Anexo XVI – Livro XVI
Plano Regional Estratégico da Subprefeitura da Cidade Ademar

Sumário

Título I – Das Políticas Públicas Regionais

Capítulo I – Dos Objetivos para o Desenvolvimento Urbano e Ambiental da Região

Capítulo II – Dos Objetivos para o Desenvolvimento Econômico e Social

Capítulo III – Dos Objetivos para o Desenvolvimento Humano e da 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

Título III – Do Uso e Ocupação do Solo

Capítulo I – Das Macrozonas

Seção I – Macrozona de Proteção Ambiental

Seção II – Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana

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 de Ocupação Especial – ZOE

Seção V – Das Zonas Especiais

Subseção I – Das Zonas Especiais de Preservação Ambiental – ZEPAM

Subseção II – Das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS

Capítulo III – Dos Instrumentos de Gestão Urbana Ambiental

Seção I – Do Direito de Preempção

Seção II – Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Seção III – Da Transferência do Direito de Construir

Seção IV – Das Áreas de Intervenção Urbana

Título IV – Das Disposições Gerais

Título I – Das Políticas Públicas Regionais

Capítulo I – Dos Objetivos para o Desenvolvimento Urbano e Ambiental da Região

Art. 1º - O Plano Regional Estratégico da Subprefeitura Cidade Ademar estabelece os objetivos para o desenvolvimento urbano e ambiental, visando à preservação e à manutenção dos elementos referenciais da paisagem local, à promoção do desenvolvimento urbano ambiental auto-sustentável e à correção dos desequilíbrios observados no uso e ocupação do solo, por meio das seguintes diretrizes:

- I. preservar o cenário local constituído de recursos hídricos abundantes e dos mananciais da represa Billings, que marcam de maneira ímpar a paisagem desta região;
- II. promover a recuperação, conservação e requalificação das margens dos córregos e dos remanescentes de matas;
- III. promover a requalificação da ocupação existente, regulamentando o uso e ocupação do solo, combatendo a ocupação em áreas de risco e levando em consideração as questões de moradia de interesse social e a complementação de equipamentos sociais de educação e saúde e de transportes públicos;
- IV. promover gestões junto aos órgãos municipais e estaduais competentes, visando à recuperação das águas e margens da represa, por meio da preservação de faixa de vegetação ao longo de suas margens, bem como a requalificação dos usos, para torná-la uma das reservas de abastecimento de água para o município de São Paulo;
- V. preservar e manter protegidas as cabeceiras e margens dos cursos d'água, mediante a criação de faixas de vegetação ao longo de seus percursos;
- VI. buscar a redução dos índices de violência observados na região, por meio de ações que corrijam os desequilíbrios sociais;
- VII. valorizar as potencialidades da paisagem local, promovendo o desenvolvimento sustentável, incluindo a educação ambiental nas ações referentes ao meio físico e social para a implantação de políticas públicas e de fomento ao turismo.

Capítulo II – Dos Objetivos para o Desenvolvimento Econômico e Social

Art. 2º - Além da proposta de desenvolvimento turístico que deverá ocorrer em função da requalificação dos usos da represa e de seu entorno, serão criadas por este Plano Regional Estratégico novas centralidades lineares e polares localizadas nos distritos de Pedreira e Cidade Ademar que deverão oferecer condições favoráveis ao crescimento sócioeconômico da região.

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

Art. 3º - São objetivos para o Desenvolvimento Humano e da Qualidade de Vida:

- I. criar condições para a fixação da população com melhor qualidade urbanística e ambiental;
- II. remover os moradores que ocupem áreas críticas de mananciais para unidades localizadas em áreas enquadradas como ZEIS 4 neste Livro;
- III. formar bolsões residenciais, de acordo com o interesse público;
- IV. recuperar e criar novas áreas verdes e de lazer, oferecendo facilidades para o uso público do espaço, atendendo às demandas específicas de cada bairro ou comunidade;
- V. promover gestões, junto às demais Subprefeituras contidas nas faixas de proteção dos mananciais, para que as formulações das propostas técnicas de controle urbanístico e ambiental sejam realizadas de forma similar e as ações sejam desenvolvidas em conjunto;
- VI. permitir a interligação de propostas e soluções de continuidade com outras regiões;
- VII. viabilizar a construção de uma ligação viária norte-sul, melhorando o acesso viário com outras regiões;
- VIII. garantir a participação da comunidade na gestão urbana e ambiental.

Parágrafo único - Os Planos de Bairro, entre outras disposições, deverão estabelecer medidas para maior limpeza, arborização e jardinagem de praças e ruas.

Título II – Do Plano Urbanístico-Ambiental

Art. 4º - Fica instituído por este Plano Regional Estratégico o limite da Área de Proteção dos Mananciais em consonância com a Lei Estadual nº 1.172, de 17 de novembro de 1976, constituindo o divisor de águas das sub-bacias de contribuição do canal do Rio Jurubatuba e da Represa Billings.

Art. 5º - O território da Subprefeitura da Cidade Ademar está contido nas sub-bacias de contribuição do canal do Rio Jurubatuba e da represa Billings, da seguinte forma:

- I. o distrito de Cidade Ademar está contido na sub-bacia de contribuição do canal do Rio Jurubatuba;
- II. o distrito de Pedreira está contido na sub-bacia de contribuição da Represa Billings.

Capítulo I – Dos Elementos Estruturadores

Seção I – Rede Hídrica Ambiental

Art. 6º - Ficam mantidos os parques lineares, parques e caminhos verdes constantes dos Quadros 04, 05 e 06, anexos à Lei nº 13.430, de 13 de setembro de 2002 (PDE), para esta Subprefeitura, a saber:

- I. parque Aterro do Itatinga;
- II. parque linear Córrego Pedreiras;
- III. caminho verde ao longo da avenida Professor Vicente Rao e avenida Vereador João de Luca e inclusive ao longo do Córrego do Cordeiro, para recuperação das margens e melhoria das condições urbanas locais;
- IV. caminho verde ao longo da avenida Yervant Kissajikian;
- V. caminho verde ao longo da avenida Nossa Senhora do Sabará.

Art. 7º - Além do disposto no artigo 6º, ficam estabelecidos por este Plano Regional Estratégico novos parques, parques lineares, recuperação de áreas verdes e de áreas degradadas, cujos perímetros e metas encontram-se no Quadro 01 e Mapa 01 deste PRE, compreendendo:

- I. Parque Mar Paulista (AIU), situado às margens da represa Billings, no distrito de Pedreira, contendo no seu entorno vários assentamentos irregulares, cujas condições de saneamento básico relacionadas à coleta de esgoto, à geração e coleta de lixo, à permeabilidade do solo e à supressão da mata ciliar comprometem as águas e o solo, para o qual são propostas as seguintes diretrizes:
 - a) utilizar as instalações para abrigar as futuras atividades da Universidade do Meio Ambiente;
 - b) implantar um centro de pesquisas;
 - c) instituir cursos profissionalizantes voltados à formação e capacitação de profissionais dos seguintes setores:
 1. turismo ecológico;
 2. meio ambiente;
 3. guias turísticos;
 4. fiscais e gestores ambientais;
 5. coleta e reutilização do lixo;
 6. cooperativas de reciclagem;
 7. recuperação de matas ciliares e repovoamento vegetal;
 8. controle e monitoramento da poluição das águas da represa;
 - d) recuperar a vegetação remanescente inclusive com o plantio de novas espécies para a recomposição;
 - e) implantar as novas instalações por meio de alternativas construtivas que causem o menor impacto;
 - f) implantar porto fluvial nas margens do Rio Jurubatuba (Represa Billings), localizado no final da Avenida Nossa Senhora do Sabará junto ao futuro Terminal Intermodal, proporcionando alternativas de deslocamento para a população de áreas situadas às margens da represa;

- II. Parque Sete Campos (AIU), situado no distrito de Pedreira, interligado ao Parque do Aterro do Itatinga, para o qual são propostas as seguintes diretrizes:
 - a) promover gestões junto aos órgãos municipais e estaduais para obter o domínio da área;
 - b) arborizar, requalificar os equipamentos existentes e incrementar o parque com novos equipamentos de lazer, integrando-o ao Parque do Aterro do Itatinga, transformando o conjunto numa opção de lazer para a população local e regional.
- III. Parque da Pedreira (AIU), situado na área de propriedade da empresa Porto de Areia Sete Praias Ltda., é a maior prioridade no conjunto das propostas de parques e áreas verdes da Subprefeitura Cidade Ademar (2006), devendo observar as seguintes diretrizes:
 - a) promover gestões junto aos órgãos competentes para obter o domínio da área para implantação do aterro ATT – Área de Transbordo e Triagem de Resíduos da Construção Civil;
 - b) promover a recuperação ambiental da área da pedreira, atualmente desativada, como atividade minerária;
 - c) promover a requalificação e o tratamento com cobertura vegetal adequados ao projeto do parque e às opções de lazer e de cultura previstas para atender às necessidades da população local e regional.
- IV. Parque Linear do Zavuvus (AIU) ao longo da avenida Yervant Kissajikian e do córrego Zavuvus, atendendo às seguintes diretrizes:
 - a) integrar o caminho verde proposto no PDE ao projeto do parque linear;
 - b) recuperar e requalificar as margens do córrego Zavuvus por meio de cobertura vegetal apropriada;
 - c) implantar travessias de pedestres para acesso aos fundos dos lotes que o margeiam.
- V. Parque Linear Porto Fluvial (AIU), que se estende ao longo de uma faixa desde o início do terreno da Usina Piratininga até o Porto Fluvial às margens da represa Billings, atendendo às seguintes diretrizes:
 - a) integrar o limite sul do parque com o Parque Mar Paulista e o norte com o Parque Jurubatuba, conforme proposto no Plano Regional Estratégico da Subprefeitura de Santo Amaro;
 - b) recuperar e proteger o sistema hídrico estrutural formado por essa parcela da margem direita da represa Billings, canal do rio Jurubatuba, até o rio Pinheiros.
- VI. Parque Bandeirantes e Parque Apurá, contíguos às áreas de ZEIS, que deverão atender às seguintes diretrizes:
 - a) constituir-se em uma extensão da APP (Área de Preservação Permanente) da represa Billings e em um espaço de transição entre as áreas destinadas as ZEIS e a represa;
 - b) proteger a vegetação existente que se encontra em estágio inicial de regeneração;
 - c) promover atividades de lazer e recreação à população local.
- VII. recuperar áreas verdes municipais existentes, interligando-as aos parques propostos, formando um sistema de proteção dos recursos hídricos e novas opções de lazer para a região;
- VIII. implantar novas áreas verdes ao longo dos córregos existentes não tamponados, canalizados ou não, potencializando-se a diretriz do PDE de recuperação dos córregos e suas margens em face da grande quantidade de recursos hídricos disponíveis na região;
- IX. manter, ao longo da faixa “non aedificandi” da linha de transmissão um corredor verde com arborização de pequeno porte como elemento de conexão entre as áreas verdes da região.

§ 1º. O Parque Mar Paulista será implantado numa faixa de até 150 (cento e cinquenta) metros de extensão ao longo das margens da Represa Billings, conforme Plano Urbanístico Específico estabelecido por legislação para o seu perímetro.

§ 2º. Fica declarada de utilidade pública, conforme o Decreto 42.906, de 24 de fevereiro de 2003, uma parcela da área destinada ao Parque Sete Campos, para a implantação do Terminal Pedreira, cuja forma de ocupação deverá respeitar os requisitos ambientais compatíveis com o parque proposto.

Art. 8º - São objetivos da rede hídrica ambiental:

- I. recuperar a qualidade das águas da represa e dos cursos d'água, através de políticas de saneamento básico, em consonância com o Programa de Saneamento Ambiental da Billings;
- II. garantir a permeabilidade do solo, a recuperação e a manutenção das matas ciliares e a proteção das nascentes e fundos de vale;
- III. resgatar a paisagem, a função de conectividade vegetal, de recuperação e restauração dos remanescentes de áreas verdes, com ampliação de sua extensão e sua requalificação com o enriquecimento de espécies;
- IV. resgatar a função de lazer dos recursos hídricos e de seu entorno para a população regional;
- V. implantar um pólo de desenvolvimento eco-turístico e de educação ambiental, visando ao desenvolvimento econômico e social da população local, dentro do plano de sustentabilidade ambiental e social;
- VI. criar corredores verdes com o intuito de estender o percurso e garantir áreas de conectividade;
- VII. oferecer opções de lazer à população local com qualificação do espaço urbano;
- VIII. melhorar as condições de permeabilidade do solo por meio de exigências de taxas de permeabilidade mínima a ser observada pelos proprietários, visando a minimização dos problemas de enchentes, alagamentos e desabamentos de terra;
- IX. recuperar e requalificar determinadas áreas, por meio de AIU, incentivando a instalação de atividades voltadas ao turismo ecológico, a programas de educação ambiental e esportivos para diferentes faixas etárias, inclusive esportes náuticos, como opções de lazer e cultura, visando à geração de renda e trabalho como forma de sustentabilidade econômica da região;
- X. oferecer alternativa de transporte fluvial para promoção das atividades de recreação, lazer e cultura a serem desenvolvidas na represa e para atendimento aos pontos de acesso das comunidades já consolidadas, por meio de hidrovia destinada a pequenas embarcações.

Seção II – Rede Viária Estrutural e Local

Art. 9º - Fica definida na Subprefeitura da Cidade Ademar a Rede Viária Estrutural composta pelas seguintes vias:

- I. avenida Cupecê, caracterizada como N1 no PDE, localizada no distrito de Cidade Ademar;
- II. avenida Yervant Kissajikian e rua Carlos Facchina, no distrito de Cidade Ademar, compreendendo um binário para aliviar o sistema viário local;
- III. estrada do Alvarenga, caracterizada como N3 no PDE, devendo ocorrer ao longo de seu percurso uma transição entre a característica de via urbana até a sua configuração como estrada-parque, no distrito de Pedreira, conforme os seguintes trechos:
 - a) Trecho 1 – da rua Emerico Richter até o cruzamento com a rua professor Araújo Lima;
 - b) Trecho 2 – do cruzamento com a rua professor Araújo Lima até o cruzamento com a rua Vicente Strichalsky;
 - c) Trecho 3 - do cruzamento com a rua Vicente Strichalsky até a estrada da Água Santa.

Parágrafo Único – A avenida Cupecê, para atendimento às disposições do Quadro 02/f da Parte III desta Lei, deverá ser objeto de projeto específico, em conformidade com as diretrizes a serem estabelecidas na Área de Intervenção Urbana que compreende toda a sua extensão, sendo mantidas

como conformes as atividades de comércio e de prestação de serviços regularmente instaladas até a publicação desta Lei.

Art. 10 – Para os fins do disposto nesta Lei as vias coletoras são aquelas previstas no Quadro 10 da Parte III desta Lei.

Parágrafo Único. As vias coletoras deverão fazer parte dos planos de melhoramentos a serem efetuados na pavimentação e nas calçadas, incluindo, caso a caso, estudos de aumento ou diminuição de larguras das vias, tratamento de calçadas, arborização e instalação de equipamentos.

Art. 11 – Com o objetivo de melhorar a qualidade da rede viária estrutural e proporcionar maior fluidez no trânsito, ficam definidos os seguintes melhoramentos:

- I. abertura de novas vias:
 - a) continuação da avenida Yervant Kissajikian;
 - b) ligação da avenida professor Cardoso de Melo Neto à avenida Guaicuri;
 - c) continuação da rua Hermenegildo Martini (PDE);
- II. melhoramentos no sistema viário existente;
 - a) rua Ângelo Batista;
 - b) rua Sasaki;
 - c) rua Ângelo Dedivitis;
 - d) rua Maria Rohan;
 - e) rua Paraíba do Sul;
 - f) rua Dr. Rafael Parisi;
 - g) rua Eduardo Mascheroni;
 - h) travessa Bauru;
 - i) rua E. Al. Albuquerque;
 - j) praça Tito Pacheco;
 - k) avenida Brás do Abreu;
 - l) rua professor Araújo Lima;
 - m) avenida Ângelo Cristianini;
 - n) rua Guaicuri.
 - o) estrada do Alvarenga
- III. melhoramentos nas calçadas e construção de novas calçadas nas vias que não as possuem.

Art. 12 – Este Plano Regional Estratégico define um conjunto de ciclovias como alternativa de deslocamento com segurança e qualidade e de lazer, prevendo-se, para sua implantação, o tratamento especial de pavimentação e a arborização.

Parágrafo único – As vias indicadas como prioritárias para receber tratamento adequado à implantação de ciclovias deverão fazer parte de uma Rede Ciclovária, a ser definida pelo órgão competente.

Art. 13 – São definidas vias de pedestres junto às vias estruturais e às áreas de lazer, com a finalidade de permitir o deslocamento seguro do pedestre em ambiente agradável.

Art. 14 – Na rede viária estrutural, a instalação de usos deverá seguir o estabelecido na Parte III desta Lei, considerando especialmente as seguintes diretrizes:

- I. nas avenidas de fundo de vale Cupecê e Yervant Kissajikian:
 - a) considerar a necessidade de proteção dos córregos, através do estabelecimento de taxa de ocupação média a baixa, associando coeficiente de aproveitamento com índice de permeabilidade do solo;
 - b) implantar usos que não ofereçam riscos à qualidade da água e do lençol freático.
- II. na estrada do Alvarenga:
 - a) implantar usos compatíveis com a função de estrada parque pretendida;
 - b) implantar pavimentação permeável, arborização, melhoria nas calçadas, redutores de velocidade e placas de sinalização, contendo indicações e informações turísticas relevantes sobre locais específicos de visitação, parques, áreas de lazer e acessos

aos bairros, devendo contar com pontos de apoio nas interseções com vias estruturais e coletoras e com componentes do sistema integrado de transportes.

Art. 15 – A rede viária estrutural, ciclovias e ruas de pedestres constam do Quadro 02 e do Mapa 02, integrantes deste PRE.

Seção III – Rede Estrutural de Transporte Público Coletivo

Art. 16 – O sistema integrado de transporte público coletivo utiliza a rede viária estrutural para a operação do sistema de transporte macro-regional, que se interconecta transversalmente com as vias coletoras e destas com as vias locais através dos circuitos nos bairros, por meio de diferentes escalas de capacidade de atendimento, coerentes com as capacidades das vias em que estão inseridas e dos veículos utilizados.

Parágrafo único - Serão implantados dois terminais, o terminal Pedreira de Rede Integrada de Transportes Coletivos e o terminal Porto Fluvial, ambos no distrito de Pedreira.

Art. 17 – Este Plano Regional Estratégico prevê a implantação de porto fluvial junto às margens da represa do Rio Jurubatuba (Represa Billings), que deverá atender às demandas relacionadas com as atividades de turismo e lazer junto às margens da represa.

Art. 18 – Os componentes do Sistema Integrado de Transporte Público Coletivo constam do Quadro 03 e do Mapa 03, integrantes deste PRE.

Seção IV – Rede Estrutural de Eixos e Pólos de Centralidade

Art. 19 – Atendendo às diretrizes estabelecidas pelo artigo 126 do PDE, neste Plano Regional Estratégico são definidas centralidades com a finalidade de incentivar o desenvolvimento e a consolidação das já existentes, a saber:

- I. centralidade linear - avenida Cupecê – distrito Cidade Ademar;
- II. centralidade linear - avenida Yervant Kissajikian – distrito Cidade Ademar;
- III. centralidade linear - avenida Nossa Senhora do Sabará / Porto Fluvial- localiza-se no trecho final da avenida Nossa Senhora do Sabará, no lado oposto ao da Usina Piratininga, estendendo-se até as margens da represa do Rio Jurubatuba (Represa Billings) – distrito Pedreira;
- IV. centralidade linear – avenida Interlagos e avenida Washington Luís – distrito Cidade Ademar;
- V. centralidade linear – rua José Neves – distrito Cidade Ademar ;
- VI. centralidade polar - Vila Império - distrito Cidade Ademar;
- VII. centralidade polar - Cidade Ademar - distrito Cidade Ademar;
- VIII. centralidade polar – Pedreira - distrito Pedreira;
- IX. centralidade polar - Jardim Míriam - distrito Cidade Ademar;
- X. centralidade polar - São Francisco - distrito Pedreira;
- XI. centralidade polar – Eldorado - distrito Pedreira.

§ 1º - Fica estabelecida a taxa de ocupação reduzida e o aumento da taxa de permeabilidade para as centralidades localizadas em eixos coincidentes com cursos d'água e fundos de vale.

§ 2º - A rede estrutural de eixos e pólos de centralidade está contida nas Zonas Centralidades Polares ou Lineares, constantes do Quadro 04 e do Mapa 04, integrantes deste PRE.

Art. 20 – São objetivos das centralidades:

- I. estimular o desenvolvimento das atividades comerciais e de prestação de serviços de âmbito local, gerando negócios e empregos;
- II. requalificar os espaços urbanos em que 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.

Art. 21 – Serão selecionadas as vias comerciais sujeitas ao Programa de Intervenções em Ruas Comerciais, nos Planos de Bairros.

Título III – Do Uso e Ocupação do Solo

Capítulo I – Das Macrozonas

Art. 22 – Segundo o artigo 147 do PDE, a Subprefeitura Cidade Ademar encontra-se em parte contida na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana e em parte na Macrozona de Proteção Ambiental.

Seção I – Macrozona de Proteção Ambiental

Art. 23 – Ficam sujeitas às disposições do parágrafo 1º do artigo 150 do PDE, as Áreas de Proteção e Recuperação dos Mananciais contidas nos distritos de Cidade Ademar e Pedreira como parte integrante da Macrozona de Proteção Ambiental.

Seção II – Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana

Art. 24 – Este Plano Regional Estratégico estabelece objetivos, diretrizes e ações estratégicas para as zonas de uso e áreas de intervenção dos distritos de Cidade Ademar e Pedreira contidos na Macroárea de Urbanização e Qualificação.

Capítulo II – Do Zoneamento

Seção I – Das Zonas Exclusivamente Residenciais – ZER

Art. 25 – Ficam mantidas como Zona Exclusivamente Residencial as áreas compreendidas pelo Jardim Harmonia e Nova Caledônia, situadas no distrito Cidade Ademar, que passam a denominar-se ZER-1/01 – Jardim Harmonia e Nova Caledônia.

Art. 26 – Fica enquadrada como Zona Exclusivamente Residencial – ZERp/01, visando à proteção das margens da represa Billings, a área compreendida pelo Balneário Sete Praias, localizada no distrito de Pedreira, na Macrozona de Proteção Ambiental.

Art. 27 – As características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes, bem como as descrições de perímetros das ZER, constam dos Quadros 04, 04A e 04C e do Mapa 04, integrantes deste PRE.

Seção II – Das Zonas Mistas – ZM

Art. 28 – Ficam enquadradas como Zonas Mistas, de acordo com a área em que estão localizadas e seu entorno, as seguintes zonas de uso:

- I. ZM-1 – Baixa Densidade:
 - a) ZM-1/01 – Jardim Umuarama;
 - b) ZM-1/02 – Jardim Cupecê;
 - c) ZM-1/03 – Vila Rica;
 - d) ZM-1/04 – Jardim São Jorge;
 - e) ZM-1/05 – Jardim Vilas Boas;
 - f) ZM-1/06 – Vila do Castelo;
 - g) ZM-1/07 – Jardim Sonia;
 - h) ZM-1/08 – Americanópolis;
 - i) ZM-1/09 – Refúgio Santa Terezinha/Parque Dorotéia;
 - j) ZM-1/10 – Palmares.
- II. ZM-2 – Média Densidade:
 - a) ZM-2/01 – Jardim Prudência-Vila São Paulo;
 - b) ZM-2/02 – Jardim Cupecê;
 - c) ZM-2/03 – Jardim Santo Antônio;

- d) ZM-2/04 – Cupecê;
- e) ZM-2/05 – Vila Marari-Vila Erna;
- f) ZM-2/06 – Vila Império;
- g) ZM-2/07 – Vila Imprensa;
- h) ZM-2/08 – Jardim Orli;
- i) ZM-2/09 – Americanópolis;
- j) ZM-2/10 – Jardim Niterói;
- k) ZM-2/11 – Jardim São Jorge;
- l) ZM-2/12 – Jardim Sônia;
- m) ZM-2/13 – Jardim Domitila;
- n) ZM-2/14 – Jardim Armindo.

III. ZMp – Zona Mista de Proteção Ambiental:

- a) ZMp/01 – Balneário Mar Paulista;
- b) ZMp/02 – Balneário São Francisco/Parque Bandeirantes/Jardim Apurá;
- c) ZMp/03 – Eldorado;
- d) ZMp/04 – J N das Graças;
- e) ZMp/05 – Praia Leblon;
- f) ZMp/06 – Guacuri;
- g) ZMp/07 – Itapura/Vila Missionária/Parque da Primavera;
- h) ZMp/08 – Jardim Miriam;

§ 1º - O uso e ocupação do solo e os parâmetros de incomodidade e condições a serem observados na instalação das atividades deverão atender às disposições constantes na Parte III desta Lei.

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

Art. 29 – São objetivos das Zonas Mistas:

- I. requalificar os espaços habitacionais de interesse social, ampliando as redes de infraestrutura, beneficiando maior número de habitantes e oferecendo melhores condições de fixação da população ao local, criando novos vínculos com a região;
- II. promover a reurbanização das quadras destinadas ao uso habitacional, estimulando o remembramento dos lotes com a finalidade de liberar espaços de uso público, tanto para o lazer como para a implantação de equipamentos comunitários;
- III. garantir maior fruição visual da paisagem para o pedestre.

Seção III – Das Zonas Centralidades – ZC

Art. 30 – Ficam enquadradas como Zonas Centralidades as seguintes centralidades polares e lineares:

I. Zona Centralidade Polar:

- a) ZCPa/01 – Pedreira;
- b) ZCPa/02 – Vereador João de Luca;
- c) ZCPa/03 – Cupecê-Jardim Olinda;
- d) ZCPa/04 – Cupecê-Jardim Cidália;
- e) ZCPa/05 – Cupecê-Casa Palma;
- f) ZCPa/06 – Cupecê-Parque do Nabuco;
- g) ZCPa/07 – Cupecê-Saturnino de Pinho;
- h) ZCPa/08 – Cupecê-Cidade Ademar;
- i) ZCPa/09 – Cupecê-Americanópolis;
- j) ZCPa/10 – Cupecê-Patrimonial;
- k) ZCPa/11 – Avenida Yervant Kissajikian;
- l) ZCPb/01 – Cidade Ademar;
- m) ZCPb/02 – Vila Império.

II. Zona Centralidade Linear:

- a) ZCLa/01 – Avenida Nossa Senhora do Sabará;
- b) ZCLa/02 – Avenida Emerico Richter/Estrada de Alvarenga;
- c) ZCLa/03 – Avenida Washington Luís;
- d) ZCLa/04 – Avenida Interlagos;
- e) ZCLa/05 – Rua José Neves.

III. Zona Centralidade Polar de Proteção Ambiental:

- a) ZCPp/01 – Jardim da Pedreira;
- b) ZCPp/02 – Alvarenga;
- c) ZCPp/03 – São Francisco;
- d) ZCPp/04 – Eldorado;
- e) ZCPp/05 – Jardim Míriam;
- f) ZCPp/06 – Jardim Pitangueira.

§ 1º - O uso e ocupação do solo e os parâmetros de incomodidade e condições a serem observados na instalação das atividades deverão atender às disposições constantes na Parte III desta Lei.

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

Seção IV – Das Zonas de Ocupação Especial - ZOE

Art. 31 – Fica enquadrado como Zona de Ocupação Especial – ZOE o território da Subprefeitura de Cidade Ademar ocupado pela Usina Piratininga.

§ 1º – Na ZOE Usina Piratininga qualquer intervenção deverá ser aprovada através de análise, caso a caso, pelo Executivo.

§ 2º - A ZOE/01 - Usina Piratininga está delimitada no Mapa 04.

Seção V – Das Zonas Especiais

Subseção I – Das Zonas Especiais de Preservação Ambiental – ZEPAM

Art. 32 – Ficam enquadradas como Zonas Especiais de Preservação Ambiental – ZEPAM, as seguintes áreas localizadas no Distrito Pedreira na Macrozona de Proteção Ambiental:

- I. ZEPAM/01 - Parque Mar Paulista;
- II. ZEPAM/02 - Parque Bandeirantes;
- III. ZEPAM/03 - Parque Apurá;
- IV. ZEPAM/04 - Parque Sete Campos;
- V. ZEPAM/05 - Parque do Aterro do Itatinga;
- VI. ZEPAM/06 - Parque da Pedreira.

Art. 33 – Para as Zonas Especiais de Preservação Ambiental – ZEPAM são estabelecidos os seguintes objetivos:

- I. recuperar as áreas de proteção ambiental que sofreram intervenções antrópicas e estão degradadas;
- II. recuperar e repor as áreas de mata ao longo das margens da represa;
- III. requalificar os espaços ocupados imprópriamente nas faixas de proteção ambiental, recuperando-se as bordas e matas ciliares, restabelecendo a qualidade das águas.

§ 1º - Deverão ser incentivados na ZEPAM a instalação de serviços e comércio de apoio ao lazer náutico, clubes esportivos e instituições de ensino de cunho ambiental, obedecendo-se os índices urbanísticos e parâmetros de uso e ocupação do solo estabelecidos neste PRE e na Parte III desta Lei.

§ 2º - As características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes das Zonas Especiais de Preservação Ambiental – ZEPAM, bem como as descrições de perímetros constam dos Quadros 04 e 04B e estão delimitadas no Mapa 04, integrantes deste PRE.

Subseção II – Das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS

Art. 34 – Ficam revogadas as Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS estabelecidas pelo Quadro 14 do PDE para a Subprefeitura Cidade Ademar, ficando enquadradas como ZEIS as definidas neste Plano Regional Estratégico.

Art. 35 – As ZEIS contidas em Áreas de Proteção Ambiental e em Áreas de Preservação Permanente deverão obedecer à legislação ambiental específica, atendendo às seguintes diretrizes:

- I. adotar critérios ambientais compatíveis com as demandas da população;
- II. promover a requalificação das áreas de ZEIS, transferindo a população residente 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, os equipamentos públicos de atendimento à saúde, à educação, à 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;
- VI. criar unidades autônomas com identidade própria e peculiar pela situação geográfica e ambiental.

Parágrafo único – Os perímetros das ZEIS constam do Quadro 04B e estão delimitadas no Mapa 04, integrantes deste PRE.

Capítulo III – Dos Instrumentos de Gestão Urbana Ambiental

Seção I – Do Direito de Preempção

Art. 36 - As áreas definidas para aplicação do Direito de Preempção são aquelas destinadas ao sistema viário estrutural, ao acesso aos futuros equipamentos e ao incremento de áreas verdes, contidas no Quadro 06 e no Mapa 06, integrantes deste PRE.

Seção II – Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Art. 37 – Ficam sujeitos à Outorga Onerosa do Direito de Construir os imóveis particulares localizados nas zonas onde o coeficiente de aproveitamento máximo for maior do que o básico, de acordo com as regras estabelecidas nos artigos 209 a 216 do PDE e nas disposições da Parte I desta Lei.

Seção III – Da Transferência do Direito de Construir

Art. 38 – Os proprietários de imóveis contidos em Zona Especial de Preservação Ambiental – ZEPAM e em áreas destinadas a parques e parques lineares poderão transferir o direito de construir, em conformidade com os artigos 217 a 220 do PDE e com as disposições da Parte I desta Lei.

Seção IV – Das Áreas de Intervenção Urbana

Art. 39 – Para as Áreas de Intervenção Urbana são propostos parâmetros ambientais de taxa de permeabilidade, taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento, compatíveis com os objetivos de qualificação dessas áreas, constantes do Quadro 05, integrante deste PRE.

Parágrafo único – Nas AIU o coeficiente de aproveitamento não deverá exceder o máximo definido para as respectivas Zonas de Uso.

Art. 40 - No território desta subprefeitura, ficam criadas além das AIUs previstas neste Livro, as seguintes áreas de intervenção urbana:

- I. A Área de Intervenção Urbana do Pólo Cultural - composta do Sacolão Municipal Jardim Miriam, interligando-o com a Praça do Jardim Mirim tem os seguintes objetivos:
 - a. potencializar o conceito de desenvolvimento humano nas áreas de cultura, esporte e lazer em uma das centralidades mais importantes da subprefeitura de Cidade Ademar;
 - b. suprir a ausência de equipamentos públicos de cultura, esporte e lazer.

II – Área de Intervenção Urbana 23 de Maio, cujo perímetro também está demarcado em outras subprefeituras, visa consolidar um eixo de transporte coletivo que conecte a Zona Sul com o Centro da cidade e requalificar seu entorno conforme objetivos, diretrizes e perímetros descritos na Parte II desta lei.

Parágrafo único – As áreas de intervenção urbana previstas nos território, desta subprefeitura estão descritas no quadro 5 deste Livro.

Seção V - Das Operações Urbanas Consorciadas

Art. 41 - 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.