

Plano Diretor Participativo de Taboão da Serra
Quadro 1 – Anexo à Minuta de Lei
Componentes do Sistema de Áreas Verdes e Espaços Livres

Áreas Verdes e Espaços Livres Socioculturais	
	Praças e jardins
	Jardim Zoológico
	Áreas Verdes Institucionais
	Cemitérios
	Escadarias
	Equipamentos Culturais
Áreas Verdes e Espaços Livres Socioambientais	
	Unidades de Conservação de Uso Sustentável
	Horto Florestal
	Viveiros
	Jardim Botânico
	Hortas coletivas
	Áreas verdes com vegetação nativa em estágio avançado em imóveis residenciais e não residenciais isolados
Áreas Verdes e Espaços Livres Econômicos	
	Agricultura Urbana
	Equipamentos Turísticos
Áreas verdes e Espaços Livres Ecológicos	



Áreas Verdes e Espaços Livres Socioculturais	
	Parques
	Bosques
	Áreas Protegida Urbanas
	Áreas de Preservação Permanente
	Unidades de Conservação de Proteção Integral
Áreas Verdes e Espaços Livres da Malha Viária	
	Canteiros
	Vias
	Vielas
	Ciclovias
Áreas verdes e espaços livres potenciais	
	Área Verde Potencial
	Espaços livres e áreas verdes originárias de parcelamento do solo
Outros	
	Linhas de Conectividade e Corredores Ecológicos
	Zonas ambientais ou de proteção (ZEPAM, Macrozona de Interesse Ambiental, zona de proteção do patrimônio cultural)



Plano Diretor Participativo de Taboão da Serra
Quadro 2 – Anexo à Minuta de Lei
Regionalização e Subregionalização

Região	Subregião	Nome da Subregião
1	1	Jardim Iolanda
	2	Parque Laguna
	3	Parque das Cigarreiras
	4	Jardim Três Marias
	5	Jardim Myrna
	6	Intercap
	7	Jardim Améria
2	8	Jardim Monte Alegre
	9	Jardim Ouro Preto
	10	Jardim Santa Rosa
	11	Parque Assunção
	12	Pazzini
3	13	Vila Santa Luzia
	14	Jardim Bontempo
	15	Jardim Maria Rosa
	16	Chácara Agrindus
	17	Parque Albina
4	18	Jardim São Miguel
	19	Vila Sônia
	20	Paulo Ayres
	21	Jardim Irapuã
	22	Santa Cecília
5	23	Vila Iasi
	24	Jardim Helena
	25	Jardim das Oliveiras
6	26	Parque Marabá
	27	Parque Pinheiros
	28	Jardim Record
	29	Jardim Saporito
7	30	Jardim Clementino
	31	Jardim Salete
	32	Novo Horizonte
	33	Saint Morritz
	34	Jardim Maria Helena
	35	Vila Indiana
	36	Jardim Elizabete
	37	Jardim Comunitário
38	Jardim Margarida	
	40	Ponte Alta



Prefeitura de
TABOÃO
da Serra

8	41	Irati
	42	Jardim Guaciara
	43	Jardim Vale do Sol
	44	Trianon
	45	Jardim Roberto
	46	Jardim Primavera
	47	Jardim Freitas Junior
	48	Jardim São Salvador
9	49	Jardim Maria Luiza
	50	Jardim Suiná
	51	Leme
	52	Parque São Joaquim
	53	Parque Jacarandá
10	54	Jardim Mituzi
	55	Jardim Santo Onofre
	56	Jardim Panorama
	57	Jardim Scandia
	58	Jardim São Luis
	59	Parque Industrial



Plano Diretor Participativo de Taboão da Serra

Quadro 3 – Anexo à Minuta de Lei

Dimensão Mínima de Vias

Vias de circulação de Veículos	Largura mínima (m)	Faixa Carroçável (m)	Passeio lateral largura mínima (m)	Declividade máxima (%)
Principal	16	10	3	10
local	12	7	2,5	15

Vias de circulação de pedestres	Largura mínima (m)	Declividade máxima (%)
	5	8,33 (ou escadaria)



Plano Diretor Participativo de Taboão da Serra

Quadro 4 – Anexo à Minuta de Lei

Multas

Infração	Base de cálculo	Valor Unitário da Multa	Valor Total da Multa
Execução de obra de loteamento ou abertura de via sem o respectivo Alvará	Área total da gleba (Ag)	Dobro do Valor Unitário de Terreno da Gleba	$Ag \times 2 \times Vt$
Execução de obra de loteamento ou abertura de via em desacordo com o Alvará	Área total da gleba (Ag)	Dobro do Valor Unitário de Terreno da Gleba	$Ag \times Vt$
Funcionamento irregular (sem Licença de Localização e Funcionamento) de atividade classificada como categoria de uso não permitida na zona	Área Construída Total (Ac)	Valor Venal Unitário das Benfeitorias	$Ac \times Vb$
Funcionamento de uso não residencial em horário não permitido	Área Construída Total (Ac)	Décimo do Valor Venal Unitário das Benfeitorias	$Ac \times 0,1 \times Vb$



Plano Diretor Participativo de Taboão da Serra
Quadro 5 – Anexo à Minuta de Lei
Usos Permitidos e Parâmetros Urbanísticos

ZONA	USOS	CA MÍNIMO	CA BÁSICO	CA MÁXIMO	TO MÁXIMA		TP MÍNIMA		LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMA (m)	ALTURA MÁXIMA (m)	RECUOS MÍNIMOS (m)		
					Lotes até 500m ²	Lotes igual ou superior de 500m ²	Lotes até 500m ²	Lotes igual ou superior de 500m ²				Frente	Fundo	Laterais
ZER	R1 e R2	0,1	1	1	0,4	0,4	0,3	0,3	250	12	10	5	5	2
	CRCH, R3 e VR													
	SCP													
	SE													
	ETR													
ZPR 1	R1 e R2	0,1	1	1	0,4	0,4	0,3	0,3	125	5	10	5	5	1,5
	CRCH, R3 e VR													
	SCP													
	SE													
	CSR1 e 2													
	IAR													
	CSP													
	ETR													
ZPR 2	R1 e R2	0,2	1	2	0,5	0,4	0,2	0,3	125	5	15	5	(5)	(5)



	CRCH, R3 e VR													
	SCP													
	SE													
	CSR1 e 2													
	IAR													
	CSP													
	CRCV													
	CRP								60	4				
	ID								125	5				
	ETR													
ZPR 3	R1 e R2	0,4	1	4	Não se aplica	0,4	Não se aplica	0,3	500	12	Não se aplica	5	(5)	(5)
	CRCH, R3 e VR													
	SCP													
	SE													
	CSR1 e 2													
	IAR													
	CSP													
	CRCV													
	CRP								60	4				
	ETR								500	12				



ZONA	USOS	CA MÍNIMO	CA BÁSICO	CA MÁXIMO	TO MÁXIMA		TP MÍNIMA		LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMA (m)	ALTURA MÁXIMA (m)	RECUOS MÍNIMOS (m)		
					Lotes até 500m ²	Lotes igual ou superior de 500m ²	Lotes até 500m ²	Lotes igual ou superior de 500m ²				Frente	Fundo	Laterais
ZM 1	R1 e R2	0,4	1	2	0,6	0,5	0,2	0,3	125	5	24	5	(5)	(5)
	CRCH, R3 e VR													
	SCP													
	SE													
	CSR1 e 2													
	IAR													
	CSP													
	CRCV													
	CRP								60	4				
	IAD													
	CSD1 e 2													
	CCSC													
	STGP													
	CIC													
ID														
ETR														
ZM 2	R1 e R2	0,4	1	3	0,7	0,6	0,15	0,25			36	5	(5)	(5)
	CRCH, R3 e VR													



Prefeitura de
TABOÃO
da Serra

ZONA	USOS	CA MÍNIMO	CA BÁSICO	CA MÁXIMO	TO MÁXIMA		TP MÍNIMA		LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMA (m)	ALTURA MÁXIMA (m)	RECUOS MÍNIMOS (m)		
					Lotes até 500m ²	Lotes igual ou superior de 500m ²	Lotes até 500m ²	Lotes igual ou superior de 500m ²				Frente	Fundo	Laterais
ZC	R1 e R2	0,4	1	4	0,85	0,7	0,1	0,2	125	5	48	não se aplica	(5)	(5)
	SCP													
	SE													
	CSR1 e 2													
	IAR													
	CSP													
	CRCV													
	IAD													
	CSD1 e 2													
	CCSC													
	ETR													
ZCE	R1 e R2	0,5	1	4 (1)	Não se aplica	0,7	Não se aplica	0,2	500	12	Não se aplica	não se aplica (2)	(5)	(5)
	SCP													
	SE													
	CSR1 e 2													
	IAR													
	CSP													



ZONA	USOS	CA MÍNIMO	CA BÁSICO	CA MÁXIMO	TO MÁXIMA		TP MÍNIMA		LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMA (m)	ALTURA MÁXIMA (m)	RECUOS MÍNIMOS (m)		
					Lotes até 500m ²	Lotes igual ou superior de 500m ²	Lotes até 500m ²	Lotes igual ou superior de 500m ²				Frente	Fundo	Laterais
ZI	SCP	0,2	1	2	Não se aplica	0,5	Não se aplica	0,25	500	12	24	5	2	2
	IAD													
	CSP													
	STGP													
	CIC													
	ID													
	IG													
	ETR													
ZDS	R1 e R2	0	1	1	0,5	0,4	0,4	0,5	125	5	Não se aplica	5	5	2
	UCZPA													
	CRCH													
	SCP													
	SE													
	CSD1 e 2													
	ID													
	ETR													
ZPA	R1	0	0,03	0,03	0,03	0,03	0,9	0,9	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Especial (3)	Especial (3)	Especial (3)
	UCZPA													



Prefeitura de
TABOÃO
da Serra

	SCP													
	ETR													
ZEIS 1	R1 e R2	0,5	2	2	0,85	0,7	0,1	0,2	75	Não se aplica	Não se aplica	5	(5)	(5)
	CRCH, R3 e VR													
	SCP													
	SE													
	CSR1 e 2													
	CRCV													
	CRP													
	IAR													
	CSP													
	IAD													
	ID													
	ETR													



ZONA	USOS	CA MÍNIMO	CA BÁSICO	CA MÁXIMO	TO MÁXIMA		TP MÍNIMA		LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMA (m)	ALTURA MÁXIMA (m)	RECUOS MÍNIMOS (m)		
					Lotes até 500m ²	Lotes igual ou superior de 500m ²	Lotes até 500m ²	Lotes igual ou superior de 500m ²				Frente	Fundo	Laterais
ZEIS 2	R1 e R2	2	2	5	0,85	0,7	0,1	0,2	125	Não se aplica	Não se aplica	Especial (4)	(5)	(5)
	CRCH, R3 e VR													
	SCP													
	SE													
	CSR1 e 2													
	CRCV													
	CRP													
	IAR													
	CSP													
	IAD													
	ID													
ETR														

(1) incentivos com quota ambiental, fachada ativa e manter em 4 com redução do valor da outorga

(2) onde não houver passeio público de 5m deverá haver recuo para doação de área para calçada

(3) Especial a critério de órgão municipal competente

(4) Especial a critério da Comissão de Análise de Programas Habitacionais de Interesse Social - CAPHIS

(5) Nas edificações acima de 12m deverão ser observados recuos laterais e de fundo proporcionais à altura da edificação, fórmula $R = (H-6)/10$, devendo ser de no mínimo 3 metros



Plano Diretor Participativo de Taboão da Serra

Quadro 6 – Anexo à Minuta de Lei

Usos especiais permitidos por zona

Zona	UP - Usos Perigosos	CE - Controle Específico	PGT- Pólos Geradores de Tráfego	GRN - Geradores de Ruído Noturno	GRD - Geradores de Ruído Diurno
ZER					
ZPR 1					
ZPR 2					
ZPR 3					
ZM 1			X	X	X
ZM 2			X	X	X
ZC				X	X
ZCE				X	X
ZDE		X	X	X	X
ZI	X	X	X	X	X
ZDS		X			
ZPA					
ZEIS 1					
ZEIS 2					

Plano Diretor Participativo de Taboão da Serra
Quadro 7 – Anexo à Minuta de Lei
AEIF – Áreas de Especial Interesse Urbanístico

Número	AEIU
1	Sugestão de Implementação de equipamento de equipamento de uso misto de (saúde e educação)
2	Sugestão de Requalificação da área (antigo centro cultural)
3	Sugestão de Requalificação da área (Estádio Municipal)
4	Sugestão de Implementação de equipamento de Cultura e Lazer
5	Sugestão de Implementação equipamento de Segurança Pública
6	Sugestão de Implementação de equipamento de Cultura e Lazer
7	Sugestão de Implementação de equipamento CRAS
8	Sugestão de Implementação de equipamento CRAS
9	Sugestão de Implementação de equipamento CRAS
10	Sugestão de Implementação de equipamento de esporte e lazer
11	Sugestão de Implementação de equipamento CRAS
12	Sugestão de Implementação de equipamento de esporte e lazer
13	Sugestão de Implementação de equipamento de equipamento de uso misto (saúde e assistência social)
14	Sugestão de Implementação de UBS
15	Sugestão de Implementação equipamento de Segurança Pública



Prefeitura de
TABOÃO
da Serra

Plano Diretor Participativo de Taboão da Serra

Quadro 8 – Anexo à Minuta de Lei

AEIU – Áreas de Especial Interesse Urbanístico

Número	AEIU
1	Requalificação da Avenida Aprígio Bezerra da Silva
2	Nova sede da prefeitura municipal de Taboão da Serra
3	Futura estação do Metrô de Taboão da Serra
4	Requalificação da praça Nicola Vivilechio/CEMUR e entorno
5	Centralidade Kizaemon Takeuti

Plano Diretor Participativo de Taboão da Serra
Quadro 9 – Anexo à Minuta de Lei
Pontuação de IPTU Verde



Medidas de sustentabilidade	Detalhamento	Benefícios	Unidade Unifamiliar	Unidade Multifamiliar	ECONOMIA DE ÁGUA	ECONOMIA DE ENERGIA	REDUÇÃO EMISSÕES GEE
1	Captação de água da chuva	Aproveitamento pluvial para usos não potáveis	A adoção de sistemas de captação de água da chuva deve ser avaliada considerando, para além de seus custos e benefícios, a região climática onde ela será colocada em prática, não só pela redução estimada ser influenciada pela precipitação da região, mas principalmente por essa ser uma medida especialmente pertinente em locais em que existem períodos de seca, por seu potencial de gerar reserva de água	X	X	X	
2	Arejadores de torneira	Mantém a sensação de fluxo de água normal, porém com menor consumo.	A adoção do arejador das torneiras também é importante para a conscientização dos moradores, apesar da sua redução de consumo de água ser menor do que as demais medidas de água.	X	X	X	
3	Medidor Individualizado	Medição de água	O medidor de consumo individualizado tem um papel de conscientização importante, uma vez que a família consegue saber exatamente o seu consumo e sua respectiva variação, permitindo o maior controle de seus gastos		X	X	
4	Vaso sanitário duplo fluxo	Reduz o consumo de água por descarga de 12 litros para 6 litros (acionamento máximo) e 3 litros (acionamento mínimo)	Seu acionamento permite despejar três ou seis litros de água no vaso sanitário, conforme a necessidade. As válvulas comuns podem gastar até 10-12 litros por descarga, de acordo com a tecnologia de caixa acoplada ou de parede, mas as normas brasileiras já obrigam valores mais baixos para caixas acopladas (ABNT, 2011)	X	X	X	
5	Orientação	Orientação solar para fachada dos quartos	Orientação dos dormitórios a Oeste apresentam uma redução de gastos com consumo de energia elétrica	X			X
6	Materiais cobertura	Cobertura cerâmica e forro de gesso	Proporciona redução de consumo com ar-condicionado	X			X
7	Vedações externas	Substituição da vedação em concreto moldado in loco com 10 cm de espessura por alvenaria de bloco de concreto (19 cm externo e 14 cm interno).	Proporciona redução de consumo com ar-condicionado	X	X		X
8	Abertura de janelas	Substituição dos caixilhos atuais (1,44 m ² nos quartos e 2,0 m ² na sala) com abertura de 45% por caixilhos maiores (1,72 m ² nos quartos e 2,0 m ² na sala) com abertura de 100%.	O tamanho dos caixilhos impacta diretamente no balanço de consumo entre aquecimento e resfriamento	X	X		X
9	Cor tintas externas	Cor clara (absortância de 30%)	Recomenda-se o uso da cor clara para a edificação unifamiliar, e de um misto de cores claras nas fachadas orientadas a N/NONE e de cores escuras nas fachadas S/SU/SE nas edificações multifamiliares	X	X		X
10	LED nas áreas privativas	Iluminação nas áreas privativas	Redução do consumo de energia elétrica	X			X
11	Painel Fotovoltaico	Geração distribuída fotovoltaica	A geração distribuída tem grandes impactos na conta final dos moradores, além de ter altos potenciais de redução de GEE em áreas que utilizam geração térmica na hora de ponta. Porém os custos ainda são altos	X	X		X
12	SAS (sistema de aquecimento solar)	Aquecimento solar de água	O SAS é a segunda medida de maior impacto em termos de diminuição de consumo de eletricidade		X		X
13	LED em áreas comuns	Iluminação nas escadas e halls	Redução do consumo de energia elétrica		X		X
14	Indivíduo Arbóreo no lote	Árvore de médio a grande porte implantada dentro do lote	Conforto térmico, redução de poluição atmosféricas, aumento de permeabilidade, suporte a biodiversidade	X			X
15	Indivíduo Arbóreo em áreas comuns	Árvore de médio a grande porte implantada dentro do lote	Conforto térmico, aumento de permeabilidade, suporte a biodiversidade		X		X
16	Calçada Permeável	Utilização de materiais permeáveis	Conforto térmico, redução de poluição atmosféricas, aumento de permeabilidade, suporte a biodiversidade	X	X		X
17	Área ajardinada	Área ajardinada sobre solo natural	Aumento de permeabilidade e conforto térmico	X	X		X

Plano Diretor Participativo de Taboão da Serra
Quadro 10 – Anexo à Minuta de Lei
Pontuação de Quota Ambiental

Soluções Construtivas e Paisagísticas

Cobertura Vegetal (V)	Medida	Medida Mínima	Eficácia	Pontos	Pontuação
A. Áreas ajardinadas	área	Acima de 50% da área permeável	Eb	Pa	0,05
B1. Indivíduo Arbóreo (médio a alto porte)	unidade	01 árvore para cada 5m ² na área permeável	Em	pb1	0,15
B2. Maciço Arbóreo ¹	área	Acima de 500m ² de projeção de copas	Ea	pb2	0,35
C. Cobertura Verde (Cob. Verde com espessura de substrato superior a 40 cm)	área	Implantação em no mínimo 30% do teto (cobertura) do último pavimento ²	Eb	Pc	0,05
D. Fachada/Muro Verde ³	área	No mínimo, na área total de 1 face de 1 pavimento	Eb	Pd	0,05
Pontuação Vegetação				Pveg	
Drenagem (V)	Medida	Medida Mínima	Eficácia	Pontos	
E. Pavimento Poroso ⁴	área	10% de acréscimo da Taxa de Permeabilidade mínima	Eb	Pe	0,15
F. Pavimento Semipermeável ⁵	área	20% de acréscimo da Taxa de	Em	Pf	0,05

- 1- Agrupamento com no mínimo 15 (quinze) arvores de espécies nativas ou exóticas, que vivem em determinada área, que guardam relação entre si e as demais espécies vegetais do local, tendo uma área mínima de 500m² (quinhentos metros quadrados) de projeção contínua de copa
- 2- Em caso de cobertura verde produtiva, sendo este considerado o que produzir, hortaliças, verduras, legumes ou similares, destinados ao consumo humano, o valor mínimo poderá ser reduzido para 20% do teto do último pavimento
- 3- Face externa de uma edificação ou muro de vedação do lote que funciona como suporte para o plantio de vegetação;
- 4- É composto por materiais altamente permeáveis, como concreto poroso, asfalto poroso, ou blocos de concreto intertravados com grandes espaços. Possui uma alta capacidade de infiltração, permitindo que a água da chuva passe diretamente através do pavimento para o solo subjacente.
- 5- É feito de materiais que permitem alguma infiltração de água, mas não tanto quanto os pavimentos porosos. Pode incluir pavimentos com juntas permeáveis, blocos de concreto com espaçamento menor, ou pavimentos intertravados com preenchimento permeável. em uma capacidade de infiltração moderada, permitindo que parte da água da chuva se infiltre no solo, enquanto o excesso pode ser direcionado para sistemas de drenagem.



G. Reservação além do Mínimo Obrigatório para Controle de Escoamento Superficial

volume

Permeabilidade mínima
20% além do mínimo definido por lei*

Em

Pg

0,15

Pontuação Drenagem

Pdr

Qa = Pveg + Pdr

1

Eficácia

Eb = Baixa

Em = Médio

Ea = Muito

* Para lotes acima de 500m², 20% acima do exigido pela lei N° 12.526, DE 02 DE JANEIRO DE 2007, para lotes abaixo de 500m² o valor dimensionado pela LEI N° 12.526, DE 02 DE JANEIRO DE 2007 ($V = 0,15 \times A_{ix} \times IP \times t$)

A pontuação da Quota Ambiental (Qa) compõe o Fator Quota Ambiental (Fa) através da seguinte correlação:

Qa	0	0,1	0,2	0,25	0,3	0,35	0,4	0,45	0,5	0,55	0,6	0,65	0,7	0,75	0,8	0,85	0,9	0,95	1
Fa	1	1	1	0,97	0,93	0,90	0,87	0,83	0,80	0,77	0,73	0,70	0,67	0,63	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6