

**ANEXO XVI – LIVRO XVI**  
**PLANO REGIONAL ESTRATÉGICO DA SUBPREFEITURA DA CIDADE ADEMAR**

**SUMÁRIO**

**TÍTULO I – DAS POLÍTICAS PÚBLICAS REGIONAIS**

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

Capítulo II – Dos Objetivos para o Desenvolvimento Econômico e Social

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

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

Capítulo I – Dos Elementos Estruturadores

Seção I – Rede Hídrica Ambiental

Seção II – Rede Viária Estrutural e Local

Seção III – Rede Estrutural de Transporte Público Coletivo

Seção IV – Rede Estrutural de Eixos e Pólos de Centralidade

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

Capítulo I – Das Macrozonas

Seção I – Macrozona de Proteção Ambiental

Seção II – Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana

Capítulo II – Do Zoneamento

Seção I – Das Zonas Exclusivamente Residenciais – ZER

Seção II – Das Zonas Mistas – ZM

Seção III – Das Zonas Centralidades – ZC

Seção IV – Das Zonas de Ocupação Especial – ZOE

Seção V – Das Zonas Especiais

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

Subseção II – Das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS

Capítulo III – Dos Instrumentos de Gestão Urbana Ambiental

Seção I – Do Direito de Preempção

Seção II – Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Seção III – Da Transferência do Direito de Construir

Seção IV – Das Áreas de Intervenção Urbana

Seção V – Das Operações Urbanas Consorciadas

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- I. o Distrito de Cidade Ademar está contido predominantemente na sub-bacia de contribuição do canal do Rio Jurubatuba;

II. o Distrito de Pedreira está contido predominantemente na sub-bacia de contribuição da Represa Billings.

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

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

**Art. 6º** – Ficam mantidos os parques lineares, parques e caminhos verdes, para esta Subprefeitura, a saber:

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

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

I. Parque Mar Paulista (AIU), situado às margens da Represa Billings, no Distrito de Pedreira, contendo no seu entorno vários assentamentos irregulares, cujas condições de saneamento básico relacionadas à coleta de esgoto, à geração e coleta de lixo, à permeabilidade do solo e à supressão da mata ciliar comprometem as águas e o solo, para o qual são propostas as seguintes diretrizes:

- a) utilizar as instalações para abrigar as futuras atividades da Universidade do Meio Ambiente;
- b) implantar um centro de pesquisas;
- c) instituir cursos profissionalizantes voltados à formação e capacitação de profissionais dos seguintes setores:

1. turismo ecológico;
2. meio ambiente;
3. guias turísticos;
4. fiscais e gestores ambientais;
5. coleta e reutilização do lixo;
6. cooperativas de reciclagem;
7. recuperação de matas ciliares e repovoamento vegetal;
8. controle e monitoramento da poluição das águas da represa;

d) recuperar a vegetação remanescente inclusive com o plantio de novos espécimes para a recomposição;

e) implantar as novas instalações por meio de alternativas construtivas que causem o menor impacto;

II. Parque Sete Campos (AIU), situado no Distrito de Pedreira, interligado ao Parque do Aterro do Itatinga, para o qual são propostas as seguintes diretrizes:

- a) promover gestões junto aos órgãos municipais e estaduais para obter o domínio da área;
- b) arborizar, requalificar os equipamentos existentes e incrementar o parque com novos equipamentos de lazer, integrando-o ao Parque do Aterro do Itatinga, transformando o conjunto numa opção de lazer para a população local e regional.

III. Parque da Pedreira (AIU), situado na área de propriedade da empresa Porto de Areia Sete Praias Ltda., é a maior prioridade no conjunto das propostas de parques e áreas verdes da Subprefeitura Cidade Ademar, devendo observar as seguintes diretrizes:

- a) promover gestões junto aos órgãos competentes para obter o domínio da área para implantação do aterro ATT – Área de Transbordo e Triagem de Resíduos da Construção Civil;
- b) promover a recuperação ambiental da área da pedreira, atualmente desativada como atividade minerária;
- c) promover a requalificação e o tratamento com cobertura vegetal adequados ao projeto do parque e às opções de lazer e de cultura previstas para atender às necessidades da população local e regional.

IV. Parque Linear do Zavuvus (AIU) ao longo da Avenida Yervant Kissajikian e do Córrego Zavuvus, atendendo às seguintes diretrizes:

- a) integrar o caminho verde proposto ao projeto do parque linear;
- b) recuperar e requalificar as margens do Córrego Zavuvus por meio de cobertura vegetal apropriada;

- c) implantar travessias de pedestres para acesso aos fundos dos lotes que o margeiam.
- V. Parque Linear Porto Fluvial (AIU), que se estende ao longo de uma faixa desde o início do terreno da Usina Piratininga até o Porto Fluvial às margens da Represa Billings, atendendo às seguintes diretrizes:
- a) integrar o limite sul do parque com o Parque Mar Paulista e o norte com o Parque Jurubatuba, conforme proposto no Plano Regional Estratégico da Subprefeitura de Santo Amaro;
  - b) recuperar e proteger o sistema hídrico estrutural formado por essa parcela da margem direita da Represa Billings, canal do Rio Jurubatuba, até o Rio Pinheiros.
- VI. Parque Bandeirantes e Parque Apurá, contíguos às áreas de ZEIS, que deverão atender às seguintes diretrizes:
- a) constituir-se em uma extensão da APP (Área de Preservação Permanente) da Represa Billings e em um espaço de transição entre as áreas destinadas a ZEIS e a represa;
  - b) proteger a vegetação existente que se encontra em estágio inicial de regeneração;
  - c) promover atividades de lazer e recreação à população local.
- VII. recuperar áreas verdes municipais existentes, interligando-as aos parques propostos, formando um sistema de proteção dos recursos hídricos e novas opções de lazer para a região;
- VIII. implantar novas áreas verdes ao longo dos córregos existentes não tamponados, canalizados ou não, potencializando-se a diretriz de recuperação dos córregos e suas margens em face da grande quantidade de recursos hídricos disponíveis na região;
- IX. manter, ao longo da faixa “non aedificandi” da linha de transmissão um corredor verde com arborização de pequeno porte como elemento de conexão entre as áreas verdes da região, porém sem acesso e fruição públicos por medida de segurança.

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

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

**§ 3º.** Fica enquadrado como EI-8 – Clube Esportivo Social – o Clube APCEF/SP (Associação de Pessoal da Caixa Econômica Federal de São Paulo), também conhecido como ABEF (Associação Beneficente dos Economistas Federais de São Paulo), situado à Avenida Yervant Kissajikian, nº 1256. O AD.EI-8/01 consta do Quadro 07a anexo à Parte III desta Lei e deverá atender aos parâmetros constantes do Art. 104 da Parte I desta Lei.

**Art. 8º** – São objetivos da rede hídrica ambiental:

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

X. oferecer alternativa de transporte fluvial para promoção das atividades de recreação, lazer e cultura a serem desenvolvidas na represa e para atendimento aos pontos de acesso das comunidades já consolidadas, por meio de hidrovia destinada a pequenas embarcações.

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

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

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

**Parágrafo único** – A Avenida Cupecê, para atendimento às disposições do Quadro 02/g-1 da Parte III desta Lei, deverá ser objeto de projeto específico, em conformidade com as diretrizes a serem estabelecidas na Área de Intervenção Urbana que compreende toda a sua extensão, sendo mantidas como conformes as atividades de comércio e de prestação de serviços regularmente instaladas até a publicação da Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004.

**Art. 10** – Para os fins do disposto nesta Lei as vias secundárias são aquelas que constam do Mapa 02, integrante deste PRE.

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

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

- I. abertura de novas vias:
  - a) continuação da Rua Carlos Facchina;
  - b) ligação da Avenida Professor Cardoso de Melo Neto à Rua do Guaicuri;
  - c) continuação da Rua Hermenegildo Martini;
- II. melhoramentos no sistema viário existente:
  - a) Rua Ângelo Batista;
  - b) Rua Sasaki;
  - c) Rua Ângelo Dedivitis;
  - d) Rua Maria de Rohan;
  - e) Rua Paraíba do Sul;
  - f) Rua Doutor Rafael Parisi;
  - g) Rua Eduardo Mascheroni;
  - h) Travessa Bauru;
  - i) Avenida Estevão de Albuquerque;
  - j) Praça Tito Pacheco;
  - k) Avenida Brás de Abreu;
  - l) Rua Professor Araújo Lima;
  - m) Avenida Ângelo Cristianini;
  - n) Rua do Guaicuri;
  - o) Estrada do Alvarenga;
  - p) Rua Giuseppe Boschi.
- III. melhoramentos nas calçadas e construção de novas calçadas nas vias que não as possuem.

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

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

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

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

I. nas avenidas de fundo de vale Cupecê e Yervant Kissajikian:

a) considerar a necessidade de proteção dos córregos, através do estabelecimento de taxa de ocupação média a baixa, associando coeficiente de aproveitamento com índice de permeabilidade do solo;

b) implantar usos que não ofereçam riscos à qualidade da água e do lençol freático.

II. na Estrada do Alvarenga:

a) implantar usos compatíveis com a função de estrada-parque pretendida;

b) implantar pavimentação permeável, arborização, melhoria nas calçadas, redutores de velocidade e placas de sinalização, contendo indicações e informações turísticas relevantes sobre locais específicos de visitação, parques, áreas de lazer e acessos aos bairros, devendo contar com pontos de apoio nas interseções com vias estruturais e secundárias e com componentes do sistema integrado de transportes.

**Art. 15** – A rede viária estrutural e secundária, as ciclovias e ruas de pedestres, as vias a abrir e a melhorar e as intervenções pontuais constam do Quadro 02, integrante deste PRE. O sistema viário estrutural consta do Mapa 02, anexo à Parte I desta Lei, e o sistema viário secundário e os melhoramentos viários constam do Mapa 02, integrante deste PRE.

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

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

**Parágrafo único** – Será implantado um terminal, o terminal Pedreira de Rede Integrada de Transportes Coletivos, no Distrito de Pedreira.

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

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

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

**Art. 19** – Atendendo às diretrizes estabelecidas pela Parte I desta Lei, neste Plano Regional Estratégico são definidas centralidades com a finalidade de incentivar o desenvolvimento e a consolidação das já existentes, a saber:

I. centralidade linear – Avenida Cupecê – Distrito Cidade Ademar;

II. centralidade linear – Avenida Yervant Kissajikian – Distrito Cidade Ademar;

III. centralidade linear – Avenida Nossa Senhora do Sabará / Porto Fluvial – localiza-se no trecho final da Avenida Nossa Senhora do Sabará, no lado oposto ao da Usina Piratinga, estendendo-se até as margens da Represa do Rio Jurubatuba (Represa Billings) – Distrito Pedreira;

IV. centralidade linear – Avenida Interlagos e Avenida Washington Luiz – Distrito Cidade Ademar;

V. centralidade linear – Rua José Neves – Distrito Cidade Ademar;

VI. centralidade polar – Vila Império – Distrito Cidade Ademar;

VII. centralidade polar – Cidade Ademar – Distrito Cidade Ademar;

VIII. centralidade polar – Pedreira – Distrito Pedreira;

IX. centralidade polar – Jardim Miriam – Distrito Cidade Ademar;

X. centralidade polar – São Francisco – Distrito Pedreira;

XI. centralidade polar – Eldorado – Distrito Pedreira.

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

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

**Art. 20** – São objetivos das centralidades:

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

**Art. 21** – Ficam sujeitas ao Programa de Intervenções em Ruas Comerciais do Município de São Paulo, consolidado pela Lei 14.003, de 14 de dezembro de 2005, as vias comerciais e de serviços locais definidas como centralidades.

**Parágrafo único** – As vias definidas no caput deste artigo deverão contar com projetos de urbanização, paisagismo e adequação viária.

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

#### **Capítulo I – Das Macrozonas**

**Art. 22** – Conforme definido na Parte I desta Lei, a Subprefeitura Cidade Ademar encontra-se em parte contida na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana e em parte na Macrozona de Proteção Ambiental.

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

**Art. 23** – Ficam sujeitas às disposições do parágrafo 1º do artigo 321 da Parte III desta Lei, as Áreas de Proteção e Recuperação dos Mananciais contidas nos distritos de Cidade Ademar e Pedreira como parte integrante da Macrozona de Proteção Ambiental.

**§ 1º** – Para os lotes existentes e pertencentes a loteamentos aprovados ou regularizados anteriormente à publicação da Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004, serão admitidas dimensões de lote mínimo de 125m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5,00m (cinco metros).

**§ 2º** – Nos casos a que se refere o § 1º, será admitida taxa de permeabilidade mínima de 0,15 (quinze centésimos), desde que sejam utilizados no interior do lote dispositivos como caixa de retenção ou outra solução técnica compatível para drenagem.

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

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

#### **Capítulo II – Do Zoneamento**

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

**Art. 25** – Ficam mantidas como Zona Exclusivamente Residencial as áreas compreendidas pelo Jardim Harmonia e Nova Caledônia, situadas no Distrito Cidade Ademar, denominadas ZER-1/01 – Jardim Harmonia e Nova Caledônia.

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

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

**§ 1º** – Na Zona Exclusivamente Residencial – ZERp/01, para os lotes existentes e pertencentes a loteamentos aprovados ou regularizados anteriormente à publicação da Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004, com área inferior a 2.000m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados), será admitida a construção de uma unidade habitacional por lote (R1), obedecidos os parâmetros do Quadro 04, excetuados os recuos laterais, que serão de no mínimo de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) de ambos os lados.

**§ 2º** – Nos casos a que se refere o § 1º, será admitida edificação com área máxima de 62,5 m<sup>2</sup> (sessenta e dois metros e cinquenta decímetros quadrados), quando a aplicação do coeficiente de aproveitamento desta zona resultar em área de construção inferior a este valor.

**§ 3º** – Para estimular os remembramentos que envolvam pelo menos um lote com área inferior ao lote mínimo desta zona e que resultem em lotes com área igual ou superior a do lote mínimo, será

permitido coeficiente de aproveitamento de até 0,35, obedecidas as demais características constantes do Quadro 04.

§ 4º – Nos desdobros dos lotes beneficiados pelo incentivo estabelecido no parágrafo anterior, serão obedecidas integralmente as características constantes do Quadro 04.

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

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

- I. ZM-1 – Baixa Densidade:
  - a) ZM-1/01 – Jardim Umuarama;
  - b) ZM-1/02 – Jardim Cupecê;
  - c) ZM-1/03 – Vila Rica;
  - d) ZM-1/04 – Jardim São Jorge;
  - e) ZM-1/05 – Jardim Vilas Boas;
  - f) ZM-1/06 – Vila do Castelo;
  - g) ZM-1/07 – Jardim Sonia;
  - h) ZM-1/08 – Americanópolis;
  - i) ZM-1/09 – Refúgio Santa Terezinha/Parque Dorotéia;
  - j) ZM-1/10 – Palmares.
- II. ZM-2 – Média Densidade:
  - a) ZM-2/01 – Jardim Prudência-Vila São Paulo;
  - b) ZM-2/02 – Jardim Cupecê;
  - c) ZM-2/03 – Jardim Santo Antônio;
  - d) ZM-2/04 – Cupecê;
  - e) ZM-2/05 – Vila Marari-Vila Erna;
  - f) ZM-2/06 – Vila Império;
  - g) ZM-2/07 – Vila Imprensa;
  - h) ZM-2/08 – Jardim Orli;
  - i) ZM-2/09 – Americanópolis;
  - j) ZM-2/10 – Jardim Niterói;
  - k) ZM-2/11 – Jardim São Jorge;
  - l) ZM-2/12 – Jardim Sônia;
  - m) ZM-2/13 – Jardim Domitila;
  - n) ZM-2/14 – Jardim Armindo.
- III. ZMp – Zona Mista de Proteção Ambiental:
  - a) ZMp/01 – Balneário Mar Paulista;
  - b) ZMp/02 – Balneário São Francisco/Parque Bandeirantes/Jardim Apurá;
  - c) ZMp/03 – Eldorado;
  - d) ZMp/04 – Jardim Nossa Senhora das Graças;
  - e) ZMp/05 – Praia Leblon;
  - f) ZMp/06 – Guacuri;
  - g) ZMp/07 – Itapura/Vila Missionária/Parque da Primavera;
  - h) ZMp/08 – Jardim Miriam.

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

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

**Art. 29** – São objetivos das Zonas Mistas:

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

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

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

- I. Zona Centralidade Polar:
  - a) ZCPa/01 – Pedreira;
  - b) ZCPa/02 – Vereador João de Luca;
  - c) ZCPa/03 – Cupecê-Jardim Olinda;
  - d) ZCPa/04 – Cupecê-Jardim Cidália;
  - e) ZCPa/05 – Cupecê-Casa Palma;
  - f) ZCPa/06 – Cupecê-Parque do Nabuco;
  - g) ZCPa/07 – Cupecê-Saturnino de Pinho;
  - h) ZCPa/08 – Cupecê-Cidade Ademar;
  - i) ZCPa/09 – Cupecê-Americanópolis;
  - j) ZCPa/10 – Cupecê-Patrimonial;
  - k) ZCPa/11 – Avenida Yervant Kissajikian;
- l) ZCPb/01 – Cidade Ademar;
- m) ZCPb/02 – Vila Império.
- II. Zona Centralidade Linear:
  - a) ZCLa/01 – Avenida Nossa Senhora do Sabará;
  - b) ZCLa/02 – Avenida Emérico Richter/Estrada do Alvarenga;
  - c) ZCLa/03 – Avenida Washington Luiz;
  - d) ZCLa/04 – Avenida Interlagos;
  - e) ZCLa/05 – Rua José Neves;
  - f) ZCLa/06 – Avenida Yervant Kissajikian;
  - g) ZCLz-I/01 – Avenida Washington Luiz e Avenida Interlagos.
- III. Zona Centralidade Polar de Proteção Ambiental:
  - a) ZCPp/01 – Jardim da Pedreira;
  - b) ZCPp/02 – Alvarenga;
  - c) ZCPp/03 – São Francisco;
  - d) ZCPp/04 – Eldorado;
  - e) ZCPp/05 – Jardim Miriam;
  - f) ZCPp/06 – Jardim Pitangueira;
  - g) ZCPp/07 – Avenida Yervant Kissajikian;
  - h) ZCPp/08 – Avenida Yervant Kissajikian.

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

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

#### **Seção IV – Das Zonas de Ocupação Especial – ZOE**

**Art. 31** – Ficam enquadrados como Zona de Ocupação Especial – ZOE os territórios da Subprefeitura de Cidade Ademar ocupados respectivamente por:

- a) Usina Piratininga, seus edifícios de serviços, edifícios administrativos, as usinas elevatória e termelétrica, os tanques, o Porto Fluvial e o heliporto;
- b) Clube APCEF/SP, sua sede social, demais edifícios e instalações esportivas e de lazer.

§ 1º – As características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes, bem como a descrição de perímetro das ZOEs Usina de Piratininga e Clube APCEF/SP constam dos Quadros 04 e 04A, integrantes deste PRE.

§ 2º – A ZOE/01 – Usina Piratininga e a ZOE/02 – Clube APCEF/SP estão delimitadas no Mapa 04, integrante deste PRE.

#### **Seção V – Das Zonas Especiais**

##### **Subseção I – Das Zonas Especiais de Proteção e Recuperação Ambiental – ZEPAM**

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

- I. ZEPAM-R/01 – Parque Mar Paulista;
- II. ZEPAM-P/02 – Parque Bandeirantes;
- III. ZEPAM-P/03 – Parque Apurá;

- IV. ZEPAM-R/04 – Parque Sete Campos;
- V. ZEPAM-R/05 – Parque do Aterro do Itatinga;
- VI. ZEPAM-R/06 – Parque da Pedreira.

**Art. 33** – Para as Zonas Especiais de Proteção e Recuperação Ambiental – ZEPAM são estabelecidos os seguintes objetivos:

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

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

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

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

**Art. 34** – Ficam enquadradas como ZEIS as definidas neste Plano Regional Estratégico.

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

- I. adotar critérios ambientais compatíveis com as demandas da população;
- II. promover a requalificação das áreas de ZEIS, transferindo a população residente para outras áreas compatíveis com o uso residencial;
- III. estimular a ocupação de padrão vertical das ZEIS para absorver as demandas de outras áreas liberadas devido a situações de risco, de ocupação irregular, e de comprometimento do sistema hídrico e da cobertura vegetal;
- IV. proporcionar melhor aproveitamento e racionalidade da infra-estrutura a ser implementada, incluindo rede viária, sistema de transporte e, sobretudo, os equipamentos públicos de atendimento à saúde, à educação, à cultura, além do comércio e dos serviços locais;
- V. promover o adensamento com qualidade urbana e ambiental, incorporando novas oportunidades de trabalho, inclusive de incubadoras de empresas geradoras de postos de trabalho;
- VI. criar unidades autônomas com identidade própria e peculiar pela situação geográfica e ambiental.

**Parágrafo único** – Os perímetros das ZEIS estão delimitados no Mapa 04A, integrante deste PRE.

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

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

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

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

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

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

**Art. 38** – Os proprietários de imóveis contidos em áreas destinadas a parques lineares, desde que estes parques lineares estejam contidos na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, poderão transferir o direito de construir, em conformidade com as disposições desta Lei.

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

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

**Parágrafo único** – Os procedimentos de implantação das AIUs previstas neste PRE, bem como os instrumentos urbanísticos nelas aplicáveis, serão definidos em legislação específica.

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

I – A Área de Intervenção Urbana do Pólo Cultural Ligia Maria Salgado Nóbrega tem os seguintes objetivos:

- a) potencializar o conceito de desenvolvimento humano nas áreas de cultura, esporte e lazer em uma das centralidades mais importantes da subprefeitura de Cidade Ademar;
- b) suprir a ausência de equipamentos públicos de cultura, esporte e lazer.

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

**Parágrafo único** – As áreas de intervenção urbana previstas no território desta subprefeitura estão descritas no quadro 05 e delimitadas no Mapa 05, integrantes deste PRE.

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

**Art. 41** – A Operação Urbana Consorciada Pólo de Desenvolvimento Sul está parcialmente contida no território desta Subprefeitura e suas diretrizes e seu perímetro, bem como os instrumentos urbanísticos nela aplicáveis, serão definidos em legislação específica.