

**ANEXO X - LIVRO X**  
**PLANO REGIONAL ESTRATÉGICO DA SUBPREFEITURA BUTANTÃ**

**Sumário**

<b>Título I</b>	<b>Das Políticas Públicas Regionais.</b>
<b>Capítulo I</b>	Dos Objetivos da Política de Desenvolvimento Urbano e Ambiental da Região
<b>Capítulo II</b>	Dos Objetivos para o Desenvolvimento Econômico e Social.
<b>Capítulo III</b>	Dos Objetivos para o Desenvolvimento Humano e Qualidade de Vida.
<b>Capítulo IV</b>	Dos Objetivos para o Desenvolvimento Urbano com Qualidade Ambiental.
<b>Título II</b>	<b>Do Plano Urbanístico-Ambiental</b>
<b>Capítulo I</b>	Dos Elementos Estruturadores
Seção I	Rede Hídrica Ambiental Estrutural
Seção II	Rede Viária Estrutural
Seção III	Rede Estrutural de Transporte Público Coletivo
Seção IV	Rede Estrutural de Eixos e Pólos de Centralidade
<b>Capítulo II</b>	Dos Elementos Integradores
<b>Título III</b>	<b>Do Uso e Ocupação do Solo</b>
<b>Capítulo I</b>	Das Macrozonas
Seção I	Da Macrozona de Proteção Ambiental
Seção II	Da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana
<b>Capítulo II</b>	Do Zoneamento
Seção I	Das Zonas Exclusivamente Residenciais - ZER
Seção II	Das Zonas Predominantemente Industriais – ZPI
Seção III	Das Zonas Mistas – ZM
Seção IV	Das Zonas de Centralidades – ZC
Seção V	Das Zonas Mista de Proteção Ambiental – ZMp
Seção VII	Das Zonas Especiais
Subseção I	Das Zonas Especiais de Preservação Ambiental – ZEPAM
Subseção II	Das Zonas Especiais de Preservação Cultural – ZEPEC
Subseção III	Das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS.
Subseção IV	Das Zonas de Ocupação Especial – ZOE
<b>Capítulo III</b>	Dos Instrumentos de Gestão Urbana Ambiental
Seção I	Dos Instrumentos Urbanísticos
Seção II	Dos Instrumentos Indutores do Uso Social da Propriedade
Seção III	Do Direito de Preempção
Seção IV	Da Outorga Onerosa do Direito de Construir
Seção V	Da Transferência do Direito de Construir
Seção VI	Das Áreas de Intervenções Urbanas
Seção VII	Das Operações Urbanas Consorciadas
Seção VIII	Dos Instrumentos de Gestão Ambiental
<b>Título IV</b>	<b>Das Disposições Gerais</b>

## **TÍTULO I DAS POLÍTICAS PÚBLICAS REGIONAIS**

### **Capítulo I**

#### **Dos Objetivos da Política de Desenvolvimento Urbano e Ambiental da Região**

Art. 1º O Plano Regional da Subprefeitura do Butantã estabelece objetivos de desenvolvimento sócio-econômico e ambiental, visando a proteção do meio ambiente, a redução dos desequilíbrios setoriais, a integração física dos distritos e o desenvolvimento harmônico da região, por meio de prioridades e ações, em conformidade com os artigos 2º, 3º e 4º deste Livro, bem como através de projetos de leis específicas de Operações Urbanas Consorciadas com projetos estratégicos e obras específicas.

Parágrafo único - As diretrizes para as Áreas de Intervenção Urbana – AIU são as estabelecidas no artigo 67 deste Livro.

### **Capítulo II**

#### **Dos Objetivos para o Desenvolvimento Econômico e Social**

Art. 2º São objetivos de desenvolvimento econômico e social:

- I. incentivar a permanência das indústrias regularmente existentes, que desempenham com qualidade a sua função social;
- II. fomentar o surgimento e desenvolvimento de indústrias de pequeno e médio porte, não poluentes e, preferencialmente, de alta tecnologia, com o apoio da incubadora de empresas da USP, em condomínios industriais no Distrito da Raposo Tavares;
- III. estimular e incentivar a implantação de atividades de serviços ao longo da Avenida Eliseu de Almeida, propiciando o seu adensamento e verticalização através da outorga onerosa do potencial construtivo adicional;
- IV. aproveitar a valorização decorrente da implantação da linha 4 do metrô para incrementar e qualificar as atividades comerciais e de serviços ao longo da Avenida Francisco Morato;
- V. fortalecer e qualificar as centralidades indicadas no Mapa 04 anexo à Parte 01 desta lei.

### **Capítulo III**

#### **Dos Objetivos para o Desenvolvimento Humano e Qualidade de Vida**

Art. 3º Para alcançar o desenvolvimento humano e qualidade de vida, de modo a promover a inclusão social e reduzir as desigualdades regionais, foram priorizados os distritos mais carentes de equipamentos e infra-estrutura urbana e que apresentaram maiores taxas de crescimento demográfico para:

- I. receber investimentos sociais;
- II. reurbanizar os assentamentos precários;

- III. construção de HIS e HMP;
  - IV. melhorar e complementar o sistema viário;
  - V. implantar Centros de Educação Unificados – C.E.U. e equipamentos públicos de assistência social, capacitação profissional e de apoio à cultura e à cidadania.
- Parágrafo único. Os equipamentos públicos de assistência social, capacitação profissional e de apoio à cultura e à cidadania estão indicados no Quadro 04F, integrante deste Livro.

## **Capítulo IV**

### **Dos Objetivos para o Desenvolvimento Urbano com Qualidade Ambiental**

Art. 4º São objetivos do desenvolvimento urbano com qualidade ambiental:

- I. promover a recuperação e melhoria das condições de ocupação do solo, de forma a garantir o controle da permeabilidade;
- II. diminuir os graves problemas ambientais de drenagem, poluição atmosférica e sonora, adotando planos e programas de gestão ambiental;
- III. fazer gestões junto às diversas esferas de governo, visando à expansão e integração da Rede Estrutural de Transportes e Viária, articulando os diferentes modos para atender às novas demandas;
- IV. incentivar a criação de novas centralidades e dinamização das existentes;
- V. promover a ampliação e qualificação das áreas de uso público nas intervenções relacionadas com as centralidades e a implantação dos Terminais de Transporte Público.

## **Título II**

### **Do Plano Urbanístico-Ambiental**

#### **Capítulo I**

##### **Dos Elementos Estruturadores**

###### **Seção I – Rede Hídrica Ambiental Estrutural**

Art. 5º Além dos objetivos e diretrizes estabelecidos na Parte I desta lei, deverão ser observados os seguintes:

- I. minimizar a ocorrência de alagamentos por meio do estabelecimento de taxa de permeabilidade mínima do solo e preservação dos talwegues de mananciais não canalizados;
- II. promover a contenção das águas pluviais atendendo ao disposto na Lei nº. 13.276, de 04 de janeiro de 2002;
- III. controlar a ocupação dos fundos de vale, de forma a recuperar a permeabilidade do solo;

- IV. mitigar o desconforto térmico e a poluição atmosférica por meio da arborização dos espaços de uso público e preservação das concentrações arbóreas significativas;
- V. ampliar as áreas de uso público, as áreas verdes, a arborização e as calçadas;
- VI. controlar e minimizar o lançamento irregular de esgoto e detritos sólidos na rede hídrica;
- VII. fazer gestões junto às diversas esferas de governo visando a complementação da infra-estrutura de saneamento da subprefeitura;
- VIII. o sistema de infra estrutura de água e esgoto que percorre a Subprefeitura de Butantã passa a integrar o sistema ambiental sujeitando-o à legislação federal aplicável na hipótese de crime ambiental.

Art. 6º A Rede Hídrica Ambiental, bem como os parques, parques lineares e caminhos verdes propostos neste Plano Regional, constam dos Quadros 01 e 01A e do Mapa 01, integrantes deste Livro.

§ 1º Os coletores troncos considerados prioritários no sistema de infra-estrutura de saneamento da Subprefeitura do Butantã constam do Quadro 01B integrante deste Livro.

Art. 7º Passam a ser integrantes do Sistema de Áreas Verdes do Município:

- I. as áreas descritas no Quadro 01 deste livro;
- II. na categoria de Áreas Verdes de propriedade particular enquadrada como clube esportivo social, o Coopercotia Atlético Clube.

## **Seção II – Rede Viária Estrutural**

Art. 8º Além dos objetivos e diretrizes estabelecidos na Parte I desta Lei, deverão ser observados os seguintes:

- I. as intervenções no viário, seja através de projetos estratégicos, intervenções urbanas ou operações urbanas, deverão viabilizar a complementação do sistema viário estrutural existente com a criação de vias transversais ao mesmo e novas vias coletoras, dando melhor acessibilidade aos bairros isolados, integrando os diversos distritos e dando suporte ao sub-sistema estrutural de transporte coletivo;
- II. realizar estudos de circulação viária local, especialmente na Avenida Alcebíades Delamare e e na Rua Itapeaçu, de modo a minimizar o impacto de trânsito;
- III. a possibilidade de implantação de bolsões residenciais com o fechamento de ruas, de modo a preservar os bairros residenciais do tráfego de passagem e da circulação gerada pela Rodovia Raposo Tavares;
- IV. a melhoria nas vias existentes deve priorizar a segurança e fluidez do tráfego e sua adequação física à função exercida.

Art. 9º O Executivo Municipal fará gestões junto aos níveis de governo competente de modo a viabilizar:

- I. fechamento das saídas da Rodovia Raposo Tavares para o Bairro Parque Previdência;
- II. construção de passagem sob a Rodovia Raposo Tavares na altura do km 11, permitindo uma ligação viária entre a Avenida Corifeu de Azevedo Marques e Avenida Eliseu de Almeida.

Art. 10 A Rede Viária Estrutural, bem como as propostas de abertura de vias, melhoramentos viários, ciclovias ou rotas de ciclismo deste Plano Regional, constam dos Quadros 02, 02A, 02B e 02C e do Mapa 02 integrantes deste Livro.

### **Seção III – Rede Estrutural de Transporte Público Coletivo**

Art. 11 O Executivo Municipal fará gestões junto aos níveis de governo competente de modo a viabilizar a:

- I. implantação de três passarelas de pedestres sobre o Rio Pinheiros nas seguintes estações da CPTM:
  - a. Estação Berrini;
  - b. Estação Cidade Universitária;
  - c. Estação Villa Lobos;
- II. extensão da linha 4 do Metrô até Taboão da Serra com as seguintes estações:
  - a. Estação Metrô Butantã;
  - b. Estação Metrô Caxingui;
  - c. Estação Metrô Morumbi;
  - d. Estação Metrô Vila Sônia;
  - e. Estação Metrô Jardim Jussara;
  - f. Estação Metrô Taboão.
- III. execução do trecho Jaguaré/Ceagesp – Rodovia Raposo Tavares, da linha 8 do Metrô com as seguintes estações:
  - a. Estação Politécnica;
  - b. Estação Jd. Neide;
  - c. Estação Rio Pequeno;
  - d. Estação Jd. Do Lago;
  - e. Estação Jd. Boa Vista;
  - f. Estação Raposo;

Art. 12 A Rede Estrutural de Transporte Coletivo Público, bem como as propostas específicas deste Plano Regional, constam do Quadro 03 e do Mapa 03 integrantes deste Livro.

### **Seção IV – Rede Estrutural de Eixos e Pólos de Centralidade**

Art. 13 A Rede Estrutural de Eixos e Pólos de Centralidades consta dos Quadros 04 e do Mapa 04 integrantes deste Livro.

§ 1º Atendendo às diretrizes estabelecidas na Parte I desta Lei, ficam definidos como Pólos de Centralidade as zonas ZCPa, ZCPb e ZCPp constantes do Quadro 04 e Mapa 04 integrantes deste livro;

§ 2º Atendendo às diretrizes estabelecidas na Parte I desta Lei, ficam definidos como Eixos de Centralidade as zonas ZCLa, e ZCLp, constantes do Quadro 04 e Mapa 04 integrantes deste livro.

Art. 14 Ficam delimitadas como vias comerciais sujeitas ao Programa de Intervenções em Ruas Comerciais, os seguintes trechos de vias:

- I. Avenida do Rio Pequeno, entre a Avenida Corifeu de Azevedo Marques e a Avenida Waldemar Roberto;
- II. Avenida Ministro Laudo Ferreira de Camargo, entre a Rodovia Raposo Tavares e a Avenida Eliseu de Almeida;
- III. Rua Domingos Rosólia, entre a Rua Juliante Vigna e a Rua Professor João de Lorenzo;
- IV. Rua Ângelo Aparecido dos Santos Dias, entre a Rua Professor João de Lorenzo e a Rua Dom Francisco Cardoso Ayres;
- V. Rua Alvarenga, entre a Rua Reação e a Avenida Doutor Vital Brasil;
- VI. Rua Três Irmãos, entre a Avenida Professor Francisco Morato e a Rua Regente Leon Kaniefsky;
- VII. Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, entre a Avenida Professor Francisco Morato e a Rua Hastimphilo de Moura;
- VIII. Rua Professor José Horácio Meirelles Teixeira, entre a Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares e a Rua Doutor Luiz Migliano;
- IX. Rua Doutor Luiz Migliano, entre a Avenida Professor Francisco Morato e a Avenida Marechal Juarez Távora;
- X. Avenida Professor Francisco Morato, entre a divisa do Município de São Paulo com o Município do Taboão e a Avenida Eusébio Matoso;
- XI. Avenida Comendador Alberto Bonfiglioli, entre a Rua João Maffei e a Avenida Engenheiro Heitor Antônio Eiras Garcia;
- XII. Avenida Doutor Vital Brasil, entre a Avenida Eusébio Matoso e a Avenida Corifeu de Azevedo Marques;
- XIII. Avenida Eusébio Matoso, entre a Avenida Professor Francisco Morato e a Rua Bento Frias;
- XIV. Avenida Corifeu de Azevedo Marques, entre a Avenida Doutor Vital Brasil e Avenida Engenheiro Heitor Antônio Eiras Garcia;
- XV. Avenida Engenheiro Heitor Antônio Eiras Garcia, entre a Avenida Corifeu de Azevedo Marques e a Rua Lourenço Prado.

## **Capítulo II**

### **Dos Elementos Integradores**

Art. 15 Os equipamentos sociais de saúde, educação, assistência social e cultura, propostos por distritos, são aqueles constantes do Quadro 04F integrante deste Livro.

Art. 16 A Subprefeitura e a comunidade local deverão estabelecer no Plano de Gestão Ambiental, as ações a serem implementadas para os diferentes tipos de espaços de uso público, considerando as diretrizes contidas neste Plano Regional.

Parágrafo único:- Os espaços de uso público incluem as áreas públicas, as áreas verdes públicas e as áreas abertas para uso público.

### **Título III**

#### **Do Uso e Ocupação do Solo**

#### **Capítulo I**

##### **Das Macrozonas**

##### **Seção I – Da Macrozona de Proteção Ambiental**

Art. 17 A Macrozona de Proteção Ambiental 004 – Oeste encontra-se integralmente contida na Subprefeitura do Butantã.

Art. 18 A Macrozona de Proteção Ambiental 004 – Oeste, configurando áreas de diferentes graus de consolidação e manutenção, compreende as seguintes zonas de uso:

- I. Zonas Mistas de Proteção Ambiental - ZMp;
- II. Zonas Predominantemente Industriais - ZPI;
- III. Zonas Exclusivamente Residenciais - ZERp;
- IV. Zonas Centralidades - ZC;
- V. Zonas Especiais de Proteção Ambiental – ZEPAM-P;
- VI. Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS;
- VII. Zonas de Ocupação Especial – ZOE.

##### **Seção II – Da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana**

Art. 19 A Subprefeitura do Butantã encontra-se contida na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, excetuando-se o perímetro da Macrozona de Proteção Ambiental 004 – Oeste.

Art. 20 A Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, na Subprefeitura do Butantã, configurando áreas de diferentes graus de consolidação e manutenção, compreende as seguintes zonas de uso:

- I. Zonas Exclusivamente Residenciais – ZER;
- II. Zonas Mistas – ZM;

- III. Zonas Centralidade – ZC;
- IV. Zonas Especiais de Proteção Ambiental – ZEPAM-P;
- V. Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS;
- VI. Zonas Especiais de Preservação Cultural – ZEPEC;
- VII. Zonas de Ocupação Especial – ZOE.

## **Capítulo II**

### **Do Zoneamento**

Art. 21 As características de dimensionamento, ocupação e aproveitamento dos lotes nas zonas de uso contidas na Subprefeitura do Butantã são as constantes do Quadro 04 integrante deste Livro.

Parágrafo único. Os perímetros das zonas de uso contidas na Subprefeitura do Butantã são os constantes dos Quadros 04A; 04B; 04C; 04D e 04E e delimitados no Mapa 04, integrantes deste Livro.

#### **Seção I – Das Zonas Exclusivamente Residenciais - ZER**

Art. 22 São Zonas Exclusivamente Residenciais ZER1 aquelas com densidade demográfica e construtiva baixa, com cota parte de terreno igual a 250 m<sup>2</sup>/habitação, com coeficiente de aproveitamento mínimo igual a 0,05, básico igual a 1,0 e máximo igual a 1,0 e gabarito máximo de até 10 metros, cujas características são as constantes do Quadro 04 integrante deste livro.

Art. 23 São Zonas Exclusivamente Residenciais ZER2 aquelas com densidade demográfica e construtiva média, com cota parte de terreno igual a 125 m<sup>2</sup>/habitação, com coeficiente de aproveitamento mínimo igual a 0,05, básico igual a 1,0 e máximo igual a 1,0 e gabarito máximo de até 10 metros, cujas características são as constantes do Quadro 04 integrante deste livro.

Art. 24 São Zonas Exclusivamente Residenciais ZER3 aquelas com densidade demográfica e construtiva alta, com cota parte de terreno igual a 80 m<sup>2</sup>/habitação, com coeficiente de aproveitamento mínimo igual a 0,05, básico igual a 1,0 e máximo igual a 1,0 e gabarito máximo de até 15 metros, cujas características são as constantes do Quadro 04 integrante deste livro.

Art. 25 Ficam enquadrados como Zonas Exclusivamente Residenciais com densidade demográfica e construtiva média – ZER2, os lotes lindeiros a trechos de vias relacionados e descritos no Quadro 04A deste Livro, contidos na ZER1, onde serão permitidas habitações unifamiliares e multifamiliares, de tipologias diferenciadas e agrupadas horizontalmente, por lote ou gleba.

§ 1º O lote ou gleba lindeiro a um trecho de via enquadrado como ZER2, para permitir mais de uma unidade habitacional, deverá ter área igual ou superior a 1.000 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) e inferior a 15.000 m<sup>2</sup> (quinze mil metros

quadrados), respeitadas as demais disposições legais e em particular a legislação de parcelamento do solo em vigor à data de protocolamento do pedido gleba.

§ 2º Os imóveis constantes do § 1º deste artigo deverão atender às seguintes disposições:

- I. a taxa de ocupação máxima deverá ser igual ou inferior a 0,7;
- II. o coeficiente de aproveitamento máximo deverá ser igual a 1,0.

Art. 26 Ficam enquadrados como Zonas Exclusivamente Residenciais com densidade demográfica e construtiva alta – ZER3, os lotes lindeiros a trechos de vias relacionados e descritos no Quadro 04A deste Livro, contidos na ZER1, onde serão permitidas habitações unifamiliares e multifamiliares, de tipologias diferenciadas e agrupadas horizontalmente ou verticalmente, por lote ou gleba.

Art. 27 Nas Zonas Exclusivamente Residenciais - ZER deverão ser observadas a taxa de permeabilidade mínima de 0,3 da área do lote e, no mínimo, 0,1 de índice de cobertura vegetal.

Art. 28 Na ZER, as restrições convencionais de loteamentos aprovados pela Prefeitura, referentes a dimensionamento dos lotes, coeficiente de aproveitamento máximo, taxa de ocupação, recuos, altura e número de pavimentos das edificações, deverão ser atendidas quando:

- I. as referidas restrições forem maiores do que as exigidas por esta Lei.
- II. as referidas restrições estejam estabelecidas em documento público e registradas no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 1º As categorias de usos permitidas nos loteamentos referidos no “caput” deste artigo serão aquelas definidas pela legislação de uso e ocupação do solo para a zona de uso ZER no qual o loteamento estiver enquadrado.

§ 2º A alteração das restrições convencionais dos loteamentos dependerá de acordo entre o loteador e os proprietários dos lotes atingidos pela alteração, além da anuência expressa do Poder Público, através de parecer favorável da Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU e deverá atender às disposições estabelecidas na Parte III desta Lei.

## **Seção II – Das Zonas Predominantemente Industriais – ZPI**

Art. 29 Nas Zonas Predominantemente Industriais – ZPI, da Subprefeitura do Butantã, são permitidas uma ou mais unidades industriais por lote ou gleba, com cota mínima de terreno igual a 500 m<sup>2</sup>/ indústria.

§ 1º Nas ZPI's contidas na Macrozona de Proteção Ambiental deverá ser incentivada a implantação de condomínios industriais e unidades industriais de pequeno e médio porte de alta tecnologia e reduzido nível de emissão de poluentes.

§ 2º Ficam excluídas das ZPI's e incluídas na Zona Mista de Proteção Ambiental – ZMp, os perímetros das Zonas Predominantemente Industriais, a saber, parte da Z6 – 056 e parte da Z6 – 057.

§ 3º As atividades industriais regularmente existentes nas zonas descritas no § 2º deste artigo, poderão expandir-se até atingir o coeficiente de aproveitamento máximo igual a 1,0.

### **Seção III – Da Zona Mista – ZM**

Art. 30 No território da Subprefeitura do Butantã ficam demarcadas 4 (quatro) tipos de zonas mistas pertencentes à Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, destinadas à implantação de usos residenciais e não residenciais, inclusive no mesmo lote ou edificação, segundo critérios gerais de compatibilidade de incômodo e qualidade ambiental que têm como referência o uso residencial:

- I. Zonas Mistas com densidade demográfica e construtiva baixa – ZM1;
- II. Zonas Mistas com densidade demográfica e construtiva média – ZM2;
- III. Zonas Mistas com densidade demográfica e construtiva alta – ZM3a;
- IV. Zonas Mistas com densidade demográfica e construtiva alta – ZM3b.

§ 1º As Zonas Mistas estão definidas na Parte III desta Lei e as características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes estão previstas no Quadro 04 deste Livro.

§ 2º Na ZM2/ 06; ZM2/ 09, ZM2/11 e ZM2/14, apenas os projetos de reforma ou de construção nova que sejam enquadrados como pólos geradores de tráfego, deverão ter acesso de veículos única e exclusivamente por vias coletoras ou estruturais.

Art. 31 Na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, da Subprefeitura do Butantã, ficam enquadradas como Zona Mista com densidade demográfica e construtiva baixa – ZM1, o restante das áreas cuja descrição de perímetros não estão incluídas no Quadro 04 A como ZER1; ZER2; ZER3; ZM2; ZM3a; ZM3b; ZC e Zonas Especiais.

Parágrafo único. Ficam enquadrados como ZM1 o lote 1 da quadra 325 e o lote 7 da quadra 316 do setor fiscal 160 da Planta Genérica de Valores e os lotes pertencentes às quadras 02, 11, 26 e 31 do setor 200 da Planta Genérica de Valores.

Art. 32 Nos lotes pertencentes as Zonas Mistas ZM1, ZM2, ZM3a e ZM3b deverão ser mantidas áreas permeáveis equivalentes a 15 % (quinze por cento) da área do lote e reservados pelo menos 50% (cinquenta por cento) da área não ocupada para área verde.

### **Seção IV – Das Zonas Centralidades – ZC**

Art. 33 São Zonas Centralidades Lineares de zonas exclusivamente residenciais – ZCLz, os lotes lindeiros a trechos de vias, internos ou lindeiros à Zonas Exclusivamente Residenciais – ZER, destinados à localização de atividades não residenciais não incômodas de baixa densidade, podendo ser:

- I. Zona Centralidade Linear – ZCLz-I: o trecho de via destinado à localização das atividades de comércio e serviços de baixa incomodidade e densidade, listadas no Quadro 05a anexo à Parte III desta lei;
- II. Zona Centralidade Linear – ZCLz-II: o trecho de via destinado à localização das atividades de serviços de baixa incomodidade e densidade, listadas no Quadro 05b anexo à Parte III desta lei.
- III. Zona Centralidade Linear – ZCLz-III: o trecho de via destinado à localização das atividades de serviços de baixa incomodidade e densidade, listadas no Quadro 02c-01 anexo à Parte III desta lei.

Art. 34 Ficam enquadrados como ZCLz-I e ZCLz-II, os trechos de logradouros públicos contidos em ZER, descritos no Quadro 04E e Mapa 04.

Parágrafo Único: Nestas zonas, o gabarito de altura máximo é de 25 metros para a categoria de uso R e de 15 metros para a categoria de uso nR.

Art. 35 Nos imóveis lindeiros a trechos de logradouros públicos enquadrados como Zona Centralidade Linear – ZCLz-II, contidos na ZER.1 da Subprefeitura do Butantã, são permitidos os seguintes usos e atividades:

- I. as subcategorias de uso R1; R2h e R2v;
- II. atividades permitidas na Zona Centralidade Linerar ZCLz II, descritas no Quadro 05a, anexo à Parte III desta Lei.

Art. 36 Os lotes pertencentes às quadras 275 e 276 do setor 84 da Planta Genérica de Valores, lindeiros à Avenida Engenheiro Oscar Americano, ficam enquadrados como ZCLz-II.

Art. 37 Os lotes pertencentes às quadras 129 e 149 do setor 123 da Planta Genérica de Valores, lindeiros à Rua Padre Lebrecht, ficam enquadrados como ZCLz-II.

Art. 38 Ficam enquadrados como ZCLz-III, os trechos de logradouros públicos contidos em ZER, descritos no Quadro 04E e Mapa 04.

Art. 39 São Zonas Centralidades Polares com densidade demográfica e construtiva alta – ZCPa, aquelas destinadas à localização de atividades típicas de áreas centrais ou de subcentros regionais, caracterizadas pela coexistência entre os usos não residenciais e habitacionais, porém com a predominância dos primeiros.

Art. 40 São Zonas Centralidades Polares com densidade demográfica e construtiva alta – ZCPb, aquelas destinadas à localização de atividades típicas de áreas centrais ou de subcentros regionais, caracterizada pela coexistência entre os usos não residenciais e habitacionais, porém com a predominância dos primeiros.

#### **Seção V – Das Zonas Mistas de Proteção Ambiental – ZMp**

Art. 41 São Zonas Mistas de Proteção Ambiental com densidade demográfica e construtiva baixa – ZMp, aquelas constituídas pelo restante do território da Subprefeitura do Butantã pertencente à Macrozona de Proteção Ambiental, excluídas as ZPI, ZER, ZCPp e as Zonas Especiais destinadas à implantação de usos residenciais e não residenciais de comércio, de serviços e indústrias, compatíveis com a proteção ambiental.

Art. 42 Na Zona Mista de Proteção Ambiental – ZMp/01 fica estabelecido o lote mínimo de terreno igual a 125m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados).

Art. 43 Nos lotes pertencentes às Zonas Mistas de Proteção Ambiental - ZMp deverão ser mantidas áreas permeáveis equivalentes a 15 % (quinze por cento) da área do lote e reservados, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) da área não ocupada para área verde.

#### **Seção VI – Das Zonas Especiais**

Art. 44 As Zonas Especiais contidas na Subprefeitura do Butantã são aquelas que ocupam porções do território com diferentes características ou com destinação específica e normas próprias de uso e ocupação do solo e edificações, situadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana e na Macrozona de Proteção Ambiental, compreendendo:

- I. Zonas Especiais de Preservação Ambiental – ZEPAM;
- II. Zonas Especiais de Preservação Cultural – ZEPEC;
- III. Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS;
- IV. Zonas de Ocupação Especial - ZOE.

#### **Subseção I – Das Zonas Especiais de Preservação Ambiental – ZEPAM-P**

Art. 45 Ficam enquadrados como ZEPAM, os perímetros constantes do Quadro 04B e delimitados no Mapa 04, deste Livro.

#### **Subseção II – Das Zonas Especiais de Preservação Cultural – ZEPEC**

Art. 46 As áreas ou imóveis constantes do Quadro 04B e Mapa 04 deste Livro, que vierem a ser tombadas ou preservadas pelos órgãos federal, estadual e municipal, estarão sujeitas às disposições estabelecidas na Parte I desta Lei e neste PRE para as Zonas Especiais de Preservação Cultural – ZEPEC.

Art. 47 A aprovação de edificações novas em imóveis situados em ZEPEC ou em sua área envoltória, fixada no processo de tombamento, deverá observar as diretrizes estabelecidas no respectivo do processo de tombamento e fica sujeita à apreciação dos órgãos de defesa do patrimônio cultural, no âmbito do Estado ao Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado – CONDEPHAAT e no, âmbito do Município, ao Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo – CONPRESP.

### **Subseção III – Das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS**

Art. 48 Os perímetros das ZEIS são os constantes do Quadro 04B e delimitados no Mapa 04 integrantes deste Livro.

Parágrafo único. Excluem-se da ZEIS 1 W 043 os terrenos vazios não ocupados pela Favela Panorama.

### **Subseção IV – Das Zonas de Ocupação Especial**

Art 49 Ficam enquadradas como ZOE, as seguintes áreas constantes do Quadro 04 e Mapa 04 integrantes deste Livro:

- I. Cidade Universitária – Universidade de São Paulo;
- II. Hipódromo Paulistano (Jockey Clube Paulistano);
- III. Os clubes Esportivo-Sociais, integrantes do Sistema de Áreas Verdes do Município para os quais aplicam-se as disposições da Parte I desta Lei.

## **Capítulo III**

### **Dos Instrumentos de Gestão Urbana Ambiental**

#### **Seção I – Dos Instrumentos Urbanísticos**

Art. 50 Este Plano Regional para o planejamento, controle, gestão e promoção do desenvolvimento urbano ambiental do território da Subprefeitura, faz uso dos instrumentos urbanísticos estabelecidos na Parte I desta Lei e daqueles constantes da Lei Federal nº. 10.257, de 10 de julho de 2.001 – Estatuto da Cidade, observadas as diretrizes contidas na Política Nacional do Meio Ambiente, quando for o caso.

#### **Seção II – Dos Instrumentos Indutores do Uso Social da Propriedade**

Art. 51 São passíveis de aplicação do parcelamento, edificação e utilização compulsória todos os imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados localizados no território desta Subprefeitura, conforme o estabelecido na Parte I desta Lei, indicados no quadro 06B anexo a este livro.

Art. 52 A Lei específica da Operação Urbana Consorciada Vila Sônia, para as áreas delimitadas no Mapa 05 integrante deste Livro, poderá determinar regras e prazos específicos para a aplicação do parcelamento, edificação e utilização

compulsória, de que trata o artigo 5º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2.001.

Art. 53 Nas Áreas de Intervenção Urbana – AIU, delimitadas no Mapa 05, integrante deste PRE, por ato do Executivo, deverão ser notificados os proprietários de terrenos e edificações subutilizados, nos termos do artigo 5º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, que não atendam aos objetivos e diretrizes estabelecidos para as transformações urbanísticas que se desejem alcançar nessas áreas.

Parágrafo único: Os proprietários dos imóveis de que trata o “caput” deste artigo poderão propor ao Executivo, o estabelecimento de Consórcio Imobiliário, conforme dispõe o artigo 46 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

Art. 54 São considerados passíveis de parcelamento, edificação e utilização compulsórios os imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados, localizados nas ZEIS 2 e ZEIS 3 demarcadas no Mapa nº 04A integrantes deste Livro.

### **Seção III – Do Direito de Preempção**

Art. 55 Este PRE descreve, no Quadro 06 e delimita no Mapa 06, integrantes deste Livro, as áreas sujeitas ao Direito de Preempção.

### **Seção IV – Da Outorga Onerosa do Direito de Construir**

Art. 56 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 nesta Lei, especialmente os localizados nas Áreas de Intervenção Urbana – AIU delimitadas no Mapa 05 deste Livro, enquanto estas não forem regulamentadas por Leis específicas, respeitados os estoques de potencial construtivo adicional estabelecidos no Quadro 08c, anexo à Parte III desta Lei.

Art. 57 Na Operação Urbana Consorciada Vila Sônia delimitada no Mapa 05 deste Livro, enquanto esta não for regulamentada por Lei específica, o Executivo Municipal poderá outorgar de forma onerosa o Direito de Construir nos imóveis nela contidos até o coeficiente de aproveitamento máximo permitido para as zonas nas quais ela estiver inserida, respeitados os estoques de potencial construtivo adicional estabelecidos no Quadro 08c, anexo à Parte III desta Lei.

Art. 58 Não se aplica a Outorga Onerosa do Direito de Construir nas Zonas Exclusivamente Residenciais – ZER, nas Zonas Mistas com densidade demográfica e construtiva baixa – ZM1, nas Zonas Predominantemente Industriais – ZPI, nas Zonas Mistas de Proteção Ambiental - ZMp e nos imóveis preservados, enquadrados como ZEPEC.

## **Seção V – Da Transferência do Direito de Construir**

Art. 59 A Transferência do Direito de Construir, nos termos da Parte I desta Lei, poderá ser realizada somente para as áreas receptoras do direito de construir contidas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana da Subprefeitura do Butantã.

§ 1º As Áreas de Intervenção Urbana Ambiental nº 11 a nº 13 são áreas receptoras da Transferência do Direito de Construir das áreas necessárias para a implantação de parques lineares e implantação de Zonas Especiais de Preservação Ambiental – ZEPAM da Subprefeitura do Butantã, excetuando-se os lotes total ou parcialmente inscritos nos perímetros dos Parques Lineares Propostos, delimitados no Quadro 01 e Mapa nº 01 integrantes deste Livro;

§ 2º São áreas receptoras da Transferência do Direito de Construir os lotes da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana da Subprefeitura do Butantã que se enquadrem nas disposições da Parte I desta Lei exceto aqueles localizados em Zonas Exclusivamente Residenciais – ZER.

Art. 60 Os imóveis enquadrados, neste Livro, como ZEPEC e ZEPAM, poderão transferir o direito de construir para os imóveis contidos na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana da Subprefeitura do Butantã, observadas as diretrizes deste Livro.

Art. 61 As áreas necessárias para a implantação dos parques lineares e os imóveis enquadrados como ZEPAM's, localizados na Macrozona de Proteção Ambiental da Subprefeitura do Butantã, poderão transferir o direito de construir para as áreas receptoras do direito de construir contidas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana da Subprefeitura do Butantã, observadas as diretrizes deste PRE.

## **Seção VI – Das Áreas de Intervenção Urbana**

Art. 62 As Áreas de Intervenção Urbana da Subprefeitura do Butantã, criadas neste Plano Regional, conforme a Parte I desta Lei compreendem:

- I. áreas para a implantação de parques lineares;
- II. áreas para a implantação e ampliação de centralidades;
- III. áreas para a implantação da Rede Estrutural Viária;
- IV. áreas para a implantação da Rede Estrutural de Transporte Público Coletivo;
- V. áreas para a requalificação urbana e para reurbanização;
- VI. áreas para a implantação de equipamentos urbanos;
- VII. áreas para a preservação e recuperação ambiental.

- Art. 63 As Áreas de Intervenção Urbana da Subprefeitura do Butantã, criadas neste Plano Regional, têm como diretrizes:
- I. implantar parques lineares;
  - II. implantar áreas verdes de recreação e lazer, resguardando ao máximo a mata existente;
  - III. viabilizar áreas de retenção de águas pluviais para auxiliar o sistema de drenagem;
  - IV. manter a permeabilidade do solo existente, garantindo as condições de drenagem e absorção das águas pluviais;
  - V. promover a retenção das águas pluviais dos córregos que contribuem para alagamentos em várias ruas da subprefeitura;
  - VI. complementar as obras de drenagem visando à contenção de alagamentos por meio de parque linear;
  - VII. ampliar as áreas permeáveis nos fundos de vale;
  - VIII. implantar C.E.U.;
  - IX. promover entendimentos com o Município de Osasco para a institucionalização e aprimoramento da gestão de modo a assegurar, na outra margem do ribeirão, as condições de permeabilidade existentes e a área verde arborizada;
  - X. valorizar a paisagem, privilegiando espaços de uso público;
  - XI. criar e qualificar espaço de uso público destinado ao lazer da população residente nas imediações dos parques lineares e ZEPAM's;
  - XII. implantar ciclovia;
  - XIII. transformar a calçada em caminho verde para pedestres, com complementação da arborização;
  - XIV. promover espaços de uso público, viabilizando integração com calçadas e praças para as áreas das estações de metrô previstas neste PRE;
  - XV. criar e qualificar os espaços públicos no entorno das futuras estações do metrô;
  - XVI. viabilizar a implantação de nova centralidade;
  - XVII. adequar a ocupação e uso do solo à nova centralidade prevista neste PRE;
  - XVIII. estimular a implantação de novos centros comerciais e de prestação de serviços;
  - XIX. intensificar as atividades não residenciais nas proximidades da Avenida Eliseu de Almeida;
  - XX. revitalizar e manter as praças públicas;
  - XXI. manter com tratamento adequado as calçadas, avaliando, inclusive, a arborização existente, visando ao conforto térmico e à atenuação dos ruídos;
  - XXII. estimular os proprietários e investidores a promoverem as transformações urbanísticas necessárias, por meio de projeto urbano a ser contratado;
  - XXIII. considerar no projeto de desenho urbano os bens culturais tombados e os que vierem a ser tombados, a requalificação dos eixos viários e os espaços públicos e privados lindeiros às vias objeto de estudo, de forma a criar

- percursos para o pedestre em pontos estratégicos, onde se encontram as principais edificações que são referência do bairro;
- XXIV. adotar o instrumento denominado “Consórcio Imobiliário”, visando à redução das desapropriações e à viabilização das transformações urbanísticas, em especial, as associadas à implantação do Terminal Multimodal;
- XXV. melhorar e complementar a ligação entre vias estruturais;
- XXVI. implantar habitações adequadas para abrigar os moradores da favela;
- XXVII. implantar Habitações de Interesse Social e seus equipamentos de uso coletivo, permitindo a recuperação das áreas atuais ocupadas por favelas.

Art. 64 Os procedimentos de implantação das diretrizes estabelecidas para as Áreas de Intervenção Urbana – AIU, de que trata o artigo 62 deste Livro, serão regulamentados por lei.

Art. 65 As Áreas de Intervenção Urbana propostas neste Plano Regional, constam do Quadro 05 e do Mapa 05 integrantes deste Livro.

### **Seção VII – Das Operações Urbanas Consorciadas**

Art. 66 A Operação Urbana Consorciada Vila Sônia, constante do Quadro 05 e Mapa 05 integrantes deste livro, deverá atender às disposições da Parte I desta Lei e será objeto de lei específica.

Art. 67 A lei específica da Operação Urbana Consorciada Vila Sônia deverá observar as seguintes diretrizes:

- I. controlar o aumento de áreas impermeabilizadas;
- II. promover ocupação que privilegie arborização intensa e adequada para diminuir o desconforto térmico, as poluições atmosféricas e sonoras, considerando, principalmente, a utilização das Avenidas Francisco Morato e Eliseu de Almeida;
- III. promover a criação de áreas verdes, preferencialmente públicas, ou em parceria com a iniciativa privada;
- IV. reservar áreas de drenagem e contenção, áreas verdes e áreas de uso público, devendo, as últimas, valorizar os terminais de embarque de transporte coletivo existentes e previstos neste PRE e no Plano de Circulação Viária de Transporte, a integração entre eles e com as ruas comerciais requalificadas, com estímulo para as centralidades previstas neste PRE;
- V. promover a requalificação urbana da Avenida Francisco Morato;
- VI. promover parceria com o órgão competente para a extensão da linha 4 do metrô até Taboão da Serra;
- VII. viabilizar a implantação da Estação Vila Sônia da linha 4 do Metrô;
- VIII. minimizar impactos para as áreas exclusivamente residenciais inseridas no perímetro da operação;

- IX. intensificar as atividades de serviços nos imóveis lindeiros à Avenida Eliseu de Almeida.

### **Seção VIII – Dos Instrumentos de Gestão Ambiental**

Art. 68 As diretrizes estabelecidas neste PRE, com a finalidade de proteger, recuperar e melhorar a qualidade ambiental do território, compreendido pela Subprefeitura do Butantã, deverão ser observadas pela lei específica de zoneamento ambiental, nos termos dispostos na Parte I desta Lei em especial, as seguintes:

- I. a ampliação das áreas arborizadas, constituídas pelos caminhos verdes e parques lineares, que passam a integrar o Sistema de Áreas Verdes;
- II. o aumento das áreas permeáveis, em especial, junto às cabeceiras de drenagem;
- III. as obras de drenagem necessárias para o controle dos alagamentos;
- IV. a recuperação de áreas degradadas ocupadas por favelas, que deverão contar com habitações adequadas e com equipamentos sociais de uso coletivo da população residente nas suas imediações;
- V. o controle da poluição do ar e emissões de ruídos e radiação.

### **Título IV**

#### **Das Disposições Gerais**

Art. 69 O Executivo promoverá estudo viário visando limitar o horário de funcionamento noturno do Túnel Sebastião Camargo, com o objetivo de minimizar o impacto do trânsito sobre a população moradora nas vias de acesso e no seu entorno imediato.

Art. 70 Fazem parte integrante deste Livro:

- I. Os mapas:
  - a. Mapa 01 Sistema Estrutural Hídrica Ambiental  
Sistema de Áreas Verdes;
  - b. Mapa 02 Sistema Viário Estrutural – N1, N2, N3  
Sistema Não- Estrutural – Coletoras;  
Ciclovias e Ruas de Pedestre;
  - c. Mapa 02A Abertura de Vias e Vias a Melhorar ;
  - d. Mapa 03 Sistema Estrutural de Transporte Público;  
Metrô, EMTU, CPTM;  
Terminais e estações de Transferência;
  - e. Mapa 04 Zonas de Uso;
  - f. Mapa 04A Zonas Especiais de Interesse Social;
  - g. Mapa 04B Zonas Especiais de Preservação Cultural;
  - h. Mapa 05 Desenvolvimento Urbano/ Operação Urbana/  
Áreas de Intervenção Urbana;

- i. Mapa 06                      Direito de Preempção/  
Urbanização e Utilização Compulsória.
  
- II. Os quadros:
  - a. Quadro 01                    Rede Hídrica Ambiental;
  - b. Quadro 02                    Rede Viária Estrutural;
  - c. Quadro 03                    Rede Estrutural de Transporte Público;
  - d. Quadro 04                    Características de Aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes;
  
  - e. Quadro 04A                  Zonas de Uso da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana;
  
  - f. Quadro 04B                  Zonas Especiais;
  - g. Quadro 04C                  Zonas de Uso da Macrozona de Proteção Ambiental;
  - h. Quadro 05                    Áreas de Desenvolvimento Urbano;
  - i. Quadro 06                    Áreas sujeitas ao direito de preempção;
  - j. Quadro 07                    Equipamentos sociais de saúde, educação, assistência social e cultura;