

**PROPOSTA PARA O ANEXO XVII - LIVRO XVII  
DA LEI 13.885/2004 – PLANO REGIONAL ESTRATÉGICO  
SUBPREFEITURA CAMPO LIMPO (REVISÃO 2006)**

**SUMÁRIO**

<b>TÍTULO I – DAS POLÍTICAS PÚBLICAS REGIONAIS</b> .....	2
Capítulo I – Dos Objetivos e Diretrizes de Desenvolvimento Urbano e Ambiental da Região.....	2
Capítulo II – Dos Objetivos e Diretrizes para o Desenvolvimento Econômico e Social.....	2
Capítulo III – Dos Objetivos e Diretrizes para o Desenvolvimento Humano e Qualidade de Vida ..	2
<b>TÍTULO II – DO PLANO URBANÍSTICO-AMBIENTAL</b> .....	3
Capítulo I – Dos Elementos Estruturadores .....	3
Seção I – Rede Hídrica Ambiental.....	3
Seção II – Rede Viária Estrutural.....	4
Seção III – Rede Estrutural de Transporte Público Coletivo.....	4
Seção IV – Rede Estrutural de Eixos e Pólos Centralidades .....	4
Capítulo II – Dos Elementos Integradores .....	5
<b>TÍTULO III – DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO</b> .....	5
Capítulo I – Das Macrozonas .....	5
Seção I – Macrozona de Proteção Ambiental.....	5
Capítulo II – Do Zoneamento .....	5
Seção I – Das Zonas Exclusivamente Residenciais – ZER .....	6
Seção II – Das Zonas Mistas – ZM .....	6
Seção III – Das Zonas Centralidades – ZC.....	6
Seção IV – Das Zonas Especiais.....	7
Capítulo III – Dos Instrumentos de Gestão Urbana Ambiental.....	8
Seção I – Do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios .....	8
Seção II – Da Outorga Onerosa do Direito de Construir.....	8
Seção III – Da Transferência do Direito de Construir.....	8
Seção IV – Do Direito de Preempção .....	8
Seção V – Das Áreas de Intervenção Urbana .....	9
Seção VI – Das Operações Urbanas Consorciadas.....	10
Seção VII – Das áreas sujeitas ao Direito de Preempção.....	10

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

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

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

- I. melhorar as ligações territoriais entre a zona sul e o restante da cidade por meio de uma nova transposição no Rio Pinheiros;
- II. aumentar as ligações viárias internas e externas para melhorar a articulação com o restante da cidade;
- III. qualificar as condições de vida do contingente populacional por meio de mecanismos que incentivem a geração de emprego e renda;
- IV. garantir a manutenção do processo de participação popular na administração da região por meio da formalização de Conselho de Representantes que congregue todas as entidades representativas da Subprefeitura;
- V. mudar o perfil da região por meio de incentivos e programas que tenham como escopo o desenvolvimento sustentável;
- VI. mudar a paisagem da região por meio da intensificação de arborização e do desenvolvimento de projetos urbanísticos;
- VII. recuperar e requalificar o meio ambiente através da criação do comitê permanente do meio ambiente;
- VIII. promover a redução, reutilização e reciclagem dos resíduos produzidos no âmbito da Suprefeitura.

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

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

- I. incentivar o comércio local através da criação de centralidades;
- II. incentivar a instalação de indústrias de pequeno porte, não poluentes, visando a criação de grande número de empregos;
- III. implantar sistema viário estrutural que garanta o abastecimento, a distribuição de bens e o escoamento da produção;
- IV. articular os meios de transporte coletivo, metrô, trem e ônibus, em rede única, integrada física e operacionalmente;
- V. aumentar a acessibilidade e mobilidade da população de baixa renda;
- VII. Estimular, por meio de incentivos fiscais a geração de emprego e renda;
- VII. Ampliar os equipamentos sociais a fim de que atendam as necessidades do contingente populacional com maior vulnerabilidade social.

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

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

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

X. atender as necessidades da população com relação aos equipamentos sociais.

## **TÍTULO II – DO PLANO URBANÍSTICO-AMBIENTAL**

### **Capítulo I – Dos Elementos Estruturadores**

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

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

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

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

Art. 6º - A rede estrutural hídrica ambiental compreende Parques, Parques Lineares, Caminhos Verdes e Reservatórios de Retenção.

Parágrafo Único - A rede estrutural hídrica ambiental, bem como a descrição dos perímetros e metas, constam do Quadro 01 e Mapa 01, integrantes deste Livro.

Art. 7º - O Sistema de Áreas Verdes da Subprefeitura de Campo Limpo é composto por áreas verdes públicas ou privadas de especial interesse (espaços livres de arruamentos e áreas verdes de loteamento); parques e praças públicas; áreas ajardinadas e arborizadas localizadas em logradouro, em equipamento público e integrantes do sistema viário; cabeceiras, várzeas e fundos de vale; cemitérios; áreas com vegetação significativa em imóveis particulares; clubes esportivos-sociais; parques lineares e caminhos verdes.

Art. 8º - As metas de retenção das águas fluviais na Subprefeitura de Campo Limpo – definidas pelo Plano Diretor de Macrodrenagem do Departamento de Águas e Energia Elétrica (DAEE) – deverão ser atingidas, necessariamente, por meio da revisão do modelo de “piscinão” já implantado no município, superando-o com a adoção de tipos alternativos de Reservatórios de Retenção que configurem um verdadeiro Projeto Urbano intersetorial e integrado, implantando reservatórios planejados de modo a tornarem-se oportunidades de intervenção urbana cuja concepção extrapole a solução da questão setorial de drenagem e ganhe função sócio-ambiental e paisagística. Tal diretriz visa à criação de áreas públicas qualificadas nos bairros, articuladas à educação ambiental e à compreensão do sítio natural da cidade por parte dos munícipes.

Para tal, são definidas as seguintes estratégias:

- I. Incorporar aos projetos de reservatórios a criação de espaços públicos e de lazer visando à recuperação ambiental das várzeas e a qualificação de suas vizinhanças, aproveitando as grandes glebas destinadas aos reservatórios para a implantação de equipamentos públicos de lazer, saúde e educação, articulando Elementos Integradores à Rede Hídrica Ambiental;
- II. Incentivar reservatórios que utilizem, ao invés do conceito de detenção, o princípio da retenção, ou seja, que mantenham um mínimo nível permanente de água que varia de acordo com as necessidades sazonais de reserva para, dessa forma, configurar paisagisticamente os espaços dos reservatórios e integrar sua função de combate a enchentes à criação de áreas verdes e despoluição de córregos;
- III. Condicionar a implantação de reservatórios à expansão da rede de coleta e tratamento de esgotos na bacia, viabilizando a despoluição das águas a serem retidas nos reservatórios e sua função paisagística;
- IV. Priorizar a implantação de reservatórios de menor porte organizados em um sistema de pequenas bacias de contenção, uma vez que apresentam impacto urbanístico menor que a utilização de uma área de grande dimensão;
- V. Implantar pequenos reservatórios também fora dos fundos de vale - em áreas públicas, junto ao sistema viário e em terrenos de órgãos públicos - fazendo com que a reserva por detenção (em sistemas fechados) ou retenção (com função paisagística) também aconteça no âmbito da microdrenagem;

VI. Integrar aos projetos de Parques Lineares, junto aos córregos, pequenos reservatórios (na forma de espelhos d'água ou lineares ao longo dos córregos) articulando a reserva hídrica à função paisagística e ao aumento da área permeável na várzea;

VII. Incluir, como estratégia prioritária nos planos de drenagem urbana, ações efetivas de aumento de permeabilidade do solo na Subprefeitura (em especial na Bacia do Pirajussara), assim como evitar o adensamento das várzeas e sua ocupação com avenidas de fundo de vale.

Parágrafo Único: De acordo com as estratégias colocadas, são propostas as seguintes ações:

I. Intervenção no Piscinão existente no Córrego Pirajussara junto à Rua Jorge Arida (Distrito do Campo Limpo), com criação de área verde e de lazer, para qualificação do reservatório e integração urbanística do mesmo no bairro;

II. Aplicação das diretrizes acima colocadas no projeto do Reservatório a ser construído no terreno localizado à Estrada do Campo Limpo, no lote 05 da quadra 304 do setor 169 da Planta Genérica de Valores (Piscinão Sharp).

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

Art. 9º - Fica mantida na Subprefeitura Campo Limpo a rede viária estrutural conforme estabelecida na Parte I desta Lei, composta por vias estruturais N2 e N3.

Art. 10 - Com o objetivo de melhorar a circulação viária e otimizar o transporte público coletivo, ficam definidas as intervenções constantes do Quadro 2, anexo a esta Lei.

Art. 11 – As vias indicadas como prioritárias para receber tratamento visando à implantação de ciclovias deverão fazer parte de Rede Cicloviária a ser definida pelo órgão competente.

Art. 12 – Os melhoramentos viários e respectivas metas de implantação constam do Quadro 02-Campo Limpo e do Mapa 02-Campo Limpo, integrantes deste Livro.

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

Art. 13 – A Rede Estrutural de Transporte Público Coletivo contempla as ações estratégicas para o território da Subprefeitura Campo Limpo listadas no Quadro 3 anexo a esta Lei.

Art. 14 – Ficam estabelecidas as seguintes diretrizes com o objetivo de otimizar o transporte público coletivo:

I. integração ônibus/metrô física e tarifária das linhas locais e estruturais da SPTrans e a linha Lilás do Metrô com criação de linhas circulares para conectar as estações aos bairros;

II. implantação de estação terminal integrada ao terminal Capão Redondo do Metrô.

Art. 15 – Os componentes do Sistema Integrado de Transportes, bem como as metas de implantação, constam do Quadro 03 e do Mapa 03, integrantes deste Livro.

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

Art. 16 – Em conformidade com as diretrizes estabelecidas pela Parte I desta Lei, ficam definidas como centralidades os eixos viários e centros regionais e de bairro, a seguir especificados:

I. Centralidades Lineares:

a) Estrada do Campo Limpo – distrito de Campo Limpo;

b) Avenida Giovanni Gronchi – distrito de Vila Andrade;

c) Avenida Comendador Santana/Avenida Ellis Maas – distrito de Capão Redondo;

d) Estrada de Itapeperica – trecho Capão Redondo/João Dias – distritos de Campo Limpo e Capão Redondo;

e) Avenida Carlos Lacerda – trecho Capão Redondo/Campo Limpo – distrito de Campo Limpo;

f) Rua Antonio José Patrício – Parque Independência – distrito de Capão Redondo;

g) Rua Serra Dois Irmãos – Jardim Amália – distrito de Capão Redondo;

h) Rua Guerreiro – Jardim Rosana – distrito de Campo Limpo;

i) Avenida Morumbi – distrito de Vila Andrade;

j) Avenida das Bezas – distrito de Campo Limpo;

k) Avenida Professora Nina Stocco – distrito de Campo Limpo;

l) Rua Lourenço Saporito – distrito de Campo Limpo;

m) Estrada Pirajussara – Valo Velho – distrito de Capão Redondo;

II. Centralidades Polares:

a) Jardim Sul – distrito de Vila Andrade;

b) João Dias – distrito de Vila Andrade;

c) Jardim Bom Refúgio – distrito de Campo Limpo;

- d) Jardim Vista Linda – estrada de Itapecerica com Avenida Carlos Caldeira Filho – distrito de Capão Redondo;
- e) Feição da Vila – distrito de Capão Redondo;
- f) Rua Integrada – distrito de Capão Redondo;
- g) Jardim Macedônia – distrito de Capão Redondo;
- h) Jardim Catanduva – distrito de Campo Limpo;
- i) Praça Amado Augusto – distrito de Campo Limpo;
- j) Portal do Morumbi – distrito de Vila Andrade;
- k) Largo do Capão Redondo – distrito de Capão Redondo;
- l) Parque Arariba – distrito de Campo Limpo;
- m) Jardim Umarizal – distrito de Campo Limpo;
- n) Jardim Elga – distrito de Campo Limpo;
- o) Jardim Comercial – distrito Capão Redondo.

Art. 17 – São objetivos das centralidades:

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

§ 1º. Deverão ser preferencialmente localizados nas Centralidades miniterminais de ônibus para facilitar a acessibilidade.

Art. 18 - A rede estrutural de eixos e pólos centralidades está contida nas Zonas Centralidades Polares ou Lineares, constantes do Quadro 04-Campo Limpo e Mapa 04-Campo Limpo, integrantes deste Livro.

Parágrafo Único – As condições a serem observadas na instalação de usos não residenciais e os parâmetros de incomodidade nas Zonas Centralidades Polares e Lineares seguem o estabelecido no quadro 02/c-1 anexo à Parte III desta Lei.

## **Capítulo II – Dos Elementos Integradores**

Art. 19 – Constituem elementos integradores no Plano Regional Estratégico da Subprefeitura Campo Limpo os equipamentos sociais públicos encontrados na Subprefeitura, como os Centros de Educação Unificados, Hospitais, Bibliotecas, Escolas Municipais e Centros de Educação Infantil.

## **TÍTULO III – DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**

### **Capítulo I – Das Macrozonas**

Art. 20 – De acordo com a Parte I desta Lei, a Subprefeitura de Campo Limpo encontra-se em parte contida na Macrozona de Proteção Ambiental e, em parte, na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana.

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

Art. 21 – Na Macrozona de Proteção Ambiental, conforme disposto na Parte I desta Lei, os núcleos urbanizados, as edificações, os usos e a intensidade de usos, e a regularização de assentamentos, subordinar-se-ão à necessidade de manter ou restaurar a qualidade do ambiente natural e respeitar a fragilidade dos seus terrenos.

Parágrafo Único – O território da Subprefeitura de Campo Limpo inserido na Macrozona de Proteção Ambiental compreende áreas impróprias à ocupação urbana do ponto de vista geotécnico. Nesta região, o objetivo principal é qualificar os assentamentos existentes, de forma a minimizar os impactos ambientais decorrentes da ocupação indevida do território.

### **Capítulo II – Do Zoneamento**

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

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

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

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

§ 1º - Zonas Exclusivamente Residenciais – ZER – são porções do território destinadas exclusivamente ao uso residencial.

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

## **Seção II – Das Zonas Mistas – ZM**

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

I. Zona Mista de Proteção Ambiental – ZMp: ZMp/01, compreendendo os distritos de Campo Limpo e Capão Redondo, cujo território está inserido na Macrozona de Proteção Ambiental;

II. Zona Mista de Média Densidade – ZM-2:

a) ZM-2/01 – Vila Andrade;

b) ZM-2/02 – Jardim Vitória Régia.

III. Zona Mista de Alta Densidade – ZM-3a:

a) ZM-3a/01 – Capão Redondo;

b) ZM-3a/02 – Campo Limpo;

c) ZM-3a/03 – Vila Andrade;

d) ZM-3a/04 – Vila das Belezas.

Art. 26 – São objetivos das Zonas Mistas:

I. requalificar os espaços habitacionais para ampliar as redes de infra-estrutura, beneficiando maior número de habitantes, e oferecer melhores condições de fixação da população ao local, com a criação de novos vínculos com a região;

II. promover a reurbanização das quadras destinadas ao uso habitacional, estimulando o remembramento dos lotes e verticalização, com a finalidade de liberar espaços de uso público, tanto para o lazer como para implantação de equipamentos comunitários;

III. melhorar a acessibilidade e mobilidade da população.

§ 1º Zonas Mistas de Proteção Ambiental (ZMp) são porções do território do Município na Macrozona de Proteção Ambiental destinadas à implantação de usos urbanos, de baixa densidade de construção.

§ 2º - Zonas Mistas são porções do território da 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.

§ 3º - As condições a serem observadas na instalação de usos não residenciais e os parâmetros de incomodidade nas Zonas Mistas seguem o estabelecido nos quadros 02/d-1 , 02/e-1 , 02/f-1, 02/g-1 , anexos à Parte III desta Lei.

§ 4º - As características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes das Zonas Mistas, bem como as descrições dos perímetros constam dos Quadros 04, 04A e 04C e do Mapa 04, integrantes deste Livro.

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

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

I. Zona Centralidade Polar de Proteção Ambiental – ZCPp:

a) ZCPp/01 – Jardim Orly;

- b) ZCPp/02 – Jardim Catanduva;
- c) ZCPp/03 – Jardim Bom Refúgio;
- d) ZCPp/04 – Jardim Macedônia;
- e) ZCPp/05 – Jardim Comercial;
- f) ZCPp/06 – Jardim Elga;
- g) ZCPp/07 – Feitiço da Vila.

II. Zona Centralidade Linear de Proteção Ambiental – ZCLp:

- a) ZCLp/01 – Avenida Carlos Lacerda;
- b) ZCLp/02 – Estrada de Itapecerica;
- c) ZCLp/03 – Rua Serra Dois Irmãos;
- d) ZCLp/04 – Rua Guerreiro.

III. Zona Centralidade Polar:

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

IV. Zona Centralidade Linear:

- a) ZCL-a/01 – Estrada de Itapecerica (trecho dentro da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana);
- b) ZCL-a/02 – Avenida Comendador Santana / Avenida Ellis Maas.

§ 1º - Zonas Centralidade Polar são as porções do território da zona mista destinadas à localização de atividades típicas de áreas centrais ou de subcentros regionais, caracterizadas pela coexistência entre os usos não residenciais e a habitação, porém com predominância de usos não residenciais.

§ 2º - Zonas Centralidade Linear são lotes com frente para trechos de vias, excluídas as ZER, destinados à localização de atividades típicas de áreas centrais ou de subcentros regionais, caracterizados pela coexistência entre os usos não residenciais e a habitação, porém com predominância de usos não residenciais.

§ 3º - As condições a serem observadas na instalação de usos não residenciais e os parâmetros de incomodidade nas Zonas Centralidades Polares e Lineares seguem o estabelecido no quadro 02/c-1 anexo à Parte III desta Lei.

§ 4º - As condições a serem observadas na instalação de usos não residenciais e os parâmetros de incomodidade nas de Centralidade Linear interna ou limdeira a ZER seguem o estabelecido no quadro 02/a-1 anexo à Parte III desta Lei.

§ 5º - As características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes das Zonas Centralidades, bem como as descrições dos perímetros constam dos Quadros 04, 04A e 04C e do Mapa 04, integrantes deste Livro.

## **Seção IV – Das Zonas Especiais**

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

Art. 28 – As Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS – são áreas destinadas, prioritariamente, à recuperação urbanística, à regularização fundiária e à produção de Habitações de Interesse Social - HIS – ou Habitações para o Mercado Popular – HMP – definidas na Parte I desta Lei, e à provisão de equipamentos sociais e culturais, espaços públicos, serviço e comércio de caráter local.

Art. 29 - As ZEIS da Subprefeitura de Campo Limpo têm as seguintes diretrizes:

- I. adotar critérios ambientais compatíveis com as demandas da população;
- II. promover a requalificação das áreas de ZEIS, transferindo a população residente em áreas de risco para outras áreas compatíveis com o uso residencial;
- III. estimular a ocupação de padrão vertical das ZEIS para absorver as demandas de outras áreas liberadas devido a situações de risco, de ocupação irregular, e de comprometimento do sistema hídrico e da cobertura vegetal;

IV. proporcionar melhor aproveitamento e racionalidade da infra-estrutura a ser implementada, incluindo rede viária, sistema de transporte e, sobretudo, equipamentos públicos de atendimento à saúde, educação, cultura, além do comércio e dos serviços locais;

V. promover o adensamento, com qualidade urbana e ambiental, incorporando novas oportunidades de trabalho, inclusive de incubadoras de empresas geradoras de postos de trabalho.

§ 1º – Os perímetros das ZEIS constam do Quadro 04B e do Mapa 04, integrantes deste Livro.

§ 2º - O uso e ocupação do solo e os parâmetros de incomodidade e condições a serem observados na instalação dos usos nas Zonas Especiais de Interesse Social seguem o estabelecido no quadro 02/i-1 da Parte III desta Lei.

§ 3º - As características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes das Zonas Especiais de Interesse Social seguem o estabelecido no quadro 02/j da Parte III desta Lei.

### **Subseção II – Das Zonas Especiais de Preservação e Recuperação Ambiental – ZEPAM**

Art. 30 – Ficam enquadradas como Zonas Especiais de Preservação Ambiental (ZEPAM-P), destinadas à futura implantação de Parques Públicos, as seguintes áreas:

I. ZEPAM-P/01 – área particular localizada próximo à favela Paraisópolis no distrito Vila Andrade;

II. ZEPAM-P/02 – área municipal localizada entre as Ruas Padre Joaquim Correia de Almeida e Rua Vilar de Figos, no Jardim Nelma;

III. ZEPAM-P/03 – área municipal localizada no entorno do conjunto habitacional Horto do Ypê

§ 1º - As características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes, bem como a descrição dos perímetros das ZEPAM constam dos Quadros 04 e 04B e do Mapa 04, integrantes deste Livro.

§ 2º - O uso e ocupação do solo e os parâmetros de incomodidade e condições a serem observados na instalação dos usos não residenciais nas Zonas Especiais de Proteção Ambiental (ZEPAM-P) seguem o estabelecido no quadro 02/p-1 da Parte III desta Lei.

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

Art. 31 – As Zonas de Ocupação Especial – ZOE - são porções do território do Município que, por suas características únicas, são destinadas a abrigar atividades que necessitam de tratamento urbanístico e ambiental diferenciados.

Parágrafo Único – o coeficiente de aproveitamento mínimo, básico e máximo, e demais parâmetros de dimensionamento e ocupação dos lotes estabelecidos para cada ZOE, assim como o perímetro das mesmas, constam dos Quadros 04 e 04A e do Mapa 4, anexos a este livro.

## **Capítulo III – Dos Instrumentos de Gestão Urbana Ambiental**

### **Seção I – Do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios**

Art. 32 - As áreas apontadas como necessárias para aplicação do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios são aquelas definidas como ZEIS 2 e ZEIS 3.

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

Art. 33 – Poderá ser outorgado o direito de construir adicional de forma onerosa sempre que o Coeficiente de Aproveitamento Máximo for maior que o básico permitido por zona.

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

Art. 34 – Os proprietários de imóveis contidos em áreas destinadas a Parques, Caminhos Verdes e Parques Lineares poderão transferir o direito de construir, em conformidade com a Parte I desta Lei.

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

Art. 35 – As áreas indicadas como necessárias para aplicação do direito de preempção são aquelas destinadas à implantação de equipamentos de saúde, cultura, educação, esporte e lazer, constantes do Quadro 06 e delimitadas no Mapa 06, integrantes deste Livro.

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

Art. 36 – Este Plano Regional Estratégico estabelece diretrizes específicas para 4 (quatro) Áreas de Intervenção Urbana na Subprefeitura de Campo Limpo.

Art. 37 - A AIU 1 (Linha 5 - Lilás do Metrô - **Áreas para a implantação e ampliação de centralidades**), ao longo da linha 5 do Metrô no território da Subprefeitura de Campo Limpo, cujo perímetro acompanha as áreas de influência das Estações Vila das Belezas, Campo Limpo e Capão Redondo dessa linha, tem as seguintes diretrizes:

- I- Qualificar as áreas próximas às estações do Metrô na região, adequando-as à sua condição de espaços com acessibilidade ampliada, fazendo com que a presença desse equipamento de transporte público ecoe sobre a qualidade dos bairros que atravessa;
- II- Melhorar a conexão física das estações com os bairros adjacentes, promovendo maior integração das mesmas à paisagem urbana e facilitando o acesso à rede metroviária;
- III- Definir possíveis áreas para adensamento construtivo (onde os coeficientes de aproveitamento máximo poderão chegar a 4,0), de uso residencial ou não residencial, para o aumento da utilização da infraestrutura de transporte instalada, em especial nos bairros entre as avenidas Carlos Caldeira Filho e a Estrada de Itapecerica, planejando como tais áreas de grande acessibilidade podem se adensar criteriosamente;
- IV- Promover os projetos de urbanização e qualificação necessários aos diversos perímetros de Zonas Especiais de Interesse Social na área de influência das estações de Metrô;
- V- Tratar corretamente o relevo declivoso na margem esquerda do Córrego do Morro do 'S' (em cujas margens implantou-se a linha 5), enfrentando as questões geotécnicas das ocupações irregulares dessas encostas;
- VI- Qualificar a região do Parque Arariba, importante centro comercial e de lazer do Distrito Campo Limpo, que teve sua acessibilidade ampliada com a implantação da Estação Vila das Belezas;
- VII- Planejar o desenvolvimento urbano da região tendo em vista os impactos futuros da extensão da Linha 5 a partir de Santo Amaro (Estação Largo 13) até a Linha 1 (Estação Santa Cruz).

Art. 38 - A AIU 2 (Ellis Maas – Comendador Santana - **Áreas para a implantação e ampliação de centralidades**) tem as seguintes diretrizes:

- I- requalificação urbana do entorno do Parque Santo Dias;
- II- Planejar o desenvolvimento urbano local tendo em vista os impactos da extensão da Avenida Carlos Caldeira Filho até a Estrada do M'Boi Mirim, paralelamente à Avenida Ellis Maas, projetando-a de modo integrado à implantação do Parque Linear do Córrego Água dos Brancos.

Art. 39 - A AIU 3 (Campo Limpo – Carlos Lacerda – **Áreas para a implantação da Rede Estrutural Viária**), ao longo de trecho da Estrada do Campo e do eixo da Avenida Carlos Lacerda, tem as seguintes diretrizes:

- I- Qualificar e reestruturar o corredor da Estrada do Campo Limpo e Avenida Carlos Lacerda, importantes eixos de acessibilidade e comércio regionais;
- II- Planejar a abertura de via paralela à Estrada do Campo Limpo junto ao Córrego Pirajussara e seu Parque Linear, previstos no Plano Regional Estratégico da Subprefeitura de Campo Limpo;
- III- Planejar uma nova abordagem projetual para a proposta de Piscinão no antigo terreno da Sharp junto à Estrada do Campo Limpo, integrando-o ao Parque dos Eucaliptos e ao futuro Parque Linear do Córrego Pirajussara;
- IV- Promover requalificação urbana do entorno das centralidades polares Jardim Umarizal, Jardim Orly e Jardim Bom Refúgio.

Art. 40 - A AIU-4 (Vila Andrade/Paraisópolis - **Áreas para a implantação de projetos habitacionais**) tem o objetivo de implantar projeto estratégico visando, em especial, à execução do Plano de Urbanização e Regularização Fundiária do conjunto de ZEIS que integram o Complexo Paraisópolis, nos termos das disposições da Parte II desta Lei.

Parágrafo Único - A AIU-4 abrange as Subprefeituras de Campo Limpo e Butantã, nos distritos de Vila Andrade, Morumbi e Vila Sônia, e os objetivos de sua implantação constam do Artigo 307 da Parte II desta Lei.

Art. 41 – Ficam também criadas Áreas de Intervenção Urbana visando a implantação dos Parques Lineares e Caminhos Verdes, definidos no Quadro 1 e constantes do Quadro 5 anexos a este Livro.

Art. 42 – Para atingir seus objetivos, as Áreas de Intervenção Urbana deverão ser objeto das ações de Desenho Urbano contidas em seus respectivos Projetos Urbanísticos Específicos – PUE

– que definirão áreas para implantação de equipamentos públicos, adensamento (em especial onde haverá aumentos de coeficiente de aproveitamento máximos até 4,0), abertura de vias, criação de áreas públicas e demais ações previstas nas diretrizes de cada AIU.

§ 1º - O Executivo realizará ou contratará, mediante licitação ou concurso público, os Projetos Urbanísticos Específicos para planejar as ações nos perímetros das AIUs.

§ 2º - Nas Áreas de Intervenção Urbana, o coeficiente de aproveitamento máximo poderá chegar a 4,0 nos perímetros que seus respectivos Planos Urbanísticos Específicos assim definirem.

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

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

Art. 43 – Fica sujeito ao disposto na Lei nº 13.260, de 28 de dezembro de 2001, que aprovou a Operação Urbana Água Espreada, o território da Subprefeitura de Campo Limpo incluído no perímetro dessa Operação Urbana, correspondente ao setor Marginal Pinheiros.

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

#### **Seção VII – Das áreas sujeitas ao Direito de Preempção**

Art. 44 – As áreas indicadas como sujeitas à incidência do Direito de Preempção são aquelas destinadas à implantação de equipamentos de saúde, cultura, esporte e lazer, constantes do Quadro 06 e delimitadas no Mapa 06, integrantes deste Livro.