



## MACROZONEAMENTO X ZONEAMENTO

### MACROZONEAMENTO:

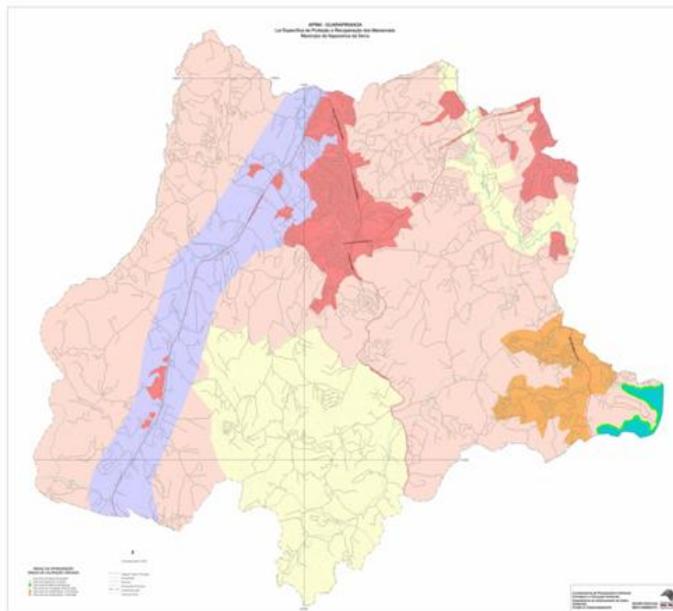
Estipulado pela Legislação Estadual determina as diretrizes para o uso e ocupação do solo.

### ZONEAMENTO:

Determina as atividades possíveis em cada região. Essa demarcação é efetuada pela Prefeitura através de Legislação do Plano Diretor Municipal, o qual é aprovado mediante participação popular em todas as etapas e aprovado pela Câmara Municipal.

**(Plano Diretor Itapecerica da Serra Lei nº 1771/06)**

Macrozoneamentos  
da Lei Específica do  
Guarapiranga – Lei nº  
12.233/2006



**Macrozoneamentos**  
**Plano Diretor**  
**Estratégico – Lei nº**  
**1771/2006**

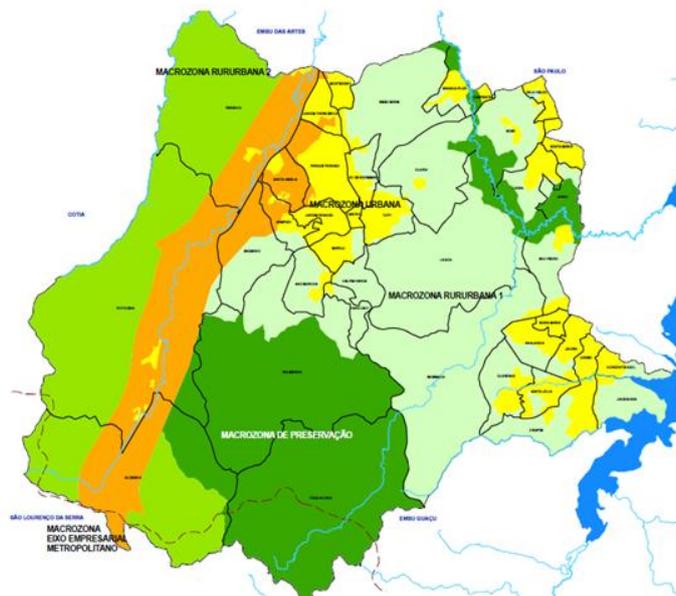
**Legenda**

**Macrozonas**

- MACROZONA URBANA
- MACROZONA DO EIXO EMPRESARIAL METROPOLITANO
- MACROZONA RURURBANA 1
- MACROZONA RURURBANA 2
- MACROZONA DE PRESERVAÇÃO

**Bairros**

- Represa Guarapiranga
- Hidrografia Principal
- Linha férrea



**Quadro de Compatibilização entre a Legislação Estadual e Municipal.**

MACROZONAS (PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO - PDE) LEI MUNICIPAL 1771/2006	ZONEAMENTO (LEI ESPECÍFICA DO GUARAPIRANGA - LEI ESTADUAL 12.233/2006)	Módulo Mínimo	Coefficiente de Aproveitamento Máximo	Índice de Impermeabilização Máximo
URBANA	SUBÁREA DE URBANIZAÇÃO CONSOLIDADA (SUC)	250 m <sup>2</sup>	1	0,8
	SUBÁREA DE URBANIZAÇÃO CONTROLADA (SUCt)			
RURURBANA 1	SUBÁREA DE OCUPAÇÃO DIFERENCIADA (SOD)	1500 m <sup>2</sup>	0,3	0,4
RURURBANA 2				
EIXO METROPOLITANO	SUBÁREA ESPECIAL DO CORREDOR (SEC)	1000 m <sup>2</sup>	1	0,8
PRESERVAÇÃO	SUBÁREA DE BAIXA DENSIDADE (SBD)	5000 m <sup>2</sup>	0,15	0,2

## Tipos de Parcelamento

- **Desdobro:** É o parcelamento em dois novos lotes a partir de um lote existente produto de loteamento ou desmembramento anteriormente aprovado;
- **Fracionamento:** É a subdivisão de glebas ou lotes em até dez partes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;
- **Desmembramento:** É a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

## Loteamento x Condomínio de lote

- **Loteamento:** É a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes; (Deverá atender lote mínimo)
- **Condomínio de lotes:** É constituído de lotes, dispondo obrigatoriamente de espaços e instalações de utilização comum, caracterizados como bens de condomínio, sendo mantido como particular os acessos/vias internas; (Não se trata de parcelamento do solo, mas sim de divisão em frações ideais do terreno)

## Unidades e Conjuntos Habitacionais

- **HABITAÇÕES (Lei 26/2012)**
- **R1 - UNIFAMILIAR ISOLADO:** Em qualquer zona onde venha a instalar-se, poderá contar com mais de um bloco de edificação desde que todos sejam destinados ao uso de uma única familiar.

- **R2 e R3 - Residência Multifamiliar:** Duas ou mais unidades agrupadas ou não mas que sejam conjuntos habitacionais de pequeno porte;
- **R4 - Conjunto Residencial:** Caracterizada por edifícios implantados em fileiras ou alas. (Conjuntos de maior porte, aprovados sempre pelo GRAPROHAB)
- **EMPREENHIMENTOS ENCAMINHADOS AO GRAPROHAB**  
(CONFORME PREVISTO NO MANUAL DO GRAPROHAB)

Caberá ao **GRAPROHAB** analisar e deliberar sobre os seguintes projetos de parcelamento do solo e de núcleos habitacionais urbanos a serem implantados:

- I. Projetos de loteamentos para fins habitacionais;
  - II. Projetos de conjuntos habitacionais com abertura ou prolongamento de vias públicas existentes;
  - III. Projetos de desmembramentos para fins habitacionais que resultem em mais de 10 (dez) lotes não servidos por redes de água e de coleta de esgotos, guias e sarjetas, energia e iluminação pública;
  - IV. Projetos de condomínios residenciais que se enquadrem em uma das seguintes situações:
  - V. Condomínios horizontais e mistos (horizontais e verticais), com mais de 200 unidades ou com área de terreno superior a 50.000,00m<sup>2</sup>;
  - VI. Condomínios verticais, com mais de 200 unidades ou com área de terreno superior a 50.000,00m<sup>2</sup>, que não sejam servidos por redes de água e de coleta de esgotos, guias e sarjetas, energia e iluminação pública;
- Condomínios horizontais, verticais ou mistos (horizontais e verticais) localizados em área especialmente protegidas pela legislação ambiental com área de terreno igual ou superior a 10.000,00m<sup>2</sup>.

Parágrafo único - Os projetos não enquadrados nas hipóteses previstas neste artigo, deverão, do mesmo modo, atender às disposições da legislação vigente,

facultando-se ao interessado requerer a apreciação e aprovação por parte do GRAPROHAB.

### **Diferença entre TCRA e TAC**

#### **TCRA - Termo de Compromisso para Recuperação Ambiental:**

- Termo firmado em função específica de alguma pendência ambiental a ser recuperada ou compensada, onde o compromissário assume a responsabilidade de atender as questões necessárias dentro do prazo determinado no respectivo Termo;

#### **TAC - Termo de Ajustamento de Conduta:**

- Termo firmado em função de alguma questão administrativa ou técnica onde possibilita a emissão do documento solicitado à Prefeitura, porém o requerente se responsabiliza em atender as exigências impostas num determinado prazo, sob risco de execução da multa diária.

### **Vegetação e Licenciamento**

#### **• FUNÇÃO DAS APPs**

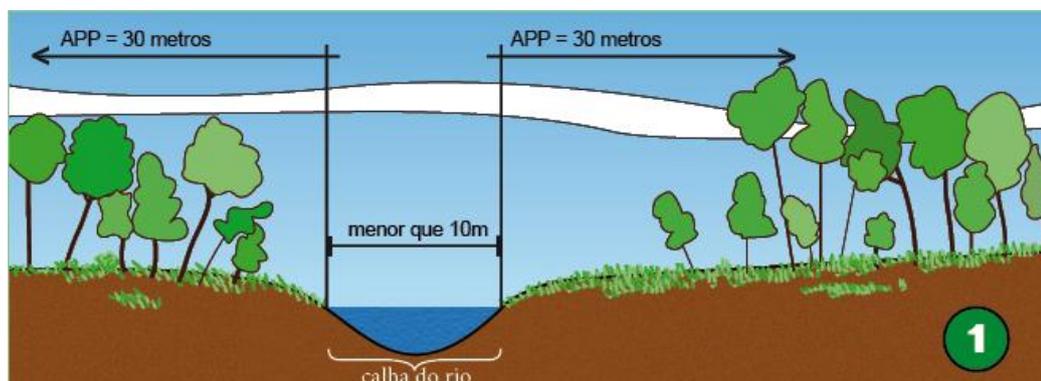
As APPs (Áreas de Preservação Permanente); área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas. (Lei nº 12.651/2012).

#### **• PRINCIPAIS TIPOS DE APP**

Áreas envoltórias dos corpos d'água (córregos e rios), com distância de 30m (trinta metros) da margem de cada lado do leito;

As áreas no entorno das nascentes e dos olhos d'água perenes, qualquer que seja sua situação topográfica, no raio mínimo de 50 (cinquenta) metros;

As encostas ou partes destas com declividade superior a 45°, equivalente a 100% (cem por cento) na linha de maior declive;



#### ❖ Legislação Vigente:

#### Lei Federal nº 12.651/2012 – Código Florestal

*Art. 7º - A vegetação situada em APP deverá ser mantida pelo proprietário da área, possuidor ou ocupante a qualquer título, pessoa física ou jurídica, de direito público ou privado.*

*Art. 8º - A intervenção ou a supressão de vegetação nativa em APP somente ocorrerá nas hipóteses de utilidade pública, de interesse social ou de baixo impacto ambiental, previstas nesta lei.*

#### Diferenças entre:

- **Área Vegetada:** Área com fragmento florestal natural ou recuperado;
- **Área verde:** Área vegetada e reservada por Lei como compensação por alguma intervenção. Ficará gravado na Certidão de Registro de Imóveis independente de mudar ou não o dono;
- **Área Permeável:** Área vegetada ou não, que preserve a função natural de drenagem do solo, o que auxilia na prevenção contra enchentes e reabastecimento do lençol freático naturalmente.

## TIPOS DE VEGETAÇÃO

- **Pasto sujo ou capoeira:** A classe Pasto Sujo refere-se a áreas cobertas por gramíneas (capim-colonião, capim-gordura, bracearia, entre outras plantas invasoras).



- **Árvore isolada:** É considerada árvore isolada, os exemplares arbóreos de espécies nativas com Diâmetro à Altura do Peito - DAP igual ou superior a 05 (cinco) centímetros localizados fora de fisionomias florestais (fragmentos de vegetação), em áreas urbanas ou rurais.



**Autorização de corte de árvore isolada:** Mediante autorização da SPMA em atendimento a Lei Municipal 1995/09.

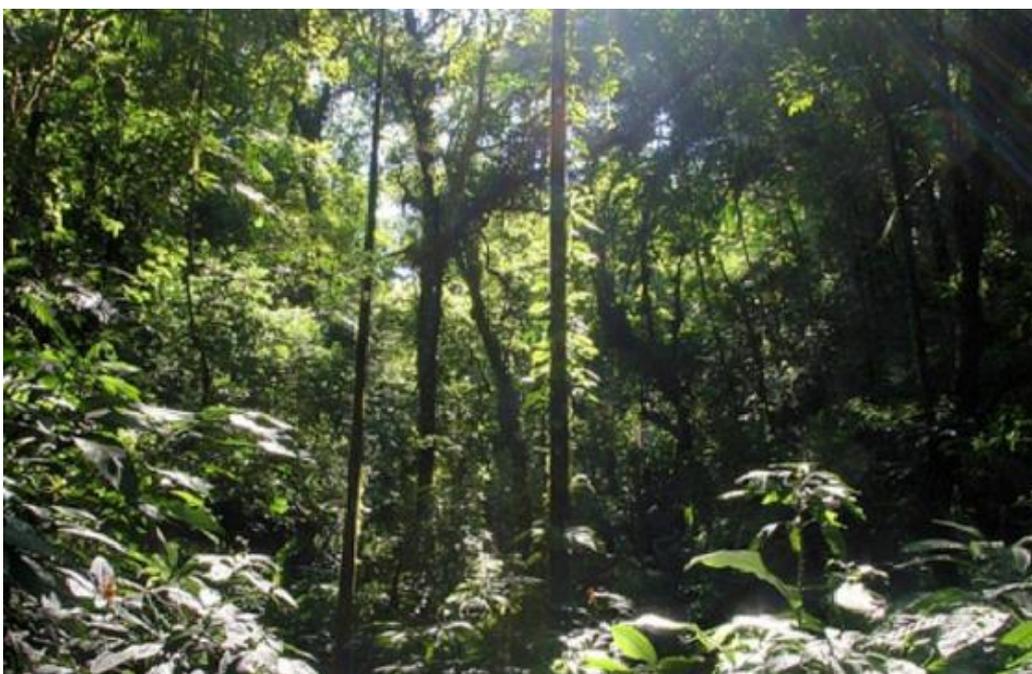
## **Fisionomias da mata atlântica:**

Floresta Ombrófila Densa: **Fragmento Estágio Inicial**



Floresta Ombrófila Densa: **Fragmento Estágio Médio ou Avançado**

(vedada a intervenção por Lei)



## **AUTORIZAÇÃO PARA SUPRESSÃO FRAGMENTO FLORESTAL ESTÁGIO**

### **INICIAL:**

- As autorizações para corte de vegetação nativa em fragmento sobre domínio da mata atlântica em estágio inicial e fora de APP serão expedida mediante o projeto aprovado de licenciamento ambiental junto a SPMA/ GTLA em atendimento ao disposto na resolução CONSEMA nº 01/2018 com ANUÊNCIA da CETESB ou diretamente autorizada pela própria CETESB.
- A SPMA / GTLA tem como parâmetro para análise da vegetação aerofotos do ano de 2013 até o presente, havendo ou não atualmente vegetação no imóvel em análise.
- No decorrer da análise a critério técnico será solicitado ou não laudo de vegetação do local com ART, por profissional habilitado, para fins de complementação da documentação que irá compor o processo.
- A compensação ambiental deverá obedecer ao disposto na resolução SMA nº 07/2017; (em áreas recobertas por vegetação, tendo como parâmetro o ano de 2013);
- A área verde deverá obedecer ao disposto na resolução SMA nº 80/2020. (tendo como parâmetro a cobertura do imóvel no ano de 2013);

### **LEGISLAÇÃO:**

- Mata Atlântica - Lei Federal nº 11.428/06.
- Código Floresta Brasileiro – Lei nº 12.651/2012.
- Fisionomias da mata atlântica: Resolução Conjunta SMA/IBAMA-SP nº 01/94
- Lei Municipal nº1995/09.

**Obs.: Lei nº 11.428/2006 – Lei da Mata Atlântica**

Art. 5º - A vegetação primária ou a vegetação secundária em qualquer estágio de regeneração do Bioma Mata Atlântica não perderão esta classificação nos casos de incêndio, desmatamento ou qualquer outro tipo de intervenção não autorizada ou não licenciada.

## DEGRADAÇÃO DO SOLO EM FUNÇÃO DAS INVASÕES, OCUPAÇÕES E/OU PARCELAMENTOS IRREGULARES NO MUNICÍPIO

□ Área próxima ao Conjunto Habitacional M'Boi Mirim com início do parcelamento irregular do solo.

Foto GoogleMaps 2021.



□ Área próxima ao Conjunto Habitacional M'Boi Mirim ainda preservada.

Foto MultiGeo 2013



□ Área com vegetação ao término da Rua Paraná.

Foto MultiGeo 2007.



□ Área com vegetação ao término da Rua Paraná. Já com início da ocupação irregular e o desmatamento da área.

Foto MultiGeo 2013.



□ Área no final da Rua Paraná e entorno, com ocupação e parcelamento do solo irregular já consolidado.

□ Área desmatada e degradada.

Foto GoogleMaps 2021.



## **CARTA DE ANUÊNCIA**

### **Área com documentação de propriedade:**

- Primeiro medidor não tem óbice;
- Segundo medidor em diante pede-se a regularização das construções, em função do aumento de carga e possível risco de sobrecarga à rede existente;

### **Área sem documentação de propriedade:**

Encaminhado para o Departamento de Regularização Fundiária verificar se há procedimento em andamento ou se o local é passível de regularização por meio da Lei Federal nº 13.465/2017;

## **Iluminação Urbana**

### **1. Iluminação Pública:**

- Possível instalação apenas em locais oficiais e com posteamento existente;

### **2. Extensão de Rede:**

- Para implantação é necessário que as ruas sejam oficiais e regularizadas, possuindo assim a Carta de anuência emitida pela Prefeitura e efetuada a implantação dos postes pela Aneel;

### **3. Mudanças de Posteamento:**

- Áreas Públicas como leito carroçável é responsabilidade da Prefeitura;
- Áreas de Passeio Público em frente a lotes particulares é de responsabilidade do munícipe;