

PARTE I

DAS NORMAS COMPLEMENTARES AO PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO

TÍTULO I

DOS ELEMENTOS ESTRUTURADORES

Capítulo I

Da Rede Estrutural Hídrica Ambiental

Art. 3º. Para fins desta lei, a Rede Estrutural Hídrica Ambiental, prevista nos termos do § 3º do artigo 106 do PDE, fica acrescida do disposto nos Quadros nº 01 dos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, integrantes da Parte II desta lei.

Capítulo II

Da Rede Viária Estrutural

Art. 4º. Ficam incluídas no Quadro nº 03 anexo ao PDE as vias constantes dos Quadros 03A e 03B, integrantes da Parte I desta lei.

Art. 5º. Acrescenta-se ao Quadro nº 11 do PDE os melhoramentos previstos nos Quadros 02 dos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, conforme Anexos integrantes da Parte II desta lei.

Art. 6º. Para os fins do disposto no artigo 116 do PDE definem-se as seguintes regulamentações para os passeios:

§ 1º - Os passeios da Rede Viária Estrutural do tipo N1, N2 e N3 deverão ser parte integrante dos projetos de ajuste geométrico e dos projetos de melhoramentos viários e de transporte público visando à definição do tipo de material adequado a ser utilizado nos passeios, tendo em vista a implantação e a manutenção de:

I. galeria técnica de infra-estrutura;

II. mobiliário urbano;

III. áreas verdes com tratamento paisagístico;

IV. sinalização horizontal e vertical do sistema operacional de trânsito, de localização e orientação do cidadão.

§ 2º - A galeria técnica de que trata o inciso I do § 1º deste artigo será obrigatória para os novos projetos da rede viária estrutural e para os projetos viários dos planos de reurbanização, devendo ser objeto de concessão onerosa do subsolo, estabelecida em legislação específica.

§ 3º - A padronização dos passeios e as respectivas obras nas vias de que trata o § 1º deste artigo serão executadas pelo órgão técnico da Prefeitura, sendo que, nas hipóteses previstas nos incisos I e II do § 1º deste artigo, as concessionárias suportarão os custos.

§ 4º - As obras de troca de piso dos passeios decorrentes da implantação de atividade enquadrada como Pólo Gerador de Tráfego - PGT deverão ser executadas pelos interessados, observadas as diretrizes estabelecidas pelos órgãos técnicos da Prefeitura.

§ 5º - Nas redes coletoras e locais, caberá a cada Subprefeitura a definição dos padrões de piso e de equipamentos de infra-estrutura e de mobiliário urbano a serem implantados nos passeios, segundo diretrizes estabelecidas quando da elaboração dos planos de bairros.

§ 6º - A execução dos passeios e a instalação do mobiliário urbano, independente da categoria de via em que estiver situado, deverão garantir maior acessibilidade e mobilidade dos pedestres, em especial dos portadores de necessidades especiais.

§ 7º - Até a definição das diretrizes pelos planos de bairros o Executivo estabelecerá a definição dos padrões e as diretrizes e procedimentos a serem seguidos pelas Subprefeituras.

Capítulo III

Da Rede Estrutural De Transporte Coletivo Público

Art. 7º. Ficam acrescidas ao Quadro 12, anexo ao PDE, as complementações da Rede Estrutural de Transportes constantes dos Quadros 03 dos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, conforme Anexos I - Livro I ao Anexo XXXI - Livro XXXI, partes integrantes da Parte II desta lei.

Capítulo IV

Da Rede Estrutural de Eixos e Pólos de Centralidades

Art. 8º. Em complementação às diretrizes do artigo 126 do PDE, os Planos Regionais Estratégicos definirão os perímetros das novas centralidades e das já existentes, que serão dinamizadas e consolidadas preferencialmente por atividades comerciais, de prestação de serviços e institucionais de âmbito regional, com maior intensidade de aproveitamento do solo, tendo por suporte a rede viária estrutural e dos diferentes modos de transporte.

TÍTULO II

DOS ELEMENTOS INTEGRADORES

Capítulo I

Das Políticas Sociais de Interesse Público

Art. 9º. Em complementação às diretrizes dos artigos 128 a 130 do PDE, os Planos Regionais Estratégicos de cada Subprefeitura selecionaram as políticas sociais de interesse público e definiram os objetivos e diretrizes em cada setor, dando prioridade às ações estratégicas de modo a promover a inclusão social e a reduzir as desigualdades regionais relativas aos setores:

- I. trabalho, emprego e renda;
- II. educação;
- III. saúde;
- IV. assistência social;
- V. cultura;
- VI. esportes, lazer e recreação;
- VII. segurança urbana;
- VIII. abastecimento;
- IX. agricultura urbana.

Capítulo II

Dos Espaços Públicos e Das Áreas Verdes

Art. 10. Para fins do disposto nos artigos 132 e 133 do PDE, ficam especificadas as seguintes categorias de uso para o Sistema de Áreas Verdes do Município:

- I. áreas verdes públicas de proteção integral (PI):
 - a) parque (PI-1);
 - b) reserva biológica (PI -2);
- II. áreas verdes públicas ou privadas de uso sustentável (US):
 - a) área de proteção ambiental (US-1);
 - b) reserva extrativista (US-2);
 - c) reserva de fauna (US-3);
 - d) reserva de desenvolvimento sustentável (US-4);
 - e) reserva particular do patrimônio natural (US-5);
 - f) parque (US-6);

III. áreas verdes públicas ou privadas de especial interesse (EI):

- a) espaço livre de arruamento e área verde de loteamento (EI-1);
- b) parque e praça pública (EI-2);
- c) área ajardinada e arborizada localizada em logradouro, em equipamento público e integrante do sistema viário (EI-3);
- d) chácara, sítio e gleba (EI-4);
- e) cabeceira, várzea e fundo de vale (EI-5);
- f) cemitério (EI-6);
- g) área com vegetação significativa em imóveis particulares (EI-7);
- h) clube esportivo-social (EI-8);
- i) clube de campo (EI-9);
- j) área de reflorestamento (EI-10);
- l) parques lineares (EI-11);
- m) caminhos verdes (EI-12).

§ 1º - Os parques lineares e os caminhos verdes, após a implantação, serão incorporados ao Sistema de Áreas Verdes, respectivamente como EI-11 e EI-12.

§ 2º - À categoria de uso "clube esportivo-social, EI-8" aplica-se o disposto no artigo 140 do PDE.

§ 3º - À categoria de uso "clube de campo, EI-9" aplica-se o disposto no artigo 139 do PDE.

Art. 11. A inclusão de novas áreas verdes de propriedade privada no Sistema de Áreas Verdes do Município, dar-se-á observando as disposições da Lei Federal nº 9.985, de 18 de julho de 2000 e o disposto nos artigos 134 e 135 do PDE, devendo o enquadramento das novas áreas atender o disposto no artigo 132 do PDE, com as complementações desta lei.

Art. 12. O estímulo à preservação da vegetação nas áreas particulares integrantes do Sistema de Áreas Verdes do Município poderá se dar por meio da Transferência do Direito de Construir, conforme dispõem os artigos 217, 218 e 219 do PDE e, mediante lei específica, por incentivos fiscais diferenciados, de acordo com as características de cada área.

Art. 13. Fica estabelecido que o manejo das Áreas Verdes de Proteção Integral (PI) e de Uso Sustentável (US) de propriedade pública ou privada, referidas nos incisos I e II do artigo 132 do PDE, será regulado pelo órgão responsável pela gestão da área, sempre resguardada a finalidade de proteção permanente da cobertura vegetal e dos atributos naturais existentes.

Parágrafo único. Entende-se por manejo qualquer intervenção com objetivo de preservação ou de promoção do uso sustentável de recursos naturais existentes.

Art. 14. A desafetação de áreas da classe de bens de uso comum do povo, deverá ser precedida de análise e justificativa técnica dos órgãos proponentes.

Parágrafo único. A justificativa de que trata o caput deste artigo deverá apresentar o índice de área verde por habitante, a oferta e a demanda por equipamentos sociais da região, visando à elaboração de plano contendo medidas mitigadoras e compensatórias.

Art. 15. Os bens inservíveis bem como os resíduos da construção civil serão dispostos separadamente de outras espécies de resíduos sólidos nos termos e locais determinados pelo Poder Executivo com base na legislação própria em:

- I. pontos de entrega de pequenos bens inservíveis e pequenos volumes de resíduos da construção civil;
- II. áreas de transbordo e triagem de resíduos da construção civil e resíduos volumosos;
- III. áreas de reciclagem de resíduos da construção civil;
- IV. aterros de resíduos da construção civil.

Parágrafo único. Excepcionalmente, desde que licenciadas pelos órgãos municipais competentes, poderão ser utilizadas outras áreas de destinação.

Art. 16. As Subprefeituras deverão indicar e destinar em cada distrito áreas municipais para a instalação de pontos de entrega e recebimento de pequenos volumes de resíduos oriundos de demolição de construções, da construção civil e de pequenos bens inservíveis como parte integrante da Política Ambiental conforme o capítulo III, "Do Meio Ambiente e do Desenvolvimento Urbano" do Plano Diretor Estratégico da Lei nº 13.430, de setembro de 2002.

§ 1º - Para a finalidade que se refere o "caput" deste artigo deverão ser destinadas, preferencialmente, áreas com comprometimento dos aspectos paisagísticos e ambientais.

§ 2º - Fica vedada a utilização de áreas verdes já implantadas.

§ 3º - Na instalação dos pontos de entrega e recebimento a que se refere o "caput" deste artigo deverão ser observados os parâmetros urbanísticos estabelecidos no artigo 136 da Lei nº 13.430, de 13 de setembro de 2002, Plano Diretor Estratégico, recuperando-se o restante da área sob o aspecto paisagístico e ambiental.

Art. 17. Garantir a acessibilidade dos espaços públicos e áreas verdes, priorizando a circulação de pedestres, em especial os portadores de necessidades especiais.

Capítulo III

Da Função Social da Propriedade

Art. 18. Para fins de aplicação dos instrumentos indutores da função social da propriedade, previstos nos artigos do PDE as áreas de aplicação de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios são aquelas fixadas pelos Planos Regionais Estratégicos, anexos XX, instituídos por esta lei, as fixadas pela lei no Plano Diretor Estratégico, e aquelas que forem instituídas por lei, compreendendo imóveis não edificados, subutilizados, nos termos do artigo 185 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, ou não utilizados, para os quais os respectivos proprietários serão notificados a dar melhor aproveitamento de acordo com o Plano Diretor Estratégico em prazo determinado, sob pena de sujeitar-se ao IPTU progressivo no tempo e à desapropriação com pagamento em títulos.

§ 1º - O "caput" do art. 201 da Lei nº 13.430, de 13 de setembro de 2002, Plano Diretor Estratégico passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 201. São consideradas passíveis de parcelamento, edificação e utilização compulsórios os imóveis não edificados, subutilizados, ou não utilizados localizados nas:

I. ZEIS 2 e 3, descritas no Quadro nº 14 e delimitadas no Mapa nº 07 integrantes desta lei;

II. áreas de Operações Urbanas Consorciadas;

III. áreas de Projetos Estratégicos;

IV. inseridos nos perímetros dos distritos municipais: Água Rasa, Alto de Pinheiros, Aricanduva, Artur Alvim, Barra Funda, Bela Vista, Belém, Bom Retiro, Brás, Butantã, Cambuci, Campo Belo, Carrão, Casa Verde, Consolação, Freguesia do Ó, Ipiranga, Itaim Bibi, Jabaquara, Jaguará, Jaguaré, Jardim Paulista, Lapa, Liberdade, Limão, Mandaqui, Moema, Mooca, Morumbi, Pari, Penha, Perdizes, Pinheiros, Pirituba, Ponte Rasa, República, Rio Pequeno, Santa Cecília, Santana, Santo Amaro, São Domingos, São Lucas, São Miguel Paulista, Saúde, Sé, Tatuapé, Tucuruvi, Vila Andrade, Vila Formosa, Vila Guilherme, Vila Leopoldina, Vila Maria, Vila Mariana, Vila Matilde, Vila Medeiros, Vila Prudente, Vila Sônia, V. Zonas de Centralidade Polar e de Centralidade Linear dos distritos: Brasilândia, Cachoeirinha, Campo Grande, Campo Limpo, Cangaíba, Capão Redondo, Cursino, Ermelindo, Jaraguá, Jd. Helena, Raposo Tavares, Sacomã, Sapopemba, Vila Jacuí.

§ 2º - O Executivo Municipal encaminhará, num prazo de 180 dias, para a Câmara Municipal projeto de lei que regulamentará o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, nos termos do artigo 5º, da lei federal 10.257, de 10 de julho de 2001, Estatuto da Cidade, e dos arts. 199, 200, 201, 202 e 203 da Lei nº 13.430, de 13 de

setembro de 2002, Plano Diretor Estratégico, definirá as condições e a localização em que os terrenos não edificados ou subutilizados ocupados por estacionamento e outras atividades econômicas que não necessitam de edificação para exercer a sua finalidade, poderão ser considerados subutilizados para as Subprefeituras que não definiram em seus respectivos Planos Regionais Estratégicos e poderá especificar novas áreas de parcelamento, edificação e utilização compulsórios.

TÍTULO III

DAS NORMAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Capítulo I

Das Zonas predominantemente Industriais

Art. 19. A Zona Industrial em Reestruturação - ZIR, de que trata o artigo 162 do PDE, passa a se denominar Zona Predominantemente Industrial - ZPI.

TÍTULO IV

DOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

Capítulo I

Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Art. 20. Para os fins desta lei, as áreas passíveis de aplicação de outorga onerosa do potencial construtivo adicional são: a área da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, incluindo-se as Áreas de Intervenção Urbana, as Áreas de Operações Urbanas aprovadas por leis específicas e as zonas de uso cujo coeficiente de aproveitamento máximo for maior que o básico.

Art. 21. Para fins de aplicação da fórmula do artigo 213 do PDE o cálculo do benefício econômico agregado ao imóvel é o seguinte:

$$B = Vt / Cab$$

sendo:

Vt = valor do metro quadrado de terreno fixado na Planta Genérica de Valores e

CAB = coeficiente de aproveitamento básico.

Parágrafo único. Os fatores de planejamento urbano (fp) e de interesse social (fs) a serem utilizados no cálculo do valor da contrapartida financeira, aos quais se refere o "caput" do artigo 213 do PDE, passam a vigorar na conformidade dos Quadros 15 A e 16 A anexos da Parte I desta lei.

Art. 22. Os valores relativos a todas as formas de outorga onerosa previstas no Plano Diretor Estratégico, nos casos de pagamento em parcelas, deverão ser reajustados por um mesmo índice de reajuste definido por decreto.

Capítulo II

Da Certidão de Outorga Onerosa de Potencial Construtivo Adicional

Art. 23. O Poder Executivo poderá emitir Certidões de Outorga Onerosa de Potencial Construtivo Adicional, com valor de face expresso em reais, visando à execução de programas habitacionais de interesse social e de urbanização das favelas de Heliópolis e Paraisópolis, localizadas, respectivamente, nas Áreas de Intervenção Urbana de Ipiranga-Heliópolis e de Vila Andrade-Paraisópolis.

§ 1º - As Certidões de que trata este artigo, desvinculadas de lote ou lotes, somente poderão ser emitidas para a remuneração direta da empresa ou consórcio de empresas, que tenha recebido atribuição para a execução dos programas referidos no "caput" deste artigo, inclusive mediante concessão urbanística.

§ 2º - A entrega das Certidões de Outorga Onerosa de Potencial Construtivo Adicional poderá ser feita antecipadamente à execução dos programas a que se refere o "caput", mediante a constituição de garantias pela empresa ou consórcio de empresas que tenha recebido a delegação mencionada no §1º supra, cabendo ao Poder

Executivo estabelecer, por decreto, os termos e condições para entrega antecipada das Certidões de Outorga Onerosa de Potencial Construtivo Adicional e para a constituição das respectivas garantias.

§ 3º - As certidões serão emitidas em valor equivalente ao dos programas a que se refere o "caput", subrogando-se o titular das certidões em todos os direitos e deveres a elas inerentes, assumindo todos os riscos e benefícios eventualmente advindos da futura negociação.

§ 4º - Uma vez emitidas e transferidas à empresa ou consórcio de empresas as Certidões de Outorga Onerosa de Potencial Construtivo Adicional, estas serão livremente negociáveis, aplicando-se, no que couber, as normas relativas à negociação de títulos no mercado financeiro e de capitais.

§ 5º - As Certidões de que trata este artigo poderão ser utilizadas no pagamento da outorga onerosa de potencial construtivo adicional, nos termos dos artigos 213 e 215 do Plano Diretor Estratégico, adotando-se o valor do metro quadrado do terreno fixado na Planta Genérica de Valores do ano de emissão da Certidão de Outorga Onerosa de Potencial Construtivo Adicional como valor "vt", no cálculo do benefício econômico "B", na fórmula prevista no art. 22 desta lei.

§ 6º - As Certidões serão convertidas em metros quadrados de área construída adicional somente no momento da aprovação do projeto de edificação, ressalvado o exposto no art. 215 do Plano Diretor Estratégico, respeitadas as áreas passíveis de receber potencial construtivo adicional e os limites dos estoques previstos nesta lei, sendo vedada sua utilização nas áreas de Operação Urbana Consorciada.

Capítulo III

Da Transferência do Direito de Construir

Art. 24. A Transferência do Direito de Construir, para os fins previstos no artigo 217 do PDE poderá ser exercida:

I. nos imóveis enquadrados como ZEPEC, nos termos desta lei;

II. nos imóveis doados para o Município nas ZEIS para fins de Habitação de Interesse Social;

III. nos imóveis, lotes ou glebas localizados na Macrozona de Proteção Ambiental, nos termos do § 3º artigo 150 do PDE;

IV. nos imóveis de propriedade particular enquadradas no sistema de áreas verdes no município;

V. nas áreas de ocorrência de vegetação significativa na ZEPAG;

VI. dos imóveis, lotes ou glebas localizados nas faixas aluviais dos parques lineares, nos termos do inciso V do art. 219 do PDE.

Art. 25. O potencial construtivo dos imóveis, lotes ou glebas localizados nas faixas aluviais dos parques lineares, de que trata o inciso V do artigo 217 do PDE, poderá ser transferido para as faixas de até 200 metros, localizadas dentro do perímetro das Áreas de Intervenção Urbana dos parques lineares aprovados pelo PDE e estabelecidos pelos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras (PRE).

Art. 26. A área construída a ser transferida ao imóvel receptor será calculada, nos termos do artigo 218 do PDE, pela seguinte fórmula:

$$Acr = (Vtc / Vtr) \times (CAr / CAc) \times PCpt$$

Onde:

Acr = Área construída equivalente a ser recebida.

Vtc = Valor do m2 de terreno cedente, determinado na PGV.

Vtr = Valor do m2 de terreno receptor determinado na PGV.

CAr = Coeficiente de aproveitamento básico do terreno receptor.

CAc = Coeficiente de aproveitamento básico do terreno cedente.

PCpt = Potencial construtivo do terreno cedente passível de transferência para o terreno receptor.

§ 1º - O PCpt quando houver necessidade de descontar a parcela de área construída existente no imóvel passa a ser calculado pela seguinte fórmula:

$$PCpt = (ATc \times CAc) - Ach$$

Onde:

ACH = área já construída no terreno cedente a ser descontada do seu potencial construtivo.

§ 2º - Quando houver interesse da Prefeitura em receber um imóvel em doação, o proprietário receberá um certificado do potencial construtivo transferível do imóvel doado, conforme as fórmulas seguintes:

a) Para os imóveis sem edificação ou que tiverem um coeficiente de aproveitamento inferior ou igual ao básico, deve ser aplicada a seguinte fórmula:

$$PCdpt = ATd \times CAd \times Fi$$

onde:

PCdpt = potencial construtivo do imóvel doado passível de transferência.

ATd = área do terreno do imóvel doado.

CAd = coeficiente de aproveitamento básico do imóvel doado.

Fi = fator de incentivo à doação fixado em 1,3.

b) Para os imóveis com edificação e que tiverem um coeficiente de aproveitamento existente maior que o coeficiente básico:

$$PCdpt = ACd \times Fi$$

onde:

ACd = área construída do imóvel, conforme consta no documento de cobrança do IPTU do Município.

§ 3º - O proprietário doador que tiver posse do certificado de que trata o § 2º deste artigo, poderá solicitar a transferência do potencial construtivo constante do seu certificado para o imóvel receptor, conforme a fórmula do "caput" deste artigo.

Art. 27. A transferência de potencial construtivo deverá atender às seguintes disposições:

I. o potencial construtivo transferível poderá ser negociado, no todo ou em parte, para um ou mais lotes;

II. o potencial construtivo transferido fica vinculado ao imóvel receptor, não sendo admitida nova transferência.

Art. 28. O controle de transferência de potencial construtivo será exercido e fiscalizado pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano que expedirá, mediante requerimento:

I. declaração de potencial construtivo transferível ao proprietário do imóvel enquadrado como ZEPEC, ou cedente ou protegido;

II. certidão de potencial construtivo transferido, ao proprietário do imóvel receptor.

§ 1º - Para a expedição da certidão de potencial construtivo transferido, deverá ser apresentado instrumento público de cessão do potencial construtivo transferível, averbado no Cartório de Registro de Imóveis, na matrícula correspondente ao imóvel enquadrado como ZEPEC ou cedente.

§ 2º - Nos pedidos de aprovação de projeto de edificação que utilizem área transferida, deverá ser apresentada certidão de potencial construtivo transferido.

§ 3º - A Secretaria Municipal de Planejamento Urbano - SEMPLA manterá registro de todas as transferências de potencial construtivo.

Art. 29. Os casos omissos e aqueles que não se enquadrem nos termos desta lei, referentes à aplicação da transferência de potencial construtivo, serão decididos pela Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU.

Capítulo IV

Das Áreas de Intervenção Urbana

Art. 30. Nas Áreas de Intervenção Urbana - AIU criadas e definidas nos artigos 122, 221 a 224 do PDE e previstas nos Planos Regionais Estratégicos - PRE, excetuadas

as Operações Urbanas, destinadas à implantação de projetos estratégicos de requalificação urbana, de parques lineares, da rede viária estrutural e da rede estrutural de transporte público coletivo, a aprovação de edificação com área construída acima do coeficiente de aproveitamento básico, até o máximo permitido por lei para o perímetro deve se dar de acordo com o Projeto Urbanístico Específico - PUE.

§ 1º - Os projetos urbanísticos específicos - PUE deverão conter no mínimo:

- I. objetivos e diretrizes;
- II. a delimitação da área;
- III. os instrumentos de política urbana a serem utilizados e suas finalidades;
- IV. a definição das áreas passíveis de receber potencial construtivo adicional e seu limite máximo seja por transferência de outras áreas ou por outorga onerosa, respeitado o estoque de potencial construtivo do distrito onde se localiza a área do PUE e o Coeficiente de Aproveitamento Máximo de até 4,0 de acordo com o previsto por lei para o perímetro;
- V. a definição das obras a serem executadas, as respectivas finalidades e as áreas necessárias para sua implantação;
- VI. a solução habitacional para a população a ser deslocada em função das obras previstas ou por sua localização em áreas de risco;
- VII. o tratamento paisagístico da área envoltória das obras previstas, respeitando e valorizando o patrimônio cultural e natural localizado nessa área.

§ 2º - Os Projetos Urbanísticos Específicos poderão propor a reconfiguração das quadras e vias, inclusive estruturais sem interromper ou diminuir sua capacidade, observados os requisitos legais correspondentes a essas transformações.

§ 3º - Quando houver sobreposição de 2 (dois) ou mais tipos de Áreas de Intervenção Urbana, os PUEs deverão compatibilizar os objetivos, instrumentos e diretrizes de desenvolvimento urbano das Áreas de Intervenção Urbana, exceto nas Operações Urbanas Consorciadas, em que prevalecerá o estabelecido na lei da Operação Urbana Consorciada.

Art. 31. Os Projetos Urbanísticos Específicos deverão propor índices urbanísticos e padrões de uso e ocupação do solo para cada AIU, os quais, se diferentes das zonas de uso contidas no perímetro da Área de Intervenção Urbana, deverão ser determinados por lei.

Parágrafo único. Nas Áreas de Intervenção Urbana em que os índices urbanísticos e padrões de uso e ocupação do solo para o perímetro estiverem previstos por esta lei, ficam dispensadas da exigência do "caput" deste artigo, exceto quando expressamente determinada sua exigência nos artigos que tratam de cada AIU especificamente.

Art. 32. As Áreas de Intervenção Urbana para a implantação dos parques lineares compreendem o conjunto formado pelas seguintes áreas:

- I. faixa de 15 (quinze) metros ao longo de cada uma das margens dos cursos d'água e fundos de vale, como área "non aedificandi";
- II. a planície aluvial deverá ser delimitada em função das peculiaridades, das especificidades e dos levantamentos regionais, sendo admitida aquela identificada como inundável nos últimos cinco anos e as áreas de vegetação significativa ao longo dos fundos de vale do Município que juntamente com a área "non aedificandi" formarão os parques lineares;
- III. contidas na faixa envoltória de até 200 (duzentos) metros de largura, medidos a partir do limite do parque linear referido no inciso II, destinadas à implantação de empreendimentos residenciais e não residenciais, a serem executados pela iniciativa privada, com possibilidade de utilização da transferência do direito de construir originado nos lotes das áreas destinadas ao parque linear ou por outorga onerosa.

§ 1º - A execução de uma Área de Intervenção Urbana Parque Linear por um empreendedor privado deverá abranger área mínima de projeto de 5.000m² (cinco mil

metros quadrados) com, no mínimo 100m de extensão ao longo dos cursos d'água e fundos de vale.

§ 2º - Quando a planície aluvial não existir, como nos cursos d'água encaixados, a delimitação da faixa de até 200 m (duzentos metros) de largura poderá ser definida imediatamente, a partir da área "non aedificandi".

Art. 33. Nos Parques Lineares situados na Macrozona de Proteção Ambiental:

I. não se aplica a outorga onerosa do direito de construir;

II. não é área passível de recepção de potencial construtivo decorrente de transferência.

Parágrafo único. As áreas verdes decorrentes da implantação de Parque Linear, na Macrozona referida no "caput" deste artigo passarão a integrar o Sistema de Áreas Verdes do Município nos termos desta lei e poderão ser enquadradas como ZEPAM.

Art. 34. Nas Áreas de Intervenção Urbana envoltórias das estações do sistema de transporte coletivo público metroviário e ferroviário, os coeficientes de aproveitamento máximo e os estoques de potencial construtivo por uso serão aqueles estabelecidos pelos Planos Diretores Regionais ou pela Parte II desta lei.

§ 1º - Nas AIU envoltórias estações existentes de transporte coletivo de massa de que tratam o "caput" deste artigo ficam dispensadas da elaboração de PUE para a outorga onerosa de potencial construtivo adicional ou de alteração de uso, desde que os coeficientes de aproveitamento máximo e os estoques de potencial construtivo estejam estabelecidos por esta lei ou por lei posterior.

§ 2º - Quando houver sobreposição de AIU nos termos de que trata o "caput" deste artigo e Operação Urbana Consorciada, prevalecerá o disposto na lei que criou a Operação Urbana Consorciada.

Art. 35. A criação de outras Áreas de Intervenção Urbana dependerá de lei que fixará, quando alterar as características do zoneamento do perímetro:

I. objetivo, finalidade e perímetro de abrangência;

II. a disciplina da aplicação dos instrumentos urbanísticos correspondente às suas finalidades;

III. a disciplina da aplicação da outorga onerosa de potencial construtivo adicional;

IV. a disciplina da aplicação de transferência do direito de construir;

V. coeficiente máximo de aproveitamento em até quatro vezes a área do lote;

VI. o estoque de potencial construtivo, caso o coeficiente máximo de aproveitamento seja superior ao do zoneamento previsto para a área, que deverá ser definido com base nos estudos técnicos de capacidade de suporte da infraestrutura de circulação e nas finalidades da intervenção;

VII. mudanças de condições de parcelamento, uso e ocupação do solo;

VIII. possibilidade e condição de desmembramento e remembramento e estímulos a mudanças de uso.

Capítulo V

Das Operações Urbanas Consorciadas

Art. 36. As Operações Urbanas Consorciadas previstas no PDE ou nesta lei e ainda não aprovadas por lei específica deverão obter a aprovação de Estudo de Impacto Ambiental e Relatório de Impacto Ambiental - EIA/RIMA junto à Secretaria do Verde e Meio Ambiente.

Art. 37. Nas Operações Urbanas Consorciadas, as tabelas de conversão de CEPAC previstas em lei específica, serão aquelas adotadas em cada emissão de CEPAC, conforme regulamentação da CVM - Comissão de Valores Mobiliários e terão conversão garantida durante o período de existência dos títulos.

§ 1º - O limite do valor de subsídio previsto na alínea "e" do parágrafo 5º do art. 230 do Plano Diretor Estratégico - Lei nº 13.430, de setembro de 2002 deverá ser de até R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), atualizados pelo Índice Nacional de Construção Civil - INCC, devendo ser regulamentado pelo Executivo.

§ 2º - Os casos omissos nas leis específicas de Operações Urbanas Consorciadas os projetos deverão ser encaminhados para a CTLU - Câmara Técnica de Legislação Urbanística para análise e deliberação.

§ 3º - O "caput" do artigo 9º da Lei nº 13.260, de 28 de dezembro 2001 passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 9º. Para os fins desta lei entende-se por potencial adicional de construção a área construída passível de ser acrescida, mediante contrapartida, à área permitida pela legislação vigente na data do protocolamento do respectivo processo."

§ 4º - O "caput" do artigo 6º da Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004 passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 6º. Fica o Executivo autorizado a efetuar, de forma onerosa, a outorga de potencial adicional de construção, alteração de usos e parâmetros urbanísticos, estabelecidos na legislação de uso e ocupação do solo vigente à data de protocolamento do processo, nos lotes contidos no perímetro definido no artigo 1º. desta lei, na conformidade dos valores, critérios e condições nesta estabelecidos, como forma de obtenção dos meios e recursos destinados à Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, para realização da Operação Urbana Faria Lima."

Capítulo VI

Da Aplicação dos Recursos Do Fundo de Desenvolvimento Urbano - FUNDURB

Art. 38. Para fins de implantação dos melhoramentos urbanos propostos por esta lei, os recursos do Fundo de Desenvolvimento Urbano - FUNDURB serão aplicados conforme dispõe a Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e de acordo com o disposto no artigo 238 do PDE, devendo a parcela a ser aplicada em cada Subprefeitura ser estabelecida em função das necessidades de correções das distorções sociais e regionais.

Parágrafo único. O FUNDURB fundamenta-se no princípio da política distributiva, visando destinar os recursos oriundos da outorga onerosa prioritariamente para os distritos com maiores índices de exclusão econômica e social.

Capítulo VII

Da Concessão Urbanística

Art. 39. Para fins de Concessão Urbanística o Poder Executivo fica autorizado a delegar, mediante licitação, à empresa, isoladamente, ou a conjunto de empresas, em consórcio, a realização de obras de urbanização ou de reurbanização de região da Cidade, inclusive loteamento, reloteamento, demolição, reconstrução e incorporação de conjuntos de edificações para implementação de diretrizes do Plano Diretor Estratégico.

§ 1º - A empresa concessionária obterá sua remuneração mediante o recebimento de certidão de outorga onerosa do potencial construtivo adicional nos casos previstos no art. 23 desta lei ou mediante exploração, por sua conta e risco, dos terrenos e edificações destinados a usos privados que resultarem da obra realizada, da renda derivada da exploração de espaços públicos, nos termos que forem fixados no respectivo edital de licitação e contrato de concessão urbanística.

§ 2º - A empresa concessionária ficará responsável pelo pagamento, por sua conta e risco, das indenizações devidas em decorrência das desapropriações e pela aquisição dos imóveis que forem necessários à realização das obras concedidas, inclusive o pagamento do preço de imóvel no exercício do direito de preempção pela Prefeitura ou o recebimento de imóveis que forem doados por seus proprietários para viabilização financeira do seu aproveitamento, nos termos do artigo 46 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

§ 3º - A concessão urbanística a que se refere este artigo reger-se-á, no que couber, pelas disposições da Lei Federal nº 8.987, de 13 de fevereiro de 1995, e pelo disposto no art. 32 da Lei Estadual nº 7.835, de 8 de maio de 1992.

Título V

DA GESTÃO DEMOCRÁTICA

Art. 40. A participação direta da população no processo de gestão democrática da Política Urbana Regional é assegurada pelo disposto no inciso II do artigo 5º, no inciso III do artigo 36 e no § 1º do artigo 37, da Lei Orgânica do Município de São Paulo, bem como no artigo 278 do PDE, e pelas várias instâncias estabelecidas em seu artigo 279.

Art. 41. Além das instâncias previstas no art. 279 do PDE, os Conselhos de Representantes, previstos nos artigos 54 e 55 da Lei Orgânica do Município, participarão no processo de gestão democrática da Política Urbana Regional do Município tendo como atribuições, no mínimo:

I. acompanhar, no âmbito do território da Subprefeitura, a aplicação do respectivo Plano Regional Estratégico e da ordenação e disciplina de Uso e Ocupação do Solo constantes da Parte III desta lei, bem como de outras legislações pertinentes;

II. acompanhar a elaboração dos Planos de Bairros;

III. opinar sobre planos e projetos específicos integrantes do Plano Regional Estratégico;

IV. encaminhar propostas de Planos de Bairros e de revisão do PRE;

V. opinar sobre os Projetos Urbanos das Áreas de Intervenção Urbana Estratégica;

VI. opinar sobre os Projetos Estratégicos da região.

TÍTULO VI

DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO COM AS SUBPREFEITURAS

Capítulo I

Dos Planos de Bairros e Planos de Ação Local

Art. 42. As Subprefeituras e o Conselho de Representantes de cada Subprefeitura poderão propor Projetos Estratégicos e Planos de Bairro, com a finalidade de detalhar as diretrizes propostas e definidas pelos respectivos Planos Regionais Estratégicos de cada Subprefeitura.

Parágrafo único. O Subprefeito deverá submeter aos órgãos deliberativos competentes as propostas resultantes desses Planos de Bairros.

Art. 43. As Subprefeituras, coordenada pela Secretaria Municipal do Planejamento - SEMPLA deverão, no prazo máximo de 360 dias a partir da entrada em vigor desta lei, estabelecer a divisão da cidade em bairros, a delimitação e denominação correspondente a cada bairro, que deverá ser incorporado ao Plano Diretor Estratégico, na ocasião de sua revisão.

§ 1º - As Subprefeituras e seus Conselhos de Representantes deverão estimular, contribuir e participar da elaboração de planos de bairro, que poderão ser elaborados pela comunidade local ou pelas Subprefeituras e ser incorporados aos Planos Regionais Estratégicos, quando da sua revisão, nos termos do artigo 278 do PDE.

§ 2º - Os Planos de Bairro, referidos no parágrafo anterior, poderão propor:

I. a complementação da infra-estrutura básica, em especial as redes de água, esgoto, drenagem e de iluminação pública;

II. a implantação de equipamentos sociais, conforme as necessidades de cada bairro;

III. soluções de controle de tráfego, de acordo com as diretrizes do Plano de Circulação Viária e Transportes;

IV. a melhoria das condições de circulação de pedestres com melhorias nos passeios e a iluminação pública;

V. a requalificação das calçadas para incluir parte de área permeável, garantir a acessibilidade e a mobilidade dos pedestres, em especial para os portadores de necessidades especiais;

VI. ações a serem implementadas para os diferentes tipos de espaços de uso público;

VII. medidas para maior limpeza, arborização e jardinagem de praças e ruas;

VIII. medidas para a melhoria da coleta de lixo e implantar a coleta seletiva;

IX. medidas para melhorar as condições de segurança pública;

X. melhoria da acessibilidade aos equipamentos públicos, da qualidade urbanística da região;

XI. melhoria da qualidade ambiental das áreas residenciais e projetos de bolsões residenciais propostos pela comunidade local, nos termos da lei municipal nº 11.322/92;

XII. soluções para atendimento da população em situação de rua;

XIII. adoção do perímetro de segurança no entorno das unidades educacionais da cidade de São Paulo.

§ 3º - Os Planos de Bairro, com base no estudo da capacidade de suporte da infraestrutura a ser realizado nos termos do parágrafo 1º do artigo 200 desta lei, observadas as diretrizes do Plano de Circulação Viária e Transportes, poderão indicar a vazão máxima de tráfego a ser adotada nas vias locais e coletoras das zonas exclusivamente residenciais - ZER e da zona mista de baixa densidade - ZM-1 e propor mecanismos de controle para evitar que ela seja ultrapassada

§ 4º - Fica dispensado das exigências previstas no § 3º do artigo 3º da Lei nº 11.322/92 o bolsão residencial previsto no Plano de Bairro incorporado, por lei, ao Plano Diretor Regional.

Art. 44. As Subprefeituras e o Conselho de Representantes de cada Subprefeitura poderão propor Planos de Ação Local, que deverão ser elaborados mediante processo, descentralizado e participativo.

Capítulo II

Da Revisão dos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras

Art. 45. Os Planos Regionais Estratégicos estabelecem parâmetros específicos para as diferentes zonas de uso, de forma a atender as peculiaridades e potencialidades do território das Subprefeituras, observadas as diretrizes do PDE.

Parágrafo único. A revisão, o aperfeiçoamento e o acompanhamento do Plano Regional Estratégico serão efetuados de acordo o processo de planejamento com o estabelecido nos artigos 273, 274, 275, 276, 277 e 278 do PDE.

Capítulo III

Do Sistema de Informações das Subprefeituras

Art. 46. As Subprefeituras deverão estar integradas ao Sistema Municipal de Informações previsto nos artigos 264, 265, 266, 267 e 268 do PDE.

TÍTULO VII

DOS ANEXOS DA PARTE I

Art. 47. Integram esta Parte I que estabelece normas complementares ao PDE os anexos:

- I. Quadro 3A;
- II. Quadro 3B;
- III. Quadro 15A;
- IV. Quadro 16A.