



PLANO DIRETOR REGIONAL  
CAPELA DO SOCORRO

ASSESSORIA



REALIZAÇÃO

Subprefeitura da Capela do Socorro  
Subprefeitura de Parelheiros

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**

**Prefeita**  
Marta Suplicy

**Secretário Municipal de Planejamento Urbano**  
Jorge Wilhelm

**Subprefeito da Capela do Socorro**  
Tadeu José Aparecido Pinheiro Dias Pais

**Coordenadoria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano da Subprefeitura**  
Loide Cruz Vidal Parlato

**SUBPREFEITURA DA CAPELA DO SOCORRO**

Criada em agosto de 2002, com a aprovação da Lei Municipal n° 13.999. A sua região administrativa compreende os distritos de Socorro, Cidade Dutra e Grajaú e localiza-se na porção sul do Município.

As Subprefeituras são órgãos autônomos, com orçamento próprio e com Subprefeitos nomeados, que têm poder de decisão, direção, gestão e controle dos assuntos municipais em nível local.

**SUBPREFEITURA DA CAPELA DO SOCORRO**

Rua Cassiano dos Santos, 499 - Jardim Cliper  
04827-110  
tel (11) 5667-3700 r.239/278

**INSTITUTO SOCIOAMBIENTAL**

O Instituto Socioambiental (ISA) é uma associação sem fins lucrativos, qualificada como Organização da Sociedade Civil de Interesse Público (Oscip), fundada em 22 de abril de 1994, por pessoas com formação e experiência marcante na luta por direitos sociais e ambientais. Com sede em São Paulo e sedes em Brasília (DF) e São Gabriel da Cachoeira (AM), além de bases locais para a implantação de projetos demonstrativos, o ISA tem como objetivo defender bens e direitos sociais, coletivos e difusos, relativos ao meio ambiente, ao patrimônio cultural, aos direitos humanos e dos povos. O ISA produz estudos e pesquisas, implanta projetos e programas que promovam a sustentabilidade socioambiental, valorizando a diversidade cultural e biológica do país.



Para saber mais sobre o ISA consulte  
[www.socioambiental.org](http://www.socioambiental.org)

**Conselho Diretor**

Neide Esterci (presidente), Enrique Svirsky (vice-presidente), Beto Ricardo, Carlos Frederico Marés, Laymert Garcia dos Santos, Márcio Santilli, Nilto Tatto, Sérgio Mauro [Sema] Santos Filho.

**Secretário geral** Sérgio Leitão

**Secretário executivo** Nilto Tatto

**Coordenadores**

Alicia Rolla, André Villas-Bôas, Angela Galvão, Beto Ricardo, Carlos Macedo, Fany Ricardo, Márcio Santilli, Maria Inês Zanchetta, Marina Kahn, Marussia Whately e Rodolfo Marincek

**Apoio institucional**

NCA - Ajuda da Igreja da Noruega  
ICCO - Organização Intereclesiástica para Cooperação ao Desenvolvimento

**Apoio ao laboratório de Geoprocessamento**

União Européia

**São Paulo**

Av. Higienópolis, 901  
01238-002 São Paulo SP Brasil  
tel (11) 3660 7949 / fax (11) 3660 7941  
isa@socioambiental.org

**Brasília**

SCLN 210 bloco C sala 112  
70862-530 Brasília DF Brasil  
tel (61) 349-5114 / fax (61) 274-7608  
isadf@socioambiental.org

**São Gabriel da Cachoeira**

Rua Projetada, 70 Centro CX Postal 21  
69750-000 S. G. da Cachoeira AM  
tel (97) 471 2182/1156/2193 / fax (97) 471 1156  
isarionegro@uol.com.br

Esta publicação é um dos produtos do Termo de Parceria entre a Subprefeitura da Capela do Socorro e o Instituto Socioambiental (ISA), firmado em dezembro de 2002, e inclui CD-ROM contendo: relatório técnico do Quadro Situacional (em formato PDF); projeto de Lei do Plano Regional Estratégico da Subprefeitura (em formato PDF); quadros anexos ao Projeto de Lei (em formato PDF); Mapas para visualização e impressão (em formato PDF); e vídeo documentando todo o processo de elaboração do Plano (versão reduzida e completa).

**EQUIPE DE ELABORAÇÃO DO PLANO DIRETOR REGIONAL DA SUBPREFEITURA DA CAPELA DO SOCORRO****OFICINA PROPOSITIVA**

**Coordenadores de grupos regionais**  
Inez A. Torres Santoro (Grupo Socorro)  
José Álvaro Teixeira Coelho (Grupo Dutra)  
Odete de F. Borges Silva (Grupo Grajaú)

**EQUIPE DA SUBPREFEITURA**

**Coordenação geral**  
Loide Cruz Vidal Parlato

**Assessoria Técnica**  
José Alvaro Teixeira Coelho

**Equipe Técnica**  
Marlon Foguel  
Odete F. Borges Silva  
Vitor César Nishimoto

**Assessoria nas oficinas e plenárias**

Inês Auxiliadora T.Santoro  
Manoel Pereira de Araújo  
Maria de Lourdes S.Silva

**Apoio geral**

Eunice Gomes Teles de Godoy  
Regina Helena N.Guimarães

**EQUIPE DO INSTITUTO SOCIOAMBIENTAL****Coordenação geral**

Marussia Whately

**Assessoria**

Arminda Jardim, Renata Pupo

**Assessoria nas oficinas e plenárias**

Pilar Cunha, Nilto Ignácio Tatto

**Administração**

Guilherme Tadáci Ake, Jefson Marcelino, Luciana Barbosa Fialho, Marcelo A. Souza, Marcia Veloso, Moises Pangoni

**Apoio geral**

Denise Lopes, Glauco Bernini, Ricardo de Oliveira, Solange de Oliveira

**Comunicação**

Maria Inês Zanchetta, Ricardo Barreto

**Desenvolvimento Institucional**

Carlos Macedo, Nuria Chaim

**Documentação**

Ângela Galvão

**Documentação em vídeo**

Eduardo Pupo (Capitania de Imagens)

**Geoprocessamento**

Alicia Rolla, Cicero C. Augusto, Marcos Rosa (ArcPlan), Viviane Mazin (ArcPlan)

**Informática**

Rodolfo Marincek, Ana Carina G. Andrade, Fabio Francelino

**FICHA TÉCNICA DA PUBLICAÇÃO**

**Textos** Marussia Whately

**Cartogramas** Marcos Rosa (ArcPlan)

**Crédito das fotos** Mônica Monteiro Schroeder

**Programação do CD-ROM** Fabio Francelino

**Reprodução do CD-ROM** Booktime

**Projeto Gráfico** Art Urb [www.arturb.com.br](http://www.arturb.com.br)

**Fotolito e impressão** CompanyGraf

**Tiragem desta edição** 1.000 exemplares

Introdução	2
Caracterização geral	3
Uso do solo	4
Plano de ação do governo local: Objetivos e eixos	5

## **PLANO DIRETOR REGIONAL ESTRATÉGICO**

### **ELEMENTOS ESTRUTURADORES**

Síntese	6
Rede Hídrica	7
Rede viária e de transporte coletivo	8
Centralidades	9

### **ZONEAMENTO**

Macrozoneamento	10
Zonas de Uso	11, 12 e 13
ZEIS	14, 15 e 16

### **INSTRUMENTOS DE GESTÃO URBANA E AMBIENTAL**

17

Considerações gerais	18, 19 e 20
----------------------	-------------

## SITUAÇÃO ATUAL

A região de Capela do Socorro localiza-se na porção sul do Município de São Paulo, possui uma área de 134 km<sup>2</sup>, que corresponde a 8,8% do território do município e compreende os distritos de Socorro, Cidade Dutra e Grajaú.

**Cerca de 90% de seu território está inserido em área de proteção aos Mananciais**, localizado dentro dos limites das bacias hidrográficas das represas de Guarapiranga e Billings, que são responsáveis pelo abastecimento de 30% da população de São Paulo.

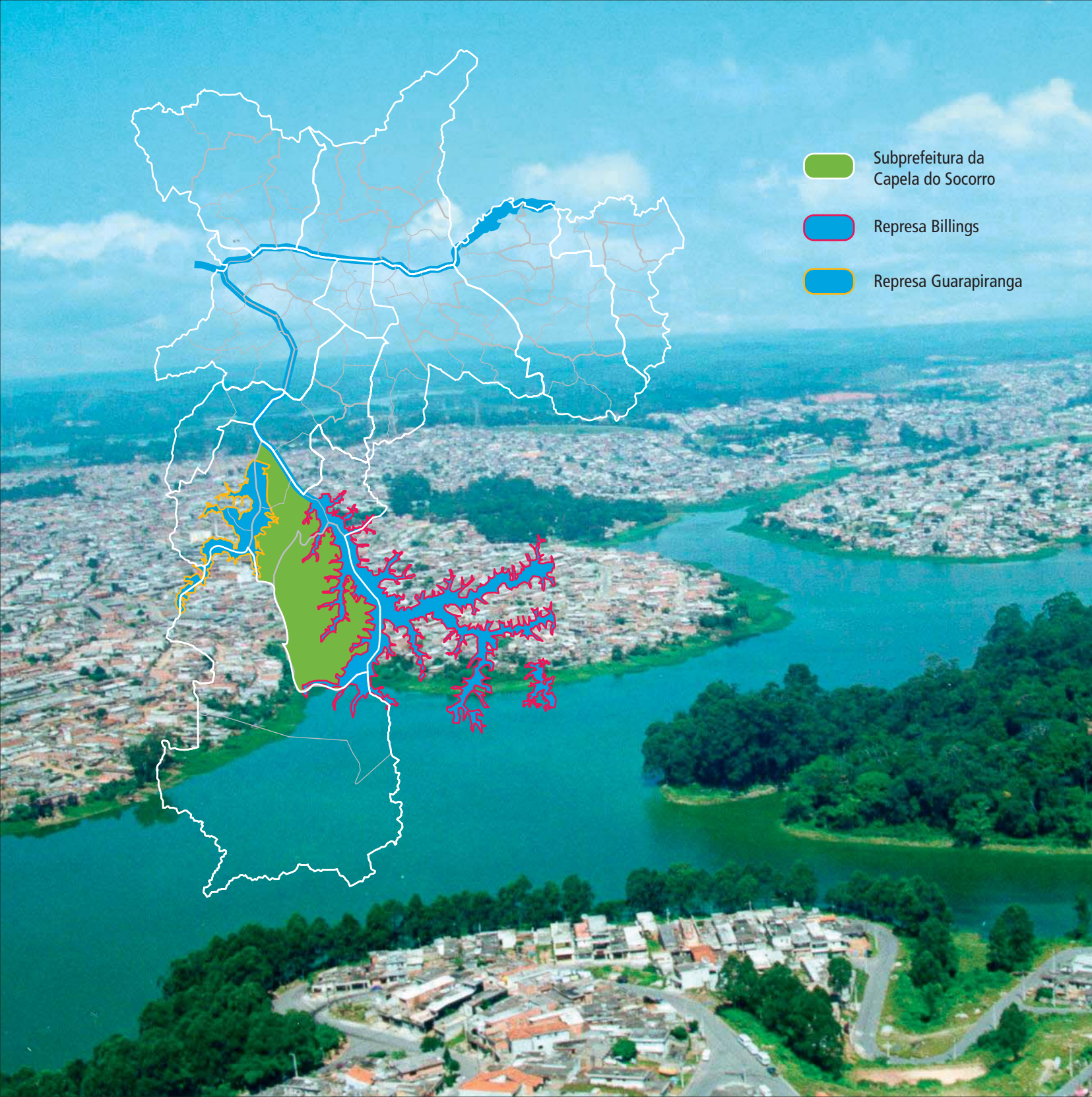
A população residente na Capela do Socorro é predominantemente de baixa renda e carente de serviços de infra-estrutura. Em 2000, a região contava com 563 mil habitantes (Censo IBGE).




**A região apresenta urbanização intensa e desordenada, com parcela significativa de sua população residindo de forma precária, e sérios impactos na capacidade de produção de água, devido à impermeabilização do solo, desmatamento e despejo de esgoto.** Em 2002, 58,8% de seu território encontrava-se ocupado por atividades humanas, incluindo usos urbanos, chácaras e sítios, ocupações dispersas, áreas de agricultura.

O estabelecimento da Sub-prefeitura da Capela do Socorro, a construção do Plano de Ação do Governo Local com a população, o estabelecimento do Conselho Regional de Planejamento e Desenvolvimento Sustentável e a elaboração, de forma participativa, do Plano Diretor Regional, cujos resultados são apresentados nesta publicação, são iniciativas importantes e que contribuem para a melhoria da qualidade ambiental e de vida na região.

## DESAFIO

**O grande desafio que se coloca para a Capela do Socorro é a necessidade de articular a preservação e recuperação ambiental, com o enfrentamento da problemática social decorrente da expansão urbana desordenada, alterando a visão negativa em relação à função de proteção de mananciais, para uma visão positiva, onde a região tem posição estratégica e fundamental para o abastecimento de água da cidade de São Paulo.**



-  Subprefeitura da Capela do Socorro
-  Represa Billings
-  Represa Guarapiranga

## Caracterização Geral

### DADOS

**Área:**  
**134 km<sup>2</sup>**  
8,8% do território do  
Município de São Paulo

**População da Subprefeitura:**  
**(IBGE/2000)**  
563.922 habitantes

**População nos Distritos:**

**CIDADE DUTRA**  
191.389 habitantes

**GRAJAÚ**  
333.436 habitantes

**SOCORRO**  
39.097 habitantes

**Área de Mananciais:**  
90% da Subprefeitura  
Bacias hidrográficas  
Guarapiranga e Billings

**Abastecimento de 30% da  
RMSP**

## Uso do solo

Área ocupada por cada categoria (% em relação à área total da Subprefeitura)

Área urbana: 25,4%

Área de ocupação dispersa (chácaras, sítios e equipamentos de lazer, ocupação dispersa de alto/médio padrão e baixo padrão) 8,1%

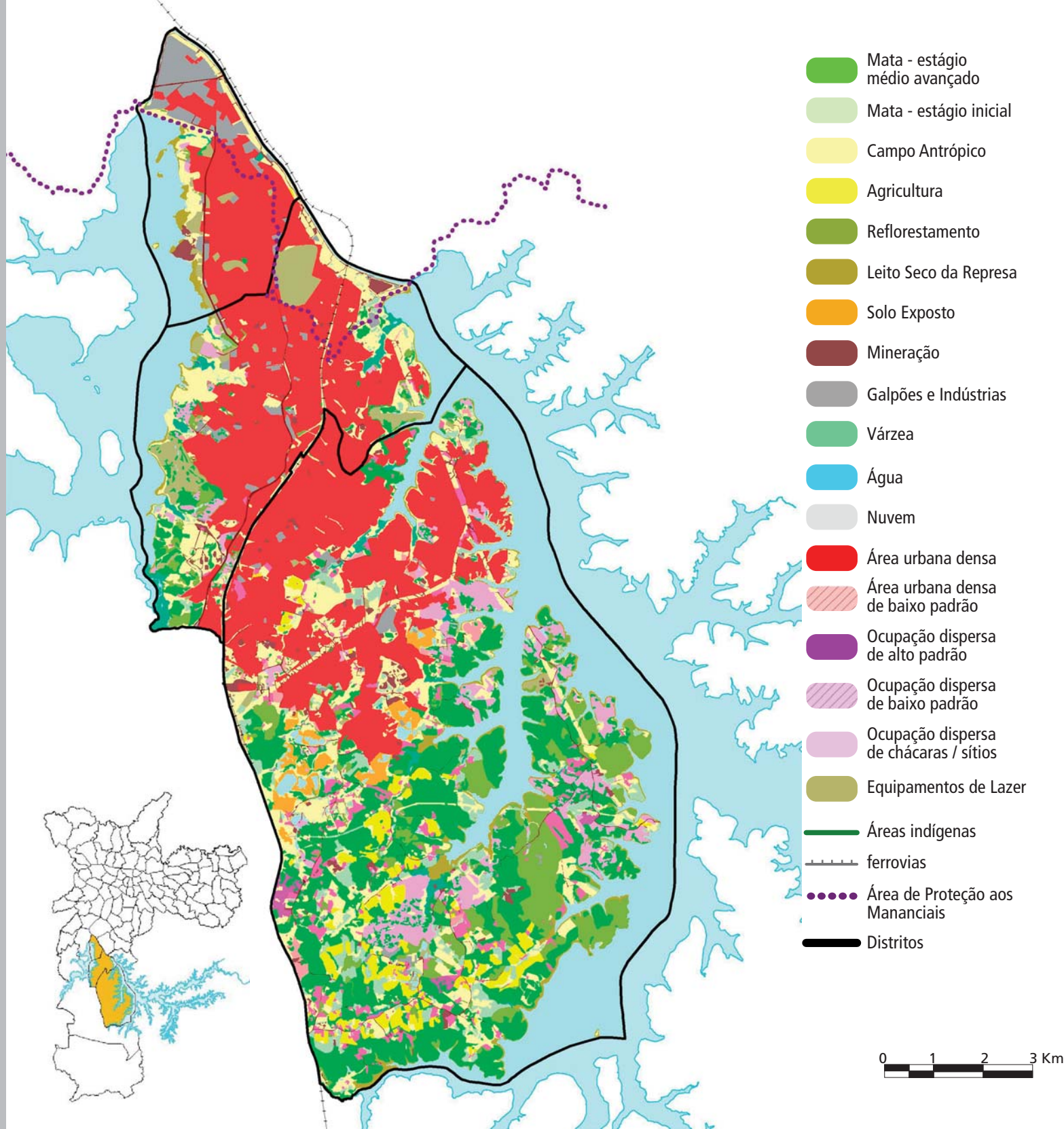
Área ocupada com outras atividades humanas, não urbanas (inclui agricultura, campo antrópico, solo exposto, indústrias e galpões, mineração, estradas) 19,9%

Reflorestamento: 5,4%

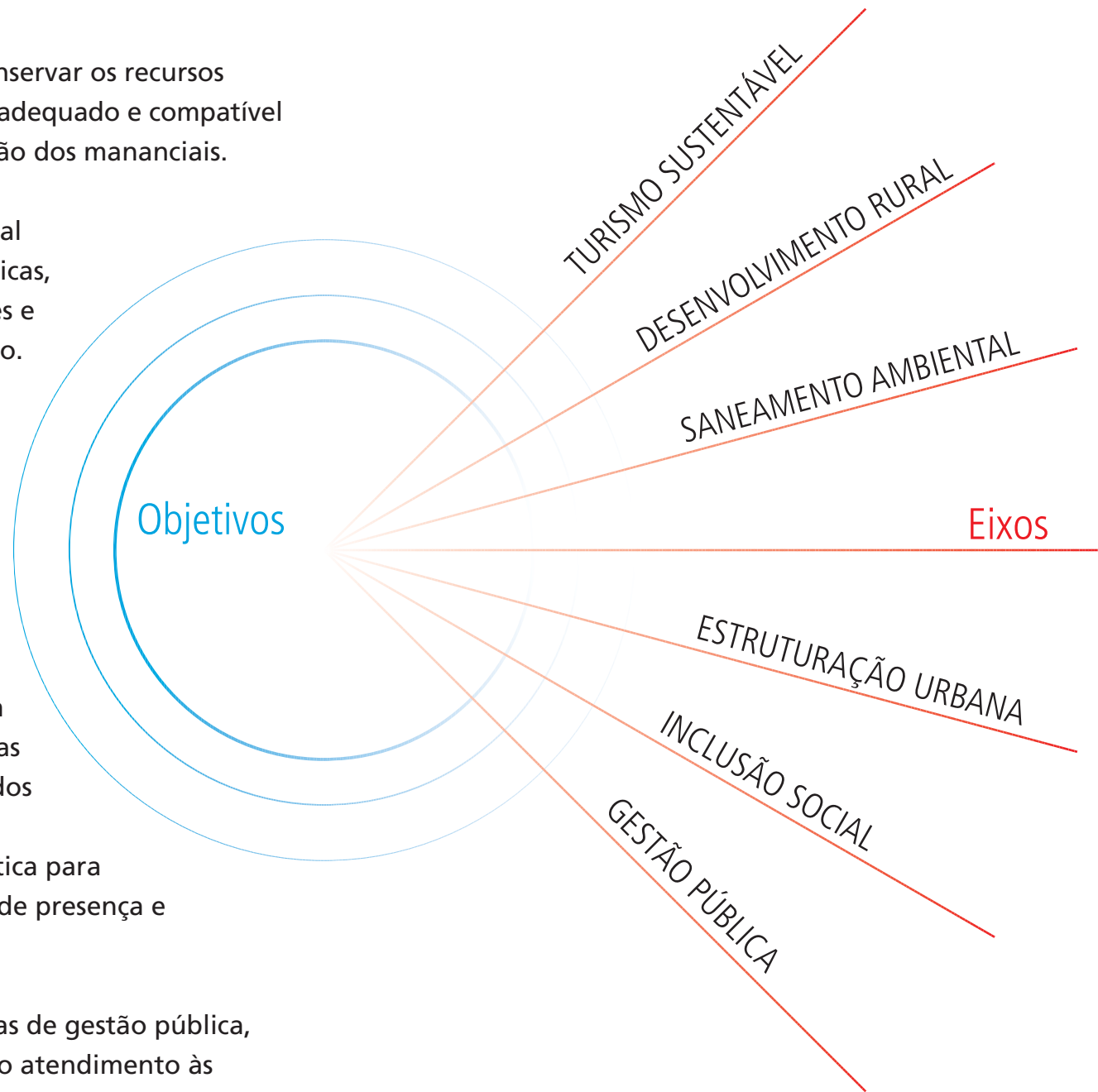
Mata Atlântica: 17,8%

Água, leito seco da represa e várzea: 23,4%

O uso do solo foi obtido através da interpretação de imagem do satélite Ikonos (meses de setembro e de outubro de 2002) e base cartográfica na escala 1:10.000.



- 1 Valorizar, preservar e conservar os recursos naturais, a partir do uso adequado e compatível com a área de preservação dos mananciais.
- 2 Promover a inclusão social a partir de políticas públicas, aproveitando as vocações e potencialidades da região.
- 3 Desenvolver e gestar localmente políticas intersecretariais e intersetoriais.
- 4 Garantir que as ações propostas desenvolvidas pelo Governo Local sejam universalizadas, discutidas e acompanhadas por todos os envolvidos, de forma transparente e democrática para fortalecer o sentimento de presença e o exercício da cidadania.
- 5 Desenvolver novas formas de gestão pública, com políticas que visem o atendimento às necessidades e anseios dos atores envolvidos.





## Síntese

### ELEMENTOS ESTRUTURADORES

Os elementos estruturadores são eixos que estruturam permanentemente a cidade e que possibilitam maior equilíbrio entre as áreas construídas e o espaços abertos.

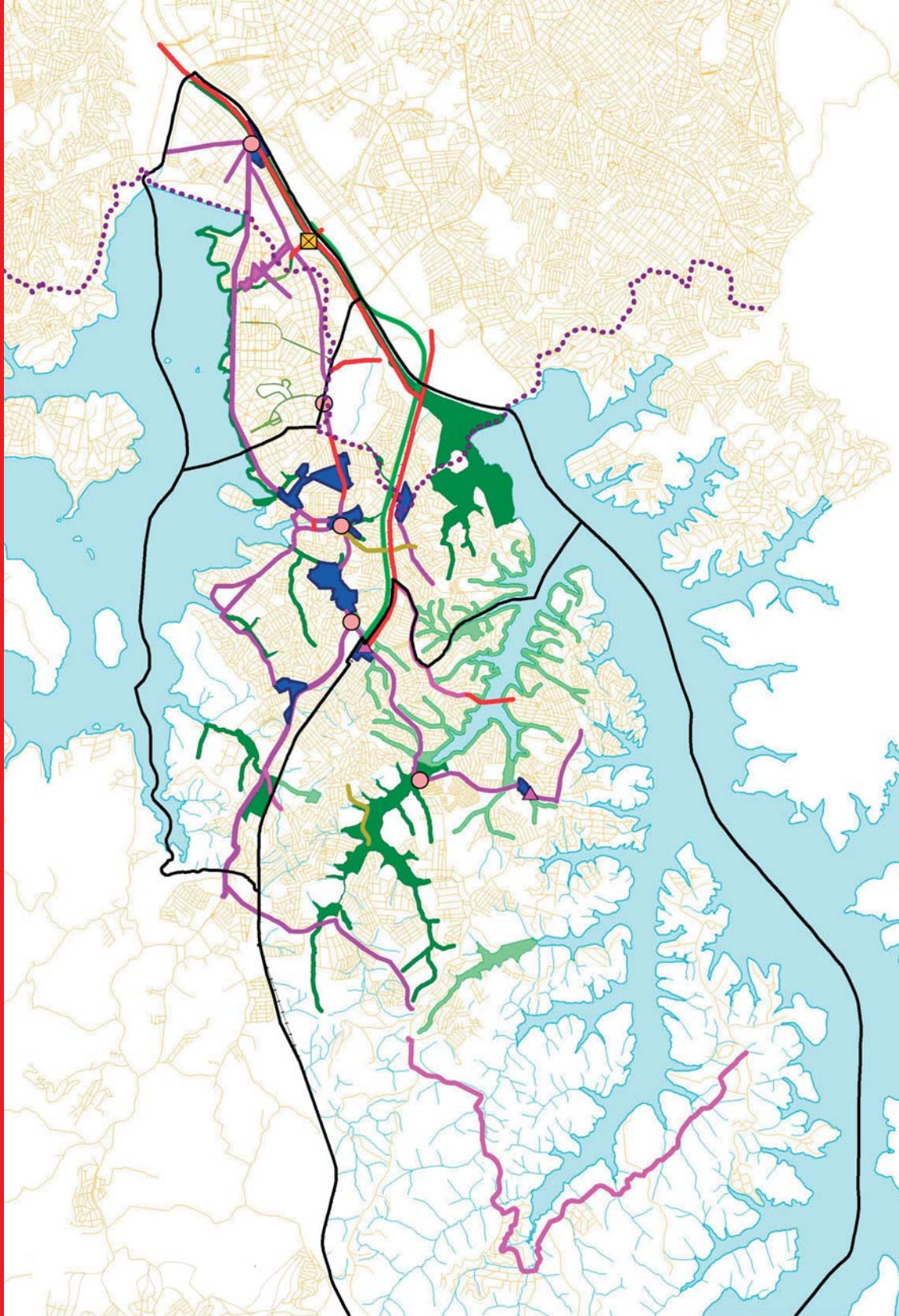
Estão divididos em 4 redes:

Rede Hídrica Estrutural

Rede Viária Estrutural

Rede Estrutural de Transporte Coletivo

Rede Estrutural de Eixos e Pólos

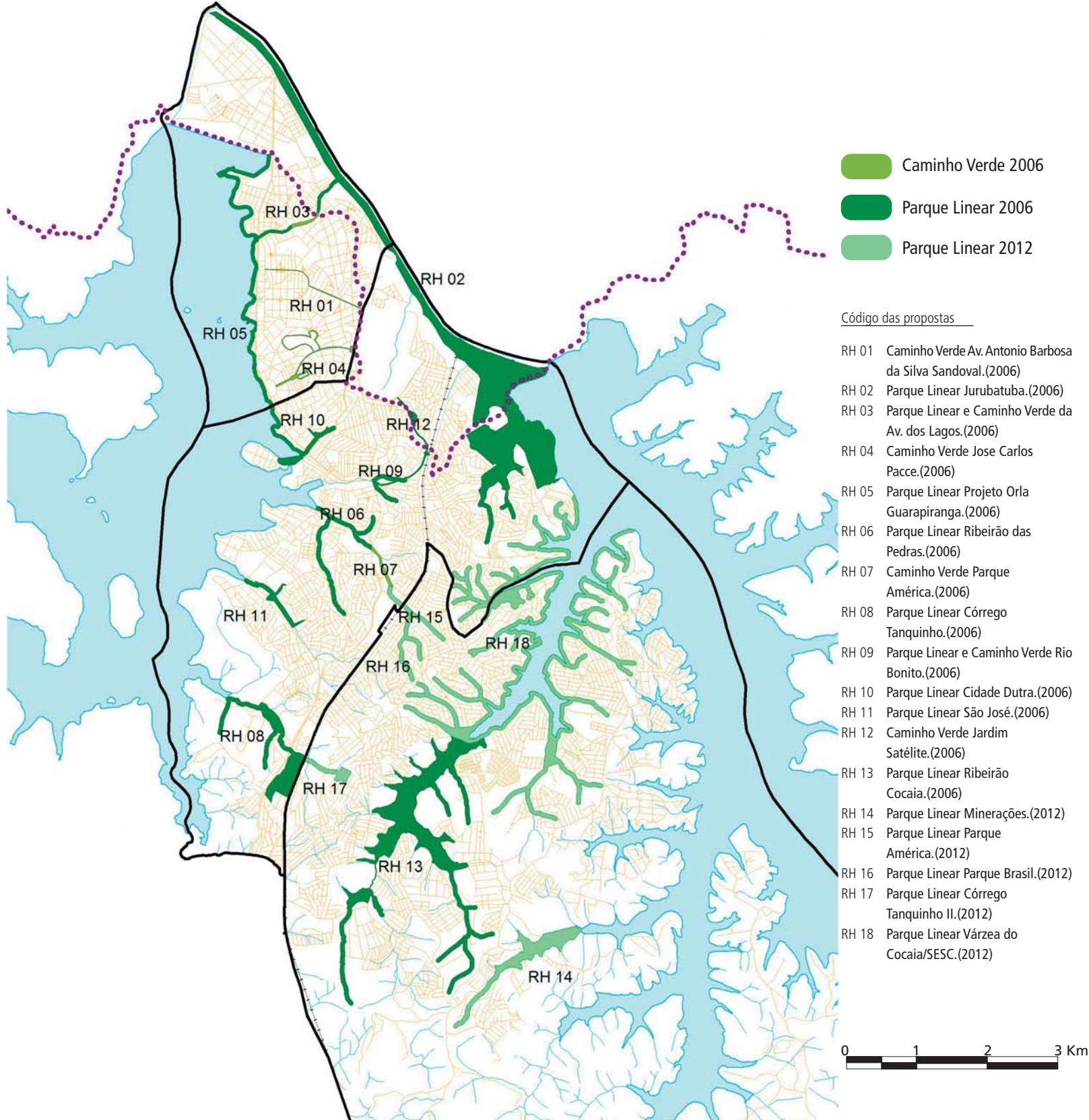


- Centralidade Linear
- Centralidade Polar
- Parque Linear 2006
- Parque Linear 2012
- Caminho Verde 2006

- Estação de Transferência 2006
- Estacionamento 2006
- Terminal Intermodal 2006
- Abertura de Novas Vias
- Melhorias viárias 2006
- Melhorias viárias 2012
- Corredor de Ônibus







- Caminho Verde 2006
- Parque Linear 2006
- Parque Linear 2012

Código das propostas

- RH 01 Caminho Verde Av. Antonio Barbosa da Silva Sandoval.(2006)
- RH 02 Parque Linear Jurubatuba.(2006)
- RH 03 Parque Linear e Caminho Verde da Av. dos Lagos.(2006)
- RH 04 Caminho Verde Jose Carlos Pacce.(2006)
- RH 05 Parque Linear Projeto Orla Guarapiranga.(2006)
- RH 06 Parque Linear Ribeirão das Pedras.(2006)
- RH 07 Caminho Verde Parque América.(2006)
- RH 08 Parque Linear Córrego Tanquinho.(2006)
- RH 09 Parque Linear e Caminho Verde Rio Bonito.(2006)
- RH 10 Parque Linear Cidade Dutra.(2006)
- RH 11 Parque Linear São José.(2006)
- RH 12 Caminho Verde Jardim Satélite.(2006)
- RH 13 Parque Linear Ribeirão Cocaia.(2006)
- RH 14 Parque Linear Minerações.(2012)
- RH 15 Parque Linear Parque América.(2012)
- RH 16 Parque Linear Parque Brasil.(2012)
- RH 17 Parque Linear Córrego Tanquinho II.(2012)
- RH 18 Parque Linear Várzea do Cocaia/SESC.(2012)

A rede hídrica compreende os cursos d'água e fundos de vale.

Ao longo desses eixos ocorrerão intervenções urbanas para: recuperar áreas degradadas; sanear cursos d'água; preservar áreas ambientalmente frágeis; ampliar áreas permeáveis implantar sistemas alternativos de tratamento de esgoto, como "wetlands" e "stoplog", concomitantes com os parques lineares.

São 14 Parques Lineares e 5 Caminhos Verdes.



# Rede Viária e Transporte

ELEMENTOS ESTRUTURADORES

## Rede Viária Estrutural (RV)

Estabelece as principais ligações entre as diversas partes do município e entre este e os demais municípios e estados.

### Propostas

- 6 novas vias, incluindo construção de ponte e de interligação por balsa
- 4 melhorias de viários existente
- 1 passarela de pedestres
- 1 ciclovia

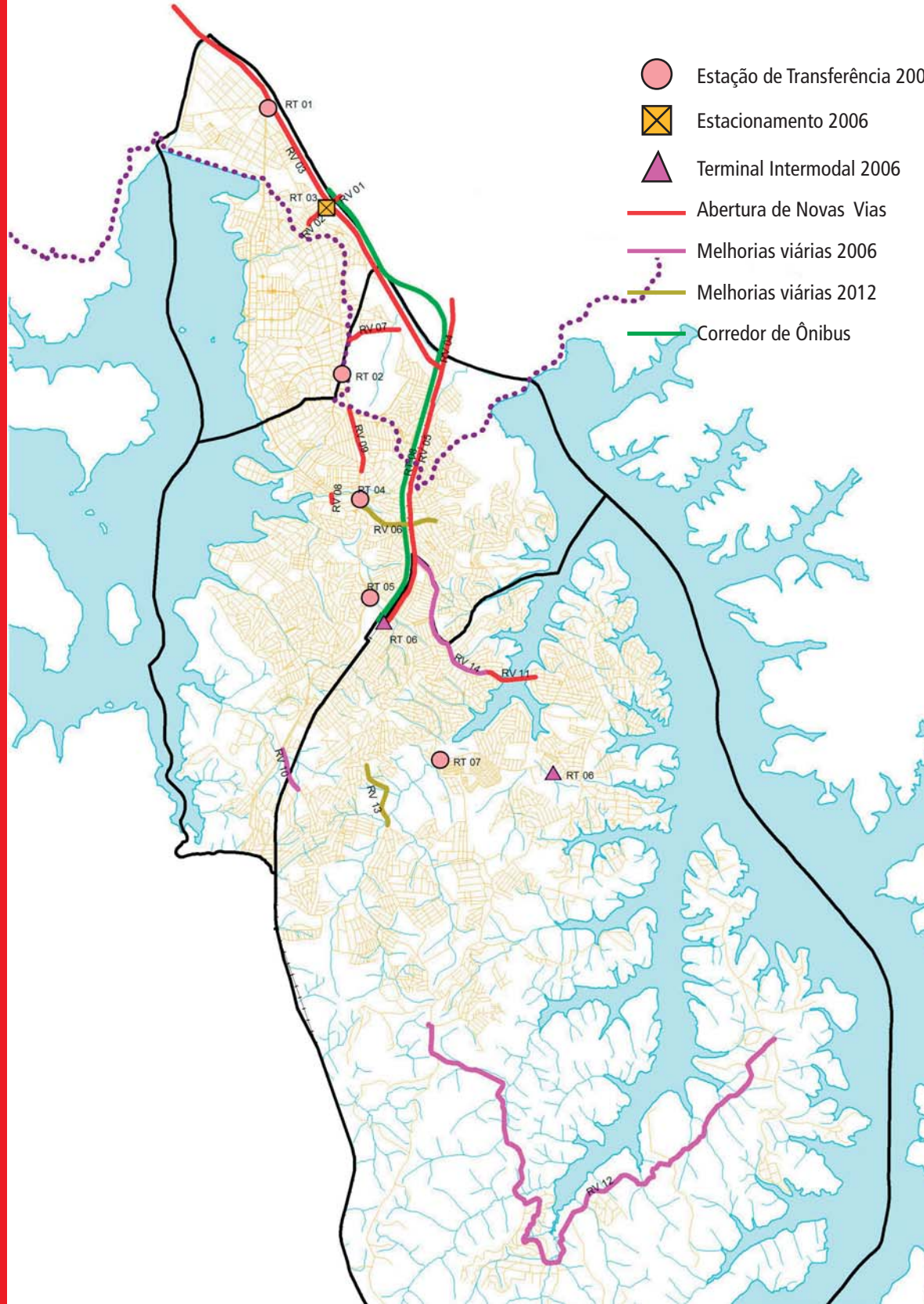
Apresenta exigências técnicas a serem observadas no caso de implantação do trecho Sul do Rodoanel e do Corredor de Ônibus na Av. Robert Kennedy.

## Rede Estrutural de Transporte Coletivo (RT)

Interliga as diversas regiões da cidade, atende a demanda concentrada e organiza a oferta de transporte.

### Propostas

- 5 estações de transferência de pedestres
- 1 corredor de ônibus
- 1 terminal de ônibus
- 1 estacionamento de veículos



- Estação de Transferência 2006
- Estacionamento 2006
- Terminal Intermodal 2006
- Abertura de Novas Vias
- Melhorias viárias 2006
- Melhorias viárias 2012
- Corredor de Ônibus

Código das propostas

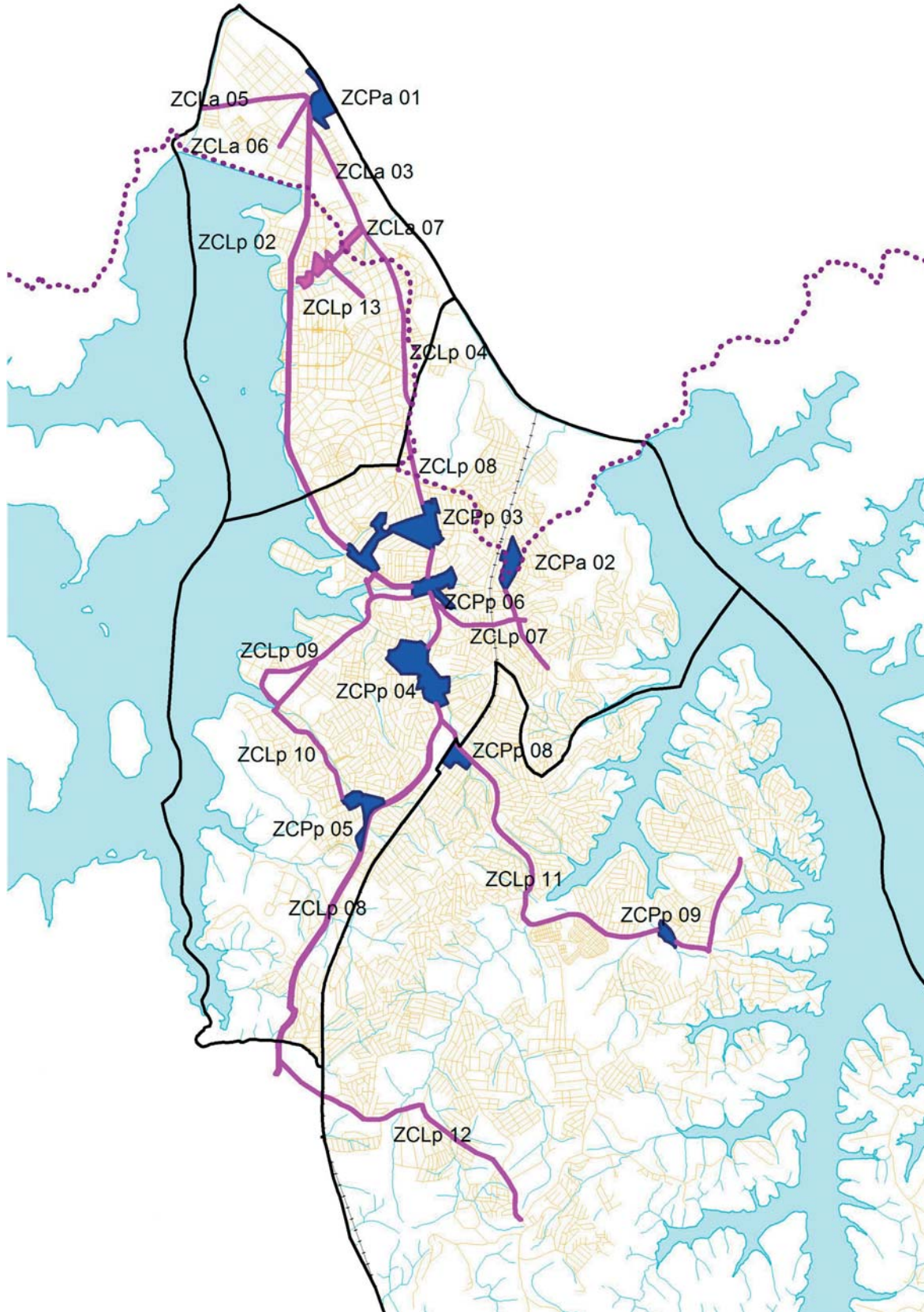
### REDE VIÁRIA

- RV 01 Passarela de pedestre Estação Jurubatuba (2006)
- RV 02 Nova via de integração modal com trem metropolitano (2006)
- RV 03 Nova via entre a Ponte Transamérica e Ponte Miguel Yunes (2006)
- RV 04 Construção de ponte sobre o Rio Jurubatuba (2006)
- RV 05 Viário complementar à ponte Miguel Yunes (2006)
- RV 06 Melhoria da Av. Presidente João Goulart.(2012)
- RV 07 Nova via atrás do Autódromo de Interlagos. (2006)
- RV 08 Nova via de integração modal com trem metropolitano Av. Robert Kennedy (2006)
- RV 09 Ampliação da Av. Senador Teotônio (2006)
- RV 10 Melhoria viária da Estrada dos Mendes (2006)
- RV 11 Ligação da península do Cocaia com Av. Jequirituba (2006)
- RV 12 Melhoria do viário do Bororé.(2006)
- RV 13 Melhoria da Estrada da Cocaia.(2012)
- RV 14 Melhoria da Rua Jequirituba (2006)
- RV 15 Criação de Ciclovia (2006)

### TRANSPORTE COLETIVO

- RT 01 Estação de transferência Largo do Socorro (2006)
- RT 02 Estação de transferência Av. Interlagos (2006)
- RT 03 Estacionamento de veículos junto à passarela de pedestres(2006)
- RT 04 Estação de Transferência Largo Rio Bonito(2006)
- RT 05 Estação de Transferência Grajaú (2006)
- RT 06 Terminal de ônibus Grajaú (2006)
- RT 07 Estação de transferência Av. Dona Belmira Marin(2006)
- RT 08 Implantação de Corredor de Transporte Coletivo (2006)





## Centralidades

- Linear
- Polar

### Código das propostas

#### ZONAS DE CENTRALIDADE LINEAR

- ZCLa/01 Av. Robert Kennedy (até limite com APM)
- ZCLa/03 Av. Olívia Guedes Penteado/Av. R. Bonito
- ZCLa/05 Av. Guarapiranga
- ZCLa/06 Av. de Pinedo
- ZCLa/07 Veleiros
- ZCLp/02 Av. Robert Kennedy (até Lgo. Rio Bonito)
- ZCLp/04 Av. Rio Bonito
- ZCLp/07 Integrada pelas Av. Pres. João Goulart, Av. Manuel Alves Soares e Av. Lourenço Cabreira
- ZCLp/08 Av. Senador Teotônio Vilela
- ZCLp/09 Frederico René de Jaeger
- ZCLp/10 R. Acaccio Fontoura
- ZCLp/11 Av. Dona Belmira Marin
- ZCLp/12 Av. Paulo Guilger Reimberg
- ZCLp/13 Av. Leblon
- ZCLp/14 Av. Ipanema
- ZCLp/15 R. Jose Geraldo Alves Cursino

#### ZONAS DE CENTRALIDADE POLAR

- ZCPa/01 Largo do Socorro
- ZCPa/02 Centro de Bairro Jd. Primavera
- ZCPp/02 Centro de Bairro Veleiros
- ZCPp/03 Cidade Dutra
- ZCPp/04 Vila Progresso
- ZCPp/05 Largo São José e entorno
- ZCPp/06 Largo do Rio Bonito
- ZCPp/08 Parque Brasil
- ZCPp/09 Centro de Bairro Jardim Eliana.



## Rede Estrutural de Eixos e Pólos de Centralidades

Centros e eixos de comércio e serviços consolidados ou em consolidação, e grandes equipamentos urbanos, tais como parques, terminais, entre outros.

### Propostas

16 zonas de centralidades lineares, sendo 9 existentes e 7 novas  
 9 zonas de centralidade polares, sendo 5 existentes e 4 novas.

Os parâmetros de uso nas zonas de centralidades obedecerão ao estabelecido na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do Município.



# Macrozoneamento

USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

## Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana

Compreende a porção do território da Subprefeitura fora da área de mananciais e está dividida em duas Macroáreas:

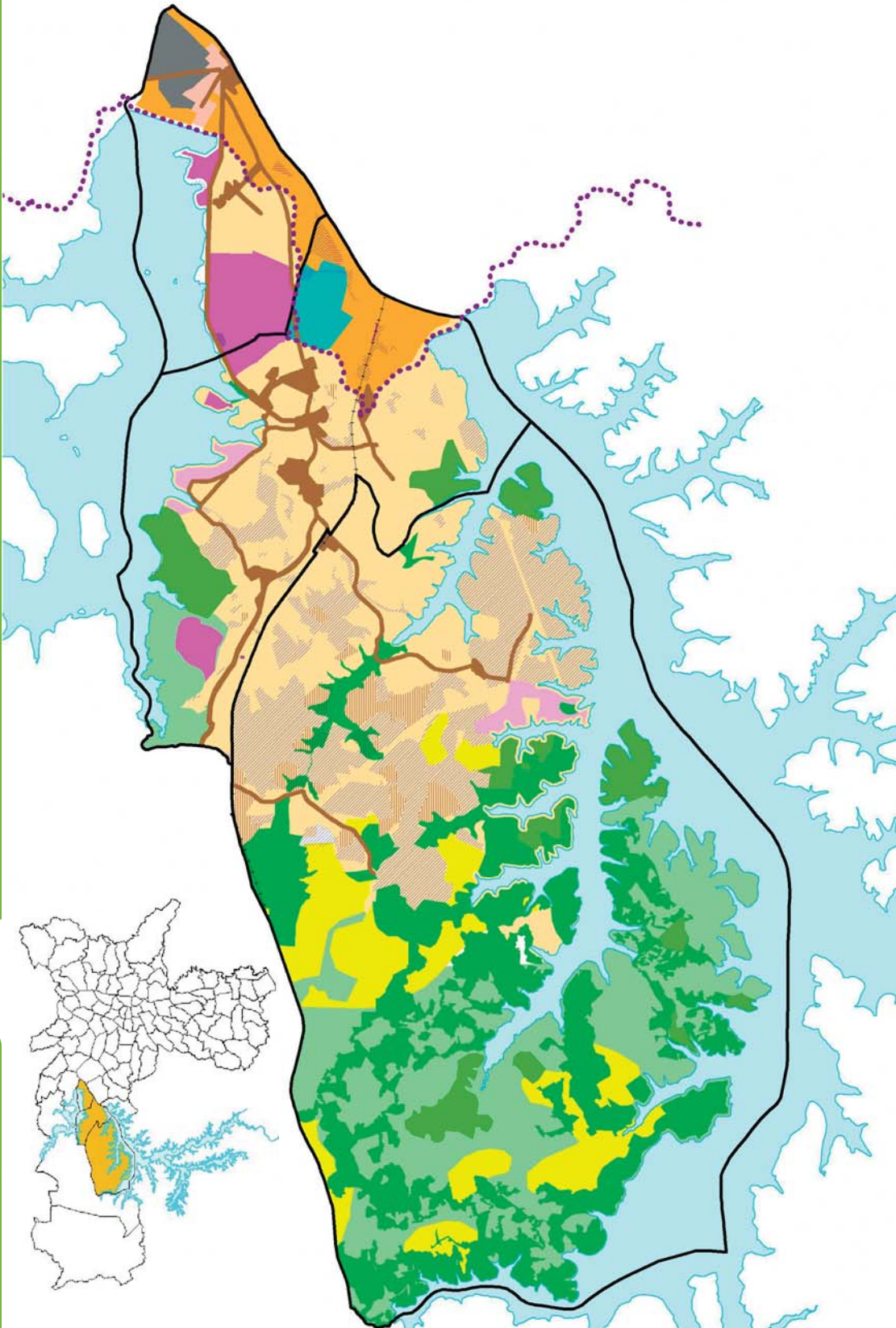
Reestruturação e Requalificação Urbana  
Urbanização em Consolidação.

## Macrozona de Proteção Ambiental

Esta macrozona está dividida em duas Macroáreas: Conservação e recuperação: compreende áreas urbanizadas existentes no território.

Uso Sustentável: compreende áreas com usos predominantemente rurais e sob proteção especial.

As macroáreas estão subdivididas em zonas de uso conforme mapa ao lado.



- Centralidades
- ZEIS 1 Zona Especial de Interesse Social 1
- ZEIS 3 Zona Especial de Interesse Social 3
- ZEIS 4 Zona Especial de Interesse Social 4
- ZEPEC Zona Especial de Preservação Cultural
- ZERp Zona Exclusivamente Residencial de Proteção Ambiental
- ZPI Zona Predominantemente Industrial
- ZOE Zona de Ocupação Especial
- ZM-3b Zona Mista de Alta Densidade
- ZM-3a Zona Mista de Média Densidade
- ZER-1 Zona Exclusivamente Residencial de Baixa Densidade
- ZLT Zona de Lazer e Turismo
- Zepam Zona Especial de Preservação Ambiental
- Zepag Zona Especial de Produção Agrícola e Extração Mineral
- ZPDS Zona de Proteção e Desenvolvimento Sustentável
- ZMp/01 Zona Mista de Proteção Ambiental





## Zonas de Uso

**Predominantemente Industrial (ZPI):** valorizar as atividades industriais, voltada para empreendimentos de pequeno porte e não poluentes.

**Mista de alta e média densidades (ZM-3b e ZM-3a):** estimular a urbanização e qualificação da região, e criar novas oportunidades de emprego.

**Ocupação especial (ZOE):** Autódromo de Interlagos.

**Exclusivamente Residencial de Baixa Densidade (ZER-1) e de Proteção Ambiental (ZERp):** nucleações urbanas existentes e com bom padrão de ocupação e urbanização, cujo uso é exclusivamente residencial.

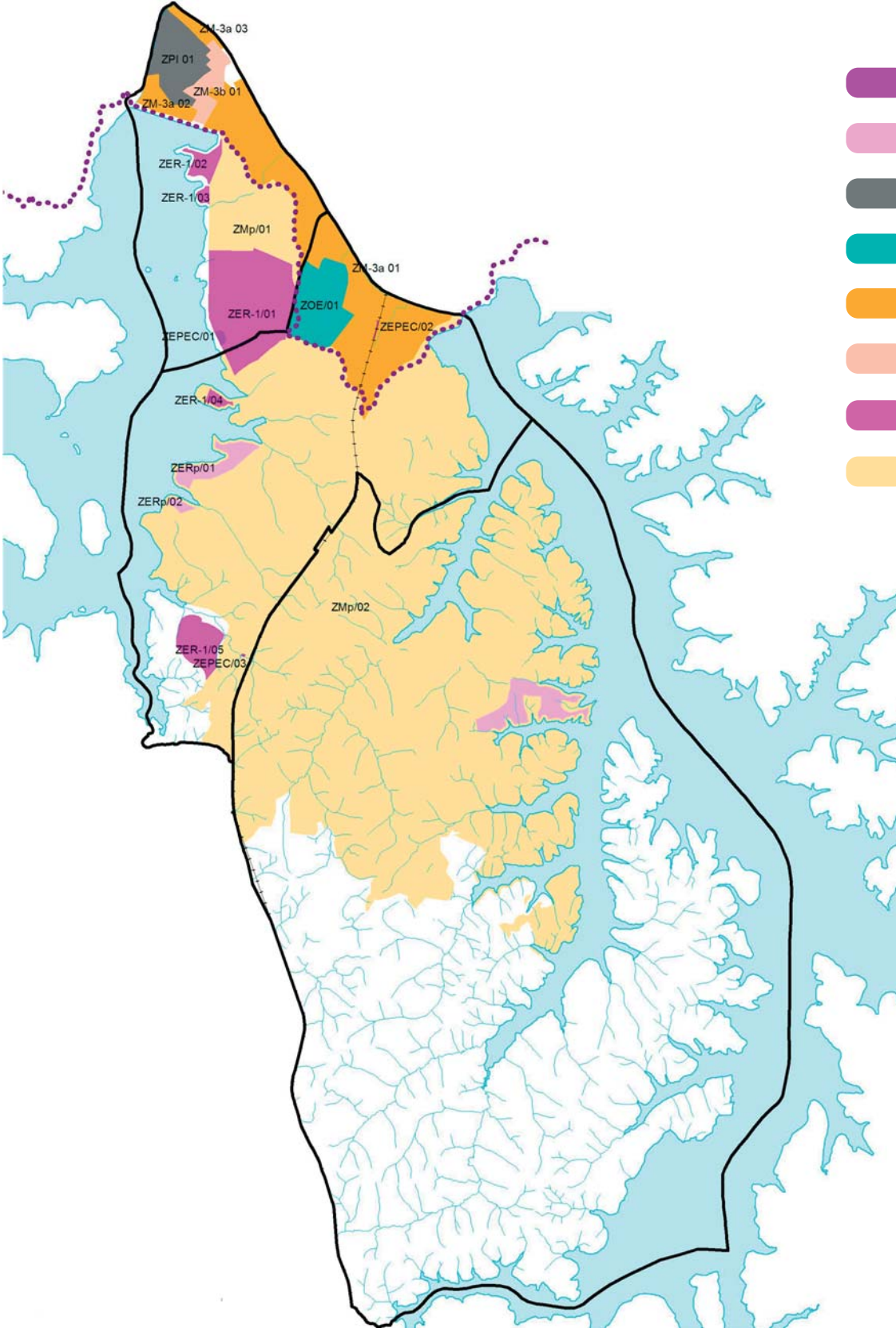
**Mista de Proteção Ambiental (ZMp):** áreas de ocupação urbana adensada ou em consolidação com padrões e usos diversificados.

**Especial de Preservação Cultural (ZEPEC):** sítios, imóveis ou conjuntos urbanos destinados à preservação de patrimônio histórico, cultural, arqueológico e paisagístico. Compreende imóveis ou áreas tombadas por legislação municipal, estadual ou federal, bem como os imóveis já preservados como zona de uso especial Z8-200.

-  ZEPEC Zona Especial de Preservação Cultural
-  ZERp Zona Exclusivamente Residencial de Proteção Ambiental
-  ZPI Zona Predominantemente Industrial
-  ZOE Zona de Ocupação Especial
-  ZM-3b Zona Mista de Alta Densidade
-  ZM-3a Zona Mista de Média Densidade
-  ZER-1 Zona Exclusivamente Residencial de Baixa Densidade
-  ZMp Zona Mista de Proteção Ambiental

### Código das propostas

ZPI/01	Zona Predominantemente Industrial (pequeno porte não poluentes.)
ZM-3b/01	Confluência da R. Antonio Foster e R. 7 de Julho
ZM-3a/01	Confluência da Av. de Pinedo com R. Carlos Klein
ZM-3a/02	Confluência da Av. Guarapiranga com R. José Rafaeli
ZM-3a/03	Confluência do Canal Guarapiranga com Rio Grande ou Jurubatuba
ZOE/01	Autódromo de Interlagos
ZEPEC/01	Santa Paula Iate Clube.
ZEPEC/02	Antiga Estação Ferroviária no Jardim Satélite
ZEPEC/03	imóvel na Estrada dos Mendes nº 01
ZER-1/01	Jd. Interlagos.
ZER-1/02	Margem da Guarapiranga.
ZER-1/03	Jd. Três Marias.
ZER-1/04	Parque do Castelo.
ZER-1/05	Chácara Monte Azul
ZERp-01	Jd. Represa/ V. da Represa.
ZERp-02	início da Rua Frederico René de Jaegher
ZMp/01	Socorro
ZMp/02	Cidade Dutra/Grajaú





# Zonas de Uso

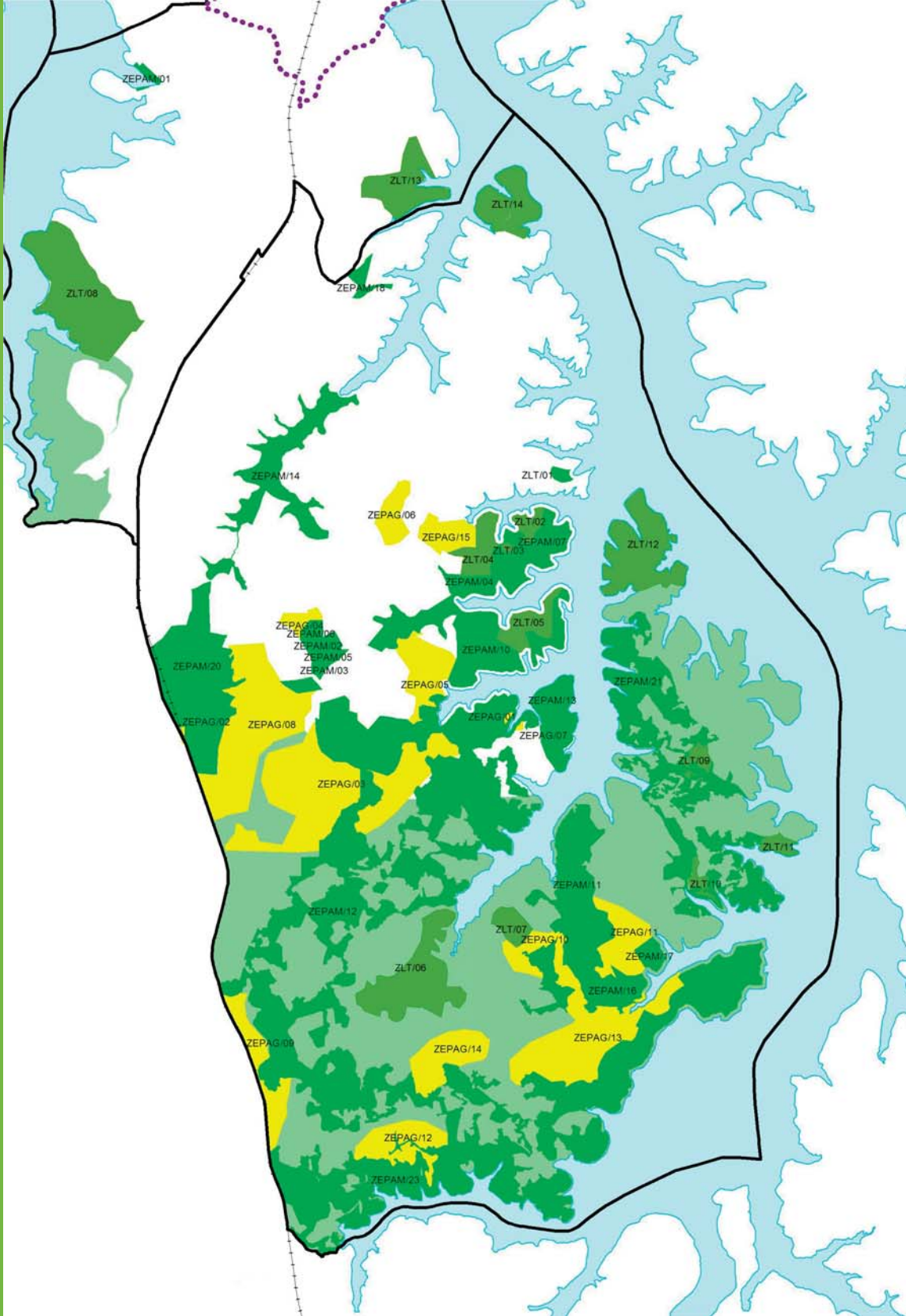
USO E OCUPAÇÃO DO SOLO





**Lazer e Turismo (ZLT):**  
áreas com usos residenciais de baixa densidade, de lazer e turismo, localizadas no entorno dos reservatórios Billings e Guarapiranga. A ocupação deve ter densidades demográficas e construtivas baixas, e atender às restrições da Lei de Proteção aos Mananciais.

**Proteção e Desenvolvimento Sustentável (ZPDS):**  
compatibilizar conservação da natureza com uso sustentável dos recursos existentes, sendo nelas permitidos os usos econômicos como agricultura, lazer e o turismo e o parcelamento do solo destinado às chácaras e sítios.

**Especial de Preservação Ambiental (ZEPAM):**  
porções do território destinadas à preservação da biota, à proteção e recuperação dos recursos hídricos e à proteção de áreas de risco geotécnico. Compreende: áreas de preservação permanente; mata atlântica primária e em estágio médio e avançado de regeneração; planícies aluviais e áreas de risco.

**Especial de Produção Agrícola e Extração Mineral (ZEPAG):**  
manutenção e qualificação da atividade agrícola e da produção mineral, com vistas à geração de renda e ao estabelecimento de atividades rurais sustentáveis



-  Zepam Zona Especial de Preservação Ambiental
-  Zepag Zona Especial de Produção Agrícola e Extração Mineral
-  ZLT Zona de Lazer e Turismo
-  ZPDS Zona de Proteção e Desenvolvimento Sustentável



## Código das Propostas

ZLT/01	Jardim Shangrilá	ZEPAG/14	sul do loteamento Chácara Santo Amaro
ZLT/02	Jardim Ellus	ZEPAG/15	região do Grajaú em subbacia tributária direta da Billings
ZLT/03	proximidades do Jardim Ellus	ZEPAM/01	Av. Robert Kennedy com Av. Alcindo Ferreira
ZLT/04	R. Rodrigues e R. Apolônio Mariano da Silva.	ZEPAM/02	confluência entre a Rua Agenor Klaussner e a Av. Paulo Guilger Reimberg
ZLT/05	final da Estrada Schmidt	ZEPAM/03	Estrada do Barro Branco
ZLT/06	Chácara Santo Antonio	ZEPAM/04	Área coberta por Mata próxima ao Jardim Ellus
ZLT/07	Sítio Passariuvas	ZEPAM/05	Av. Paulo Guilger Reimberg e Estrada Barro
ZLT/08	Clube de Campo São Paulo.	ZEPAM/06	confluência entre as Estradas Municipal e Av. Paulo Guilger Reimberg
ZLT/09	Jd. Borba Gato	ZEPAM/07	Área coberta por Mata próxima ao Jardim Ellus
ZLT/10	Pq. Recanto do Sol	ZEPAM/08	Área coberta por Mata Atlântica
ZLT/11	Praia Locarno	ZEPAM/09	Av. Paulo Guilger Reimberg ao lado do Jd. São Judas Tadeu
ZLT/12	Vila Bororé	ZEPAM/10	Área coberta por Mata Atlântica
ZLT/13	Região do Sesc Interlagos	ZEPAM/11	entre o braço Bororé do reservatório Billings e a Estrada das Vieiras
ZLT/14	Região do Sítio do Cocaia e o Clube Xique Xique	ZEPAM/12	Área coberta por Mata Atlântica na região da Varginha
ZPDS/01	Futura APA do Bororé	ZEPAM/13	Área coberta por Mata Atlântica na região da Varginha
ZEPAG/01	região da Varginha	ZEPAM/14	Av. Dona Belmira Marin até a Av. Paulo Guilger Reimberg
ZEPAG/02	área próxima a linha férrea, no distrito do Grajaú	ZEPAM/15	Braço Taquacetuba, região de Capuava Grande
ZEPAG/03	Av. Paulo Guilger Reimberg e cortada pela Rua Tadeu Inoue	ZEPAM/16	Estrada da Capuava Grande, entre estrada e margem do reservatório Billings
ZEPAG/04	Jd. São Jorge e limitada pela Estrada do Porto	ZEPAM/17	Fazenda Castanheiras
ZEPAG/05	região de Varginha	ZEPAM/18	Jardim Santa Bárbara
ZEPAG/06	Estrada do Barro Branco, próximo à rua Nereu Bertini Magalhães	ZEPAM/19	Jardim Sabiá
ZEPAG/07	região de Varginha	ZEPAM/20	leste da linha férrea, na altura do Jd. Iporã
ZEPAG/08	próxima à linha férrea e cortada pela Estrada do Porto	ZEPAM/21	Área coberta por Mata Atlântica
ZEPAG/09	entre a linha férrea e a Rua Tadao Inoue, na altura da Cidade Papai Noel	ZEPAM/22	Área coberta por Mata Atlântica
ZEPAG/10	área com usos rurais	ZEPAM/23	Área coberta por Mata Atlântica
ZEPAG/11	área com atividade de silvicultura	ZEPAM/24	Área coberta por Mata Atlântica
ZEPAG/12	área com atividade agrícola		
ZEPAG/13	área com atividade agrícola e piscicultura, no sul do Distrito do Grajaú		

## Zonas de Uso



**ZLT**  
14 propostas

**ZPDS**  
Proposta de criação de APA

**ZEPAG**  
15 propostas

**ZEPAM**  
24 propostas



# ZEIS

**Zona Especial de Interesse Social (ZEIS):** tem como finalidade dotar os assentamentos habitacionais precários de infra-estrutura básica de saneamento ambiental e equipamentos sociais, visando a melhoria da qualidade de vida e a recuperação e a conservação dos mananciais. Está dividida em três categorias:

### ZEIS 1

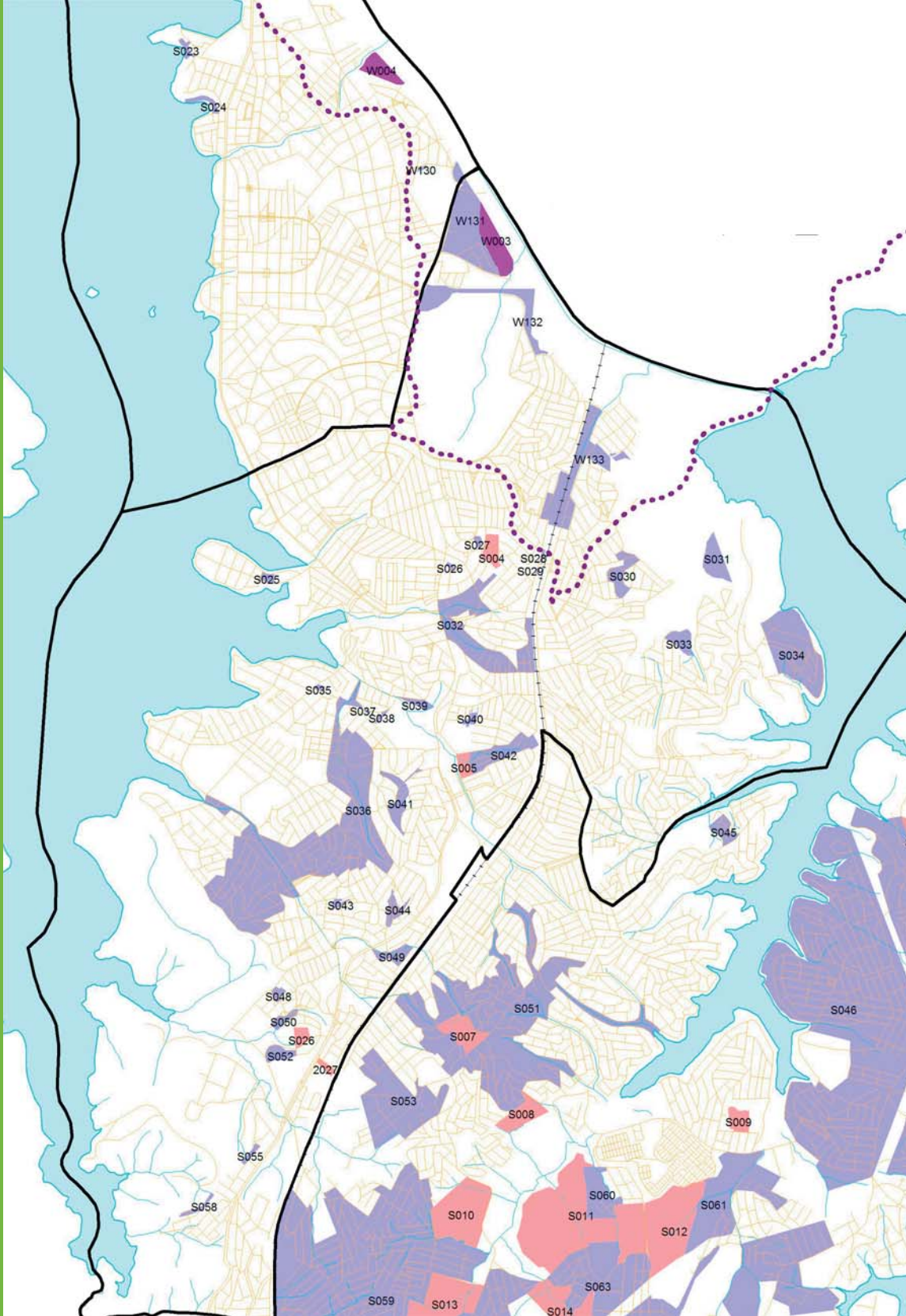
áreas ocupadas por população de baixa renda, destinadas à recuperação urbana.

### ZEIS 3

glebas ou terrenos não edificados e adequados à urbanização, destinados ao atendimento habitacional de famílias removidas de áreas de risco e de preservação permanente no território da Subprefeitura.

### ZEIS 4

glebas ou terrenos localizados dentro de área de mananciais, com destinação semelhante à ZEIS 3.

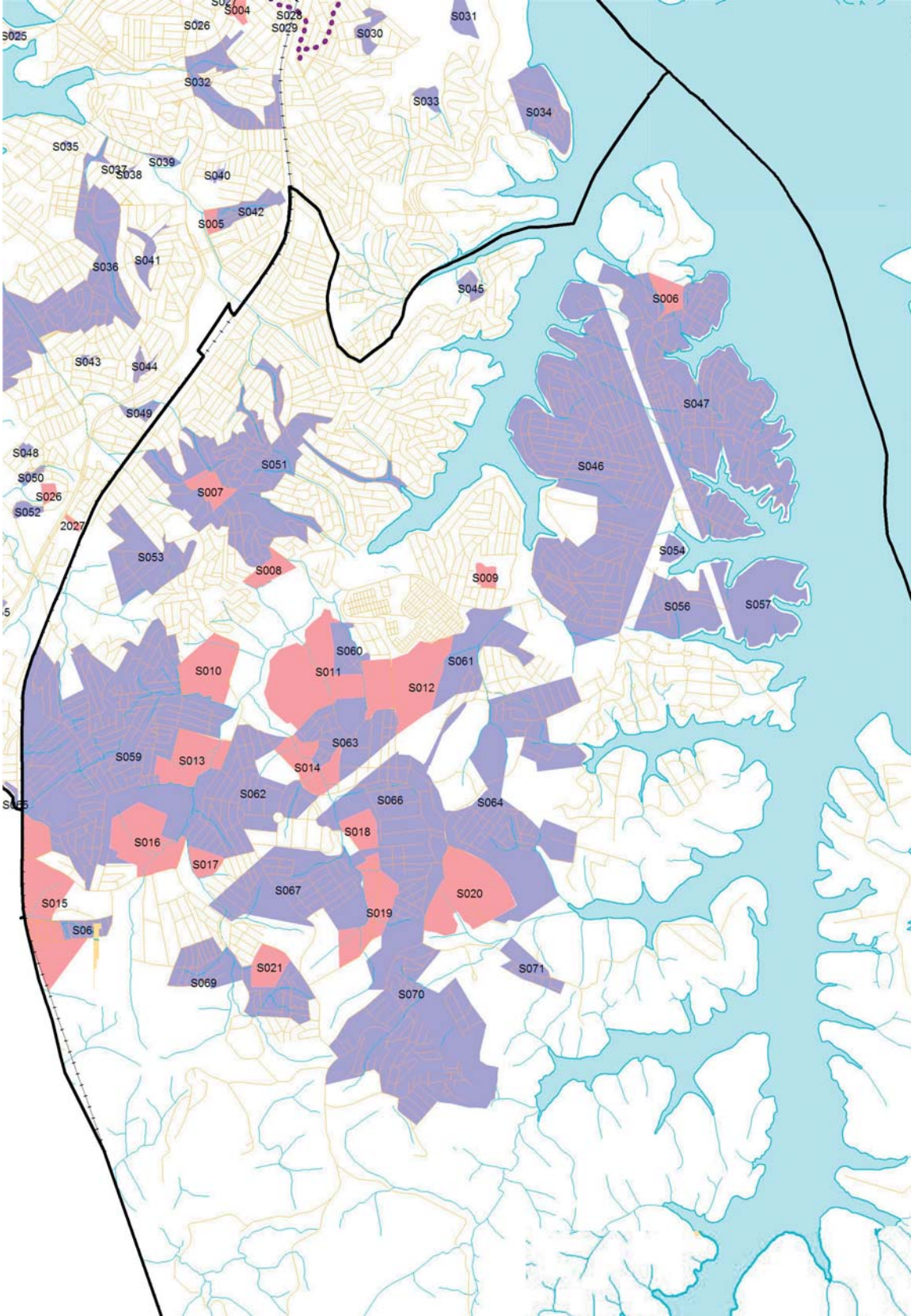


Distritos do Socorro e Cidade Dutra

- ZEIS 1
- ZEIS 3
- ZEIS 4







Distrito do Grajaú

- ZEIS 1
- ZEIS 3
- ZEIS 4



ZEIS



USO E OCUPAÇÃO DO SOLO



ZEIS

USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

ZEIS 1  
51 propostas

ZEIS 3  
2 propostas

ZEIS 4  
20 propostas

### Código das Propostas

ZEIS 1-S023	Rua Edson Regis com a Rua Francisco de Seixas	ZEIS 1-S048	Rua Bento Moreira com a Rua s/n CODLOG N03516	ZEIS 1-W130	Rua Olávio Vergílio dos Santos com a Rua s/n CODLOG N11797
ZEIS 1-S024	Rua Manoel Raimundo Quirino com a Rua Benedito Leite	ZEIS 1-S049	Rua Pinheiro Chagas com a Rua Discípulos de Emaús	ZEIS 1-W131	Rua C CODLOG 329924 com a Rua João de Paula Franco
ZEIS 1-S025	Rua Josias Mota de Oliveira com a Rua Zeferino Borges Barreto	ZEIS 1-S050	Rua Nicolaus Becker com a Rua Domingos Faustino Sarmiento	ZEIS 1-W132	Av Antonio Barbosa da Silva Sandoval com a Av. Interlagos
ZEIS 1-S026	Rua Valter Ribeiro Marrany	ZEIS 1-S051	Rua Benedetto Marcello com Rua Emmanuel Chabrier	ZEIS 1-W133	Rua Alfredo Ferreira de Carvalho com a Av. E CODLOG 657336
ZEIS 1-S027	Praça Caieiras com a Rua Antonio Le Voci	ZEIS 1-S052	Estrada Velha de Parelheiros com a Rua Narciso Guerra	ZEIS 3-W003	Av. João Paulo da Silva
ZEIS 1-S028	Pça. Condestável com a Av Rubens Montanaro de Borba	ZEIS 1-S053	Rua s/n CODLOG N03709 com Rua Maria Cândida Ferreira	ZEIS 3-W004	Praça Maldivas
ZEIS 1-S029	Pça. Condestável com a Av Pedro Roschel Gottsfritz	ZEIS 1-S054	Rua s/n CODLOG 429198 com faixa da linha de transmissão da Eletropaulo	ZEIS 4-S004	Rua Antonio Le Voci com a Rua s/n CODLOG 005967
ZEIS 1-S030	Av. Gregório Bezerra com a Rua Moisés de Oliveira	ZEIS 1-S055	Inicia-se na Rua s/n CODLOG 6498505 com a Rua Matilde Nassar Curi	ZEIS 4-S005	Rua Archote do Peru com a Avenida do Arvoreiro
ZEIS 1-S031	faixa da linha de transmissão da Eletropaulo	ZEIS 1-S056	Rua s/n CODLOG N05100 com Rua s/n CODLOG 429201	ZEIS 4-S006	Avenida São Paulo com a Rua s/n CODLOG 251631
ZEIS 1-S032	Rua Marly Oliveira Cobra com a Rua Paulo de Barros Whitaker	ZEIS 1-S057	Rua s/n CODLOG N00740 com faixa da linha de transmissão da Eletropaulo	ZEIS 4-S007	Rua Diretriz com a Rua Coentral
ZEIS 1-S033	Av Antonio Ramos Junior com a Rua Eugenio de Andrade	ZEIS 1-S058	Rua Antonio Fraccaroli com Rua Benedito Lázaro Camilo	ZEIS 4-S008	Rua Pastoral com a Rua Sgto. Sérgio Victor Bulla
ZEIS 1-S034	Rua s/n CODLOG N12286 com a Rua Pres. João Goulart	ZEIS 1-S059	Rua Antonio Simões de Carvalho com Rua Frei Gaspar de São Bernardim	ZEIS 4-S009	Rua Penedo da Saudade com a Rua s/n CODLOG N05047
ZEIS 1-S035	Rua Ruas Frederico René de Jaegher com a Rua Tomás Justino Rodrigues	ZEIS 1-S060	Rua Alziro Pinheiro Magalhães com Rua Ricardo Macedo	ZEIS 4-S010	Estrada da Cocaia
ZEIS 1-S036	Rua Vicente Roberto com a Rua Gregório Torres	ZEIS 1-S061	Rua Portunhos com a Av. Belmira Marin	ZEIS 4-S011	Rua Cel. João Cabanas com a Rua Alziro Pinheiro Magalhães
ZEIS 1-S037	Rua Sebastião Pimentel com a Rua José Inácio da Silva	ZEIS 1-S062	Estrada da Cocaia com a Rua s/n CODLOG N03433	ZEIS 4-S012	Rua Alziro Pinheiro Magalhães
ZEIS 1-S038	Rua José Inácio da Silva	ZEIS 1-S063	Rua Camefis com Rua Cedalion	ZEIS 4-S013	Estrada da Cocaia com a Rua s/n CODLOG N03398
ZEIS 1-S039	Rua José Inácio da Silva com a Rua Lucilo Varejão	ZEIS 1-S064	Av. Gen. Golbery do Couto e Silva com a Avenida Teodoro Cocher	ZEIS 4-S014	Rua Calipso com a Rua Cel. João Cabanas
ZEIS 1-S040	Rua Ipojuca Lins de Araújo com a Rua José Cândido	ZEIS 1-S065	Rua Crepúsculo dos Deuses com a Rua Menina Dengosa	ZEIS 4-S015	Rua s/n CODLOG N03282 com a Av Paulo Guilger Reimberg
ZEIS 1-S041	Inicia-se Rua João Viegas Cortes com a Rua Castel Gandolfo	ZEIS 1-S066	Rua Teodoro Cocher com a Rua Gertrude Baumer	ZEIS 4-S016	Estrada da Cocaia com a Av Paulo Guilger Reimberg
ZEIS 1-S042	Rua Carlos Roberto Cavanhas com a Rua Clovis Vaz de Souza	ZEIS 1-S067	Rua Joel de Carvalho com a Rua General José Corrêa	ZEIS 4-S017	Rua H CODLOG 382019
ZEIS 1-S043	Rua Geraldo do Brumado com a Rua Francisco Izidro	ZEIS 1-S068	Rua Antonio Burlini com Rua Ana Velha	ZEIS 4-S018	Rua Agenor Klausner com córrego sem nome
ZEIS 1-S044	Rua Michel Alexandre Mutran com a Rua Laje de Muriaé	ZEIS 1-S069	Travessa Juliano Carrete com Rua do Adolescente	ZEIS 4-S019	Rua Adelina Abranches com Rua Fernando Abascal
ZEIS 1-S045	Rua s/n CODLOG N05165 com a Rua Aluísio Palhano P. Ferreira	ZEIS 1-S070	Rua Gonzalo Berceo com a Estrada do Barro Branco	ZEIS 4-S020	Estrada do Barro Branco com a Rua Três Corações
ZEIS 1-S046	Estrada Canal de Cocaia com a faixa da linha de transmissão da Eletropaulo	ZEIS 1-S071	Rua s/n CODLOG 252557 com Estrada do Schmidt	ZEIS 4-S021	Rua Cisma do Destino com a Rua Pequena Canção
ZEIS 1-S047	Avenida São Paulo com Rua dos Trabalhadores			ZEIS 4-S026	Rua Luiz Rotta com a Rua Narciso Guerra
				ZEIS 4-S027	Av. Sen. Teotônio Vilela na altura do número 967



## Instrumentos de Gestão

### PROJETOS ESTRATÉGICOS (PIE)

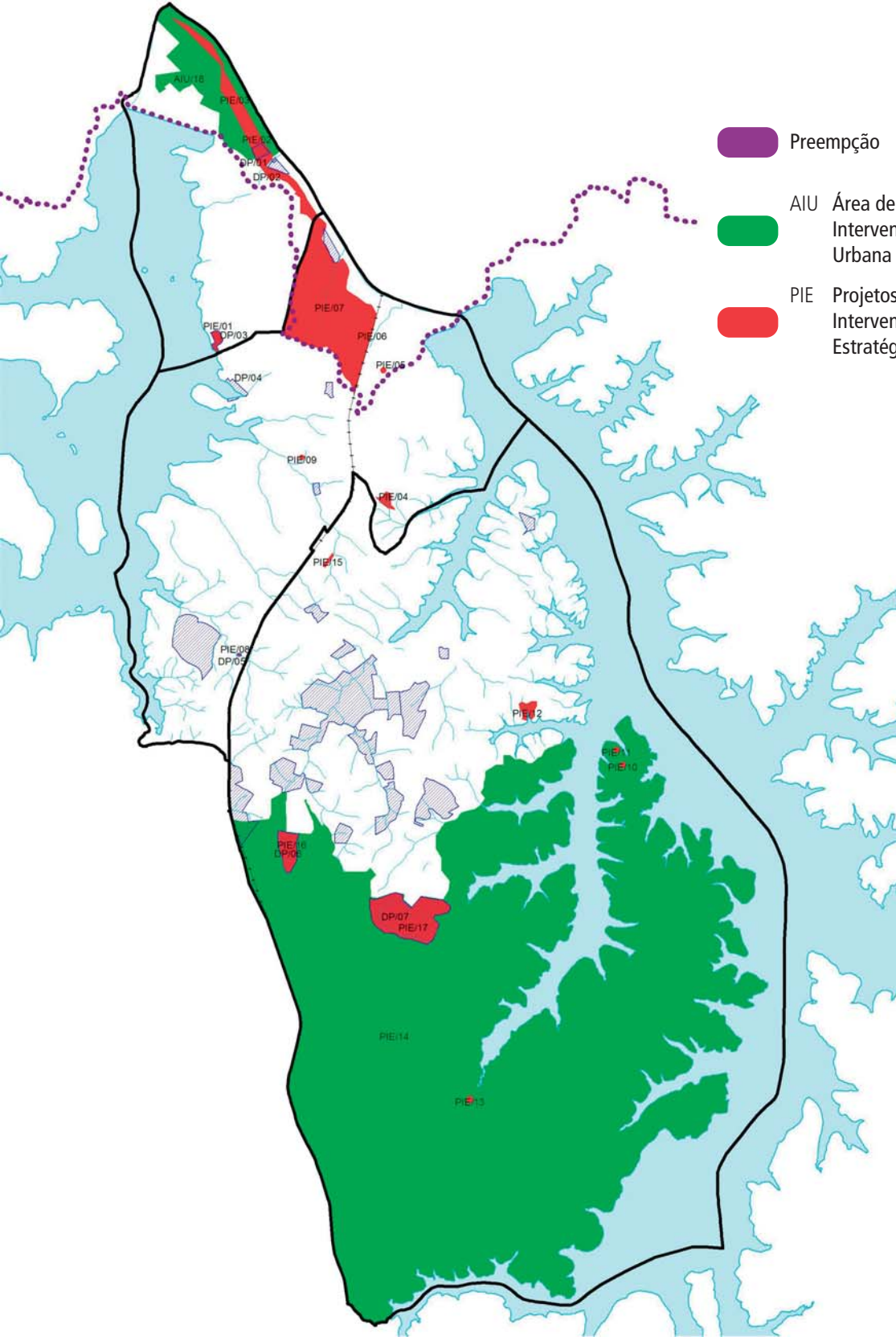
Compreendem intervenções territoriais que possuem potencial transformador da realidade local.

### TRANSFERÊNCIA DO POTENCIAL CONSTRUTIVO

O Potencial Construtivo Virtual poderá ser transferido, de forma gradativa, para outras Subprefeituras e para o Pólo de Desenvolvimento Sul. Poderá ser aplicado em: ZEPEC; imóveis doados em ZEIS; ZEPAG; terrenos particulares nos perímetros dos Parques Lineares e nas ZEPAMs

### DIREITO DE PREEMPÇÃO (DP)

Preferência para o Município na aquisição de imóvel urbano. Poderá ser aplicado para: regularização fundiária; execução de programas e projetos habitacionais; constituição de reserva fundiária; ordenamento da expansão urbana; equipamentos urbanos e comunitários; espaços públicos de lazer e áreas verdes; criação de unidades de conservação; proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico



Preempção

AIU Área de Intervenção Urbana

PIE Projetos de Intervenção Estratégica

#### Código das propostas

PIE/01	Santa Paula late Clube / Av. Robert Kennedy
PIE/02	Escola profissionalizante - Av. Olívia Guedes Penteado
PIE/03	Projeto de Intervenção urbana ao longo da nova marginal
PIE/04	Parque e Centro de Educação Ambiental do Guanembú
PIE/05	Centro de Educação Ambiental do Parque Linear do Jurubatuba
PIE/06	Estação da CPTM-Cidade Dutra.
PIE/07	Autódromo de Interlagos
PIE/08	Casa de Cultura em Residência a ser reformada destinada como Patrimônio Histórico
PIE/09	Escola profissionalizante - Av. Senador Teotônio Vilela
PIE/10	Centro de referência de Turismo e Agricultura Sustentável do Bororé
PIE/11	Centro de Educação Ambiental do Bororé
PIE/12	Parque e Centro de Educação Ambiental do Shangrilá
PIE/13	Centro de referência da Agricultura Sustentável e Ecoturismo
PIE/14	Criação de APA Bororé
PIE/15	Central de Triagem de Coleta Seletiva
PIE/16	Parque ecológico, área de lazer e centro de Educação Ambiental – Jd. São Jorge
PIE/17	Parque e Centro de Educação Ambiental Jardim Marilda
AIU 18	Programa de Desenvolvimento Econômico da Zona Sul Pólo Sul
DP/01	Escola profissionalizante próxima Av. Olívia Guedes Penteado
DP/02	Estacionamento de veículos próximo à passarela de pedestres
DP/03	Instituto das Águas na Sede do Clube Santa Paulo
DP/04	Preservação de áreas de várzea nas margens da Guarapiranga
DP/05	Instalação de Casa de Cultura em imóvel na Estrada dos Mendes
DP/06	Parque ecológico, área de lazer e centro de educação ambiental
DP/07	Parque e Centro de Educação Ambiental no Jd. Marilda

0 1 2 3 Km

# SUMÁRIO DO PROJETO DE LEI DO PLANO REGIONAL ESTRATÉGICO DA SUBPREFEITURA

Anexo XIX Livro XIX Plano Regional Estratégico da Subprefeitura Capela do Socorro

## TÍTULO I DAS POLÍTICAS PÚBLICAS REGIONAIS

Capítulo I Dos Objetivos da Política de Desenvolvimento Urbano e Ambiental da Região

Capítulo II Dos Objetivos para Desenvolvimento Econômico e Social

Capítulo III Dos Objetivos para o Desenvolvimento Humano e Qualidade de Vida

## TÍTULO II DO PLANO URBANÍSTICO-AMBIENTAL

Capítulo I Dos Elementos Estruturadores  
 Seção I Rede Hídrica Ambiental  
 Seção II Rede Viária Estrutural e Coletora  
 Seção III Rede Estrutural de Transporte Público Coletivo  
 Seção IV Rede Estrutural de Eixos e Pólos de Centralidade

Capítulo II Das Áreas Verdes

Capítulo III Dos Elementos Integradores

## TÍTULO III DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Capítulo I Das Macrozonas  
 Seção I Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana

Capítulo II Das Diretrizes de Zoneamento para a Macrozona de Proteção Ambiental

Seção I Da Macroárea de Conservação e Recuperação

Seção II Da Macroárea de Uso Sustentável

Seção III Das Zonas Especiais

Subseção I Das Zonas Especiais de Preservação Ambiental ZEPAM

Subseção II Das Zonas Especiais de Preservação Cultural ZEPEC

Subseção III Das Zonas Especiais de Produção Agrícola e Extração Mineral ZEPAG

Subseção IV Das Zonas Especiais de Interesse Social ZEIS

## TÍTULO IV DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO URBANA AMBIENTAL

Capítulo I Do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios

Capítulo II Do Direito de Preempção

Capítulo III Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Capítulo IV Da Transferência do Direito de Construir

Capítulo V Das Áreas de Intervenção Urbana

## TÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES GERAIS TRANSITÓRIAS

Anexos Quadros e Mapas

# LOCALIZAÇÃO NA MINUTA DO PROJETO DE LEI DO PLANO DIRETOR REGIONAL ESTRATÉGICO DA SUBPREFEITURA

## **Eixos (art 3, inciso I)**

Turismo sustentável (art 8, incisos I, II e III)

Desenvolvimento rural (art. 8, incisos IV, V e VI)

Saneamento ambiental (art 10, inciso I, § 1º)

Estruturação urbana (art 10, inciso II, § 2º)

Inclusão social (art 10, inciso III, § 3º)

Gestão pública (art 10, inciso IV, § 4º)

## **Rede Hídrica (art 13 a 18)**

Objetivos e diretrizes (art. 13 a 17)

“Wetlands” e “Stoplog (art 15, parágrafo único)

Parques lineares propostos (art. 18, quadro 1 e Mapa 1)

## **Rede viária (art. 19 a 21)**

Rodoanel (art. 20, inciso I)

Corredor de ônibus na Av. Robert Kennedy (art. 20, incisos I e II, art. 22, inciso VI)

Diretrizes para as melhorias viárias propostas (art. 21, Quadro 2, Mapa 2)

## **Rede de transporte coletivo (art. 22 a 23 Quadro 3 e Mapa 3)**

## **Rede de Eixos e pólos de centralidades (art. 24 a 30)**

Diretrizes para centralidades (art. 24)

Centralidades (art. 25 e 30, Quadros 04, 4A e 4C, Mapa 4)

## **Sistema de áreas verdes (art. 31 a 33, quadro 4D e Mapa 4)**

## **Elementos Integradores (art. 34)**

### **Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana (art. 35 a 43)**

Macroárea de Reestruturação e Requalificação Urbana (art. 37 e 39)

Macroárea de Urbanização em Consolidação (art. 38 e 39)

Princípios e diretrizes gerais para as macroáreas e respectivas zonas de usos (art. 40)

Zonas de uso (art. 39 a 43, quadros 4 e 4A e Mapa 4)

### **Macrozona de Proteção Ambiental (art. 44 a 85)**

Macroárea de Conservação e Recuperação (art. 44)

Zonas de uso (art. 45 a 55, quadros 4, 4A e 4C e Mapa 4)

Macroárea de Uso Sustentável (art. 56 a 61, quadros 4 e 4C e Mapa 4)

Zonas Especiais (art. 62)

ZEPAM (art. 63 a 68, quadros 4 e 4B e Mapa 4)

ZEPEC (art. 69 a 75, quadros 4 e 4B e Mapa 4)

ZEPAG (art. 76 a 82, quadros 4 e 4B e Mapa 4)

ZEIS (art. 83 a 89, quadros 4 e 4B e Mapa 4)

### **Instrumentos de Gestão Urbana e Ambiental (art. 90 a 106)**

Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (art. 90 a 93)

Direito de Preempção (art. 94 e 95, quadro 6A e Mapa 06/01 a 06/7)

Outorga Onerosa do Direito de Construir (art. 96 e 97)

Transferência do Potencial Construtivo (art. 98 e 99 e Mapa 5)

Áreas de Intervenção Urbana (art. 100 a 106, quadros 5A, 5C e Mapa 5)

O Plano Diretor Regional da Capela do Socorro foi elaborado pela Subprefeitura, que contou com o apoio do Instituto Socioambiental (ISA) para a organização e sistematização das informações produzidas, através de um Termo de Parceria firmado entre as duas partes e devidamente aprovado pelo Conselho Municipal do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável – CADES.

Este plano, que será aprovado em Lei, é um instrumento regulador das políticas públicas, define ações de médio prazo para 2006 e longo prazo para 2012, e tem como objetivo principal estabelecer políticas de desenvolvimento urbano local. A construção deste Plano Diretor Regional teve como premissas o Termo de Referência disponibilizado pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano de São Paulo (Sempla) e o Plano de Ação Local, desenvolvido no âmbito do Governo Local da Capela do Socorro, e contou com a participação de todos os segmentos da sociedade envolvidos com a região.

Este processo teve início com a nova composição da Administração Regional que criou, em fevereiro de 2001, o Núcleo Intersecretarial da Capela do Socorro (NICS). Em 15 de março de 2002 o NICS passa a denominar-se Governo Local da Capela do Socorro. Os seminários de Planejamento Estratégico realizados no âmbito deste Núcleo possibilitaram definir importantes diretrizes para a região.

Em 1º de agosto de 2002, foi criada a Subprefeitura da Capela do Socorro e suas sete Coordenadorias, onde os representantes do Governo Local passam a constituir ou colaborar com as mesmas. Para tal, foram realizadas cerca de trinta reuniões com representantes de vários segmentos da sociedade civil (comércio, indústria, mídia, clubes, ONGs, instituições religiosas e de ensino, fóruns, conselhos, agricultores) e três plenárias com membros de sociedade amigos de bairro e associações de moradores por território (UPP).


O trabalho de elaboração do Plano Diretor Regional utilizou uma metodologia de planejamento participativo, dividido em duas etapas: Quadro Situacional e Quadro Propositivo. Este último gerou o relatório que foi transformado em projeto de lei pela Sempla e encaminhado para a Câmara dos Vereadores do Município em agosto de 2003.

Para a elaboração do Quadro Propositivo foram realizadas duas Oficinas. A primeira delas, denominada Oficina Preparatória, ocorreu durante um dia de trabalho (14 de fevereiro de 2003), e foi realizada para que os técnicos e coordenadores da Prefeitura e Subprefeitura tivessem a oportunidade de espacializar as propostas de acordo com suas áreas de atuação. Nesta ocasião, as propostas foram inseridas em mapas e detalhadas em fichas, incluindo, entre outros aspectos, as prioridades regionais e as metas para cada uma delas.

A partir deste conjunto de informações, foi realizada a Oficina do Quadro Propositivo, que ocorreu durante um dia de trabalho (22 de fevereiro de 2003), e contou com a participação de 67 representantes de organizações da sociedade civil e de órgãos governamentais. Nesta oficina, os participantes foram divididos em grupos de acordo com o seu distrito de atuação. A metodologia de trabalho proposta para esta oficina foi a de construção coletiva das propostas, baseada em consenso e estabelecimento de acordos entre os participantes. Para tal, as propostas foram desenhadas nos mapas e as informações detalhadas sobre cada uma inseridas em fichas.

Estas propostas foram apresentadas em Plenária no dia 7 de março de 2003, com os respectivos pareceres da Subprefeitura e aprovadas pela população. Foram ao todo 69 pareceres favoráveis, 5 desfavoráveis e 1 com conflitos. Após essa plenária, as informações sobre cada proposta foram revisadas e algumas foram desdobradas em mais de uma.





Esta publicação é um dos produtos do Termo de Parceria entre a Subprefeitura da Capela do Socorro e o Instituto Socioambiental (ISA), firmado em dezembro de 2002, e traz as propostas e os mapas resultantes do processo de discussão junto a representantes da sociedade civil da região, técnicos da Subprefeitura e de Secretarias Municipais e de órgãos estaduais. Possui um CD-ROM encartado, com as seguintes informações: relatório técnico do Quadro Situacional (em formato PDF); projeto de Lei do Plano Regional Estratégico da Subprefeitura (em formato PDF); quadros anexos ao Projeto de Lei (em formato PDF); Mapas para visualização e impressão (em formato PDF); e vídeo documentando todo o processo de elaboração do Plano (em versão reduzida e completa).