

Anexo XVII - Livro XVII
Plano Regional Estratégico da Subprefeitura Campo Limpo

Sumário

Título I – Das Políticas Públicas Regionais

Capítulo I – Dos Objetivos e Diretrizes de Desenvolvimento Urbano e Ambiental da Região

Capítulo II – Dos Objetivos e Diretrizes para o Desenvolvimento Econômico e Social

Capítulo III – Dos Objetivos e Diretrizes 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 Local

Seção III – Rede Estrutural de Transporte Público Coletivo

Seção IV – Rede Estrutural de Eixos e Pólos de Centralidade

Capítulo II – Dos Elementos Integradores

Título III – Do Uso e Ocupação do Solo

Capítulo I – Das Macrozonas

Seção I – Macrozona de Proteção Ambiental

I. Macroárea de Conservação e Recuperação

Seção II – Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana

I. Macroárea de Reestruturação e Requalificação Urbana

II. Macroárea de Urbanização Consolidada

III. Macroárea de Urbanização e Qualificação

Capítulo II – Do Zoneamento

Seção I – Das Zonas Exclusivamente Residenciais – ZER

Seção II – Das Zonas Mistas – ZM

Seção III – Das Zonas Centralidades – ZC

Seção IV – Das Zonas Especiais

Subseção I – Das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS

Subseção II – Das Zonas Especiais de Preservação Ambiental - ZEPAM

Capítulo III – Dos Instrumentos de Gestão Urbana Ambiental

Seção I – Do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios

Seção II – Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Seção III – Da Transferência do Direito de Construir

Seção IV – Do Direito de Preempção

Seção V – Das Áreas de Intervenção Urbana

Seção VI – Das Operações Urbanas Consorciadas

Título IV – Das Disposições Gerais e Transitórias

Título I – Das Políticas Públicas Regionais

Capítulo I – Dos Objetivos e Diretrizes de Desenvolvimento Urbano e Ambiental da Região

Art. 1º - O Plano Regional Estratégico da Subprefeitura Campo Limpo visando à inserção do território da Subprefeitura no contexto urbano da Cidade de São Paulo estabelece objetivos e diretrizes de desenvolvimento urbano e ambiental da região, a saber;

- I. melhorar as ligações territoriais entre a zona sul e o restante da cidade por meio de uma nova transposição no Rio Pinheiros;
- II. aumentar as ligações viárias de articulação com o restante da cidade;
- III. qualificar as condições de vida do contingente populacional trabalhador que caracteriza a região;
- IV. garantir a manutenção do processo de participação popular na administração da região por meio da formalização de Conselho de Representantes que congregue todas as entidades representativas da Subprefeitura;
- V. mudar o perfil da região através de incentivos e programas que tenham como escopo o desenvolvimento sustentável;
- VI. mudar a paisagem da região através da intensificação de arborização e do desenvolvimento de projetos urbanísticos;
- VII. instalação de pontos de coleta e galpões de reciclagem de lixo, para a consolidação do disposto na Lei Municipal nº 13.478/02.

Capítulo II – Dos Objetivos e Diretrizes para o Desenvolvimento Econômico e Social

Art. 2º - Para o incremento do processo de inclusão social ficam estabelecidos os seguintes objetivos e diretrizes de Desenvolvimento Econômico e Social:

- I. incentivar o comércio local através da criação de centralidades;
- II. incentivar a instalação de indústrias de pequeno porte, não poluentes, visando a criação de grande número de empregos;
- III. implantar sistema viário estrutural que garanta o abastecimento, a distribuição de bens e o escoamento da produção;
- IV. articular os meios de transporte coletivo, metrô, trem e ônibus, em rede única, integrada física e operacionalmente;
- V. aumentar a acessibilidade e mobilidade da população de baixa renda;
- VI. implantar pólo tecnológico na região de forma a contribuir para o desenvolvimento econômico sustentado.

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

Art. 3º - Ficam estabelecidos os seguintes objetivos e diretrizes para o Desenvolvimento Humano e Qualidade de Vida:

- I. promover a regularização fundiária de áreas consolidadas para a população de baixa renda;
- II. melhorar a capacidade da infraestrutura urbana existente;
- III. promover medidas que visem a extensão da infraestrutura a áreas de ocupação urbana existentes ou previstas;
- IV. erradicar moradias em áreas consideradas de risco iminente;
- V. assegurar a reversibilidade do processo de degradação ambiental;
- VI. estabelecer políticas públicas habitacionais visando proporcionar moradia à população de baixa renda;
- VII. promover a reurbanização de favelas;
- VIII. promover a urbanização em áreas assentadas com população carente;
- IX. minimizar o déficit habitacional.

Título II – Do Plano Urbanístico-Ambiental

Capítulo I – Dos Elementos Estruturadores

Art. 4º - O Plano Urbanístico-Ambiental da Subprefeitura de Campo Limpo fica organizado em torno dos elementos estruturadores compostos pelas Redes Hídrica Ambiental, Viária Estrutural, Transporte Público Coletivo e Centralidades.

Seção I – Rede Hídrica Ambiental

Art. 5º - Constituem objetivos da rede hídrica ambiental definida para a Subprefeitura de Campo Limpo:

- I. melhorar a qualidade de vida da região;
- II. ampliar as áreas verdes e os equipamentos de lazer;
- III. prevenir e diminuir as enchentes;
- IV. melhorar a condição de drenagem superficial dos córregos.

Art. 6º - A rede hídrica ambiental refere-se a Parques, Parques Lineares, Caminhos Verdes e Piscinões e incorpora as propostas estabelecidas pela Lei Municipal Nº 13.430 de 13 de setembro de 2002 – Plano Diretor Estratégico (PDE) para esta Subprefeitura, ficando assim consolidada:

- I. parques:
 - a) parque entre as Ruas Padre Joaquim Correia de Almeida e Vilar de Figos no distrito de Campo Limpo;
 - b) parque localizado próximo à favela Paraisópolis no distrito de Vila Andrade;
- II. parques lineares:
 - a) córrego Capão Redondo, na divisa com a Subprefeitura M' Boi Mirim;
- III. caminhos verdes:
 - a) córrego Pirajussara, na divisa com o município de Taboão da Serra;
 - b) córrego do Parque Fernanda, no distrito de Capão Redondo;
 - c) córrego Freitas, no distrito de Capão Redondo;
 - d) córrego dos Brancos/córrego Moenda, no distrito de Capão Redondo;
 - e) córrego Engenho, no trecho paralelo à Avenida Carlos Lacerda;
 - f) ribeirão Morro do "S", no trecho paralelo à Avenida Carlos Caldeira Filho;
 - g) córrego paralelo à Avenida Morumbi, no distrito Vila Andrade;
 - h) rio Pinheiros, no trecho paralelo à Avenida das Nações Unidas.
- IV. piscinões:
 - a) córrego dos Mirandas, na estrada dos Mirandas;
 - b) ribeirão Pirajussara, na estrada do Campo Limpo com estrada velha de Itapecerica;
 - c) córrego Olaria, na Rua Clemente Argolo;
 - d) córrego Engenho com córrego Pirajussara, na Avenida Carlos Lacerda;
 - e) córrego Engenho, na Avenida Carlos Lacerda;
 - f) córrego Pirajussara, na Rua Dr. Jorge Arida.

§ 1º - Deverá ser implantada pista de ciclismo no entorno do parque Santo Dias, distrito Capão Redondo.

§ 2º - Deverá ser implantada Horta Comunitária na faixa de domínio da Eletropaulo, visando à implementação de Programa para distribuição de renda e melhoria do meio ambiente.

§ 3º - A rede hídrica ambiental, bem como a descrição dos perímetros e metas, constam do Quadro 01 e Mapa 01, integrantes deste Livro.

Seção II – Rede Viária Estrutural

Art. 7º - Fica mantida na Subprefeitura Campo Limpo a rede viária estrutural conforme estabelecida no PDE, composta por vias estruturais N2 e N3.

Parágrafo único – Na rede viária estrutural a instalação de usos deverá seguir o estabelecido na Parte III desta Lei.

Art. 8º - Com o objetivo de melhorar a circulação viária e otimizar o transporte público coletivo ficam definidas as seguintes intervenções:

- I. ligação de vias:
 - a) do bairro Paraisópolis com a Avenida João Dias, via Rua Itapaiuna;
 - b) da Avenida Comendador Santana com a estrada de M'Boi Mirim, via Jardim Imbé;
 - c) entre a estrada Pirajussara/Valo Velho e estrada de Itapecerica;
 - d) do Parque Arariba até a estrada de Campo Limpo, via Rua Cardoso Moreira e Rua Nelson Brissac.

- II. transposições:
 - a) viaduto sobre o rio Pinheiros na continuação da Avenida Dona Helena Pereira de Moraes;
 - b) passagem de nível ligando a Rua Dr. Francisco Tomaz de Carvalho com a Rua Sebastião Francisco;

- III. abertura de novas vias:
 - a) desde a Praça Humberto Delboni até a Rua Itapaiuna, contornando o bairro Paraisópolis;
 - b) prolongamento da Avenida Carlos Caldeira Filho, através do córrego dos Brancos;
 - c) prolongamento da estrada Pirajussara/Valo Velho, Rua Joaquim Mendes, Rua Povoá de Varzim, Rua José Botelho Carvalho, Rua 16, Rua Delfim Maiores e Avenida Dom Rodrigues Sanches;
 - d) via alternativa estrada de Campo Limpo a ser construída paralelamente ao caminho verde junto ao córrego Pirajussara;

- IV. melhoramentos no sistema viário existente:
 - a) Rua Cardoso Moreira;
 - b) Rua Clemente Argolo;
 - c) Rua Domingos Sequeira;
 - d) Rua Chico Gomes;
 - e) Rua Alexandre Archipenko;
 - f) Rua Dr. José Augusto de Souza e Silva;
 - g) Rua das Taboas;
 - h) Rua Chapada de Minas;
 - i) Avenida Dona Helena Pereira de Moraes.

- V. alargamento de vias:
 - a) Avenida Padre Adolfo Kolping;
 - b) Avenida das Belezas;
 - c) Avenida Comendador Santana;
 - d) Avenida Elias Maas;
 - e) estrada Pirajussara/Valo Velho, Rua Joaquim Mendes, Rua Povoá de Varzim, Rua José Botelho Carvalho, Rua 16, Rua Delfim Maiores, Avenida Dom Rodrigues Sanches, Rua Serra Dois Irmãos e Rua F. Carilho Puerto até estrada de Itapecerica;
 - f) Avenida Carlos Lacerda;
 - g) estrada de Itapecerica desde a Avenida Carlos Caldeira Filho até a divisa intermunicipal;
 - h) estrada dos Mirandas.

Art. 9º - As vias coletoras estão classificadas no Quadro 10 da Parte III desta Lei.

Parágrafo único - Ficam definidas as seguintes vias existentes e a abrir que, após receberem os melhoramentos previstos, passarão a compor a rede de vias coletoras:

- I. Rua Itapaiuna;
- II. Rua José Ramon Ortiza;
- III. Avenida Dona Helena Pereira de Moraes;
- IV. ligação do Parque Arariba até a estrada de Campo Limpo;
- V. ligação Pirajussara/Valo Velho até a estrada de Itapecerica;
- VI. ligação da Avenida Comendador Santana até a Avenida M'Boi Mirim.

Art. 10 – As vias indicadas como prioritárias para receber tratamento visando à implantação de ciclovias, deverão fazer parte de Rede Cicloviária a ser definida pelo órgão competente.

Art. 11 – A rede viária estrutural, bem como os melhoramentos viários e respectivas metas de implantação constam do Quadro 02-Campo Limpo e do Mapa 02-Campo Limpo, integrantes deste Livro.

Seção III – Rede Estrutural de Transporte Público Coletivo

Art. 12 – A Rede Estrutural de Transporte Público Coletivo definida no PDE contempla as seguintes ações estratégicas para o território da Subprefeitura Campo Limpo:

- I. implantação da linha Lilás do Metrô;
- II. implantação de terminal de ônibus na estrada do Campo Limpo com Avenida Carlos Lacerda;
- III. implantação do Programa Via Livre na Avenida Carlos Lacerda, trecho da estrada do Campo Limpo e Avenida Giovanni Gronchi.

Art. 13 – Ficam estabelecidas as seguintes diretrizes com o objetivo de otimizar o transporte público coletivo:

- I. implantação de metrô na região;
- II. integração ônibus/metrô física e tarifária das linhas locais e estruturais da SPTrans e a linha Lilás do Metrô com criação de linha circular nos terminais do metrô;
- III. criação de linhas interurbanas visando à integração física e tarifária com a linha C – Celeste da CPTM na estação Berrini;
- IV. implantação de estação terminal integrada ao terminal Capão Redondo do Metrô.

Art. 14 – Os componentes do Sistema Integrado de Transportes, bem como as metas de implantação constam do Quadro 03 e do Mapa 03, integrantes deste Livro.

Seção IV – Rede Estrutural de Eixos e Pólos Centralidades

Art. 15 – Em conformidade com as diretrizes estabelecidas pelo artigo 126 do PDE, ficam definidas como centralidades os eixos viários e centros regionais e de bairro, a seguir especificados:

- I. Centralidades Lineares:
 - a) Estrada do Campo Limpo – distrito de Campo Limpo;
 - b) Avenida Giovanni Gronchi – distrito de Vila Andrade;
 - c) Avenida Comendador Santana/Avenida Elias Maas – distrito de Capão Redondo;
 - d) Estrada de Itapeperica – trecho Capão Redondo/João Dias – distrito de Campo Limpo;
 - e) Avenida Carlos Lacerda – trecho Capão Redondo/Campo Limpo – distrito de Campo Limpo;
 - f) Rua Antonio José Patrício – Parque Independência – distrito de Capão Redondo;
 - g) Rua Serra Dois Irmãos – Jardim Amália – distrito de Capão Redondo;
 - h) Rua Guerreiro – Jardim Rosana – distrito de Campo Limpo;
- II. Centralidades Polares:
 - a) Jardim Sul – distrito de Vila Andrade;
 - b) João Dias – distrito de Vila Andrade;
 - c) Jardim Bom Refúgio – distrito de Campo Limpo;
 - d) Jardim Vista Linda – estrada de Itapeperica com Avenida Carlos Caldeira Filho – distrito de Capão Redondo;
 - e) Feitiço da Vila – distrito de Capão Redondo;
 - f) Rua Integrada – distrito de Capão Redondo;
 - g) Jardim Macedônia – distrito de Capão Redondo;
 - h) Jardim Catanduva – distrito de Campo Limpo;
 - i) Praça Amado Augusto – distrito de Campo Limpo;
 - j) Portal do Morumbi – distrito de Vila Andrade;
 - k) Largo do Capão Redondo – distrito de Capão Redondo;
 - l) Parque Arariba – distrito de Campo Limpo;
 - m) Jardim Umarizal – distrito de Campo Limpo;
 - n) Jardim Elga – distrito de Campo Limpo;
 - o) Jardim Comercial – distrito Capão Redondo.

Art. 16 – São objetivos das centralidades:

- I. estimular o desenvolvimento das atividades comerciais e de prestação de serviços de âmbito local, gerando negócios e empregos;
- II. reorganizar e requalificar os espaços urbanos onde estão inseridas as centralidades;
- III. estimular o desenvolvimento econômico regional, aumentando as possibilidades de ampliação do número de equipamentos públicos;
- IV. melhorar a qualidade dos espaços de uso público por meio do redesenho e alargamento das calçadas de pedestres com tratamento paisagístico.

Parágrafo único. Deverão ser preferencialmente localizados nas Centralidades miniterminais de ônibus para facilitar a acessibilidade.

Art. 17 - A rede estrutural de eixos e pólos centralidades está contida nas Zonas Centralidades Polares ou Lineares, constantes do Quadro 04-Campo Limpo e Mapa 04-Campo Limpo, integrantes deste Livro.

Capítulo II – Dos Elementos Integradores

Art. 18 – Constituem elementos integradores no Plano Diretor Estratégico da Subprefeitura Campo Limpo os seguintes equipamentos sociais:

- I. Centro de Educação Unificado Capão Redondo, Avenida Carlos Lacerda, n. 678, no distrito Capão Redondo;
- II. Interposto Comercial no Jardim Bom Refúgio, na atual sede da Subprefeitura;
- III. Hospital na Avenida Giovanni Gronchi;
- IV. Centro Educacional de Curso Técnico e Superior, junto ao terminal Capelinha;
- V. Maternidade na estrada de Campo Limpo.

Título III – Do Uso e Ocupação do Solo

Capítulo I – Das Macrozonas

Art. 19 – De acordo com o artigo 147 do PDE, a Subprefeitura de Campo Limpo encontra-se em parte contida na Macrozona de Proteção Ambiental e, em parte, na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana.

Seção I – Macrozona de Proteção Ambiental

Art. 20 – Na Macrozona de Proteção Ambiental, conforme disposto no artigo 148 do PDE, os núcleos urbanizados, as edificações, os usos e a intensidade de usos, e a regularização de assentamentos, subordinar-se-ão à necessidade de manter ou restaurar a qualidade do ambiente natural e respeitar a fragilidade dos seus terrenos.

§ 1º – O território da Subprefeitura de Campo Limpo inserido na Macrozona de Proteção Ambiental compreende a Macroárea de Conservação e Recuperação, correspondendo predominantemente às áreas impróprias à ocupação urbana do ponto de vista geotécnico.

§ 2º - Na Macroárea de Conservação e Recuperação o objetivo principal é qualificar os assentamentos existentes, de forma a minimizar os impactos ambientais decorrentes da ocupação indevida do território.

Seção II – Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana

Art. 21 - O território da Subprefeitura de Campo Limpo inserido na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana compreende, para fins de orientação do desenvolvimento urbano, três Macroáreas, a saber:

- I. Macroárea de Urbanização Consolidada;

- II. Macroárea de Reestruturação e Requalificação;
- III. Macroárea de Urbanização e Qualificação.

Capítulo II – Do Zoneamento

Seção I – Das Zonas Exclusivamente Residenciais – ZER

Art. 22 – Fica enquadrada como Zona Exclusivamente Residencial de Baixa Densidade a área compreendida pelo Jardim Vitória Régia e Jardim Morumbi, situada no distrito Vila Andrade, denominada ZER-1/01.

Art. 23 – Fica enquadrada como Zona Exclusivamente Residencial de Alta Densidade a área localizada no distrito Vila Andrade, denominada ZER-3/01– Super Quadra Morumbi.

Art. 24 – Ficam enquadrados como Zona Exclusivamente Residencial ZER-3 os trechos de logradouros públicos constantes do Quadro 04 D, delimitados no Mapa 04, integrantes deste Livro.

Par. Único – As características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes, bem como as descrições dos perímetros das Zonas de Uso – ZER constam dos Quadros 04 e 04A e do Mapa 04, integrantes deste Livro.

Seção II – Das Zonas Mistas – ZM

Art. 25 – Ficam enquadradas como Zonas Mistas, de acordo com as características de fragilidade do meio físico da área em que estão localizadas, as seguintes zonas de uso:

- I. Zona Mista de Proteção Ambiental – ZMp: ZMp/01, compreendendo os distritos de Campo Limpo e Capão Redondo, cujo território está inserido na Macrozona de Proteção Ambiental;
- II. Zona Mista de Média Densidade – ZM-2:
 - a) ZM-2/01 – Vila Andrade;
 - b) ZM-2/02 – Jardim Vitória Régia.
- III. Zona Mista de Alta Densidade – ZM-3a:
 - a) ZM-3a/01 – Capão Redondo;
 - b) ZM-3a/02 – Campo Limpo;
 - c) ZM-3a/03 – Vila Andrade;
 - d) ZM-3a/04 – Vila das Belezas.

Art. 26 – São objetivos das Zonas Mistas:

- I. requalificar os espaços habitacionais para ampliar as redes de infra-estrutura, beneficiando maior número de habitantes, e oferecer melhores condições de fixação da população ao local, com a criação de novos vínculos com a região;
- II. promover a reurbanização das quadras destinadas ao uso habitacional, estimulando o remembramento dos lotes e verticalização, com a finalidade de liberar espaços de uso público, tanto para o lazer como para implantação de equipamentos comunitários;
- III. melhorar a acessibilidade e mobilidade da população.

§ 1º - O uso e ocupação do solo e os parâmetros de incomodidade e condições a serem observados na instalação dos usos segue o estabelecido na Parte III desta Lei.

§ 2º - As características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes das Zonas Mistas, bem como as descrições dos perímetros constam dos Quadros 04, 04A e 04C e do Mapa 04, integrantes deste Livro.

Seção III – Das Zonas Centralidades – ZC

Art. 27 – Ficam enquadradas como Zonas Centralidades as seguintes centralidades polares e lineares:

- I. Zona Centralidade Polar de Proteção Ambiental – ZCPp:
 - a) ZCPp/01 – Jardim Orly;
 - b) ZCPp/02 – Jardim Catanduva;
 - c) ZCPp/03 – Jardim Bom Refúgio;
 - d) ZCPp/04 – Jardim Macedônia;
 - e) ZCPp/05 – Jardim Comercial;
 - f) ZCPp/06 – Parque Independência;
 - g) ZCPp/07 – Feitiço da Vila;
 - h) ZCPp/08 – Jardim Elga;

- II. Zona Centralidade Linear de Proteção Ambiental – ZCLp:
 - a) ZCLp/01 – Trecho 2: Avenida Carlos Lacerda;
 - b) ZCLp/02 – Trecho 2: estrada de Itapecerica;
 - c) ZCLp/03 – Rua Serra Dois Irmãos;
 - d) ZCLp/04 – Rua Guerreiro;

- III. Zona Centralidade Polar:
 - a) ZCP-a/01 – Vila América;
 - b) ZCP-a/02 – Vila Suzana;
 - c) ZCP-a/03 – Terminal Capelinha/Escola Técnica;
 - d) ZCP-a/04 – Parque Arariba;
 - e) ZCP-a/05 – Giovanni Gronchi;
 - f) ZCP-a/06 – Parque Santana;
 - g) ZCP-a/07 – Vila Prel;
 - h) ZCP-b/01 – Jardim Umarizal;

- IV. Zona Centralidade Linear:
 - a) ZCL-a/01 – Trecho 1: estrada de Itapecerica;
 - b) ZCL-a/02 – Avenida Comendador Santana/Avenida Elias Maas.

§ 1º - O uso e ocupação do solo e os parâmetros de incomodidade e condições a serem observados na instalação das atividades segue o estabelecido na Parte III desta Lei.

§ 2º - As características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes das Zonas Centralidades, bem como as descrições dos perímetros constam dos Quadros 04, 04A e 04C e do Mapa 04, integrantes deste Livro.

Seção IV – Das Zonas Especiais

Subseção I – Das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS

Art. 28 – Ficam extintas as Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS estabelecidas pelo Quadro 14 do PDE para a Subprefeitura Campo Limpo, e enquadradas como ZEIS as definidas neste Plano Regional Estratégico, de acordo com as seguintes diretrizes:

- I. adotar critérios ambientais compatíveis com as demandas da população;
- II. promover a requalificação das áreas de ZEIS, transferindo a população residente em áreas de risco para outras áreas compatíveis com o uso residencial;
- III. estimular a ocupação de padrão vertical das ZEIS para absorver as demandas de outras áreas liberadas devido a situações de risco, de ocupação irregular, e de comprometimento do sistema hídrico e da cobertura vegetal;
- IV. proporcionar melhor aproveitamento e racionalidade da infra-estrutura a ser implementada, incluindo rede viária, sistema de transporte e, sobretudo, equipamentos públicos de atendimento à saúde, educação, cultura, além do comércio e dos serviços locais;
- V. promover o adensamento, com qualidade urbana e ambiental, incorporando novas oportunidades de trabalho, inclusive de incubadoras de empresas geradoras de postos de trabalho.

Parágrafo único – Os perímetros das ZEIS constam do Quadro 04B e do Mapa 04, integrantes deste Livro.

Subseção II – Das Zonas Especiais de Preservação Ambiental – ZEPAM

Art. 29 – Ficam enquadradas como Zonas de Preservação Ambiental destinadas à futura implantação de Parque Público as seguintes áreas:

- I. ZEPAM/01 – área particular localizada próximo à favela Paraisópolis no distrito Vila Andrade, indicada para direito de preempção;
- II. ZEPAM/02 – área municipal localizada entre as Ruas Padre Joaquim Correia de Almeida e Rua Vilar de Figos, no Jardim Nelma;

Parágrafo único – As características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes, bem como a descrição dos perímetros das ZEPAM constam dos Quadros 04 e 04B e do Mapa 04 –, integrantes deste Livro.

Capítulo III – Dos Instrumentos de Gestão Urbana Ambiental

Seção I – Do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios

Art. 30 - As áreas apontadas como necessárias para aplicação do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios são aquelas definidas como ZEIS 2 e ZEIS 3.

Seção II – Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Art. 31 – Poderá ser outorgado o direito de construir adicional de forma onerosa sempre que o Coeficiente de Aproveitamento Máximo for maior que o básico permitido por zona.

Parágrafo único – Na Macrozona de Proteção Ambiental fica mantido o Coeficiente de Aproveitamento Básico 2,0 nas áreas originárias de Z3 e Z4, embora não se aplique a outorga onerosa por se tratar de área de proteção ambiental.

Seção III – Da Transferência do Direito de Construir

Art. 32 – Os proprietários de imóveis contidos em áreas destinadas a Parques, Caminhos Verdes e Parques Lineares poderão transferir o direito de construir, em conformidade com os artigos 217 a 220 do PDE.

Seção IV – Do Direito de Preempção

Art. 33 – As áreas indicadas como necessárias para aplicação do direito de preempção são aquelas destinadas à implantação de equipamentos de saúde, cultura, esporte e lazer, constantes do Quadro 06 e delimitadas no Mapa 06, integrantes deste Livro.

Seção V – Das Áreas de Intervenção Urbana

Art. 34 – Constituem Áreas de Intervenção Urbana na Subprefeitura de Campo Limpo:

- I. AIU-1 – Metrô/Escola Técnica: para readequação urbana no entorno de toda extensão da linha do Metrô Capão Redondo – Largo 13, entre as estações João Dias, passando por Vila das Belezas, Campo Limpo, até atingir o terminal Capelinha, onde será implantado o Centro Educacional de Curso Técnico e Superior, o perímetro desta AIU abrange:
 - a. a faixa de 150 metros de cada lado do eixo da linha do Metrô;
 - b. a faixa linceira à estrada de Itapeperica;

- c. as centralidades polares João Dias, Parque Arariba e a nova sede da Subprefeitura;
 - d. o Terminal Capelinha;
 - e. o futuro Centro Educacional de Curso Técnico e Superior;
- II. AIU-2 – Parque Santo Dias/Elias Maas: para requalificação urbana do entorno do Parque Santo Dias, da centralidade polar Parque Santana e implantação de melhorias viárias ao longo das Avenidas Comendador Santana e Elias Maas;
- III. AIU-3 – Campo Limpo/Carlos Lacerda: para implantação de melhorias viárias ao longo da estrada do Campo Limpo e da Avenida Carlos Lacerda e requalificação urbana do entorno das centralidades polares Jardim Umarizal, Jardim Orly e Jardim Bom Refúgio;
- IV. AIU-4 – Vila Andrade/Paraisópolis, com o objetivo de implantar projeto estratégico visando, em especial, à execução do Plano de Urbanização e Regularização Fundiária do conjunto de ZEIS que integram o Complexo Paraisópolis, nos termos das disposições da Parte II desta Lei.
- V. AIU para implantação de Parque Linear e Caminhos Verdes, definidos no art. 6º , incisos II e III deste Livro.

§ 1º - A AIU-4 abrange as Subprefeituras de Campo Limpo e Butantã, distritos de Vila Andrade, Morumbi e Vila Sônia, e os objetivos de sua implantação constam do Art. 83 na Parte II desta Lei.

§ 2º - Nas Áreas de Intervenção Urbana, o coeficiente de aproveitamento máximo poderá chegar a 4,0, conforme definido no Plano Urbanístico Específico estabelecido por legislação para seu perímetro.

§ 3º - A delimitação das Áreas de Intervenção Urbana e a descrição de perímetros constam do Quadro 05 A e do Mapa 05, integrantes deste Livro.

Seção VI – Das Operações Urbanas Consorciadas

Art. 35 – Fica sujeito ao disposto na Lei nº 13.260, de 28 de dezembro de 2001, que aprovou a Operação Urbana Água Espreada, o território da Subprefeitura de Campo Limpo incluído no perímetro dessa Operação Urbana, correspondente ao setor Marginal Pinheiros.

§ 1º – A Operação Urbana Consorciada Água Espreada está indicada no Quadro 05 B e delimitada no Mapa 05, integrantes deste Livro.

§ 2º - O perímetro da Operação Urbana Água Espreada contido no território dessa subprefeitura deverá ser revisto para excluir as Zonas Exclusivamente Residenciais – ZER nele contidas.

Art. 36 – A Operação Urbana Consorciada Pólo de Desenvolvimento Sul está parcialmente contida no território desta subprefeitura, tendo suas diretrizes e seu perímetro descritos nas disposições da Parte II desta Lei.

Parágrafo único. O futuro Centro de Curso Técnico e Superior deverá integrar as áreas prioritárias para implementação do Pólo de Desenvolvimento Econômico da Zona Sul de que trata o Art. 75 na Parte II desta Lei.