

Anexo XVIII - Livro XVIII
Plano Regional Estratégico da Subprefeitura M'Boi Mirim - MB

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 Desenvolvimento Socioeconômico Regional

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

Capítulo IV – Dos Objetivos e Diretrizes para o Desenvolvimento Urbano com Qualidade Ambiental

Título II - Do Plano Urbanístico-Ambiental

Capítulo I - Dos Elementos Estruturadores

Seção I – Da Rede Hídrica Ambiental

Seção II – Da Rede Viária Estrutural

Seção III – Da Rede Estrutural de Transporte Público Coletivo

Seção IV – Da 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 – Da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana

Seção II – Da Macrozona de Proteção Ambiental

Subseção I - Das Zonas de Preservação Ambiental e das Zonas Especiais

Subseção II - Da Zona Especial de Interesse Social – ZEIS

Título IV - Dos Instrumentos de Gestão Urbana e 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 - Dos Instrumentos de Gestão e Participação

Capítulo I - Da Câmara Regional de Política Urbana

Título VI - Das Disposições Gerais

Anexos - Quadros e Mapas

Título I – Das Políticas Públicas Regionais

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

Art. 1º - Este Plano Regional tem como objetivos e diretrizes:

- I. implementar políticas públicas que, considerando a baixa qualidade urbana da região, priorizem-na para sua introdução no conjunto urbanístico da cidade;
- II. caracterizar a região como área prioritária para o recebimento de recursos da Outorga Onerosa concedida em áreas mais qualificadas da cidade;
- III. consolidar o lugar de sede da Subprefeitura como ponto de identidade e de presença do Estado;
- IV. estabelecer como prioridade a inserção de modo mais favorável, no conjunto da cidade, das diretrizes da região no que se refere aos temas Habitação, Saneamento e Meio Ambiente, Transporte, Uso do Solo, Centralidades, Infra-estrutura e Equipamentos e Gestão.
- V. 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 Sócio-Econômico Regional

Art. 2º - São objetivos e diretrizes para o Desenvolvimento Socioeconômico Regional:

- I. Promover a inserção da região na cidade:
 - a) melhorando a comunicação e mobilidade entre a região e o restante da cidade;
 - b) propiciando oportunidades para o desenvolvimento econômico na região;
 - c) contendo a expansão periférica, principalmente na área de mananciais; ampliando a oferta de oportunidade de assentamento em áreas mais centrais, esvaziadas;
- II. incentivar a participação de empresas e cooperativas no processo de desenvolvimento e de inclusão social, observando a conservação ambiental e a preservação dos mananciais;
- III. incrementar oferta de transportes, para viabilizar o direito de ir e vir;
- IV. priorizar investimentos públicos, de todos os níveis de governo, mas também os privados do comércio ao lazer;
- V. incentivar a Economia Solidária, como estratégia de inclusão social e geração de emprego e renda;
- VI. atrair e incentivar plantas industriais não poluentes e dotadas de tecnologias sustentáveis compatíveis com a característica ambiental da região;
- VII. incentivar a capacitação dos trabalhadores para sua recolocação profissional, visando dotar a região de mão-de-obra competente para os novos setores econômicos a serem dinamizados e atraídos;
- VIII. Articular os objetivos de ampliação do acesso à renda para a população local e da preservação do manancial, com o desenvolvimento da agricultura urbana.

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

Art. 3º - Ficam estabelecidos os seguintes objetivos e diretrizes:

- I. implantar políticas públicas que visem à obtenção de condições mínimas de estrutura e serviços urbanos, à valorização da identidade de seus bairros, à inclusão social e urbana, ao acesso a oportunidades e à contenção da violência, possibilitando a construção da auto-estima da população;
- II. proceder à regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda, mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e a legislação ambiental, no âmbito da competência municipal;
- III. priorizar ações de saneamento, urbanização de assentamentos precários e qualificação das moradias e do espaço público.

Capítulo IV – Dos Objetivos e Diretrizes para o Desenvolvimento Urbano com Qualidade Ambiental

Art. 4º - Ficam estabelecidos os seguintes objetivos e diretrizes:

- I. promover a sustentabilidade ambiental, social e econômica na gestão de serviços de saneamento;
- II. universalização dos serviços públicos de água e esgoto a toda a região da Subprefeitura, resguardadas as particularidades das áreas rurais;
- III. implantação de mecanismos de controle social do Estado e dos serviços contratados;
- IV. instalação de equipamentos de coleta e reciclagem de lixo, para consolidação do disposto na Lei Municipal nº 13.478/02;
- V. melhorar o serviço de coleta de resíduos sólidos nas áreas rurais;
- VI. despoujar cursos d'água, recuperar os fundos de vales e proceder com a recomposição de matas ciliares;
- VII. promover soluções de saneamento para todas as áreas com assentamento consolidado, respeitando o disposto na legislação estadual de proteção aos mananciais;
- VIII. recuperar córregos através da remoção da população residente às suas margens, bem como da regularização da drenagem em canais abertos, sendo as ações obrigatoriamente orientadas por estudos prévios;
- IX. implementar soluções para áreas de risco.

Título II Do Plano Urbanístico-Ambiental

Capítulo I – Dos Elementos Estruturadores

Seção I – Rede Hídrica Ambiental

Art. 5º - Este Plano Regional estabelece para a Rede Hídrica Ambiental da Subprefeitura M'Boi Mirim as diretrizes:

- I. promover soluções de saneamento para todas as áreas com assentamento consolidado, priorizando-se os córregos na área de mananciais;
- II. remoção da população residente às margens dos córregos e no meio da Av. Itália, propiciando alternativas de reassentamento, preferencialmente em área mais central na cidade ou na própria região;
- III. recuperar córregos, promovendo sua regularização em canais abertos, conforme estudos técnicos previamente realizados;
- IV. implementar soluções para áreas de risco;
- V. implantar os seguintes parques, previstos no PDE para 2006;
 - a) Jardim Herculano e Parque Linear;
 - b) longo do Córrego Capão Redondo;
- VI. criar os parques;
 - a) na área da antena da Rádio Mulher;
 - b) no Jd. Horizonte Azul.
- VII. implantar e qualificar equipamentos de lazer e prover melhor acessibilidade e transporte regular no Parque Ecológico do Guarapiranga.

Art. 6º - O Quadro 01 e o Mapa 01, integrantes deste Livro, registram as áreas e ações a realizar.

Seção II – Da Rede Viária Estrutural

Art. 7º - Para a Rede Viária Estrutural são definidas as seguintes diretrizes:

- I. melhoria das condições das vias existentes;
- II. implementar abertura de novas vias: ligação do terminal Jd. Ângela com o Metrô;
- III. ampliação das ligações e acessos;
- IV. melhoria do fluxo na M'Boi Mirim através de obras de duplicação com recomendação para implantação de Binário.

Art. 8º - (VETADO)

Parágrafo único. (VETADO)

Art. 9º - O Quadro 02 e o Mapa 02, documentos integrantes deste Livro, registram as áreas e ações a realizar.

Seção III – Da Rede Estrutural de Transporte Público Coletivo

Art. 10 - Para a Rede Estrutural de Transporte Público, ficam definidas como diretrizes:

- I. implementar a política da tarifa única com integração de passagens;
- II. completar as linhas de transporte coletivo unindo pontos de interesse indicados pela população local, servida atualmente por ônibus desarticulados da rede pública de transporte coletivo;
- III. criar estações de transferência para propiciar acesso aos terminais rodoviários existentes no município de São Paulo.

Art. 11 – Os quadros 03 e o Mapa 03, integrantes deste Livro, registram as áreas e ações a realizar.

Seção IV – Da Rede Estrutural de Eixos e Pólos de Centralidades

Art. 13 – Para os eixos e pólos de centralidades, na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana ficam definidas as seguintes diretrizes:

- I. qualificar os eixos de centralidades ao longo dos corredores viários das seguintes áreas das seguintes avenidas:
 - a) avenida Guarapiranga desde seu início até o limite norte do Parque Guarapiranga;
 - b) Estrada M'Boi Mirim até o ponto coincidente com o limite da área de proteção de mananciais;
 - c) avenida Maria Coelho Aguiar e a avenida José Barros Magaldi;
- II. qualificar, por meio da complementação, os equipamentos públicos importantes para a população e valorizar urbanisticamente as seguintes centralidades polares:
 - a) o Centro Piraporinha, que se expande a partir de interseção da Av. M'Boi Mirim com vias de importância local;
 - b) o Centro Vila Remo, que se desenvolve ao sul da Estrada do M'Boi Mirim na interseção com vias de importância regional como a Rua Comendador Antunes dos Santos.

Art. 14 - Para os eixos de centralidades situados na Macrozona de Proteção Ambiental fica definida a diretriz de qualificar os eixos de centralidades ao longo dos seguintes corredores viários:

- I. estrada do M'Boi Mirim;
- II. estrada da Riviera;
- III. estrada do Guavirituba;
- IV. avenida Guarapiranga;
- V. avenida Comendador Sant'Anna.

Art. 15 - No território situado em Macrozona de Proteção Ambiental, o exercício das atividades comerciais, de serviços, industriais de pequeno porte e institucionais não poderão causar incômodo à população e nem impacto nocivo ao meio ambiente, em especial aos mananciais do Guarapiranga.

Art. 16 - Os eixos de centralidades, cujas faixas de abrangência e centralidades polares estão definidas nas disposições desta Lei, ficam definidos como Zonas de Centralidade Linear e Zonas de Centralidade Polar, ou Zonas de Centralidade Linear de Proteção Ambiental.

Art. 17 - Os eixos de centralidades e os centros indicados pelo artigo 13, incisos I e II, e Artigo 14, inciso I deste Livro, por suas características de ocupação e pela importância que seu desenvolvimento social, econômico e urbanístico têm para a geração de recursos à população de M'Boi Mirim, enquadrados como ZCPb, ZCLa e ZCLp, deverão envolver padrões de ocupação de maior densidade e com grande diversidade de usos, compatibilizando-se com áreas de uso misto e com suas condições de localização em Área de Proteção aos Mananciais.

Art. 18 - Para as Zonas de Centralidades Linear e Polar e Zonas de Centralidade Linear de Proteção Ambiental, as características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes estão registradas nos quadros 04 integrante deste Livro.

Art. 19 – Os quadros 04 e o Mapa 04, integrantes deste Livro, registram a tipologia das zonas e seus perímetros.

Capítulo II - Dos Elementos Integradores

Art. 20 - Fica estabelecida a prioridade quanto à implantação de equipamentos urbanos de uso coletivo, nas áreas não servidas ou fora de raio de atendimento adequado.

Art. 21 - Qualificar o atendimento e as condições gerais dos equipamentos existentes, principalmente daqueles localizados em áreas identificadas, pelas oficinas e plenárias preparatórias deste Plano Regional, como carentes.

Parágrafo único. Na área de mananciais deverão ser providenciados os equipamentos necessários, junto aos centros locais existentes, de acordo com o Plano de Urbanização do Bairro.

Art. 22 - Nos quadros 03, integrantes deste Livro, registram-se as áreas a que se refere o artigo anterior e ações a realizar.

Título III Do Uso e Ocupação do Solo

Capítulo I – Das Macrozonas

Seção I – Da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana

Art. 23 - A Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana em M'Boi Mirim fica integrada pela Macroárea de Reestruturação e Requalificação Urbana e Macroárea de Urbanização e Qualificação, nas quais deverão ser adotadas as seguintes medidas:

- I. acompanhar políticas de urbanização e qualificação em todo o território da Subprefeitura, observando controles ambientais especiais dentro do perímetro de proteção aos mananciais;
- II. estabelecer incentivo ao comércio e diversificação dos usos institucionais que facilitem o acesso à população local a serviços essenciais, como cartórios, bancos, fórum nos centros locais já estabelecidos, mas não qualificados;
- III. prover espaços para pequenos serviços.

Art. 24 - O distrito industrial localizado nas áreas de entorno da avenida Guido Caloi deverá ser revitalizado, com a implementação das seguintes medidas:

- I. reversão do esvaziamento populacional, através do estímulo ao uso habitacional de interesse social e da intensificação da promoção imobiliária;
- II. melhoria da qualidade dos espaços públicos e do meio ambiente;
- III. estímulo para comércio, serviços e atividade industrial;
- IV. reorganização da infra-estrutura e incremento do transporte coletivo.

Art. 25 - Na Macroárea de Reestruturação e Requalificação Urbana fica estabelecida uma Zona Predominantemente Industrial – ZPI, conforme indicado nos quadros 04 deste PRE.

Art. 26 - Para a Macroárea de Urbanização e Qualificação Urbana do território da Subprefeitura M'Boi Mirim, ficam estabelecidas as seguintes diretrizes:

- I. promover a diversificação e mesclagem de usos compatíveis, intensificando o aproveitamento do solo de forma equilibrada;
- II. estímulo ao Uso Habitacional de Interesse Social;
- III. intensificação da promoção imobiliária;
- IV. melhoria da qualidade dos espaços públicos e do meio ambiente;
- V. estímulo às atividades de indústria, comércio e serviços;
- VI. reorganização da infra-estrutura e do transporte coletivo;

- VII. preservação e reabilitação do patrimônio arquitetônico, histórico e cultural;
- VIII. promoção de incentivos quanto à reciclagem das edificações para novos usos.

Parágrafo Único - Nessa Macroárea ficam estabelecidas a Zona Mista de Média Densidade ZM-2 e diversos perímetros de Zona Especial de Interesse Social - ZEIS 1, ZEIS 2 e ZEIS 4.

Art. 27 - Para a Zona de Usos ZPI e ZM-2, as características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes estão registradas nos quadros 04, integrantes deste Livro.

Art. 28 - Os quadros 04 e o Mapa 04, integrantes deste Livro, registram a tipologia das zonas e seus perímetros.

Seção II – Da Macrozona de Proteção Ambiental

Art. 29 - A Macrozona de Proteção Ambiental no território da Subprefeitura de M'Boi Mirim compreende: a Macroárea de Conservação e Recuperação Ambiental e Macroárea de Proteção Integral.

Art. 30 - Na Macroárea de Conservação e Recuperação ficam estabelecidas as seguintes diretrizes:

- I. na área incluída na Área de Proteção aos Mananciais, segundo a Lei Estadual nº 11072/76, observar nos assentamentos já consolidados, medidas de controle quanto a sua recuperação e não adensamento;
- II. priorizar os centros locais existentes nessa área para localização dos equipamentos públicos necessários ao atendimento da população;
- III. as ZEIS nessa Macroárea deverão receber tratamento diferenciado para melhor se adequarem à condição da área, que é uma Área de Proteção aos Mananciais;
- IV. para as áreas onde não estão definidas ZEIS deverá prevalecer como diretriz, a conservação ambiental e incentivo a formas de ocupação compatíveis com a proteção aos mananciais;
- V. implantação de formas de geração de renda compatíveis com a sustentabilidade dos recursos naturais, como atividades hortifrutigranjeiras, viveiros, hortos, privilegiando com incentivo à produção, através de cooperativas.

Art. 31 - Os proprietários que utilizarem seus imóveis localizados na Macrozona de Proteção Ambiental para fins de proteção ou recuperação ambiental, com ocupação compatível, em relação a ZEPAG e ZEPAM poderão fazer uso da transferência de potencial construtivo virtual, conforme o artigo 150, §3º do PDE.

Subseção I – Das Zonas de Proteção Ambiental e de Zonas Especiais

Art. 32 - Ficam estabelecidas para a Macroárea de Conservação e Recuperação as seguintes zonas de uso:

- I. Zonas de Proteção Ambiental:
 - a) Zona Estritamente Residencial de Baixa Densidade – ZER-1
 - b) Zona Mista de Proteção Ambiental – ZMp ;
 - c) Zona de Lazer e Turismo – ZLT;
 - d) Zona Especial de Proteção e Desenvolvimento Sustentável – ZPDS;
 - e) Zona Especial de Preservação – ZEP.
- II. Zonas Especiais:
 - a) Zona Especial de Preservação Ambiental – ZEPAM;
 - b) Zona Produção Agrícola e Extração Mineral – ZEPAG;
 - c) Zona Especial de Interesse Social – ZEIS.

Art. 33 - Estas Zonas de Proteção Ambiental e Zonas Especiais, cuja função básica é compatibilizar a conservação da natureza com o uso econômico, porém sustentável, dos remanescentes de recursos naturais da região, em especial das cabeceiras do Reservatório Guarapiranga, têm como princípios gerais:

- I. controlar a expansão urbana de alta densidade de ocupação;
- II. manutenção e qualificação do uso rural;
- III. conservação adequada das vias, permitindo boas condições de acessibilidade às atividades de produção agrícola e ecoturismo, mantendo necessariamente a permeabilidade do solo;
- IV. incentivo às modalidades sustentáveis de turismo;
- V. impedir novos parcelamentos urbanos e ocupações irregulares;
- VI. no licenciamento de atividades, observar rigorosamente as condicionantes ambientais;
- VII. reforçar os mecanismos de fiscalização dessas áreas.

Art. 34 - A Zona Estritamente Residencial de Baixa Densidade – ZER-1, definida nas disposições da parte III desta Lei, compreende áreas situadas no entorno de dois braços do Reservatório Guarapiranga, com padrão de ocupação de baixa densidade, loteamentos e loteamentos condomínios residenciais.

Art. 35 - A Zona Mista de Proteção Ambiental – ZMp compreende o restante das áreas de ocupação urbana adensada ou em consolidação e expansão na Área de Proteção aos Mananciais e, com padrões adensados de ocupação e usos diversificados.

Art. 36 - A Zona de Proteção e Desenvolvimento Sustentável – ZPDS tem como função compatibilizar a conservação da natureza com o uso sustentável da parcela de recursos existentes na região. São permitidos na Zona de Proteção e Desenvolvimento Sustentável – ZPDS, os usos econômicos como agricultura, lazer, turismo e o parcelamento do solo destinado às chácaras e sítios, desde que compatíveis com a proteção dos ecossistemas locais.

Art. 37 - A Zona de Lazer e Turismo - ZLT refere-se às porções do território destinadas aos usos de lazer, turismo e atividades correlatas, que observem medidas de conservação da natureza nas regiões associadas ao entorno do Reservatório Guarapiranga, cuja ocupação deve ser caracterizada por densidades demográficas e construtivas baixas.

Art. 38 - Para as Zonas de Uso ZER-1, ZMp, ZPDS, ZLT, as características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes estão registradas nos quadros 04, integrantes deste Livro.

Art. 39 - Os quadros 04 e o Mapa 04, integrantes deste Livro, registram a tipologia das zonas e seus perímetros.

Art. 40 - As Zonas Especiais de Preservação Ambiental – ZEPAM, são porções do território destinadas à preservação da biota, à proteção e recuperação dos recursos hídricos e ao controle de ocupação de áreas de risco geotécnico e têm como fundamentos:

- I. conservar as áreas em situação de preservação permanente - APP estabelecidas pelo Código Florestal Lei Federal 4.771 de 15-09-1965, alterada pela Lei Federal 7803 de 19-07-1989;
- II. proteger remanescentes de Mata Atlântica, em conformidade com o Decreto Federal nº 750, de 10 de fevereiro de 1993;
- III. proteger várzeas e planícies aluviais;
- IV. constituir, integrar e preservar corredores biológicos;
- V. proteger cabeceiras de drenagem, nascentes, planícies aluviais e matas ciliares, com vistas à manutenção e recuperação da qualidade dos recursos hídricos destinados ao abastecimento;
- VI. proteger e recuperar áreas de risco geotécnico.

Art. 41 - Além da planície aluvial do rio M'Boi Mirim (ZEPAM 01) e de trecho do vale do rio M'Boi Mirim situado na região do Alto da Riviera (ZEPAM 02), estão também enquadrados como ZEPAM os fragmentos remanescentes de cobertura vegetal de Mata Atlântica, situações de preservação permanente estabelecidas pelo Código Florestal e áreas de risco geológico encontradas no território da Subprefeitura M'Boi Mirim.

Parágrafo Único - No território da Subprefeitura de M'Boi Mirim, as planícies aluviais, registradas na Carta Geotécnica do Município de São Paulo, 1993, Prefeitura do Município de São Paulo, Secretaria Municipal de Planejamento Urbano – SEMPLA, estão enquadradas como ZEPAM.

Art. 42 - Para as Zonas Especiais de Preservação Ambiental – ZEPAM, as características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes estão registradas nos Quadros 04, integrantes deste Livro.

Art. 43 - Os Quadros 04 integrantes deste Livro registram a zona seus objetivos, estratégias e perímetro da ZEPAM.

Art. 44 - A Zona Especial de Produção Agrícola e de Extração Mineral – ZEPAG enquadra porções do território municipal em que haja interesse público, expresso por meio dos Planos Regionais das Subprefeituras ou lei específica, em promover a manutenção de atividades agrícolas e de extração mineral.

Art. 45 - No território de M'Boi Mirim ficam estabelecidas para as ZEPAG as seguintes diretrizes:

- I. contribuir efetivamente para o desenvolvimento sustentável da região;
- II. valorizar estas atividades pela sua importância econômica, como geradora de emprego e renda;
- III. valorizar a atividade agrícola pelo seu potencial de conservação da natureza e pelo fornecimento de alimentos e outros produtos vegetais e suprimento de matérias-primas, desde que devidamente licenciadas no âmbito municipal, estadual e federal;
- IV. controlar essas atividades para que elas sejam realizadas dentro de padrões ambientalmente adequados, observando medidas de conservação dos recursos e atributos naturais;
- V. os imóveis situados em ZEPAG não são passíveis de transformação em perímetro urbano, exceto nos casos de parcelamento de solo aprovado;
- VI. uma vez cessada, no imóvel, a produção agrícola ou mineral, deverão ser adotados os parâmetros de parcelamento uso e ocupação do solo definidos para ZPDS.

Art. 46 - No território de M'Boi Mirim, as Zonas de Produção Agrícola e de Extração Mineral-ZEPAG se apresentam como áreas de pequenas dimensões dispersas e difusas na Macroárea de Conservação e Recuperação, ocorrências de áreas de produção rural e de atividade minerária, na maioria dos casos, situadas no contexto da Zona de Proteção e Desenvolvimento Sustentável – ZPDS, nas quais deverá ser desenvolvido programa de incentivo à atividade agrosilvopastoril e de produção mineral, de interesse para a conservação das áreas de mananciais e desenvolvimento econômico e social de M'Boi Mirim.

Parágrafo Único - nas ZEPAG deverá ser desenvolvido programa de incentivo à atividade agrosilvopastoril e de produção mineral, de interesse para a conservação das áreas de mananciais e desenvolvimento econômico e social de M'Boi Mirim.

Art. 47 - Para as Zonas de Produção Agrícola e de Extração Mineral – ZEPAG, as características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes estão registradas nos quadros 04, integrantes deste Livro.

Art. 48 - No território da Subprefeitura de M'Boi Mirim, a Zona Especial de Preservação - ZEP, corresponde ao Parque Ecológico do Guarapiranga e a Ilha dos Eucaliptos, integrando a Macroárea de Proteção Integral.

Art. 49 - Para a Zona Especial de Preservação – ZEP, as características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes estão registradas nos quadros 04, integrantes deste Livro.

Parágrafo Único. Os quadros 04 e o Mapa 04, integrantes deste Livro, registram a denominação, estratégias e referências perimétricas destas unidades de conservação.

Subseção II – Da Zona Especial de Interesse Social - ZEIS

Art. 50 - Ficam estabelecidas as seguintes diretrizes para as Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS:

- I. deverão ser consideradas como ZEIS 1 as favelas e os loteamentos precários consolidados;
- II. são incluídas como ZEIS 1 as áreas indicadas pela população nas oficinas e plenárias de elaboração deste Plano Regional, com limites avaliados tecnicamente;

- III. fica excluída de ZEIS a área situada à Rua José Barros Magaldi em face da prioridade para implantação de equipamento de saúde e lazer no local, em lugar de habitações;
- IV. as ZEIS 1 localizadas na Área de Proteção aos Mananciais - Macroárea de Conservação e Recuperação -, terão coeficiente de aproveitamento igual a 1,0 e deverão receber tratamento diferenciado, para que possam, garantindo a permanência dos moradores, atender aos objetivos de Proteção e Recuperação dos Mananciais, incorporando em seu Plano de Urbanização alternativas técnicas e jurídicas adequadas e considerando nesse Plano o conjunto da micro-bacia em que se encontram;
- V. aprovado este PRE, os Conselhos das ZEIS deverão ser constituídos em, no máximo, 6 meses, contribuindo para a definição dos parâmetros e delimitação precisa das intervenções.

Art. 51 - O Quadro 04B deste Livro e o Mapa 04 descrevem os perímetros das ZEIS.

Título IV – Dos Instrumentos de Gestão Urbana e Ambiental

Art. 52 - Em conformidade com o Estatuto da Cidade, o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo – PDE, aprovado por lei municipal, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana, a qual tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, através de:

- I. planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;
- II. adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos aos objetivos do desenvolvimento urbano, de modo a privilegiar os investimentos geradores de bem-estar geral e a fruição dos bens pelos diferentes segmentos sociais, no âmbito da competência municipal;
- III. regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais.

Art. 53 - Para a implementação das diretrizes fixadas no PDE e mencionadas no artigo 4º deste Livro e, considerando as áreas de baixíssima qualidade urbana que caracterizam a região, este PRE estabelece sua linha de atuação, voltada à inserção do território da Subprefeitura de M'Boi Mirim no conjunto mais amplo da Cidade.

Art. 54 - Este PRE, visando atingir seus objetivos, propõe consolidar o lugar de sede da subprefeitura como ponto de identidade e de presença da administração municipal na região.

Capítulo I – Do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios

Art. 55 - Fica estabelecido que os instrumentos de parcelamento, edificação e utilização compulsórios aplicam-se às Áreas de Intervenção Urbana das Zonas de Centralidade Linear ao longo dos eixos viários com início na Avenida Guarapiranga até a Avenida M'Boi Mirim, Avenida M'Boi Mirim em seu trecho fora da área de proteção de mananciais, Avenida Maria Coelho Aguiar e Avenida José Barros Magaldi.

Parágrafo Único - As áreas referidas no caput deste artigo constam do Quadro 05 e do Mapa 05, integrantes deste Livro.

Capítulo II – Do Direito de Preempção

Art. 56 - Poderão estar sujeitos a incidência do Direito de Preempção os imóveis vagos ou subutilizados na Macroárea de Urbanização e Qualificação e os imóveis contidos na Área de Intervenção Urbana das Centralidades Lineares ao longo dos eixos viários da Avenida Guarapiranga até a Avenida M'Boi Mirim, Avenida M'Boi Mirim em seu trecho fora da área de proteção de mananciais, Avenida Maria Coelho Aguiar e Avenida José Barros Magaldi.

Parágrafo único: Nesses eixos viários, lei específica indicará os imóveis sujeitos ao Direito de Preempção.

Art. 57 - O Mapa 06 – Áreas Sujeitas a Incidência do Direito de Preempção, documento integrante deste Livro registra as áreas.

Capítulo III – Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Art. 58 - Aplica-se à Área de Intervenção Urbana das centralidades lineares, ao longo dos eixos viários, da Av. Guarapiranga até a Av. M'Boi Mirim, Av. M'Boi Mirim em seu trecho fora da área de proteção de mananciais, Av. Maria Coelho Aguiar, Av. José Barros Magaldi.

Parágrafo único - O Mapa 05 integrante deste Livro registra as áreas referidas no "caput" deste artigo.

Capítulo IV – Da Transferência do Direito de Construir

Art. 59 - Os proprietários que utilizarem seus imóveis localizados na Macrozona de Proteção Ambiental para fins de proteção ou recuperação ambiental – com usos compatíveis com a preservação – poderão fazer uso da transferência de potencial construtivo virtual, conforme o artigo 150, §3º, do PDE, mediante lei específica.

Capítulo V – Das Áreas de Intervenção Urbana

Art. 60 - Fica estabelecido que as Zonas Centralidades Lineares – ZCLa, constituem Áreas de Intervenção Urbana – AIU:

- I. Av. Guarapiranga até a Estrada de M'Boi Mirim;
- II. Estrada M'Boi Mirim em seu trecho fora da área de proteção de mananciais;
- III. Av. Maria Coelho Aguiar e Av. José Barros Magaldi.

§ 1º- São objetivos das Áreas de Intervenção Urbana – AIU de que trata este artigo:

- I. promover o desenvolvimento econômico sustentável de M'Boi Mirim e sua região, atraindo investimentos gerando empregos adequados ao perfil dessas áreas, com ênfase no desenvolvimento social da população juvenil;
- II. promover a inserção educacional da população da região, especialmente no que diz respeito ao ensino técnico, com capacitação profissional em áreas intensivas de tecnologia;
- III. favorecer a implantação de infra-estrutura e equipamentos urbanos na Zona Sul, intensificando sua integração territorial com o centro expandido da cidade e com a Região Metropolitana;
- IV. desenvolver ações que levem ao incentivo quanto à preservação ambiental, fazendo de seus recursos naturais remanescentes um ativo para a efetivação dos objetivos de desenvolvimento social.

§ 2º - Fica estabelecido para as Áreas de Intervenção Urbana – AIU do "caput" deste artigo, o coeficiente de aproveitamento máximo de 4.0.

Art. 61 - As Áreas de Intervenção Urbana, referentes às Avenidas Guarapiranga, M'Boi Mirim, Maria Coelho Aguiar, José Barros Magaldi são constituídas por faixas de 55 metros de largura, de cada lado dessas vias, medidos a partir do alinhamento dos lotes lindeiros, prevendo faixas de cinco metros de largura de cada lado da via para futuro alargamento das mesmas.

Art 62 – Faixa de terreno em toda a extensão da margem da Represa de Guarapiranga deverá ser objeto de estudo específico, com o objetivo de implantar atividades de lazer e cultura, podendo vir a ser indicada como nova AIU na revisão do PDE em 2006.

Art. 63 - O Quadro 05 e o Mapa 05, integrantes deste Livro, registram as AIU, descrevem e delimitam seus perímetros.

Capítulo VI – Das Operações Urbanas

Art. 64 - A Zona Predominantemente Industrial – ZPI, constitui área de Operação Urbana Consorciada Pólo de Desenvolvimento conforme o estabelecido na Parte II desta Lei.

Parágrafo único. 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.