

REVISÃO 2007 – B
Anexo XXII - Livro XXII
Plano Regional Estratégico da Subprefeitura Ermelino Matarazzo / Ponte Rasa

Sumário

Título I – Das Políticas Públicas Regionais.

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

Título II – Do Plano Urbanístico Ambiental

Capítulo I – Dos Elementos Estruturadores

Seção I – Rede Estrutural Hídrica - Ambiental

Seção II – Rede Viária Estrutural e Secundária

Seção III – Rede Estrutural de Transporte Público

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 Predominantemente Industriais – ZPI

Seção II – Das Zonas Mistas – ZM

Seção III – Das Zonas Centralidades - ZC

Seção IV – Das Zonas Especiais

Subseção I – Das Zonas Especiais de Preservação Cultural – ZEPEC

Subseção II – Das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS.

Subseção III – Das Zonas de Ocupação Especial – ZOE

Capítulo III – Dos Instrumentos de Gestão Urbana Ambiental

Seção I – Dos Instrumentos Urbanísticos

Seção II – Dos Instrumentos Indutores do Uso Social da Propriedade

Seção III – Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Seção IV – Dos Instrumentos de Gestão Ambiental

TÍTULO I DAS POLÍTICAS PÚBLICAS REGIONAIS

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

Art. 1º – A Subprefeitura Ermelino Matarazzo passa a denominar-se Subprefeitura Ermelino Matarazzo / Ponte Rasa.

Art. 2º - O Plano Regional Estratégico - PRE da Subprefeitura Ermelino Matarazzo / Ponte Rasa estabelece objetivos e diretrizes para o desenvolvimento urbano e ambiental da região:

- I. objetivos:
 - a) aplicar o Plano Diretor Estratégico e os instrumentos do Estatuto da Cidade;
 - b) requalificar o tecido urbano da Subprefeitura preparando-a para as novas tendências criadas com os planos estaduais e municipais voltados para o desenvolvimento da região metropolitana leste;
 - c) preparar a região para as atividades que se desenvolverão com a implantação do Campus da USP Leste.
- II. diretrizes:
 - a) criar estrutura urbana para dotar a Subprefeitura de identidade local, com qualidade necessária para absorver os impactos dos planos estaduais e municipais previstos para a região e entorno;
 - b) integrar a Subprefeitura na região através do sistema viário e transportes;
 - c) integrar os distritos de Ermelino Matarazzo e Ponte Rasa dando maior unidade a Subprefeitura.

Art. 3º - São objetivos e diretrizes para o desenvolvimento econômico da Subprefeitura Ermelino Matarazzo / Ponte Rasa:

- I. objetivos:
 - a) aumentar a oferta de empregos na região;
 - b) atrair empresas de alto valor adicionado.
- II. diretrizes:
 - a) reestruturar a zona industrial para reverter tendência de evasão das indústrias;
 - b) incentivar empreendimentos comerciais, industriais e habitacionais.

Art. 4º - São objetivos e diretrizes para o desenvolvimento humano e qualidade de vida da Subprefeitura Ermelino Matarazzo / Ponte Rasa:

- I. objetivos:
 - a) garantir a todos os cidadãos o acesso aos direitos básicos de habitação, educação, saúde e emprego;
 - b) garantir acesso universal aos equipamentos públicos e ao transporte coletivo público;
 - c) melhorar a qualidade urbana e ambiental.
- II. diretrizes:
 - a) fortalecer o setor público e recuperar as funções de planejamento, articulação controle e fiscalização das áreas públicas;
 - b) promover a participação popular nos processos de decisão, controle e planejamento;
 - c) utilizar os instrumentos de política urbana do Estatuto da Cidade para promover a justiça social, o exercício do direito à moradia e o cumprimento das funções sociais da Cidade e da propriedade;
 - d) ampliar as áreas verdes e de recuperação ambiental, com saneamento de córregos e das áreas degradadas;
 - e) Promover a Educação Ambiental.

TÍTULO II DO PLANO URBANÍSTICO AMBIENTAL

Art. 5º - Este PRE, observando as disposições do PDE - Parte I desta Lei estabelece diretrizes para os elementos estruturadores e integradores como parte do processo de urbanização da Subprefeitura.

Capítulo I – Dos Elementos Estruturadores

Seção I – Rede Estrutural Hídrica - Ambiental

Art. 6º - A Rede Estrutural Hídrica - Ambiental de Ermelino Matarazzo está contida na bacia do Rio Tietê e compreende 2 (duas) sub-bacias, constantes do Mapa 01, integrante deste Livro, a saber:

- I. sub-bacia do córrego Tiquatira – córrego Franquinho que faz divisa com a Vila Ré, pertencente à Subprefeitura Penha;
- II. sub-bacia do córrego Tiquatira - córrego Ponte Rasa que cruza o distrito de Ponte Rasa e deságua no córrego Tiquatira;
- III. sub-bacia do córrego Mongaguá contida integralmente no distrito de Ermelino Matarazzo.

§1º - Os córregos Franquinho e Ponte Rasa determinam a geomorfologia do distrito de Ponte Rasa.

§2º - Este PRE define um circuito de ciclovia ao longo dos córregos Ponte Rasa e Mongaguá, que são interligados a oeste no encontro desses córregos e ao sul com a transposição do divisor de águas que cruza o bairro de Burgo Paulista.

Art. 7º - Para a bacia do córrego Ponte Rasa, onde apresenta o mais longo percurso da Subprefeitura Ermelino Matarazzo / Ponte Rasa, e concentra as condições urbanas, ambientais e habitacionais precárias da região, ficam definidos os seguintes objetivos, diretrizes e ações estratégicas:

- I. objetivos:
 - a) ampliar áreas verdes e de lazer;
 - b) aumentar a permeabilidade;
 - c) melhorar sistema de drenagem urbana;
 - d) melhorar as condições ambientais;
 - e) urbanizar áreas sem infra-estrutura.
- II. diretrizes:
 - a) implantar Parque Linear e ampliar as áreas verdes e áreas permeáveis;
 - b) implantar melhoramentos cicloviários/ciclovias e caminhos para circulação de pedestres;
 - c) complementar a rede viária com a implantação de vias de trânsito local;
 - d) promover a urbanização de favelas e o saneamento do curso d'água compatibilizando-as com a implantação do Parque Linear ;
 - e) implantar sistema de retenção de água e microdrenagem;
 - f) promover a Educação Ambiental.
- III. ações estratégicas:
 - a) promover gestões junto à Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo – SABESP, visando à instalação de coletores troncos de esgoto sanitário e suas ramificações em toda a bacia;
 - b) prover habitações, temporárias e definitivas, para remoção das famílias ribeirinhas;
 - c) executar as obras necessárias à urbanização como os coletores troncos de esgoto sanitário, adequação e melhoria do sistema de drenagem pluvial em vários

- pontos de lançamento e quando for o caso, o desassoreamento e alargamento da calha;
- d) implantar Parque Linear e a urbanização com tratamento paisagístico;
- e) implantar Centro de Educação Unificada no Bairro do Burgo Paulista.

Parágrafo único. Os projetos específicos das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS1 deverão contemplar os objetivos definidos no inciso I deste artigo.

Art. 8º - Para a sub-bacia do córrego Mongaguá situada na região central do distrito de Ermelino Matarazzo, ficam estabelecidos os seguintes objetivos, diretrizes e ações estratégicas:

I. objetivos:

- a) criar identidade urbana para o centro de Ermelino Matarazzo, com a implantação de Parque Linear e equipamentos públicos, como a sede da Subprefeitura e/ou o CEU – Centro de Educação Unificado;
- b) melhorar o acesso para a Universidade de São Paulo da Zona Leste e para o Pólo Industrial ;
- c) promover o saneamento básico da bacia por meio da melhoria do sistema de drenagem, eliminando pontos de enchentes no centro, ampliação das áreas verdes e de lazer, ampliação da área permeável e compatibilizando a urbanização das ZEIS 1 localizadas nas margens dos afluentes do córrego Mongaguá com a implantação do Parque Linear.

II. diretrizes:

- a) promover o saneamento do córrego Mongaguá e seus afluentes;
- b) restringir o adensamento ao longo da margem do córrego Mongaguá;
- c) implantar parque linear ao longo do córrego Mongaguá de forma integrada com os Parques Lineares ao longo de seus afluentes: Milho e Boturussú; implantar sistema de microdrenagem

III. ações estratégicas:

- a) promover gestões junto à Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo – SABESP, visando à instalação de coletores troncos de esgoto sanitário e suas ramificações em toda a bacia;
- b) prover habitações, temporárias e definitivas para remoção das famílias ribeirinhas;
- c) executar as obras necessárias à urbanização, como os coletores troncos de esgoto sanitário, adequação e melhoria do sistema de drenagem pluvial em vários pontos de lançamento, e quando for o caso, o desassoreamento e alargamento da calha;
- d) implantar Parque Linear e urbanização com tratamento paisagístico;
- e) implantar equipamentos de lazer e esportivos.

Art. 9º - Os Parques, Parques Lineares e Caminhos Verdes propostos neste Plano Regional Estratégico constam do Quadro 01 e do Mapa 01, integrantes deste Livro desta Lei.

Seção II – Rede Viária Estrutural e Secundário

Art. 10º – As vias estruturais da Subprefeitura Ermelino Matarazzo / Ponte Rasa foram estabelecidas nas disposições do PDE – Parte I desta Lei, cabendo a este PRE o estabelecimento das complementações do sistema viário estrutural por meio da implantação de novas vias, da definição do sistema viário secundário, como consta no Mapa 02 integrante deste Livro desta Lei .

Parágrafo Único - Os melhoramentos viários constam do Quadro 02 e do Mapa 02, integrantes deste Livro desta Lei.

Seção III – Rede Estrutural de Transporte Público

Art. 11º – Este PRE, em consonância com as diretrizes do Plano Municipal de Circulação e Transportes, promove a reorganização das principais linhas físicas e da logística operacional entre os diferentes modos de transportes visando a requalificação do centro regional de bairro e a interligação da Zona Leste com: o Aeroporto Internacional Gov. André Franco Montoro em Guarulhos, a instalação da Universidade de São Paulo no Parque Ecológico, os equipamentos de importância estratégica para a região, e o sistema ferroviário na Zona Leste.

Parágrafo único: - A Rede Estrutural de Transporte Público estabelecida por este PRE, demarcada no Mapa 03 e descrita no Quadro 03, integrante deste Livro, tem como ação estratégica engendrar estudos visando a implantação de linha de transporte de alta capacidade no sentido norte-sul ligando a região do aeroporto Internacional Franco Montoro em Guarulhos à região do ABC.

Art. 12 - A rede estrutural de transporte público será definida adequando-a com os Parques Lineares a serem implantados ao longo dos córregos Ponte Rasa e Mongaguá, com a implantação da Avenida “Via Parque”, e com os melhoramentos previstos nos seguintes logradouros públicos: Avenida Assis Ribeiro, Avenida São Miguel, Avenida Imperador, Avenida Calim Eid e seu prolongamento, Avenida Olavo Egídio de Souza Aranha, Avenida Amador Bueno da Veiga, Avenida Boturussu, Avenida Lagoa Mirim, Rua Engº. Osvaldo Andreani, Rua General Ferreira de Azevedo, binário formado pela Rua Professor Antonio Castro Lopes e Avenida Paranaguá e a Avenida Abel Tavares.

Seção IV – Rede Estrutural de Eixos e Pólos Centralidades

Art. 13 – Ficam identificados como centralidades, conforme as diretrizes estabelecidas nas disposições do PDE - Parte I desta Lei, o seguinte:

- I. Novas centralidades: ao longo da Av. Dom Helder Câmara, e ao longo da Av. Abel Tavares;
- II. Centralidades existentes a qualificar e dinamizar: Av. Amador Bueno da Veiga, Av. Estrada de Mogi das Cruzes, Rua Dr. José do Amaral - Jardim Lisboa, Av. Boturussu, Av. Olavo Egídio de Souza Aranha - Parque Císper, Av. Wenceslau Guimarães - Jd. Verônia, Av. Assis Ribeiro, Av. Águia de Haia/Jd São Nicolau, Av. Paranaguá/Vila Robertina, Av. São Miguel- Jd Cotinha, Rua Ponte Rasa-Vila Ponte Rasa – Vila Rio Branco e Rua Antonio Fortunato e R. José Silva Alcântara - Burgo Paulista
- III. Centralidades Lineares: Estrada de Mogi das Cruzes, e Rua Ponte Rasa.

Parágrafo único – As centralidades previstas neste artigo estão contidas em diferentes zonas de uso e algumas em Áreas de Intervenção Urbanas - AIU, cujos perímetros constam do Quadro 04 A e do Mapa 04 e Quadro 05 e Mapa 05, integrantes deste Livro.

Art. 14 – 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 seguintes vias:

- I. Avenida São Miguel, com o objetivo de reforçar a tendência atual de centro comercial de referência para a população de Ermelino Matarazzo;
- II. Rua Dr. José do Amaral, Rua Antonio Fortunato, R. José Silva Alcântara, Av. Wenceslau Guimarães e Rua Ponte Rasa, com o objetivo de preservar as

- peculiaridades atribuídas às origens e costumes da população, e ampliar as condições de desempenho das atividades econômicas;
- III. vias comerciais e de serviços locais definidos 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. 15 –O território da Subprefeitura Ermelino Matarazzo/Ponte Rasa é dividido em duas Macrozonas complementares, a Macrozona de Proteção Ambiental e a Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, conforme as disposições do PDE - Parte I desta Lei.

Seção I – Macrozona de Proteção Ambiental

Art. 16 – A Macrozona de Proteção Ambiental, no território desta Subprefeitura, localizada na várzea do Rio Tietê, é constituída por planície aluvial com solo de sedimentos aluvionares, com topografia de pouca declividade de difícil ocupação urbana, com perímetro constante do Mapa 01 e Quadro 01, integrantes deste Livro desta Lei.

Art. 17 – A Macrozona de Proteção Ambiental, no território desta Subprefeitura, é constituída pelo Parque Ecológico do Tietê enquadrado na Zona de Ocupação Especial – EM ZOE/01, onde está previsto a ampliação do Campus da USP Leste.

Art. 18 – O Parque Ecológico do Tietê contido na Macrozona de Proteção Ambiental está sujeito às disposições do PDE - Parte I desta Lei e da Lei Estadual 5.598 de 06 de fevereiro de 1987 regulamentada pelo Decreto Estadual 42.837 de 03 de fevereiro de 1998, que dispõe sobre a Área de Proteção Ambiental da Várzea do Rio Tietê.

Seção II – Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana

Art. 19 – A Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, no território desta Subprefeitura, é constituída pelas seguintes zonas de uso:

- I. Zonas Predominantemente Industriais – ZPI
- II. Zonas Mistas - ZM
- III. Zonas Centralidades - ZC
- IV. Zonas Especiais – ZE

Capítulo II – Do Zoneamento

Art. 20 - As características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes das Zonas de Uso definidas no território da Subprefeitura Ermelino Matarazzo/Ponte Rasa são as constantes do Quadro 04 com perímetros descritos nos Quadros 4A, Quadro 4B, Quadro 4C, e no Mapa 04, integrantes deste Livro desta Lei.

Seção I – Das Zonas Predominantemente Industriais - ZPI

Art. 21 – Zonas Predominantemente Industriais - ZPI, no território desta Subprefeitura, são constituídas por indústrias e atividades correlatas localizadas ao longo da Ferrovia e da Avenida Assis Ribeiro, fazendo divisa com a Área de Proteção Ambiental, ao norte.

Art. 22 – As ZPI deste PRE tem como objetivo garantir o funcionamento das indústrias, através de:

- I. melhoria da acessibilidade viária da ZPI;
- II. adoção de medidas mitigadoras que garantam a recuperação do meio ambiente degradado e a eliminação de todas as formas de poluição, e de eventuais incômodos causados à vizinhança.
- III. criar acesso de caminhões por via exclusiva paralela ao traçado da ferrovia interligada a malha viária;
- IV. manter e conservar a mata ciliar;
- V. manter com área verde faixa de 20 metros ao longo da via parque;
- VI. garantir a implantação de barreiras acústicas junto as unidade fabris geradoras de ruídos;
- VII. criar Conselho Gestor da Várzea do Rio Tietê para garantir a convivência entre as atividades industriais, o Parque Ecológico, a Universidade de São Paulo e os moradores do Jardim Keralux.

Seção II – Das Zonas Mistas – ZM

Art. 23 – Zonas Mistas – ZM são aquelas constituídas pelo território da Subprefeitura Ermelino Matarazzo/Ponte Rasa excluindo-se as Zonas Centralidades, as Zonas Predominantemente Industriais – ZPI, e as Zonas de Ocupação Especial - ZOE

Art. 24 - No território desta Subprefeitura ficam instituídas, representadas por siglas, com características básicas e objetivos, as seguintes Zonas Mistas – ZM:

- I. ZM -1 - Zona Mista de densidades demográfica e construtiva baixa, com o objetivo de manter baixa densidade em torno do Hospital Ermelino Matarazzo evitando sobrecarga da infra-estrutura;
- II. ZM -2 - Zona Mista de densidades demográfica e construtiva média, com o objetivo de preservar as características de uso residencial evitando a expulsão de seus moradores para outras regiões;
- III. ZM -3a - Zona Mista de densidades demográfica e construtiva altas, com coeficiente de aproveitamento básico igual a 1 e máximo igual a 2,5
- IV. ZM -3b - Zona Mista de densidades demográfica e construtiva altas, com coeficiente de aproveitamento básico igual a 2,0 e máximo igual a 2,0
- V. ZM -3b - Zona Mista de densidades demográfica e construtiva altas, com coeficiente de aproveitamento básico igual a 2,0 e máximo igual a 2,5.

Seção III – Das Zonas Centralidades – ZC

Art. 25 - No território desta Subprefeitura ficam instituídas, representadas por siglas, com características básicas, as seguintes de Zonas Centralidades:

- I. ZCPa – Zona Centralidade Polar com coeficiente de aproveitamento máximo igual a 1,0 (hum);
- II. ZCPa – Zona Centralidade Polar com coeficiente de aproveitamento máximo igual a 2,0;
- III. ZCPa – Zona Centralidade Polar com coeficiente de aproveitamento máximo igual a 2,5;
- IV. ZCPb - Zona Centralidade Polar com coeficiente de aproveitamento máximo igual a 2,5;
- V. ZCLa – Zona Centralidade Linear com coeficiente de aproveitamento máximo igual a 2,5.

Seção IV – Das Zonas Especiais – ZE

Art. 26 – Zonas Especiais contidas na Subprefeitura Ermelino Matarazzo/Ponte Rasa 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 em qualquer Macrozona, compreendendo:

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

Subseção I – Das Zonas Especiais de Preservação Cultural – ZEPEC

Art. 27 – Zonas Especiais de Preservação Cultural – ZEPEC são aquelas destinadas à preservação, recuperação e manutenção do patrimônio histórico, artístico e arqueológico, podendo se configurar como sítios, edifícios ou conjuntos urbanos, conforme disposto na Parte III desta Lei

Art. 28 – Fica indicada como ZEPEC o conjunto de residências operárias do Jardim Matarazzo, o casario e a praça que compõe o conjunto situado na Avenida Assis Ribeiro e estão contidas no eixo de intervenção urbana do córrego Mongaguá.

Parágrafo único:- Os imóveis indicados como ZEPEC constam do Mapa 04 deste Livro desta Lei.

Art. 29 – Aplica-se às edificações particulares contidas em ZEPEC a Transferência do Potencial Construtivo conforme as disposições da Parte I desta Lei.

Parágrafo único - São passíveis de receber o potencial construtivo da ZEPEC as Zonas Centralidades desta Subprefeitura e aquelas definidas nas disposições do PDE - Parte I desta Lei.

Subseção II – Das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS

Art. 30 – Este Plano Regional conforme as disposições estabelecidas na Parte I e III desta Lei , e em função das necessidades de cada distrito da Subprefeitura Ermelino Matarazzo/Ponte Rasa, institui dois tipos de ZEIS:

- I. ZEIS 1;
- II. ZEIS 2.

Parágrafo Único. Os perímetros das ZEIS 1 e ZEIS 2 são os constantes do Mapa 04 A integrantes deste Livro.

Art. 31 – Os Planos de Urbanização das ZEIS 1 e 2 deverão ser priorizados conforme dois ou mais dos seguintes critérios:

- I. interferência com obras públicas estruturais e Intervenções urbanas;
- II. parcelamento e regularização fundiária de áreas públicas desafetadas;
- III. execução de obras de saneamento básico e infra-estrutura urbana em áreas críticas;
- IV. organização da comunidade necessária a mobilização e gestão para a implementação dos planos de urbanização;

Subseção III – Das Zonas de Ocupação Especial – ZOE

Art. 32 - No território desta Subprefeitura ficam instituídas, representadas por siglas, com características únicas, as seguintes Zonas de Ocupação Especial – ZOE:

- I. EM ZOE/01 – Parque Ecológico Tietê / Campus da USP Leste, que deverá ser objeto de Projeto de Intervenção Específico, atendendo aos seguintes índices urbanísticos:
 - a) taxa de ocupação máxima = 0,40;
 - b) coeficiente de aproveitamento máximo = 1,0;
 - c) taxa de permeabilidade mínima = 0,5

- II. EM ZOE/02 – Jardim Keralux, que deverá ser objeto de avaliação ambiental para definição pelo Executivo de Projeto de Intervenção Específico objetivando a regularização das áreas não contaminadas e definição dos parâmetros de uso e ocupação do solo da área, atendendo o seguinte:
 - a) implantação de saneamento básico da bacia por meio da melhoria do sistema de drenagem, eliminando pontos de enchentes no centro, ampliação das áreas verdes e de lazer, ampliação da área permeável e compatibilizando a urbanização da área.
 - b) Tratamento das áreas contaminadas

Capítulo III – Dos Instrumentos de Gestão Urbana Ambiental

Seção I – Dos Instrumentos Urbanísticos

Art. 33 – Este Plano Regional Estratégico, para o planejamento, controle, gestão e promoção do desenvolvimento urbano ambiental do território da Subprefeitura, fará uso dos instrumentos urbanísticos estabelecidos nas disposições da 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. 34 – Ficam instituídas as seguintes Áreas de Intervenção Urbana - AIU da Subprefeitura Ermelino Matarazzo, conforme as disposições do PDE - Parte I desta Lei:

- I. AIU 01 - Bacia do córrego Mongaguá e Parque Linear Bacia do córrego Mongaguá;
- II. AIU 02 - Ponte Rasa;
- III. AIU 03 - Av. São Miguel;
- IV. AIU 04 - Hospital Municipal de Ermelino Matarazzo;
- V. AIU 05 - Av. Assis Ribeiro/Cisper, divisa com a Subprefeitura Penha, englobando área lindeira ao córrego Cândido de Abreu e respectivo Parque Linear;
- VI. AIU 06 - Av. Assis Ribeiro/ Estação Ferroviária Comendador Ermelino Matarazzo;
- VII. AIU 07 – Parque Linear córrego do Franquinho;
- VIII. AIU 08 e AIU 10 – Parque Linear córrego Ponte Rasa;
- IX. AIU 09 - Av. Águia de Haia / linha de transporte de alta capacidade;
- X. AIU 11 – Requalificação urbana e centralidade / entorno da estação ferroviária.

§ 1º - Os perímetros das Áreas de Intervenções Urbanas mencionadas no caput deste artigo ficam definidos no Quadro 05 A e delimitadas no Mapa 05, integrantes deste Livro desta Lei.

§ 2º - Para as Áreas de Intervenções Urbanas AIU 03, 05, e 07 definidas nos itens III, V, e VII o aumento do coeficiente de aproveitamento máximo acima do permitido no Quadro 4 deste Livro desta Lei, fica vinculado ao atendimento das seguintes disposições:

- I. testada mínima do lote maior ou igual a 10m;
- II. recuo de frente mínimo igual a 5m;
- III. lote mínimo de 1000 m²;
- IV. microdrenagem do terreno;
- V. calçada com os padrões de acessibilidade conforme legislação vigente;
- VI. arborização das áreas permeáveis do lote.

§ 3º - Os procedimentos de implantação das AIU previstas no caput deste artigo serão definidos em legislação específica.

§ 4º - Para as Áreas de Intervenção Urbana AIU 01 a 03; AIU 05 a AIU 11 previstas nos incisos I, II, III, V, VI, VII, VIII, IX e X estão previstos os seguintes instrumentos:

- I. Transferência do Direito de Construir;
- II. Direito de Preempção, como consta no Quadro 06 e Mapa 06, integrantes deste Livro;
- III. Outorga Onerosa do Direito de Construir.

§ 5º - Para as Áreas de Intervenção Urbana AIU 01 o coeficiente de aproveitamento máximo da área enquadrada como EM ZCPa/01 é igual a 1(hum).

§ 6º – Para a Área de Intervenção Urbana AIU -03 Av. São Miguel, o Projeto Urbanístico Específico - PUE desta AIU, tem como objetivos requalificação do centro do Distrito de Ponte Rasa para o fortalecimento da centralidade existente, a diminuição do caráter de passagem e a viabilização da integração norte/sul

§ 7º – Para a Área de Intervenção Urbana AIU -04 Hospital Municipal de Ermelino Matarazzo o Projeto Urbanístico Específico - PUE desta AIU tem como objetivos a preservação da área, a garantia do acesso da população ao Hospital, e a implantação de itinerários de ônibus no subsistema local entre o Hospital e a Avenida São Miguel, atendo as seguintes diretrizes:

- I. o coeficiente de aproveitamento máximo é igual a 1 (hum).
- II. aplica-se o instrumento Transferência do Direito de Construir.

Seção III. Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Art. 35 – Aplica-se a outorga onerosa do direito de construir às:

- I. áreas de Intervenção urbana, conforme o disposto no artigo 36 deste Livro;
- II. zonas mistas, zonas predominantemente industriais, e de centralidades com coeficiente de aproveitamento máximo maior do que o básico estabelecido para cada zona de uso.