup>2</sup>	SUC SUCt SER SOD SBD	Todos os parâmetros são compatíveis aos determinados para SUC, SUCt, SER, SOD e SBD.
COD	Corredor de Ocupação Diferenciada	Coef. de aprov. máx. = 0,15; Ind. de impermeab. máx. = 0,20; Lote mínimo = 5.000 m <sup>2</sup>	SUC SUCt SOD SBD	Todos os parâmetros são compatíveis aos determinados para SUC, SUCt, SOD e SBD.
ZERA 1	Zona Especial de Recuperação Ambiental Tipo 1	Conforme projeto.	SUC SUCt SEC SER SOD SBD	-
ZERA 2	Zona Especial de Recuperação Ambiental Tipo 2	ZERA 2 Centro: Coef. de aprov. máx. = <b>0,30</b> ; Ind. de impermeab. máx. = <b>0,40</b> ; Lote mínimo = <b>1.500 m<sup>2</sup></b>	SUC SUCt SEC SER SOD <b>SBD</b>	Coef. de aprov. máx. = menos restritivo do que o determinado para SBD; Ind. de impermeab. máx. = menos restritivo do que o determinado para SBD; Lote mínimo = menos restritivo do que o determinado para SBD.
		ZERA 2 Cipó, Leste, Sul e Norte: Coef. de aprov. máx. = 0,15; Ind. de impermeab. máx. = 0,20; Lote mínimo = 5.000 m <sup>2</sup>	SUC SUCt SEC SER SOD SBD	Todos os parâmetros são compatíveis aos determinados para SUC, SUCt, SEC, SOD e SBD.
		ZERA 2 Norte-Itararé: Coef. de aprov. máx. = <b>1,00</b> ; Ind. de impermeab. máx. = <b>0,80</b> ; Lote mínimo = <b>250 m<sup>2</sup></b>	SUC SUCt <b>SEC</b> <b>SER</b> <b>SOD</b> <b>SBD</b>	Coef. de aprov. máx. = menos restritivo do que o determinado para SEC, SER, SOD e SBD; Ind. de impermeab. máx. = menos restritivo do que o determinado para SEC, SER, SOD e SBD; Lote mínimo = menos restritivo do que o determinado para SEC, SER, SOD e SBD.
ZERA 3	Zona Especial de Recuperação Ambiental Tipo 3	Conforme projeto.	SBD	-

Fonte: (1) Minuta do Projeto de Lei que Institui o Plano Diretor do Município de Embu Guaçu.

Compatibilidade com a Lei Estadual nº 12.233/06: **parâmetros urbanísticos do zoneamento do Plano Diretor incompatíveis aos determinados para a sub-área de ocupação dirigida.**



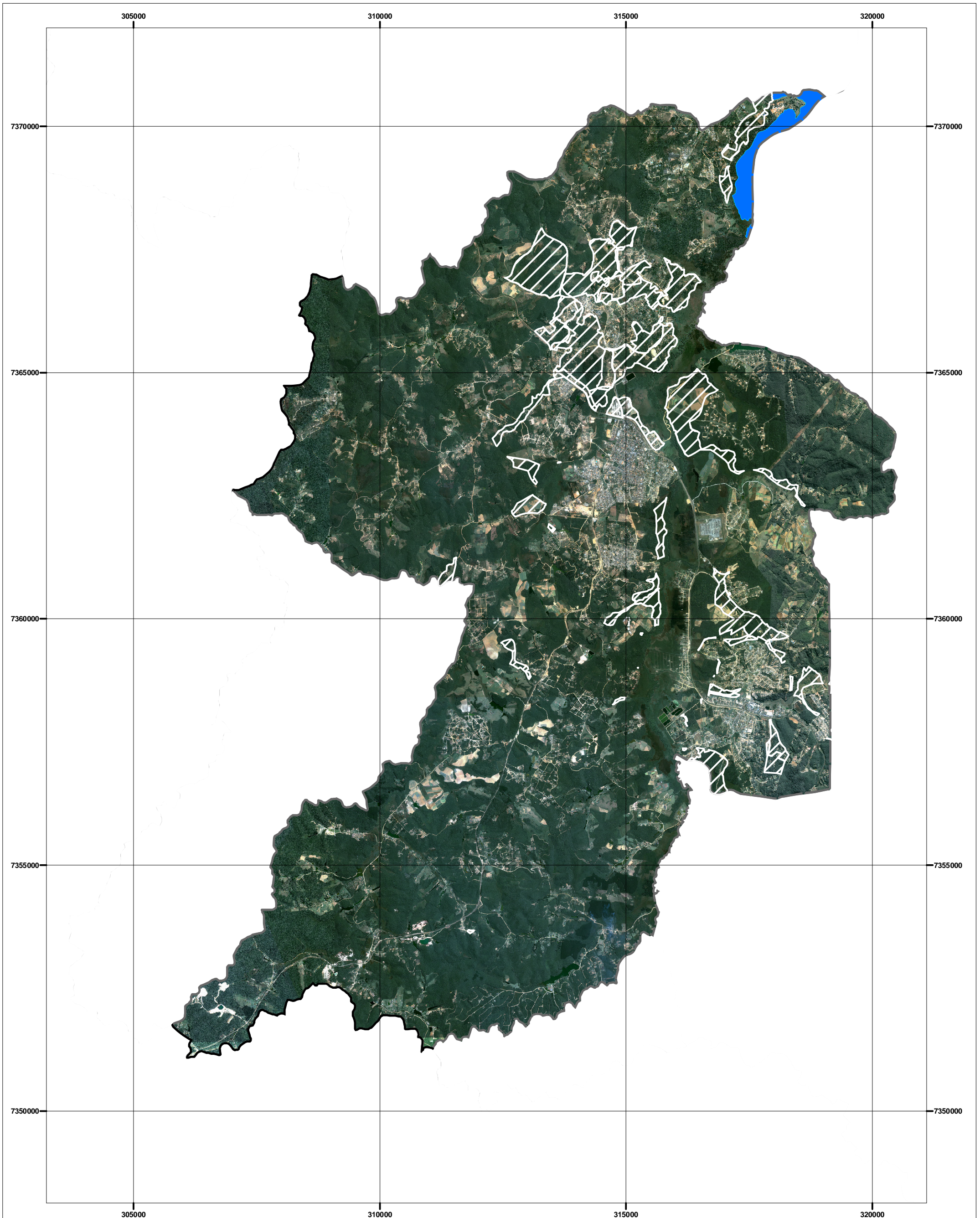
- Zonas do Plano Diretor Municipal**
- ZPR - Zona Predominantemente Residencial
  - ZDL - Zona Diversificada Local
  - ZER - Zona Exclusivamente Residencial
  - ZUD - Zona de Uso Diversificado
  - ZEIS 1 - Zona Especial de Interesse Social Tipo 1
  - ZEIS 2 - Zona Especial de Interesse Social Tipo 2
  - ZEPa Embu Guaçu - Zona Especial de Proteção Ambiental do Rio Embu Guaçu
  - ZEPa Embu Sta Rita - Zona Especial de Proteção Ambiental do Rio Sta Rita
  - ZEPa SUL - Zona Especial de Preservação Ambiental Sul
  - ZERA 1 E 2 - Zona Especial de Recuperação Ambiental Tipo 1 e 2
  - ZERA 3 - Zona Especial de Recuperação Ambiental Tipo 3
  - ZIC - Zona de Interesse Coletivo
  - COD - Corredor de Ocupação Diferenciada
  - Zona Rururbana
  - ZEN Represa - Zona Envolvória da Represa
  - Parque da Várzea do Embu Guaçu

**Legenda**





- Limite da Bacia do Res. Guarapiranga
- Limite Municipal
- Reservatório Guarapiranga
- Áreas em Desacordo

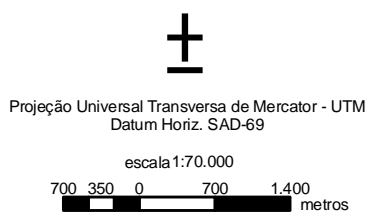
Projeção Universal Transversa de Mercator - UTM  
 Datum Horiz. SAD-69  
 escala 1:70.000


Título: <b>Áreas do Zoneamento do Plano Diretor de Embu Guaçu com Parâmetros Urbanísticos em Desacordo com a Lei Estadual nº 12.233/06</b>	
Projeto: <b>Atualização do Plano de Desenvolvimento e Proteção Ambiental da Bacia do Guarapiranga</b>	
Contrato: CPLEA 03/06	
Figura: 3-07	Data: dezembro/2006



**Legenda**

-  Limite da Bacia do Res. Guarapiranga
-  Limite Municipal
-  Reservatório Guarapiranga
-  Áreas em Desacordo



Título: <b>Áreas de Zoneamento do Plano Diretor de Embu Guaçu com Parâmetros Urbanísticos em Desacordo com a Lei Estadual nº 12.233/06</b>	
Projeto: <b>Atualização do Plano de Desenvolvimento e Proteção Ambiental da Bacia do Guarapiranga</b>	
Contrato: <b>CPLEA 03/06</b>	
Figura: <b>3-08</b>	Data: <b>dezembro/2006</b>
	



## GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO SMA/CPLA

### Itapecerica da Serra

Entre os parâmetros urbanísticos definidos pelo Plano Diretor municipal que puderam ser avaliados observa-se no **Quadro 3-03** que na Macrozona Urbana, as zonas ZFMU – Zona de Fundo da Macrozona Urbana, ZER – Zona Exclusivamente Residencial, ZPR – Zona Predominantemente Industrial e a ZDL – Zona Diversificada Local apresentam as maiores incompatibilidades em relação ao zoneamento determinado pela Lei Específica.

A área do lote mínimo das zonas citadas – 125 m<sup>2</sup> – é inferior ao mínimo estabelecido pela lei estadual para as subáreas de menor restrição ao uso e ocupação do solo: SUC – Subárea de Urbanização Consolidada e SUCt – Subárea de Urbanização Controlada. Além da área do lote mínimo, os coeficientes de aproveitamento e de impermeabilização máxima são menos restritivos do que os determinados para a SOD (Subárea de Ocupação Diferenciada) e SBD (Subárea de Baixa Densidade).

Futuramente, as ZEIS 1 e 2 – Zonas Especiais de Interesse Social 1 e 2 poderão ser enquadradas pelos órgãos municipais e de gestão da APRM-G como ARAs 1 – Áreas de Recuperação Ambiental 1.

Nas Macrozonas Rururbanas 1 e 2, o índice de impermeabilização máxima das zonas ZFMR 1 e 2 – Zonas de Fundo das Macrozonas Urbanas 1 e 2, ZER – Zona Exclusivamente Residencial e ZEPA – Zona Especial de Preservação Ambiental é maior ou menos restritivo do que o determinado para SBD, onde parte destas zonas está localizada.

O Plano Diretor municipal não definiu os índices dos parâmetros urbanísticos para a ZIC – Zona de Interesse Coletivo, ZEIS 1 e 2 – Zonas Especiais de Interesse Social 1 e 2, ZEPA – Zona Especial de Preservação Ambiental e ZEPU – Zona Especial de Planejamento Urbanístico, localizadas na Macrozona Urbana, assim como para a ZFMEM – Zona de Fundo da Macrozona Eixo Empresarial Metropolitano, ZUD – Zona de Usos Diversificados, ZEPA e ZEPU inseridas na Macrozona Eixo Empresarial Metropolitano. Dessa forma, não foi possível a avaliação da existência de incompatibilidades, porém, recomenda-se que esta definição seja orientada pelas diretrizes de uso e ocupação do solo previstas pela Lei Específica para cada subárea de ocupação dirigida onde estas se localizam, conforme relacionadas no quadro a seguir.

Na Macrozona de Preservação, o único parâmetro determinado pelo Plano Diretor foi a área do lote mínimo igual a 20.000 m<sup>2</sup>, compatível ao determinado para a área de maior restrição à ocupação, ou seja, SBD.

As áreas com parâmetros urbanísticos incompatíveis aos determinados pela Lei Específica totalizam 17% da área do município, ou seja 25,3 km<sup>2</sup>, o que representa 16% da área total em desacordo na bacia do Guarapiranga.

No quadro a seguir é relacionada a localização das zonas do Plano Diretor nas subáreas da Lei Específica. O texto grafado em vermelho indica em quais subáreas ocorre a incompatibilidade e quais parâmetros urbanísticos definidos pelo Plano Diretor são desconformes.

Nas **Figuras 3-09 e 3-10** são espacializadas as áreas em desacordo indicadas no **Quadro 3-03**, sendo que na primeira são ilustradas sobre o zoneamento do Plano Diretor e na segunda sobre a imagem de 2002 do satélite Ikonos.



**GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO  
SMA/CPLEA**

**Quadro 3-03 – Incompatibilidades entre os Parâmetros Urbanísticos da Lei Específica e do Plano Diretor Estratégico do Município de Itapeçerica da Serra**

Zona de Ocupação e Uso do Solo <sup>(1)</sup>		Parâmetros Urbanísticos <sup>(1)</sup>	Localização da Zona do Plano Diretor no Zoneamento da Lei Estadual nº 12.233/06	Comentários
Macrozona Urbana	ZFMU	Zona de Fundo da Macrozona Urbana	Coef. de aprov. máx. = <b>1,00</b> ; Ind. de impermeab. máx. = <b>0,80</b> ; Lote mínimo = <b>125 m<sup>2</sup></b>	SUC SUCt SEC SOD SBD Coef. de aprov. máx. = menos restritivo do que o determinado para SOD e SBD; Ind. de impermeab. máx. = menos restritivo do que o determinado para SOD e SBD; Lote mínimo = menos restritivo do que o determinado para SUC, SUCt, SEC, SOD e SBD.
	ZER	Zona Exclusivamente Residencial	Coef. de aprov. máx. = <b>1,00</b> ; Ind. de impermeab. máx. = <b>0,80</b> ; Lote mínimo = <b>125 m<sup>2</sup></b>	SUC SOD SBD Coef. de aprov. máx. = menos restritivo do que o determinado para SOD e SBD; Ind. de impermeab. máx. = menos restritivo do que o determinado para SOD e SBD; Lote mínimo = menos restritivo do que o determinado para SUC, SOD e SBD.
	ZPR	Zona Predominantemente Residencial	Coef. de aprov. máx. = <b>1,00</b> ; Ind. de impermeab. máx. = <b>0,80</b> ; Lote mínimo = <b>125 m<sup>2</sup></b> (residencial) e <b>250 m<sup>2</sup></b> (comercial)	SUC SUCt SEC SOD SBD Coef. de aprov. máx. = menos restritivo do que o determinado para SOD e SBD; Ind. de impermeab. máx. = menos restritivo do que o determinado para SOD e SBD; Lote mínimo = área do lote mínimo residencial menos restritiva do que o determinado para SUC e SUCt (residencial), SEC, SOD e SBD (residencial e comercial).
	ZDL	Zona Diversificada Local	Coef. de aprov. máx. = <b>1,00</b> ; Ind. de impermeab. máx. = <b>0,80</b> ; Lote mínimo = <b>125 m<sup>2</sup></b>	SUC SUCt SEC SOD Coef. de aprov. máx. = menos restritivo do que o determinado para SOD; Ind. de impermeab. máx. = menos restritivo do que o determinado para SOD; Lote mínimo = menos restritivo do que o determinado para SUC, SUCt, SEC e SOD.
	ZIC	Zona de Interesse Coletivo	-	SUC SUCt SEC SOD SBD -
	ZEIS 1	Zonas de Especiais de Interesse Social 1	-	SUC SUCt SEC SOD -
	ZEIS 2	Zonas de Especiais de Interesse Social 2	-	SUC SUCt SEC SOD -
	ZEPA	Zona Especial de Preservação Ambiental	-	SUC SUCt SEC SOD SBD -
	ZEPU	Zona Especial de Planejamento Urbanístico	-	SUC SUCt SEC SOD -
Macrozona Rurubana 1	ZFMR 1	Zona de Fundo da Macrozona Rurubana 1	Coef. de aprov. máx. = não definido; Ind. de impermeab. máx. = <b>0,40</b> ; Lote mínimo = 5.000 m <sup>2</sup>	SUC SUCt SOD SBD Coef. de aprov. máx. = não avaliado; Ind. de impermeab. máx. = menos restritivo do que o determinado para SBD; Lote mínimo = compatível ao determinado para SUC, SUCt, SOD e SBD.
	ZER	Zona Exclusivamente Residencial	Coef. de aprov. máx. = não definido; Ind. de impermeab. máx. = <b>0,40</b> ; Lote mínimo = 5.000 m <sup>2</sup>	SUC SOD SBD Coef. de aprov. máx. = não avaliado; Ind. de impermeab. máx. = menos restritivo do que o determinado para SBD; Lote mínimo = compatível ao determinado para SUC, SOD e SBD.
	ZEPA	Zona Especial de Preservação Ambiental	Coef. de aprov. máx. = não definido; Ind. de impermeab. máx. = <b>0,40</b> ; Lote mínimo = 5.000 m <sup>2</sup>	SUC SUCt SEC SOD SBD Coef. de aprov. máx. = não avaliado; Ind. de impermeab. máx. = menos restritivo do que o determinado para SBD; Lote mínimo = compatível ao determinado para SUC, SUCt, SEC, SOD e SBD.
Macrozona Rurubana 2	ZFMR 2	Zona de Fundo da Macrozona Rurubana 2	Coef. de aprov. máx. = não definido; Ind. de impermeab. máx. = <b>0,40</b> ; Lote mínimo = 5.000 m <sup>2</sup>	SUC SEC SOD SBD Coef. de aprov. máx. = não avaliado; Ind. de impermeab. máx. = menos restritivo do que o determinado para SBD; Lote mínimo = compatível ao determinado para SUC, SEC, SOD e SBD.
	ZER	Zona Exclusivamente Residencial	Coef. de aprov. máx. = não definido; Ind. de impermeab. máx. = <b>0,40</b> ; Lote mínimo = 5.000 m <sup>2</sup>	SUC SOD SBD Coef. de aprov. máx. = não avaliado; Ind. de impermeab. máx. = menos restritivo do que o determinado para SBD; Lote mínimo = compatível ao determinado para SUC, SOD e SBD.
	ZEPA	Zona Especial de Preservação Ambiental	Coef. de aprov. máx. = não definido; Ind. de impermeab. máx. = <b>0,40</b> ; Lote mínimo = 5.000 m <sup>2</sup>	SUC SUCt SEC SOD SBD Coef. de aprov. máx. = não avaliado; Ind. de impermeab. máx. = menos restritivo do que o determinado para SBD; Lote mínimo = compatível ao determinado para SUC, SUCt, SEC, SOD e SBD.

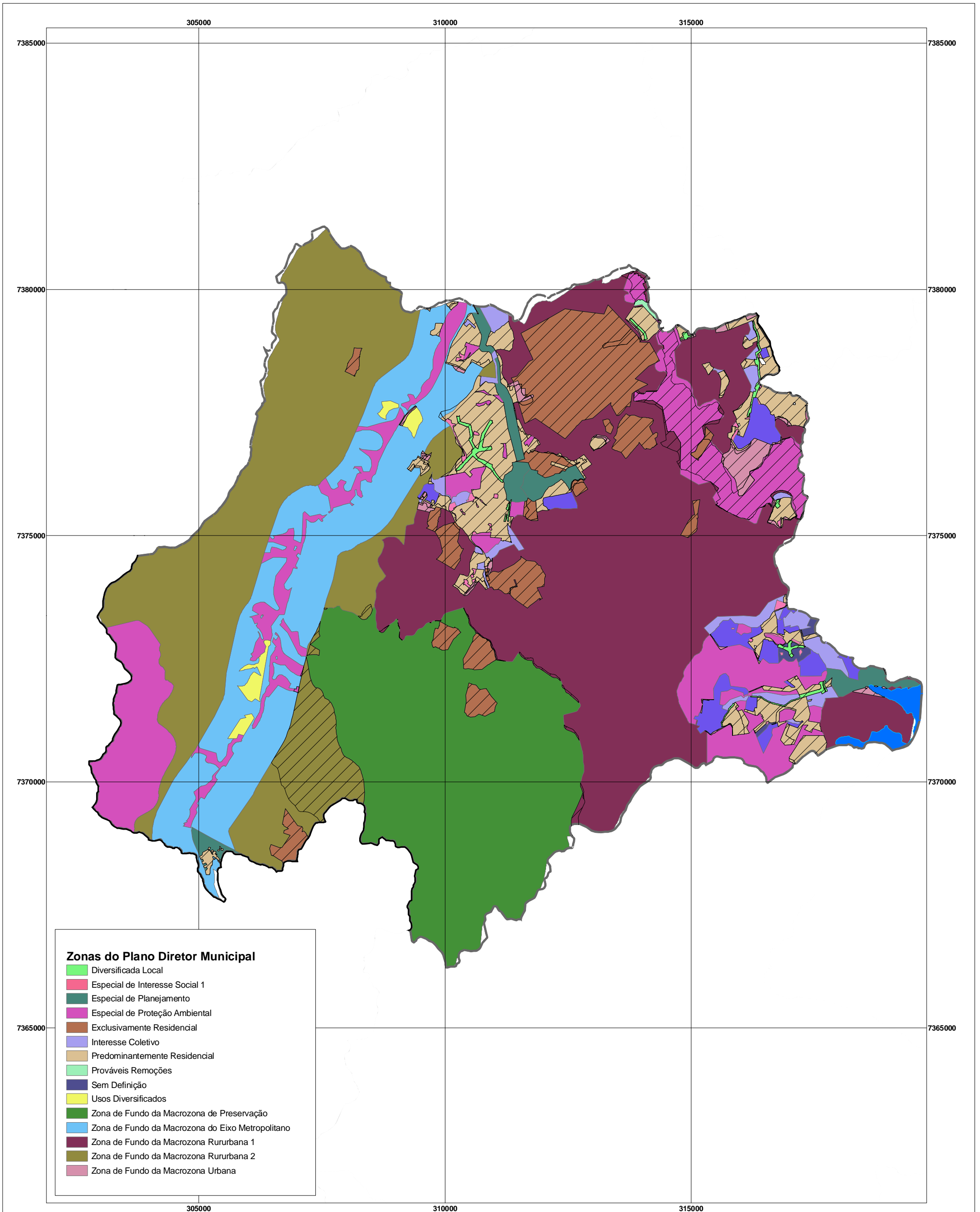


GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO  
SMA/CPLA

Zona de Ocupação e Uso do Solo <sup>(1)</sup>		Parâmetros Urbanísticos <sup>(1)</sup>	Localização da Zona do Plano Diretor no Zoneamento da Lei Estadual nº 12.233/06	Comentários	
Macrozona Eixo Empresarial Metropolitano	ZFMEM	Zona de Fundo da Macrozona Eixo Empresarial Metropolitano	-	SUC SEC SOD SBD	-
	ZUD	Zona de Usos Diversificados	-	SUC SEC	-
	ZEPA	Zona Especial de Preservação Ambiental	-	SUC SUCt SEC SOD SBD	-
	ZEPU	Zona Especial de Planejamento Urbanístico	-	SUC SUCt SEC SOD	-
Macrozona de Preservação	ZFMP	Zona de Fundo da Macrozona de Preservação	Coef. de aprov. máx. = não definido; Ind. de impermeab. máx. = não definido; Lote mínimo = 20.000 m <sup>2</sup>	SEC SOD SBD	Coef. de aprov. máx. = não avaliado; Ind. de impermeab. máx. = não avaliado; Lote mínimo = compatível ao determinado para SEC, SOD e SBD.
	ZER	Zona Exclusivamente Residencial	Coef. de aprov. máx. = não definido; Ind. de impermeab. máx. = não definido; Lote mínimo = 20.000 m <sup>2</sup>	SUC SOD SBD	Coef. de aprov. máx. = não avaliado; Ind. de impermeab. máx. = não avaliado; Lote mínimo = compatível ao determinado para SUC, SOD e SBD.

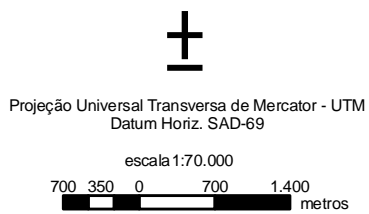
Fonte: (1) Lei Municipal nº 1.238 de 29 de maio de 2001.

Compatibilidade com a Lei Estadual nº 12.233/06: **parâmetros urbanísticos do zoneamento do Plano Diretor incompatíveis aos determinados para a sub-área de ocupação dirigida.**



**Legenda**

- Limite da Bacia do Res. Guarapiranga
- Limite Municipal
- Reservatório Guarapiranga
- Áreas em Desacordo



Título: **Áreas do Zoneamento do Plano Diretor Estratégico de Itapeccerica da Serra com Parâmetros Urbanísticos em Desacordo com a Lei Estadual nº 12.233/06**

Projeto: **Atualização do Plano de Desenvolvimento e Proteção Ambiental da Bacia do Guarapiranga**

Contrato: CPLEA 03/06

Figura: 3-09





Data: dezembro/2006

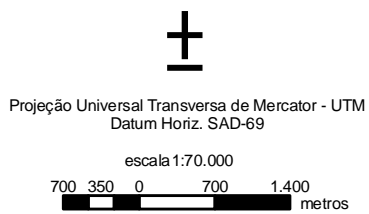


cobrape



**Legenda**

-  Limite da Bacia do Res. Guarapiranga
-  Limite Municipal
-  Reservatório Guarapiranga
-  Áreas em Desacordo



Título: **Áreas do Zoneamento do Plano Diretor Estratégico de Itapeverica da Serra com Parâmetros Urbanísticos em Desacordo com a Lei Estadual nº 12.233/06**

Projeto: **Atualização do Plano de Desenvolvimento e Proteção Ambiental da Bacia do Guarapiranga**

Contrato: CPLEA 03/06

Figura: 3-10

Data: dezembro/2006



cobrape



## GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO SMA/CPLA

### São Paulo

A análise realizada para a parcela do município de São Paulo inserida na APRM-G utilizou os índices dos parâmetros urbanísticos básicos definidos nos Planos Regionais Estratégicos – PREs das Subprefeituras de Capela do Socorro, M'Boi Mirim e Parelheiros.

Como pode ser observado nos **Quadros 3-04 a 3-06**, na Macrozona de Proteção Ambiental, as incompatibilidades foram identificadas na ZMp – Zona Mista de Proteção Ambiental, ZCPp – Zona de Centralidade Polar de Proteção Ambiental, ZER 1 – Zona Exclusivamente Residencial de Densidade Demográfica Baixa e na ZPDS – Zona de Proteção e Desenvolvimento Sustentável, localizadas parcialmente nas subáreas de maior restrição ao uso e ocupação do solo – SER (Subárea Envolvória da Represa), SOD (Subárea de Ocupação Diferenciada) e SBD (Subárea de Baixa Densidade).

Nas Zonas Especiais, a ZEPAG – Zona Especial de Produção Agrícola e Extração Mineral apresenta inconformidade em parte de sua área localizada na SBD, devido à menor restrição do coeficiente de aproveitamento máximo definido pelos PREs de Capela do Socorro, M'Boi Mirim e Parelheiros.

A área do lote mínimo das ZEIS – Zonas de Especial Interesse Social, ou seja, 125 m<sup>2</sup> é inferior ao mínimo estabelecido pela lei estadual para as subáreas de menor restrição ao uso e ocupação do solo. Além da área do lote mínimo, os coeficientes de aproveitamento e impermeabilização máximos são menos restritivos do que aqueles determinados para as subáreas onde estão localizadas.

Futuramente, as ZEIS 1 e 2 – Zonas Especiais de Interesse Social 1 e 2 poderão ser enquadradas pelos órgãos municipais e de gestão da APRM-G como ARAs 1 – Áreas de Recuperação Ambiental 1.

É importante ressaltar que as subprefeituras estão realizando revisões e alterações em seus PREs. Alguns dos parâmetros e zoneamentos analisados acima sofreram modificações e estão sendo discutidos para aprovação.

Na revisão do PRE da Subprefeitura de Capela do Socorro, a alteração do índice de impermeabilização máxima da ZMp manteve a incompatibilidade em relação aos índices estabelecidos para a SER, SOD e SBD e na ZLT – Zona de Lazer e Turismo, o coeficiente de aproveitamento máximo permaneceu incompatível à SOD. Na ZPDS – Zona de Proteção e Desenvolvimento Sustentável a alteração dos parâmetros tornou-a compatível à SBD.

Foram alterados pela revisão do PRE da Subprefeitura de M'Boi Mirim, os coeficientes de aproveitamento máximo da ZPDS e da ZLT, que permanecem incompatíveis ao determinado para a SOD e SBD. A alteração do índice de impermeabilização máxima da ZLT está compatível à SOD.

Segundo informações da Subprefeitura de Parelheiros, a revisão do PRE não alterou o zoneamento e os índices dos parâmetros urbanísticos básicos.

As áreas com parâmetros urbanísticos incompatíveis aos determinados pela Lei Específica totalizam 46% da área do município inserida na APRM-G, ou seja 107,5 km<sup>2</sup>, o que representa 68% da área total em desacordo na bacia do Guarapiranga.



**GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**SMA/CPLA**

No quadro a seguir é relacionada a localização das zonas do Plano Diretor nas subáreas da Lei Específica. O texto grafado em vermelho indica em quais subáreas ocorre a incompatibilidade e quais parâmetros urbanísticos definidos pelo Plano Diretor são desconformes. Em azul estão indicados os parâmetros urbanísticos alterados e compatíveis e em verde aqueles que mesmo após alteração permanecem em desacordo ao determinado para as subáreas de ocupação dirigida onde as respectivas zonas estão localizadas.

Nas **Figuras 3-11 e 3-12** são espacializadas as áreas em desacordo indicadas nos **Quadros 3-04 a 3-06**, sendo que na primeira são ilustradas sobre o zoneamento do Plano Diretor e na segunda sobre a imagem de 2002 do satélite Ikonos.



**GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO  
SMA/CPLA**

**Quadro 3-04 – Incompatibilidades entre os Parâmetros Urbanísticos da Lei Específica e do Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo – Subprefeitura de Capela do Socorro**

Zona de Ocupação e Uso do Solo <sup>(1)</sup>		Parâmetros Urbanísticos <sup>(1)</sup>	Parâmetros Urbanísticos Alterados <sup>(2)</sup>	Localização da Zona do Plano Diretor no Zoneamento da Lei Estadual nº 12.233/06	Comentários	
Macrozona de Proteção Ambiental	ZMp	Zona Mista de Proteção Ambiental	Coef. de aprov. máx. = <b>1,00</b> ; Ind. de impermeab. máx. = 0,70; Lote mínimo = <b>250</b> m <sup>2</sup> (respeitadas as disposições da legislação ambiental vigente)	Ind. de impermeab. máx. = <b>0,80</b>	SUC SUCt <b>SER</b> <b>SOD</b> <b>SBD</b>	Coef. de aprov. máx. = menos restritivo do que o determinado para SER, SOD e SBD; Ind. de impermeab. máx. = parâmetro alterado menos restritivo do que o determinado para SER, SOD e SBD; Lote mínimo = menos restritivo do que o determinado para SER, SOD e SBD.
	ZPDS	Zona de Proteção e Desenvolvimento Sustentável	Coef. de aprov. máx. = 0,10; Ind. de impermeab. máx. = 0,50; Lote mínimo = 10.000 m <sup>2</sup>	Coef. de aprov. máx. = <b>0,15</b> ; Ind. de impermeab. máx. = <b>0,20</b> ; Lote mínimo = <b>5.000</b> m <sup>2</sup>	SUC SUCt SER SOD SBD	Todos os parâmetros alterados são compatíveis aos determinados para SUC, SUCt, SER, SOD e SBD.
	ZLT	Zona de Lazer e Turismo	Coef. de aprov. máx. = 0,30; Ind. de impermeab. máx. = 0,70; Lote mínimo = 1.500 m <sup>2</sup>	Coef. de aprov. máx. = <b>0,40</b> ; Ind. de impermeab. máx. = <b>0,40</b> ; Lote mínimo = <b>500</b> m <sup>2</sup>	SUC SUCt SER <b>SOD</b>	Coef. de aprov. máx. = parâmetro alterado menos restritivo do que o determinado para SOD; Ind. de impermeab. máx. = parâmetro alterado compatível ao determinado para SUC, SUCt, SER e SOD; Lote mínimo = parâmetro alterado menos restritivo do que o determinado para SOD.
	ZERp 1	Zona Exclusivamente Residencial de Baixa Densidade 1	Coef. de aprov. máx. = 0,30; Ind. de impermeab. máx. = 0,50; Lote mínimo = 1.000 m <sup>2</sup>	Coef. de aprov. máx. = 0,40; Ind. de impermeab. máx. = 0,40; Lote mínimo = 500 m <sup>2</sup>	Não localizada	-
	ZERp 2	Zona Exclusivamente Residencial de Baixa Densidade 2	Coef. de aprov. máx. = 0,30; Ind. de impermeab. máx. = 0,50; Lote mínimo = 1.000 m <sup>2</sup>	Coef. de aprov. máx. = 0,40; Ind. de impermeab. máx. = 0,40; Lote mínimo = 250 m <sup>2</sup>		
	ZCPp	Zona de Centralidade Polar de Proteção Ambiental	Coef. de aprov. máx. = <b>1,00</b> ; Ind. de impermeab. máx. = <b>0,70</b> ; Lote mínimo = <b>250</b> m <sup>2</sup> (respeitadas as disposições da legislação ambiental vigente)	Sem alteração.	SUC <b>SER</b> <b>SBD</b>	Coef. de aprov. máx. = menos restritivo do que o determinado para SER e SBD; Ind. de impermeab. máx. = menos restritivo do que o determinado para SER e SBD; Lote mínimo = menos restritivo do que o determinado para SER e SBD.
	ZCLp	Centralidade Linear de Proteção Ambiental	Coef. de aprov. máx. = 1,00; Ind. de impermeab. máx. = 0,70; Lote mínimo = 500 m <sup>2</sup> (ZCLp-02); 250 m <sup>2</sup> (ZCLp-04, ZCLp-07 e ZCLp-15, respeitadas as disposições da legislação ambiental vigente)	Sem alteração.	Não localizada	-
	ZER 1	Zona Exclusivamente Residencial de Densidade Demográfica Baixa	Coef. de aprov. máx. = <b>1,00</b> ; Ind. de impermeab. máx. = <b>0,70</b> ; Lote mínimo = <b>500</b> m <sup>2</sup>	Sem alteração.	SUC <b>SER</b> <b>SOD</b>	Coef. de aprov. máx. = menos restritivo do que o determinado para SER e SOD; Ind. de impermeab. máx. = menos restritivo do que o determinado para SER e SOD; Lote mínimo = menos restritivo do que o determinado para SOD.
Zonas Especiais	ZEPAM	Zonas Especiais de Preservação Ambiental	Coef. de aprov. máx. = 0,10 (respeitadas as disposições legais da legislação ambiental vigente); Ind. de impermeab. máx. = 0,10; Lote mínimo = admitido apenas desmembramento de gleba, observado o módulo rural.	Sem alteração.	SUC SUCt SER SOD SBD	Coef. de aprov. máx. = compatível ao determinado para SUC, SUCt, SER, SOD e SBD; Ind. de impermeab. máx. = compatível ao determinado para SUC, SUCt, SER, SOD e SBD; Lote mínimo = não avaliado.
	ZEPAG	Zonas Especiais de Produção Agrícola e Extração Mineral	Coef. de aprov. máx. = <b>0,20</b> ; Ind. de impermeab. máx. = 0,10; Lote mínimo = módulo rural	Sem alteração.	SUC SUCt SOD <b>SBD</b>	Coef. de aprov. máx. = menos restritivo do que o determinado para SBD; Ind. de impermeab. máx. = compatível ao determinado para SUC, SUCt, SOD e SBD; Lote mínimo = não avaliado.
	ZEPEC	Zona Especial de Preservação Cultural	Parâmetros da zona de uso em que se situa o bem imóvel representativo (BIR) ou a área de urbanização especial (AUE) ou a área de proteção paisagística (APP), enquadrado como ZEPEC, observadas as disposições específicas da Resolução de tombamento quando houver.	Sem alteração.	SUC SUCt SER SOD SBD	-
	ZEIS 1	Zonas Especiais de Interesse Social 1	Coef. de aprov. máx. = <b>2,50</b> (na Macrozona de Proteção Ambiental, as novas edificações deverão observar um coeficiente máximo de <b>1,00</b> ); Ind. de impermeab. máx. = 0,15; Lote mínimo = <b>125</b> m <sup>2</sup>	Sem alteração.	<b>SUC</b> <b>SUCt</b> <b>SER</b> <b>SOD</b> <b>SBD</b>	Coef. de aprov. máx. = índice máximo para as edificações existentes menos restritivo do que o determinado para SUC, SUCt, SER, SOD e SBD; índice máximo para as novas edificações menos restritivo do que o determinado para SER, SOD e SBD; Ind. de impermeab. máx. = compatível ao determinado para SUC, SUCt, SER, SOD e SBD; Lote mínimo = menos restritivo do que o determinado para SUC, SUCt, SER, SOD e SBD.
	ZEIS 4	Zonas Especiais de Interesse Social 4	Coef. de aprov. máx. = <b>1,00</b> ; Ind. de impermeab. máx. = <b>0,30</b> ; Lote mínimo = <b>125</b> m <sup>2</sup>	Sem alteração.	<b>SUC</b> <b>SUCt</b> <b>SER</b> <b>SOD</b> <b>SBD</b>	Coef. de aprov. máx. = menos restritivo do que o determinado para SER, SOD e SBD; Ind. de impermeab. máx. = menos restritivo do que o determinado para SBD; Lote mínimo = menos restritivo do que o determinado para SUC, SUCt, SER, SOD e SBD.

Fonte: (1) Lei Municipal nº 13.885 de 25 de agosto de 2004; (2) Alteração para adequação aos parâmetros urbanísticos definidos na Lei Estadual nº 12.233/06.

Compatibilidade com a Lei Estadual nº 12.233/06: **parâmetros urbanísticos do zoneamento do Plano Diretor incompatíveis para a sub-área de ocupação dirigida**; **parâmetro urbanístico alterado pelo PRE e compatível para a sub-área de ocupação dirigida**; **parâmetro urbanístico alterado pelo PRE e incompatível para a sub-área de ocupação dirigida**.



**GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**SMA/CPLA**

Quadro 3-05 – Incompatibilidades entre os Parâmetros Urbanísticos da Lei Específica e do Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo – Subprefeitura de M'Boi Mirim

Zona de Ocupação e Uso do Solo <sup>(1)</sup>		Parâmetros Urbanísticos <sup>(1)</sup>	Parâmetros Urbanísticos Alterados <sup>(2)</sup>	Localização da Zona do Plano Diretor no Zoneamento da Lei Estadual nº 12.233/06	Comentários	
Macrozona de Proteção Ambiental	ZMp	Zona Mista de Proteção Ambiental	Coef. de aprov. máx. = <b>1,00</b> ; Ind. de impermeab. máx. = <b>0,70</b> ; Lote mínimo = <b>250 m<sup>2</sup></b> (respeitadas as disposições da legislação ambiental vigente)	Sem alteração.	SUC SUCt <b>SER</b> <b>SOD</b> <b>SBD</b>	Coef. de aprov. máx. = menos restritivo do que o determinado para SER, SOD e SBD; Ind. de impermeab. máx. = menos restritivo do que o determinado para SER, SOD e SBD; Lote mínimo = menos restritivo do que o determinado para SER, SOD e SBD.
	ZPDS	Zona de Proteção e Desenvolvimento Sustentável	Coef. de aprov. máx. = <b>0,10</b> ; Ind. de impermeab. máx. = <b>0,50</b> ; Lote mínimo = 10.000 m <sup>2</sup>	Coef. de aprov. máx. = <b>0,30</b>	SUC SUCt <b>SER</b> <b>SOD</b> <b>SBD</b>	Coef. de aprov. máx. = parâmetro alterado menos restritivo do que o determinado para SBD; Ind. de impermeab. máx. = menos restritivo do que o determinado para SER, SOD e SBD; Lote mínimo = compatível ao determinado para SUC, SUCt, SER, SOD e SBD.
	ZLT	Zona de Lazer e Turismo	Coef. de aprov. máx. = 0,30; Ind. de impermeab. máx. = <b>0,50</b> ; Lote mínimo = 1.500 m <sup>2</sup>	Coef. de aprov. máx. = <b>0,40</b> ; Ind. de impermeab. máx. = <b>0,40</b>	SUC SUCt SER <b>SOD</b>	Coef. de aprov. máx. = parâmetro alterado menos restritivo do que o determinado para SOD; Ind. de impermeab. máx. = parâmetro alterado compatível ao determinado para SUC, SUCt, SER e SOD; Lote mínimo = compatível ao determinado para SUC, SUCt, SER e SOD.
	ZER 1	Zona Exclusivamente Residencial de Densidade Demográfica Baixa	Coef. de aprov. máx. = <b>1,00</b> ; Ind. de impermeab. máx. = <b>0,70</b> ; Lote mínimo = <b>500 m<sup>2</sup></b>	Sem alteração.	SUC <b>SER</b> <b>SOD</b>	Coef. de aprov. máx. = menos restritivo do que o determinado para SER e SOD; Ind. de impermeab. máx. = menos restritivo do que o determinado para SER e SOD; Lote mínimo = menos restritivo do que o determinado para SOD.
Zonas Especiais	ZEPAM	Zonas Especiais de Preservação Ambiental	Coef. de aprov. máx. = 0,10 (respeitadas as disposições legais da legislação ambiental vigente); Ind. de impermeab. máx. = 0,10; Lote mínimo = admitido apenas desmembramento de gleba, observado o módulo rural.	Ind. de impermeab. máx. = <b>0,20</b>	SUC SUCt SER SOD SBD	Coef. de aprov. máx. = compatível ao determinado para SUC, SUCt, SER, SOD e SBD; Ind. de impermeab. máx. = compatível ao determinado para SUC, SUCt, SER, SOD e SBD; Lote mínimo = não avaliado.
	ZEPAG	Zonas Especiais de Produção Agrícola e Extração Mineral	Coef. de aprov. máx. = <b>0,20</b> ; Ind. de impermeab. máx. = <b>0,30</b> ; Lote mínimo = módulo rural	Sem alteração.	SUC SUCt SOD <b>SBD</b>	Coef. de aprov. máx. = menos restritivo do que o determinado para SBD; Ind. de impermeab. máx. = menos restritivo do que o determinado para SBD; Lote mínimo = não avaliado.
	ZEIS 1	Zonas Especiais de Interesse Social 1	Coef. de aprov. máx. = <b>2,50</b> (na Macrozona de Proteção Ambiental, as novas edificações deverão observar um coeficiente máximo de <b>1,00</b> ); Ind. de impermeab. máx. = 0,15; Lote mínimo = <b>125 m<sup>2</sup></b>	Sem alteração.	<b>SUC</b> <b>SUCt</b> <b>SER</b> <b>SOD</b> <b>SBD</b>	Coef. de aprov. máx. = índice máximo para as edificações existentes menos restritivo do que o determinado para SUC, SUCt, SER, SOD e SBD; índice máximo para as novas edificações menos restritivo do que o determinado para SER, SOD e SBD; Ind. de impermeab. máx. = compatível ao determinado para SUC, SUCt, SER, SOD e SBD; Lote mínimo = menos restritivo do que o determinado para SUC, SUCt, SER, SOD e SBD.
	ZEIS 4	Zonas Especiais de Interesse Social 4	Coef. de aprov. máx. = <b>1,00</b> ; Ind. de impermeab. máx. = <b>0,30</b> ; Lote mínimo = <b>125 m<sup>2</sup></b>	Sem alteração.	<b>SUC</b> <b>SUCt</b> <b>SER</b> <b>SOD</b> <b>SBD</b>	Coef. de aprov. máx. = menos restritivo do que o determinado para SER, SOD e SBD; Ind. de impermeab. máx. = menos restritivo do que o determinado para SBD; Lote mínimo = menos restritivo do que o determinado para SUC, SUCt, SER, SOD e SBD.
	ZEP	Zonas Especiais de Preservação	As características de aproveitamento, dimensionamento, ocupação e uso do solo devem obedecer a legislação pertinente de criação da Unidade de Conservação.	Sem alteração.	SUC SUCt SER SBD	-

Fonte: (1) Lei Municipal nº 13.885 de 25 de agosto de 2004; (2) Alteração para adequação aos parâmetros urbanísticos definidos na Lei Estadual nº 12.233/06.

Compatibilidade com a Lei Estadual nº 12.233/06: **parâmetros urbanísticos do zoneamento do Plano Diretor incompatíveis para a sub-área de ocupação dirigida**; **parâmetro urbanístico alterado pelo PRE e compatível para a sub-área de ocupação dirigida**; **parâmetro urbanístico alterado pelo PRE e incompatível para a sub-área de ocupação dirigida**.

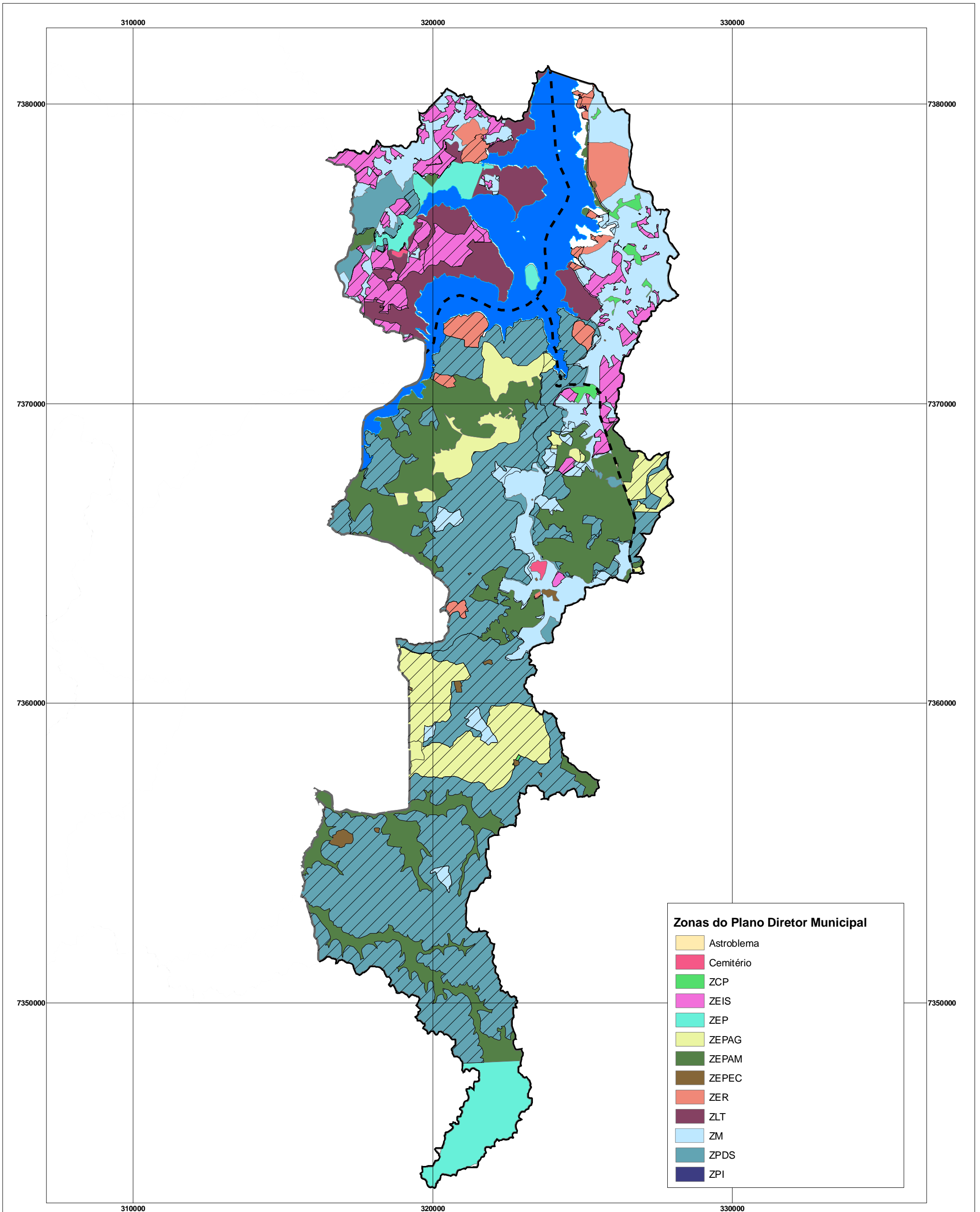


**GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO  
SMA/CPLA**

Quadro 3-06 – Incompatibilidades entre os Parâmetros Urbanísticos da Lei Específica e do Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo – Subprefeitura de Parelheiros

Zona de Ocupação e Uso do Solo <sup>(1)</sup>		Parâmetros Urbanísticos <sup>(1)</sup>	Parâmetros Urbanísticos Alterados <sup>(2)</sup>	Localização da Zona do Plano Diretor no Zoneamento da Lei Estadual nº 12.233/06	Comentários	
Macrozona de Proteção Ambiental	ZMp	Zona Mista de Proteção Ambiental	Coef. de aprov. máx. = <b>1,00</b> ; Ind. de impermeab. máx. = <b>0,70</b> ; Lote mínimo = <b>250 m<sup>2</sup></b> (respeitadas as disposições da legislação ambiental vigente)	Sem alteração.	SUC SUCt <b>SER</b> <b>SOD</b> <b>SBD</b>	Coef. de aprov. máx. = menos restritivo do que o determinado para SER, SOD e SBD; Ind. de impermeab. máx. = menos restritivo do que o determinado para SER, SOD e SBD; Lote mínimo = menos restritivo do que o determinado para SER, SOD e SBD.
	ZPDS	Zona de Proteção e Desenvolvimento Sustentável	Coef. de aprov. máx. = 0,10; Ind. de impermeab. máx. = <b>0,50</b> ; Lote mínimo = 7.500 m <sup>2</sup>	Sem alteração.	SUC SUCt <b>SER</b> <b>SOD</b> <b>SBD</b>	Coef. de aprov. máx. = compatível ao determinado para SUC, SUCt, SER, SOD e SBD; Ind. de impermeab. máx. = menos restritivo do que o determinado para SER, SOD e SBD; Lote mínimo = compatível ao determinado para SUC, SUCt, SER, SOD e SBD.
	ZERp 1/2	Zona Exclusivamente Residencial de Proteção Ambiental	Coef. de aprov. máx. = 0,20; Ind. de impermeab. máx. = 0,50; Lote mínimo = 250 m <sup>2</sup>	Sem alteração.	Não localizada	-
	ZERp 3		Coef. de aprov. máx. = 0,50; Ind. de impermeab. máx. = 0,50; Lote mínimo = 500 m <sup>2</sup>	Sem alteração.		
	ZCPp	Zona de Centralidade Polar de Proteção Ambiental	Coef. de aprov. máx. = 1,00; Ind. de impermeab. máx. = 0,70; Lote mínimo = 250 m <sup>2</sup>	Sem alteração.	SUC <b>SER</b> <b>SBD</b>	Coef. de aprov. máx. = menos restritivo do que o determinado para SER e SBD; Ind. de impermeab. máx. = menos restritivo do que o determinado para SER e SBD; Lote mínimo = menos restritivo do que o determinado para SER e SBD.
	ZCLp	Zona de Centralidade Linear de Proteção Ambiental	Coef. de aprov. máx. = 1,00; Ind. de impermeab. máx. = 0,70; Lote mínimo = 250 m <sup>2</sup>	Sem alteração.	Não localizada	-
	ZER 1	Zona Exclusivamente Residencial de Densidade Demográfica Baixa	Coef. de aprov. máx. = <b>1,00</b> ; Ind. de impermeab. máx. = <b>0,70</b> ; Lote mínimo = <b>250 m<sup>2</sup></b>	Sem alteração.	SUC <b>SER</b> <b>SOD</b>	Coef. de aprov. máx. = menos restritivo do que o determinado para SER e SOD; Ind. de impermeab. máx. = menos restritivo do que o determinado para SER e SOD; Lote mínimo = menos restritivo do que o determinado para SER e SOD.
ZEP	Zonas Especiais de Preservação	As características de aproveitamento, dimensionamento, ocupação e uso do solo devem obedecer a legislação pertinente de criação da Unidade de Conservação.	Sem alteração.	SUC SUCt SER SBD	-	
Zonas Especiais	ZEPAM	Zonas Especiais de Preservação Ambiental	Coef. de aprov. máx. = 0,10 (respeitadas as disposições legais da legislação ambiental vigente); Ind. de impermeab. máx. = 0,10; Lote mínimo = admitido apenas desmembramento de gleba, observado o módulo rural.	Sem alteração.	SUC SUCt SER SOD SBD	Coef. de aprov. máx. = compatível ao determinado para SUC, SUCt, SER, SOD e SBD; Ind. de impermeab. máx. = compatível ao determinado para SUC, SUCt, SER, SOD e SBD; Lote mínimo = não avaliado.
	ZEPAG	Zonas Especiais de Produção Agrícola e Extração Mineral	Coef. de aprov. máx. = <b>0,20</b> ; Ind. de impermeab. máx. = <b>0,30</b> ; Lote mínimo = módulo rural	Sem alteração.	SUC SUCt SOD <b>SBD</b>	Coef. de aprov. máx. = menos restritivo do que o determinado para SBD; Ind. de impermeab. máx. = menos restritivo do que o determinado para SBD; Lote mínimo = não avaliado.
	ZEIS 1	Zonas Especiais de Interesse Social 1	Coef. de aprov. máx. = <b>2,50</b> (na Macrozona de Proteção Ambiental, as novas edificações deverão observar um coeficiente máximo de <b>1,00</b> ); Ind. de impermeab. máx. = 0,15; Lote mínimo = <b>125 m<sup>2</sup></b>	Sem alteração.	<b>SUC</b> <b>SUCt</b> <b>SER</b> <b>SOD</b> <b>SBD</b>	Coef. de aprov. máx. = índice máximo para as edificações existentes menos restritivo do que o determinado para SUC, SUCt, SER, SOD e SBD; índice máximo para as novas edificações menos restritivo do que o determinado para SER, SOD e SBD; Ind. de impermeab. máx. = compatível ao determinado para SUC, SUCt, SER, SOD e SBD; Lote mínimo = menos restritivo do que o determinado para SUC, SUCt, SER, SOD e SBD.
	ZEIS 4	Zonas Especiais de Interesse Social 4	Coef. de aprov. máx. = <b>1,00</b> ; Ind. de impermeab. máx. = <b>0,30</b> ; Lote mínimo = <b>125 m<sup>2</sup></b>	Sem alteração.	<b>SUC</b> <b>SUCt</b> <b>SER</b> <b>SOD</b> <b>SBD</b>	Coef. de aprov. máx. = menos restritivo do que o determinado para SER, SOD e SBD; Ind. de impermeab. máx. = menos restritivo do que o determinado para SBD; Lote mínimo = menos restritivo do que o determinado para SUC, SUCt, SER, SOD e SBD.

Fonte: (1) Lei Municipal nº 13.885 de 25 de agosto de 2004; (2) Alteração para adequação aos parâmetros urbanísticos definidos na Lei Estadual nº 12.233/06.  
Compatibilidade com a Lei Estadual nº 12.233/06: **parâmetros urbanísticos do zoneamento do Plano Diretor incompatíveis para a sub-área de ocupação dirigida**; **parâmetro urbanístico alterado pelo PRE e compatível para a sub-área de ocupação dirigida**.



**Zonas do Plano Diretor Municipal**

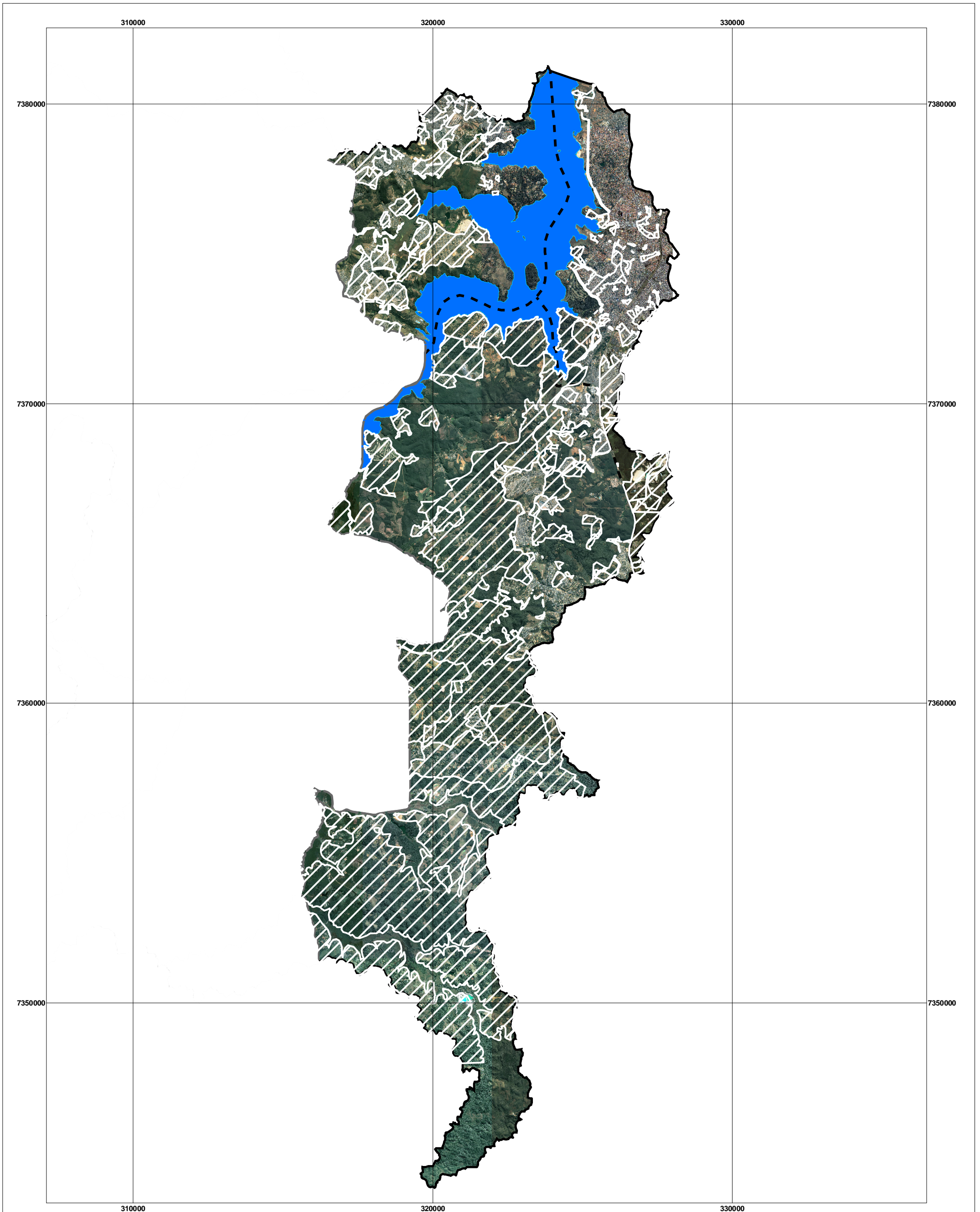
- Astroblema
- Cemitério
- ZCP
- ZEIS
- ZEP
- ZEPAG
- ZEPAM
- ZEPEC
- ZER
- ZLT
- ZM
- ZPDS
- ZPI

**Legenda**






- Limite da Bacia do Res. Guarapiranga
- Limite Municipal
- Limite Sub-Prefeituras de São Paulo
- Reservatório Guarapiranga
- Áreas em Desacordo


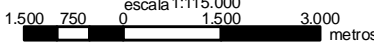
Projeção Universal Transversa de Mercator - UTM  
 Datum Horiz. SAD-69  
 escala 1:115.000


Título: **Áreas do Zoneamento do Plano Diretor Estratégico de São Paulo com Parâmetros Urbanísticos em Desacordo com a Lei Estadual nº 12.233/06**  
 Projeto: **Atualização do Plano de Desenvolvimento e Proteção Ambiental da Bacia do Guarapiranga**  
 Contrato: CPLEA 03/06  
 Figura: 3-11      Data: dezembro/2006



**Legenda**

-  Limite da Bacia do Res. Guarapiranga
-  Limite Municipal
-  Limite Sub-Prefeituras de São Paulo
-  Reservatório Guarapiranga
-  Áreas em Desacordo

  
 Projeção Universal Transversa de Mercator - UTM  
 Datum Horiz. SAD-69  
 escala 1:115.000  
 metros

Título: <b>Áreas de Zoneamento do Plano Diretor Estratégico de São Paulo com Parâmetros Urbanísticos em Desacordo com a Lei Estadual nº 12.233/06</b>	
Projeto: <b>Atualização do Plano de Desenvolvimento e Proteção Ambiental da Bacia do Guarapiranga</b>	
Contrato: CPLEA 03/06	
Figura: 3-12	Data: dezembro/2006
	



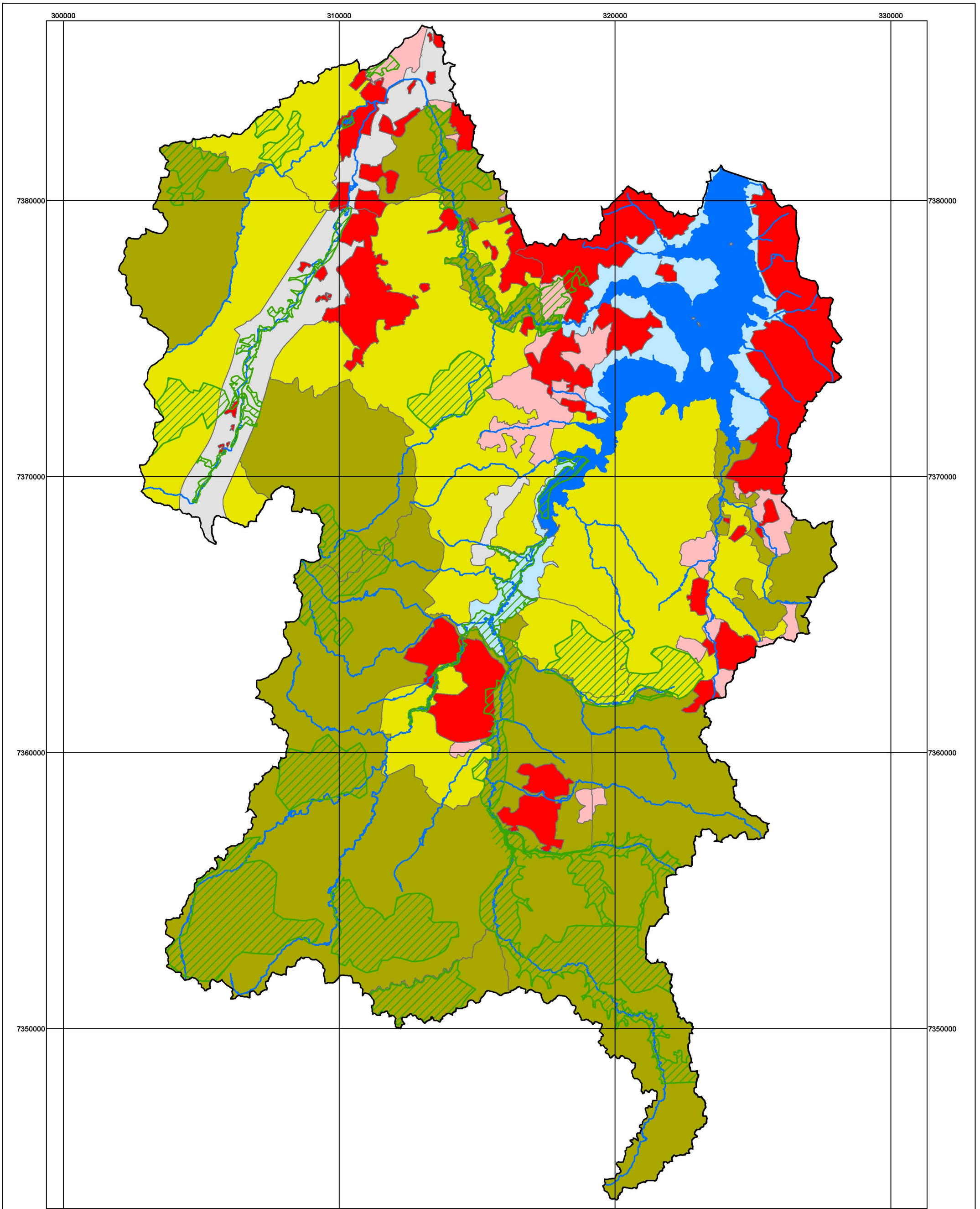
**GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO  
SMA/CPLEA**

**3.2. Identificação das Áreas de Especial Interesse para a Preservação**







As principais áreas de interesse para preservação foram determinadas visando a identificação de áreas para serem utilizadas em medidas de compensação ambiental, conforme previstas na Lei Específica. Os critérios para a seleção dessas áreas foram:

- Áreas com cobertura vegetal mais preservada e próxima das Unidades de Conservação e Áreas de Proteção Ambiental existentes;
- Áreas determinadas pelos Planos Diretores Municipais como destinadas à recuperação e preservação;
- Várzeas e áreas alagáveis dos principais rios afluentes ao reservatório.







A delimitação das áreas de especial interesse para preservação está ilustrada nas **Figuras 3-13 e 3-14**.



**Legenda**

-  Limite da Bacia do Res. Guarapiranga
-  Limite Municipal
-  Limite Sub-Prefeituras de São Paulo
-  Hidrografia Principal
-  Reservatório Guarapiranga
-  Áreas de Especial Interesse para Preservação

**Lei Estadual nº 12.233/06**  
**Sub-áreas de ocupação dirigida**

-  SBD - Sub-área de baixa densidade
-  SEC - Sub-área especial corredor
-  SER - Sub-área envoltória da represa
-  SOD - Sub-área de ocupação diferenciada
-  SUC - Sub-área de urbanização consolidada
-  SUCt - Sub-área de urbanização controlada



Projeção Universal Transversa de Mercator - UTM  
Datum Horiz. SAD-69  
escala 1:125.000  
1.500 750 0 1.500 3.000 metros

Título: **Delimitação das Áreas de Especial Interesse para Preservação na Bacia do Guarapiranga**

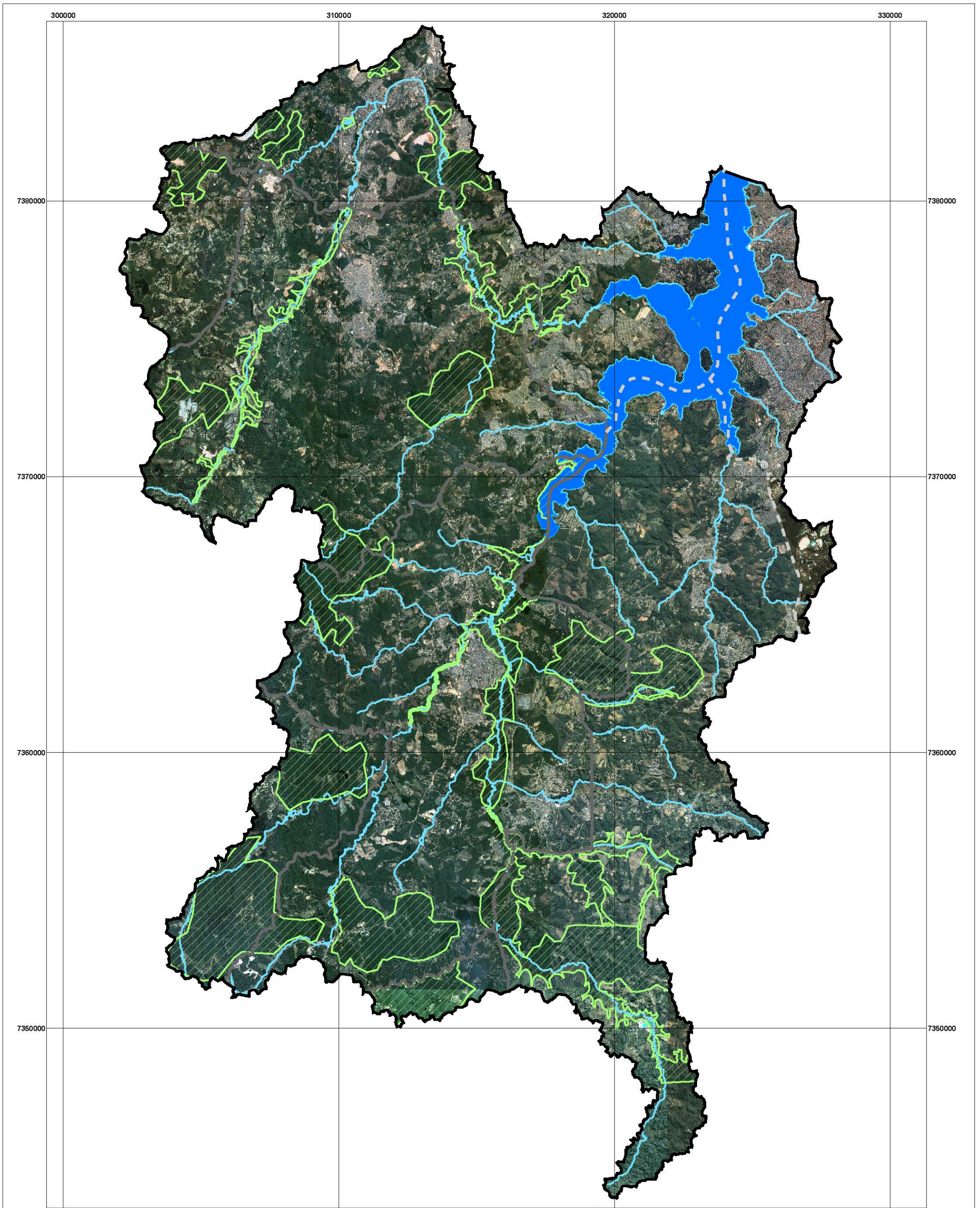
Projeto: **Atualização do Plano de Desenvolvimento e Proteção Ambiental da Bacia do Guarapiranga**

Contrato: **CPLEA 03/06**







Figura: **3-13**

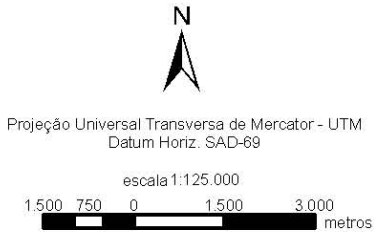
Data: **dezembro/2006**





**Legenda**

-  Limite da Bacia do Res. Guarapiranga
-  Limite Municipal
-  Limite Sub-Prefeituras de São Paulo
-  Hidrografia Principal
-  Reservatório Guarapiranga
-  Áreas de Especial Interesse para Preservação



Título: **Delimitação das Áreas de Especial Interesse para Preservação na Bacia do Guarapiranga**

Projeto: **Atualização do Plano de Desenvolvimento e Proteção Ambiental da Bacia do Guarapiranga**

Contrato: **CPLA 03/06**

Figura: **3-14**

Data: **dezembro/2006**





**GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**SMA/CPLEA**

---

#### **4. GESTÃO INTEGRADA**



## GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO SMA/CPLA

### 4. GESTÃO INTEGRADA

Para que todos os municípios da bacia se organizem de maneira uniforme e estejam de acordo com as diretrizes estabelecidas pela Lei Específica da APRM-G, realiza-se um gerenciamento integrado através do envolvimento de diferentes órgãos da administração pública municipal e estadual e da sociedade civil, que propõem mecanismos para que essa gestão ocorra de maneira eficiente e beneficie a todos. Os mecanismos propostos nesta Atualização do PDPA são direcionados aos municípios que não possuem Planos Diretores, como Cotia, Embu Guaçu (em elaboração), Juquitiba e São Lourenço da Serra, ou que não estejam compatíveis com as determinações da Lei Específica.

#### 4.1. *Mecanismos Propostos de Gestão Integrada*

##### a) Plano Diretor Municipal:

- Deve ser elaborado pelo próprio município, não devendo ser encomendado a uma empresa ou órgão público ou privado;
- O processo de desenvolvimento e expansão urbana deve obedecer as diretrizes determinadas na Lei Federal nº 10.257/01 – Estatuto da Cidade;
- Permissão de parceria ou assessoria para assuntos técnicos específicos do Governo do Estado e do Comitê de Bacia Hidrográfica;
- Criação de Conselhos de Planejamento para se ter uma efetiva participação da comunidade na elaboração do Plano Diretor;
- Elaboração do zoneamento do município, identificando as reais áreas urbanas, de caráter rural e de proteção ambiental;
- Identificação dos usos e ocupação do solo e diretivas de seus controles;
- Elaboração de bases cartográficas georreferenciadas.

##### b) Zonas dos Planos Diretores não Compatíveis com as Áreas de Intervenção Previstas na Lei Específica:

- Discussão sobre a incompatibilidade existente entre a Lei Específica e os Planos Diretores Municipais;
- Correções dessas áreas incompatíveis em conjunto com o Governo Estadual, Municípios e o Comitê de Bacia, respeitando a legislação e a representatividade dos órgãos gestores.

##### c) Gestão da APRM-G:

- Criação de um Grupo de Acompanhamento Permanente para discutir, fiscalizar, controlar e estabelecer novas metas e diretrizes sobre os problemas existentes na Bacia Hidrográfica do Guarapiranga;
- Criação de programas de monitoramento da qualidade da água e de fiscalização dos usos e da ocupação do solo.



**GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO  
SMA/CPLA**

---

## **5. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS**



**GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO  
SMA/CPLA**

**5. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS**

BRASIL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal. Estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.

EMBU (Município). Lei Complementar nº 72, de 23 de dezembro de 2003. Dispõe sobre o Plano Diretor do Município de Embu, estabelecendo os objetivos, diretrizes e estratégias das políticas públicas municipais e diretrizes gerais da política de desenvolvimento urbano e rural e dá outras providências.

ITAPECERICA DA SERRA (Município). Lei nº 1.238, de 29 de maio de 2001. Dispõe sobre o Plano Diretor Estratégico do Município de Itapecerica da Serra.

SÃO PAULO (Município). Lei nº 13.430, de 13 de setembro de 2002. Dispõe sobre o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo.

SÃO PAULO (Município). Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004. 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.

SÃO PAULO (Estado). Lei nº 12.233, de 16 de janeiro de 2006. Define a Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais da Bacia Hidrográfica do Guarapiranga, e dá outras providências correlatas.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. Disponível em: [www.ibge.gov.br](http://www.ibge.gov.br). Acesso em: jul. 2006.

PREFEITURA MUNICIPAL DE EMBU. Disponível em: [www.embu.sp.gov.br](http://www.embu.sp.gov.br). Acesso em: jul. 2006.

PREFEITURA MUNICIPAL DE EMBU-GUAÇU. Disponível em: [www.embuguacu.sp.gov.br](http://www.embuguacu.sp.gov.br). Acesso em: jul. 2006.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPECERICA DA SERRA. Disponível em: [www.itapecerica.sp.gov.br](http://www.itapecerica.sp.gov.br). Acesso em: jul. 2006.

PREFEITURA MUNICIPAL DE JUQUITIBA. Disponível em [www.juquitiba.sp.gov.br](http://www.juquitiba.sp.gov.br). Acesso em: jul. 2006.

PREFEITURA DE SÃO LOURENÇO DA SERRA. Disponível em [www.saolourencodaserra.sp.gov.br](http://www.saolourencodaserra.sp.gov.br). Acesso em: jul. 2006.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO. Disponível em: [www.prefeitura.sp.gov.br](http://www.prefeitura.sp.gov.br). Acesso em: jul. 2006.