

PROJETO DE LEI
PLANO REGIONAL ESTRATÉGICO DA SUBPREFEITURA IPIRANGA

Título I – Das Políticas Públicas Regionais

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

Art. 1º - O Plano Regional da Subprefeitura do Ipiranga estabelece como objetivos para o desenvolvimento regional:

- I. articular os vários agentes sociais que têm o território da Subprefeitura como a sua área de atuação;
- II. solucionar conflitos de interesses entre os diversos agentes, obtendo-se um arranjo institucional que vise um maior bem-estar para toda a comunidade local;
- III. preparar a subprefeitura para execução do Plano Regional.

Art. 2º - O Plano Regional do Ipiranga tem como diretrizes e ações estratégicas para o desenvolvimento regional:

- I. fomentar a identidade institucional e de capacidade técnica e política da subprefeitura, necessária para a articulação dos vários agentes;
- II. criar canais de comunicação com os moradores e demais agentes relevantes para a região, por meio de assembléias ou reuniões específicas com os vários segmentos;
- III. realizar um planejamento estratégico, considerando os aspectos sócio-econômicos e culturais do desenvolvimento urbano, tendo o distrito como sua base de planejamento territorial e a liderança do poder público local como desencadeadora deste processo;
- IV. articular parcerias com as demais subprefeituras e com as prefeituras dos municípios vizinhos para viabilizar as ações estratégicas comuns;
- V. considerar, no planejamento urbano da subprefeitura, todos os atores sociais da região.

Capítulo II – Dos Objetivos para o Desenvolvimento Econômico e Social

Art. 3º - São objetivos para o desenvolvimento econômico e social da Subprefeitura do Ipiranga:

- I. a geração de emprego e renda para os moradores da região;
- II. a reversão da tendência de desindustrialização da região;
- III. a revitalização do comércio local;
- IV. a realização de parcerias com proprietários de lotes ou edificações subutilizados, tornando-os ZEIS.

Art. 4º - São diretrizes e ações estratégicas para o desenvolvimento econômico do Ipiranga:

- I. incentivar a instalação de médias e pequenas indústrias locais – em especial aquelas criadas na forma de associação e cooperativas;
- II. promover o comércio e serviços locais, em especial os serviços ligados ao turismo, através de políticas que possibilitem a melhoria nas condições de acessibilidade e de tráfego;
- III. incentivar a realização de melhoramentos e benfeitorias das lojas localizadas nas centralidades;
- IV. incentivar que pequenos comércios e serviços de vizinhança se instalem nas áreas periféricas;
- V. incentivar a constituição e instalação de novas empresas locais, tais como, indústrias de médio e pequeno porte, depósitos, centros de distribuição varejista ou atacadista, operadores logísticos e armazéns aduaneiros na região da Operação Urbana Consorciada Diagonal Sul, aproveitando-se dos diferenciais logísticos da região – em especial a possibilidade de integração entre os modais ferroviários e rodoviários e da infra-estrutura existente;
- VI. estabelecer parcerias com entidades privadas e da sociedade civil organizada para a constituição de incubadoras de empresas de alta tecnologia;
- VII. estabelecer parcerias com instituições de caráter público para a constituição de incubadoras de cunho social, que objetivem geração de emprego junto à população mais excluída;

- VIII. articular com os órgãos competentes a intensificação do uso do ramal de transporte ferroviário existente por transporte de passageiros;
- IX. articular com os agentes operadores do sistema de transporte ferroviário de cargas e de passageiros a manutenção do transporte de carga;
- X. racionalizar o sistema viário local, facilitando o acesso dos veículos que passam pelo distrito rumo às principais vias de entrada e saída da cidade;
- XI. incentivar novas centralidades de comércio e serviços nas áreas próximas às estações do Metrô;
- XII. incentivar os proprietários de imóveis degradados a fazerem parte das zonas de interesse social;
- XIII. incentivar os proprietários de imóveis degradados, que estejam em dia com tributos, a recuperar seu imóvel .

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

Art. 5º - São objetivos para o desenvolvimento humano e qualidade de vida:

- I. a integração dos programas sociais, em especial aqueles de promoção e inclusão social;
- II. o incremento da convivência social;
- III. a melhoria da qualidade ambiental.

Art. 6º - São diretrizes e ações estratégicas para o desenvolvimento humano e qualidade de vida:

- I. priorizar as intervenções em zonas de risco social;
- II. promover ações que assegurem a segurança da população e a inclusão social dos jovens pertencentes às famílias de baixa renda, visando oferecer atividades facilitadoras do exercício da cidadania, da ampliação do universo cultural e do fortalecimento dos vínculos familiares;

III. preservar e criar novas áreas verdes, com saneamento de córregos e áreas degradadas.

Capítulo IV – Dos Objetivos para o Desenvolvimento Urbano com Qualidade Ambiental.

Art. 7º - São Objetivos e Diretrizes para o Desenvolvimento Urbano com Qualidade Ambiental:

- I. promover a recuperação e melhoria das condições de ocupação do solo de forma a garantir o controle da permeabilidade;
- II. incentivar a criação de reservatórios não subterrâneos para retenção e reuso de águas pluviais nos lotes.
- III. diminuir os graves problemas ambientais de drenagem, poluição atmosférica e sonora, adotando Planos e Programas de Gestão Ambiental;
- IV. fazer gestões junto às diversas esferas de governo visando à expansão e integração do Sistema Estrutural de Transporte Público e o Sistema Viário Estrutural, articulando os diferentes modos para atender às novas demandas;
- V. promover a ampliação e qualificação das áreas de uso público nas intervenções relacionadas com as centralidades e a implantação dos Terminais de Transporte Público;
- VI. valorizar e destacar o Parque e Monumento da Independência, a Avenida Nazaré e a Avenida Ricardo Jafet por meio de projeto de desenho urbano que inclua intervenções no sistema viário adjacente e tratamento paisagístico da Av Nazaré com incentivo à recuperação das calçadas, atendendo o decreto 45.904/05, e recuos obrigatórios de 6,0 metros.
- VII. promover a ordenação do uso e ocupação do solo de forma a marcar o eixo monumental da Avenida Dom Pedro I que leva ao Monumento da Independência e a criação de boulevard para pedestres e ciclovias;
- VIII. criar passagem de pedestres subterrânea sob a Rua dos Patriotas, promovendo a integração física dos Jardins Franceses e Monumento da Independência.

Título II – Do Plano Urbanístico-Ambiental

Capítulo I – Dos Elementos Estruturadores

Seção I – Sistema Estrutural Hídrico Ambiental

Art. 8º – O Sistema Estrutural Hídrico Ambiental e os parques e caminhos verdes propostos neste Plano Regional, constam do Quadro 01 e do Mapa 01 integrantes deste Livro.

Seção II – Sistema Viário Estrutural

Art. 9º - O Sistema Viário Estrutural e as propostas de abertura de vias, melhoramentos viários, ciclovias ou rotas de ciclismo deste Plano Regional constam do Quadro 02 e do Mapa 02 integrantes deste Livro.

Art. 10 – São propostas de abertura de vias e melhoramentos viários:

I. Melhoramento da Avenida Abraão Gonçalves Braga.

Objetivo: melhorar o fluxo de saída do Viaduto Arapuá / Liviero proposto.

II. Melhoramento da Avenida Marginal dos Meninos.

Objetivo: Acessibilidade ao Parque Linear proposto e ligação viária à Via Anchieta.

III. Viaduto da Avenida Marginal dos Meninos / Avenida Guido Aliberti

Objetivo: Futura ligação entre os municípios de São Paulo e São Caetano do Sul.

IV. Prolongamento da Av. Nazaré até a Av. Tancredo Neves:

Objetivo: facilitar o acesso do bairro do Ipiranga ao mini-anel viário (Avenida dos Bandeirantes/Aeroporto) e diminuição do fluxo de veículos que demandam à Via Anchieta através do Sacomã.

V. Ponte ligando a Avenida do Estado com Rua do Manifesto:

Objetivo: Vencer a barreira criada pelo Rio Tamanduateí e pelas ferrovias entre os bairros do Ipiranga e Vila Prudente;

VI. Implantação da Avenida Fuzaro

Objetivo: propiciar a ligação das avenidas Professor Abraão de Moraes e Miguel Stéfano à Avenida do Cursino.

VII. Melhoramento e prolongamento da Rua Cachoeira Dourada

Objetivo: formação de binário, ligando a Avenida Padre Arlindo com a Via Anchieta.

VIII. Melhoramento e prolongamento da Avenida Professor Sylla Mattos.

Objetivo: formação de binário, ligando a Avenida Padre Arlindo com a Via Anchieta.

IX. Traçado de continuidade das vias: Avenida dos Ourives, Avenida Francesco Cossa, Avenida Professor Arnaldo Semeraro, Avenida Olympia Semeraro.

Objetivo: Constituição da ligação Sudoeste-Nordeste (Avenida Cursino – Marginal dos Meninos)

X. Traçado de continuidade das vias: Rua Epiacaba e Rua Ermínia Chimenti.

Objetivo: Constituição da ligação Sudoeste-Nordeste (Avenida Cursino – Marginal dos Meninos)

XI. Melhoramento das vias: Rua Dom Vilarés, Rua Calógero Calia, Rua Boqueirão, Rua Nossa Senhora da Saúde e extensão da Rua Nossa Senhora da Saúde até a Via Anchieta.

Objetivo: Constituição de ligação Leste-Oeste (Avenida Abraão de Moraes – Via Anchieta)

XII. Melhoramento das vias: Rua Mário Vicente, Rua Padre Marcheti, Rua Cisplatina, Rua da Imprensa, Rua Moreira e Costa e Rua Dom Lucas Obes.

Objetivo: Constituição de um sistema binário de ligação entre Avenida Ricardo Jafet e Avenida Juntas Provisórias.

XIII. Melhoramento da Rua Huet Bacelar.

Objetivo: Melhorar a fluidez ao trânsito de veículo entre Estação do Metrô Imigrantes e Avenida Nazaré

Art. 11 – São propostas de abertura de ciclovias e rotas de ciclismo:

I - Implantar a pista rota de ciclismo com bicicletário com início na Avenida Miguel Stefano, passando pela Avenida Ricardo Jafet e término no Parque da Independência.

Objetivo: incentivar a utilização do transporte por meio de bicicletas como lazer e utilitário.

II – Implantar pista de ciclismo com início na Avenida Marginal dos Meninos e término no Complexo Mackenzie, com bicicletário.

Objetivo: incentivar a população moradora a utilizar a bicicleta como meio de circulação e lazer.

Seção III – Sistema Estrutural de Transporte Público

Art. 12 – O Sistema Estrutural de Transporte Público e as propostas específicas deste Plano Regional Estratégico constam do Mapa 03 integrante deste Livro.

Art. 13 – A subprefeitura fará gestões junto aos órgãos e demais níveis de governo competente de modo a viabilizar:

I. a criação das seguintes ligações de transporte público coletivo:

a. Jardim Patente/Zoológico;

b. Vila Carioca/Zoológico.

II. a implantação da integração Metrô/Ferrovia na Estação Tamanduateí;

III. a implantação da integração Metrô/Expresso Tiradentes na Estação Sacomã;

IV. as adequações viárias para a transferência da Estação da CPTM, a ser unificada com a Estação Tamanduateí do Metrô.

Seção IV – Rede Estrutural de Eixos e Pólos de Centralidade

Art. 14 – Ficam criadas as seguintes centralidades, com o objetivo de indicar locais para intervenções de qualificação urbana:

I. centralidades polares:

a. áreas envoltórias das estações de metrô Imigrantes, Alto do Ipiranga, Sacomã e Tamanduateí.

b. Vila das Mercês;

c. Jardim Botucatu;

d. Parque Bristol;

e. São João Clímaco.

f. Terminal Sacomã

II. centralidades lineares:

a. Avenida Abraão de Moraes

b. Via Anchieta

c. Avenida do Cursino

d. Rua Gentil de Moura

e. Avenida Nazaré

f. Avenida Dom Pedro I

g. Avenida Ricardo Jafet

h. Rua Silva Bueno

i. Rua Tabor

j. Rua Santa Cruz

l. Rua Grenfeld

m. Rua Aída

n. Avenida Padre Arlindo Vieira

o. Rua Huet Bacelar

p. Rua Vergueiro

q. Avenida Audísio de Alencar

r. Rua Baraúna

s. Rua Professor Sylla Mattos

t. Av Tancredo Neves

Art. 15 - A Rede Estrutural de Eixos e Pólos Centralidades consta nos Quadros 04A e 04D e Mapa 04 integrantes deste Livro.

Título III – Do Uso e Ocupação do Solo

Capítulo I – Das Macrozonas

Seção I – Da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana

Art. 16 – A Subprefeitura do Ipiranga encontra-se integralmente contida na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, configurando áreas de diferentes graus de consolidação e manutenção, e compreende as seguintes zonas de uso:

- I. Zonas Exclusivamente Residenciais – ZER
- II. Zonas Predominantemente Industriais – ZPI;
- III. Zonas Mistas – ZM;
- IV. Zonas de Centralidades – ZC.
- V. Zonas Especiais de Interesse Social- ZEIS
- VI. Zonas Especiais de Proteção Cultural – ZEPEC
- VII. Zonas Especiais de Proteção e Recuperação Ambiental – ZEPAM
- VIII. Zonas de Ocupação Especial – ZOE

Capítulo II – Do Zoneamento

Art. 17 – As características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes das zonas contidas na Subprefeitura do Ipiranga são as constantes do Quadro 04 integrante deste Livro.

Parágrafo Único - Os perímetros das zonas de uso contidas na Subprefeitura do Ipiranga são os constantes do Quadro 04A e delimitados no Mapa 04, integrantes deste Livro.

Seção I - Das Zonas Exclusivamente Residenciais – ZER

Art. 18 – Zonas Exclusivamente Residenciais – ZER – são porções do território destinadas exclusivamente ao uso residencial.

Parágrafo Único – 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 Predominantemente Industriais – ZPI

Art. 19 – As Zonas Predominantemente Industriais – ZPI, porções do território destinadas à implantação de usos diversificados onde a preferência é dada aos usos industriais incômodos e às atividades não residenciais incômodas.

§1º. Os lotes anteriormente incluídos em zona de uso Z6 e não incluídos atualmente em ZPI, poderão, desde que comprovada a atividade anteriormente à Lei 13.885/2004, permanecer com a atividade, regularizar, reformar, assim como ampliar as edificações em até 30%, respeitados o Coeficiente de Aproveitamento máximo da zona e os parâmetros de incomodidade previstos na legislação municipal, estadual e federal.

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

Seção III – Das Zonas Mistas – ZM

Art. 20 – As 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.

§1º. Existem na Subprefeitura Ipiranga Zonas Mistas de densidades demográfica e construtiva médias (ZM2) e Zona Mistas de densidades demográfica e construtiva altas (ZM3a e ZM3b).

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

Seção IV – Das Zonas de Centralidades - ZC

Art 23 – São Zonas de Centralidades Lineares – ZCL na Subprefeitura Ipiranga as zonas ZCLa, ZCLb e ZCLz.

§1º - Ficam enquadrados na zona ZCLa, os lotes contidos em faixas de 40,00ms (quarenta metros) medidos a partir do alinhamento dos trechos de vias e após a faixa será considerado a zona lindeira e a classificação das vias.

§2º - Ficam enquadrada na zona ZCLb, os lotes contidos em faixas de 50,00ms (cinquenta metros) medidos a partir do alinhamento dos trechos de vias e após a faixa será considerado a zona lindeira e a classificação das vias

Art. 24 - Os trechos de logradouros públicos, relacionados e descritos no Quadro 04D, anexo a este Livro, passam a ser enquadrados na Zona de Centralidade Linear – ZCLa.

Art. 25 – Os trechos de logradouros públicos, relacionados e descritos no Quadro 04D, anexo a este Livro, passam a ser enquadrados na Zona de Centralidade Linear – ZCLb.

Art. 26 – Os trechos de logradouros públicos, relacionados e descritos no Quadro 04D, anexo a este Livro, passam a ser enquadrados na Zona Centralidade Linear Interna ou Lindeira a ZER – ZCLz I, ZCLz II e ZCLzIII.

Art. 27 – As Zonas Centralidades Polares com densidade demográfica e construtiva alta – ZCPa estão definidas nas disposições da Parte III desta Lei.

Art. 28 – As Zonas de Centralidades Polares com densidade demográfica e construtiva alta – ZCPb, estão definidas nas disposições da Parte III desta Lei, com índices, parâmetros definidos no Quadro 04 e perímetros descritos no Quadro 04A, integrantes deste Livro.

Parágrafo único: Na ZCPb/04 fica estabelecido o coeficiente de aproveitamento máximo igual a 4,0 (quarto), por tratar-se de Área de Intervenção Urbanística.

Seção V – Das Zonas Especiais

Art. 29 – As Zonas Especiais contidas na Subprefeitura do Ipiranga são aquelas que ocupam porções do território com diferentes características ou com destinação específica e normas próprias de uso e ocupação do solo, situadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, compreendendo:

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

Subseção I – Das Zonas Especiais de Preservação Cultural – ZEPEC

Art. 30. Ficam enquadradas como ZEPEC as seguintes áreas:

I. Árvore das Lágrimas, localizada na Avenida das Lágrimas, próxima à Rua Alencar Araripe, no distrito de Sacomã;

II. Leito carroçável, canteiros, passeios e lotes lindeiros à Avenida Dom Pedro I e Parque da Independência, que deverão obedecer às seguintes disposições:

a) Recuo mínimo de frente de 10,0m.

b) Fica liberado a separação física entre os lotes no recuo de frente para imóveis não residenciais (nR)

c) Gabarito de altura máximo de 10,0 m.

Art. 31. As áreas que forem ou vierem a ser tombadas pelos órgãos públicos estarão sujeitas às disposições estabelecidas neste Livro e nos artigos da Parte III desta Lei para as ZEPEC.

Art. 32 - Aplica-se às edificações particulares localizadas em ZEPEC a Transferência de Potencial Construtivo conforme dispõem o § 2º do artigo 168, os artigos 217 e 218, e os incisos I e II do artigo 219 do PDE e as disposições desta Lei.

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

Art. 33 – Fica enquadrado como ZEPAM o lote situado à Rua Bom Pastor, esquina com Rua dos Sorocabanos, declarado de utilidade pública pelo Decreto nº 46.653/2.005

Subseção III – Das Zona de Ocupação Especial – ZOE

Art. 34 – Ficam enquadrados como ZOE o Parque do Estado, o Clube Atlético Ipiranga e a Sociedade Hispano-Brasileira, com perímetros definidos no Mapa 04.

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

Art. 35 – Os perímetros das ZEIS são os constantes do Quadro 04B e delimitados no Mapa 04 integrantes desta Lei.

Capítulo III – Dos Instrumentos de Gestão Urbana Ambiental

Seção I – Dos Instrumentos Indutores do Uso Social da Propriedade

Art. 36 – A Lei específica da Operação Urbana Consorciada Diagonal Sul, para as áreas delimitadas no Mapa 05 integrante desta Lei, poderá determinar regras e prazos específicos para a aplicação do parcelamento, edificação e utilização compulsória, de que trata o artigo 5º da Lei Federal Nº 10.257 de 10 de julho de 2.001.

Art. 37 – Nas Áreas de Intervenção Urbana – AIU, delimitadas no Mapa 05, integrante deste Plano Regional, por Ato do Executivo deverão ser notificados os proprietários de terrenos e edificações subutilizados que não atendam aos objetivos e diretrizes estabelecidas para as transformações urbanísticas que se desejam alcançar nessas áreas, nos termos do artigo 5º da Lei Federal Nº 10.257 de 10 de julho de 2001,

Parágrafo único: Os proprietários dos imóveis de que trata o “caput” deste artigo poderão propor ao Executivo o estabelecimento de consórcio imobiliário, conforme dispõe o artigo 46 da Lei Federal Nº 10.257 de 10 de julho de 2.001.

Art. 38 – São considerados passíveis de parcelamento, edificação e utilização compulsórios os imóveis não edificados, subutilizados, ou não utilizados que se enquadrem nas disposições do “caput” do artigo 201 do PDE e de seus parágrafos 1º e 2º, localizados:

- I. nas ZEIS 2 e 3 demarcadas no Mapa 04 integrante desta Lei;
- II. nas áreas da operação urbana demarcada no Mapa 05 integrante desta Lei;
- III. nos eixos e centralidades a qualificar demarcados no Mapa 04 integrante desta Lei;
- IV. nas áreas da ZPI demarcadas no Mapa 04 integrante desta Lei.

Seção II – Do Direito de Preempção

Art. 39 – Este Plano Regional delimita no Mapa 06 e Quadro 06, anexo a esta Lei, áreas sujeitas à incidência do Direito de Preempção, cujos imóveis necessários à implantação de parques, abertura de vias e melhoramentos viários, equipamentos de transporte coletivo e equipamentos urbanos serão definidos em lei específica.

Art. 40 - Lei Específica, baseada nas áreas delimitadas no Mapa 06 integrante deste Livro, indicará os imóveis sujeitos à incidência do Direito de Preempção, necessários à implantação de parques, abertura de vias e melhoramentos viários, equipamentos de transporte coletivo e equipamentos urbanos.

Seção III – Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Art. 41 – Na Operação Urbana Consorciada Diagonal Sul, delimitada no Mapa 05 desta Lei, enquanto esta não for regulamentada por Lei específica, o Executivo Municipal poderá outorgar de forma onerosa o Direito de Construir nos imóveis nelas contidos até o coeficiente de aproveitamento máximo permitido para as zonas nas quais ela estiver inserida, respeitados os estoques de potencial construtivo adicional estabelecidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 42 – Não se aplica a Outorga Onerosa do Direito de Construir nas Zonas Exclusivamente Residenciais – ZER

Seção IV – Da Transferência do Direito de Construir

Art. 43 - A Transferência do Direito de Construir, nos termos dos artigos 217 a 219 da Lei nº. 13.430 de 13 de setembro de 2002, poderá ser realizada nos termos das disposições da Parte I desta Lei.

Art. 44 – A Transferência do Direito de Construir, nos termos dos artigos 217 a 219 da Lei nº. 13.430 de 13 de setembro de 2002, poderá ser realizada somente para as áreas receptoras do direito de construir definidas na Parte I desta Lei.

Parágrafo único: Excetuam-se do disposto no “caput” deste artigo os imóveis, lotes ou glebas localizados nas áreas necessárias para a implantação dos parques lineares que poderão transferir o seu potencial construtivo para outros imóveis contidos na faixa de 200m (duzentos metros) lindeiros ao parque, desde que doem ao Município o seu imóvel.

Seção V – Das Áreas de Intervenções Urbanas

Art. 45 – As Áreas de Intervenção Urbana da Subprefeitura do Ipiranga, criadas neste Plano Regional, têm como diretrizes:

- I. implantar parques lineares;
- II. implantar Áreas Verdes de recreação e lazer;
- III. viabilizar áreas de retenção de águas pluviais para auxiliar o sistema de drenagem;
- IV. manter a permeabilidade do solo existente, garantindo as condições de drenagem e absorção das águas pluviais;

- V. ampliar as áreas permeáveis nos fundos de vale;
- VI. valorizar a paisagem privilegiando espaços de uso público;
- VII. criar e qualificar espaço de uso público destinado ao lazer da população residente nas imediações dos parques lineares;
- VIII. transformar a calçada em caminho verde para pedestres com complementação da arborização;
- IX. promover espaços de uso público viabilizando integração com calçadas e praças para as áreas das estações de trem;
- X. criar e qualificar os espaços públicos no entorno das estações de trem;
- XI. revitalizar e manter as praças públicas;
- XII. promover a regularização fundiária nas áreas em que há necessidade de regularizar o loteamento irregular;
- XIII. promover parcerias com os proprietários de imóveis desocupados com área superior a 500,00m², fora da Zona Especial de Interesse Social – ZEIS, para inscreverem-se nesta zona.

Art. 46 – Os procedimentos de implantação das diretrizes estabelecidas para as Áreas de Intervenção Urbana – AIU, de que trata o artigo 44 desta Lei, serão regulamentados por lei específica.

Art. 47 – Fica delimitada a Área de Intervenção Urbana AIU-01 - **Área para a implantação de projetos habitacionais – Ipiranga-Heliópolis**, contida nos distritos do Sacomã, com o objetivo de implantar projeto estratégico consubstanciado na execução do Plano de Urbanização e regularização fundiária da ZEIS 1 – CO19, do Complexo Habitacional Heliópolis, bem como na qualificação urbana e incentivo ao desenvolvimento econômico da área, com o perímetro descrito no Quadro nº 5 anexo a essa Lei.

§ 1º - O Projeto Urbanístico Específico – PUE, da AIU- 01 Ipiranga – Heliópolis direciona e orienta a aplicação dos recursos provenientes da outorga onerosa do direito de construir no perímetro da AIU, atendendo aos seguintes objetivos e diretrizes específicos:

- a) integrar o Complexo Habitacional de Heliópolis ao conjunto de bairros vizinhos;
- b) atender a população residente em áreas objeto de desapropriação, interessada em continuar morando na região, através do financiamento para aquisição de habitações multifamiliares já construídas ou que venham a ser construídas com recursos da Operação Urbana;
- c) promover intervenções de urbanização, incluindo pavimentação, drenagem, rede de água e esgotos, iluminação, criação de áreas verdes, equipamentos sociais e substituição de unidades habitacionais precárias;
- d) potencializar as oportunidades de desenvolvimento econômico proporcionadas pelo sistema viário estrutural, bem como pelas intervenções previstas no PUE da AIU 01 - Ipiranga–Heliópolis;
- e) prever Habitações de Interesse Social, melhoramentos e reurbanização em locais definidos pelos órgãos competentes da municipalidade, destinada à população favelada residente na área da Operação Urbana e região do seu entorno.

§ 2º - O coeficiente de aproveitamento básico no perímetro da AIU-01 é o da zona de uso definida por este Plano Regional Estratégico e poderá ser ultrapassado mediante pagamento, em espécie ou em Certidões de Outorga Onerosa de Potencial Construtivo Adicional, da contrapartida correspondente à Outorga de Potencial Construtivo Adicional, nos termos das disposições da Parte I e III desta Lei.

§ 3º - O coeficiente de aproveitamento máximo no perímetro da AIU-01 poderá chegar a 4,00 (quatro) por lote, respeitados as zonas passíveis de aplicação da Outorga de Potencial Construtivo Adicional definidas por este Plano Regional Estratégico e o limite máximo do estoque de área construída adicional estabelecida por distrito, de acordo com a Parte III desta Lei.

§ 4º - Os valores monetários auferidos através da outorga onerosa do direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico e até os limites estabelecidos no parágrafo 3º serão depositados no Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FUNDURB.

§ 5º - As calçadas deverão ser executadas com pisos drenantes.

§ 6º - As áreas do recuo frontal poderão estar livres de separação física entre os lotes.

§ 7º - Poderá ser prevista a transferência de potencial construtivo quando da doação de áreas de lotes para alargamento de vias ou outros melhoramentos públicos.

§ 8º- A área do entorno do Teatro Bacarelli deverá ser revitalizada, com estímulo para atividades correlatas ao teatro.

§ 9º- Deverão ser implantadas Estações de Transferência na região determinados pela Secretaria Municipal de Transportes.

§º10º – Será executado projeto para pista de ciclismo com início na Avenida dos Meninos e termino na futura estação do Metrô Sacomã.

Art.48 – Fica delimitada a AIU-002 - **Área para a requalificação urbana e para reurbanização – Tancredo Neves**, contida no perímetro dos distritos Sacomã e Cursino, com o objetivos de:

- a) urbanizar e regularizar a favela do Boqueirão;
- b) otimizar o desempenho do sistema viário existente na AIU, através de ajustes funcionais e das intervenções pontuais com sistemas binários para melhoria dos fluxos do trânsito;
- c) ampliar e qualificar as áreas verdes públicas da AIU, valorizando a paisagem e oferecendo espaços seguros de recreação e lazer para a população;
- d) preservar a vegetação significativa existente em terrenos e glebas particulares, mantendo a permeabilidade do solo e garantindo condições de drenagem e absorção das águas pluviais;
- e) prever pista de ciclismo com início da Av. Tancredo Neves até a estação do Metrô São Judas, com faixa diferenciada para travessia de pedestres e ciclistas, sinalização adequada em todo o entorno da via de ciclismos para orientação dos usuários e demais motoristas.
- f) prever monitoramento nos semáforo com faixas de travessia iluminada e controle por câmeras;

Art. 49 - Fica delimitada a AIU-03 - **Áreas para a implantação e ampliação de centralidades – Cursino**:, contida nos perímetros do distrito do Cursino com o objetivo de promover o adensamento populacional e melhorias viárias.

§ 1º- As áreas do recuo frontal em imóveis não residenciais poderão estar sem separação física com o lote lindeiro.

§ 2º – As áreas doadas para alargamentos de vias ou áreas verdes poderão transferir seus potenciais construtivos para as partes remanescentes dos lotes ou para outros lotes, dentro da mesma AIU.

Art.50 - Fica delimitada a AIU - **Área para a requalificação urbana e para reurbanização – Córrego do Ipiranga**, com inicio no Parque da Independência e término no Parque do Estado com o objetivo de:

- a) minimizar a ocorrência de alagamentos por meio do estabelecimento de taxa de permeabilidade mínima do solo e preservação dos talvegues de cursos d'água não canalizados;
- b) promover a contenção das águas pluviais atendendo ao disposto na Lei Nº. 13.276 de 04 de janeiro de 2002
- c) promover ações diretas e medidas de caráter normativo para a recuperação das águas dos rios e córregos integrantes das bacias localizadas na subprefeitura.
- d) controlar a ocupação dos fundos de vale, de forma a recuperar a permeabilidade do solo;
- e) mitigar o desconforto térmico e a poluição atmosférica por meio da arborização dos espaços de uso público e preservação das concentrações arbóreas significativas;
- f) implantar o Caminho Verde do Córrego Ipiranga por meio da sua qualificação paisagística e ambiental, através de ações conjuntas das Subprefeituras do Ipiranga e Vila Mariana e SVMA/DEPAVE, SIURB e SPTtrans envolvendo obras hidrológicas e a definição de projeto de desenho urbano das vias e áreas públicas do entorno das margens do córrego, que garantam melhoria das condições de travessias de pedestres por meio de sinalização e comunicação visual adequadas, via de ciclismo com faixas de travessia diferenciadas, área de paradas e estacionamento junto ao Metrô e ao parque da Independência e centralidades;
- g) ampliar as áreas de uso público, as áreas verdes, a arborização e as calçadas;
- h) Fica estabelecida a zona ZCLa, para a Av. Ricardo Jafet e Abraão de Moraes.

Art.51 - Fica delimitada a AIU – 05 **Área para a requalificação urbana e para reurbanização – Divisa com São Bernardo e São Caetano**, onde são previstas ações conjuntas entre o Município de

São Paulo com os municípios São Caetano do Sul, São Bernardo do Campo e Governo do Estado a fim de prever melhorias na rede hídrica, viária, ambiental, transporte, acessibilidade, com os seguintes objetivos:

- a) prever doação de área para execução de reservatório para solucionar problema de enchente no local e na via Anchieta;
- b) execução de Projeto Urbanístico Específico para atender a área de intervenção;
- c) elaboração de estudo do Passivo de Solo
- d) incentivo ao adensamento populacional na região, com estudo da rede estrutural viária e Institucional, ampliando as áreas não residenciais geradora de emprego e residenciais para habitação de classes variadas .
- e) previsão das seguintes destinações:
 - I - 20% para vias de circulação de veículos;
 - II - 15% para áreas verdes
 - III - 5% para áreas institucionais

Parágrafo Único – 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:

- I) AIU – 05: Área para implantação do **Parque Linear do Córrego dos Meninos;**
- II) AIU – 06: Área para implantação do **Parque Linear do Ourives;**
- III) AIU – 07: Área para implantação do **Parque Linear do Córrego Jaboticabal /Minhocas;**
- IV) AIU – 08: Área para implantação do **Parque Linear do Córrego Francisco Pedroso de Toledo.**

Art. 52– As Áreas de Intervenção Urbana propostas neste Plano Regional, constam do Mapa 05 e do Quadro 05 integrantes desta Lei.

Seção VI – Das Operações Urbanas Consorciadas

Art. 53 – Fica prevista a inclusão de parte do território da Subprefeitura de Ipiranga no perímetro da futura Operação Urbana Diagonal Sul, a ser definido por Lei Específica.

Seção VII – Dos Instrumentos de Gestão Ambiental

Art. 54 – As diretrizes estabelecidas neste Plano Regional, com a finalidade de proteger, recuperar e melhorar a qualidade ambiental do território compreendido pela Subprefeitura do Ipiranga, deverão ser observadas pela lei específica de zoneamento ambiental, nos termos dispostos na Parte I desta Lei, em especial as seguintes:

- I. a ampliação das áreas arborizadas, constituídas pelos Caminhos Verdes e Parques Lineares, que passam a integrar o Sistema de Áreas Verdes;
- II. o aumento das áreas permeáveis, em especial, junto às cabeceiras de drenagem;
- III. as obras de drenagem necessárias para o controle dos alagamentos.

Título IV – Das Disposições Gerais

Art. 55 – O Sistema Viário Secundário N4, que coleta e distribui tráfego para o Sistema Viário Estrutural, está representado no Mapa 2, integrante deste livro.

Art. 56 – São parte integrante desta Lei:

- I. Os mapas:
 - a. Mapa 01 – Rede Hídrica Ambiental – Ipiranga - IP;
 - b. Mapa 02 – Rede Viária Estrutural – Ipiranga - IP;
 - c. Mapa 03 – Rede Estrutural de Transporte Público - Ipiranga - IP;

- d. Mapa 04 – Zonas de Uso, Especiais e de Proteção Ambiental – Ipiranga - IP;
- e. Mapa 05 – Áreas de Intervenção Urbana e Operação Urbana Consorciada - Ipiranga - IP;
- f. Mapa 06 – Áreas para aplicação dos instrumentos do PDE - Ipiranga – IP.

II. Os quadros:

- a. Quadro 01 – Sistema Estrutural Hídrico Ambiental;
- b. Quadro 02 – Sistema Viário Estrutural – Abertura de vias e Melhoramentos viários;
- c. Quadro 03 – Sistema Estrutural de Transporte Público;
- d. Quadro 04 – Características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes - Ipiranga - IP;
- e. Quadro 04A – Zonas de Uso da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana;
- f. Quadro 04C - Zonas Especiais - ZEPEC;
- g. Quadro 04D – Zonas Centralidades Lineares;
- h. Quadro 05 – AIU - Áreas de Intervenção Urbana;
- i. Quadro 06 – Áreas sujeitas ao Direito de Preempção.