

ANEXO XV - LIVRO XV
PLANO REGIONAL ESTRATÉGICO DA SUBPREFEITURA JABAQUARA

Sumário

TÍTULO I – DAS POLÍTICAS PÚBLICAS REGIONAIS

Capítulo I – Dos Objetivos da Política de 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 Qualidade de Vida

TÍTULO II – DO PLANO URBANÍSTICO-AMBIENTAL

Capítulo I – Dos Elementos Estruturadores

Seção I – Rede Hídrica Ambiental Estrutural

Seção II – Rede Viária Estrutural e Secundária

Seção III – Rede Estrutural de Transporte Público Coletivo

Seção IV – Rede Estrutural de Centralidades

Capítulo II – Dos Elementos Integradores

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 Especiais

Subseção I – Das Zonas Especiais de Preservação Cultural – ZEPEC

Subseção II – Das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS

Seção V – Da Zona de Ocupação Especial - ZOE

Capítulo III – Dos Instrumentos de Gestão Urbana Ambiental

Seção I – Dos Instrumentos Indutores do Uso Social da Propriedade

Seção II – Do Direito de Preempção

Seção III – Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Seção IV – Da Transferência do Direito de Construir

Seção V – Das Áreas de Intervenção Urbana

Seção VI – Das Operações Urbanas Consorciadas

Seção VII – Dos Projetos Estratégicos

TÍTULO IV – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS
TÍTULO I – DAS POLÍTICAS PÚBLICAS REGIONAIS

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

Art. 1 - São objetivos da Política de Desenvolvimento Urbano e Ambiental:

- I. garantir a toda a população os direitos sociais nos termos do artigo 6º do Capítulo II da Constituição Federal;
- II. garantir que as transformações executadas através de melhoramentos não se limitem ao espaço físico e convertam-se em melhorias na qualidade de vida, principalmente para as parcelas mais excluídas da atual população da Subprefeitura Jabaquara;
- III. evitar o risco de expulsão populacional pela valorização imobiliária;
- IV. garantir à atual população o direito de usufruir a estrutura existente e dos melhoramentos indicados;
- V. criar condições para a geração de trabalho, emprego e renda, visando a elevação dos padrões econômicos e melhoria da qualidade de vida da população;
- VI. reverter o presente desequilíbrio socioeconômico da população, por meio do fortalecimento dos laços comunitários e da apropriação dos espaços públicos, visando a melhoria da qualidade de vida;
- VII. estabelecer prioridade de investimentos públicos nas áreas carentes e em desequilíbrio quanto à moradia, trabalho, equipamentos e serviços urbanos;
- VIII. desenvolver as potencialidades da região garantindo seu ambiente natural;
- IX. dinamizar e qualificar a centralidade Conceição/Jabaquara, mantendo sua posição estratégica no Município;
- X. garantir o desenvolvimento regional sustentável através de intervenções nos setores de habitação, educação, saúde, cultura, trabalho, emprego e renda.

Art.2 - São diretrizes da Política de Desenvolvimento Urbano e Ambiental:

- I. garantir a participação popular no planejamento, execução, manutenção e fiscalização das políticas públicas e ações do governo local;
- II. buscar ação conjunta com Subprefeituras limítrofes;
- III. eliminar o desequilíbrio entre o desenvolvimento econômico e o social;
- IV. planejar e promover o desenvolvimento sustentável, bem como difundir seus aspectos operacionais e técnicos;
- V. recuperar e valorizar o sítio natural incorporando-o ao cotidiano da população, com especial ênfase à rede hídrica;
- VI. qualificar o ambiente urbano com ênfase na paisagem e nas relações sociais;
- VII. implantar os equipamentos urbanos e comunitários de forma a tornar equânime o seu acesso pela população;
- VIII. reestruturar a circulação com ênfase na acessibilidade visando a integração entre os diversos bairros, centralidades, equipamentos urbanos desta Subprefeitura e seu entorno;
- IX. priorizar investimentos para implantação e requalificação da rede de infraestrutura nas áreas desprovidas deste serviço público;
- X. dinamizar as centralidades e centros de bairros com ênfase no comércio e serviço, equipamentos públicos e transporte;
- XI. aplicar, para fins da reforma urbana na região da Subprefeitura Jabaquara, os instrumentos previstos na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001-

Estatuto da Cidade e no PDE, que estabelecem diretrizes gerais da política urbana.

Capítulo II – Dos Objetivos para o Desenvolvimento Econômico e Social

Art.3 - São objetivos de Desenvolvimento Econômico e Social:

- I. potencializar e dinamizar a vocação da Subprefeitura Jabaquara como pólo de serviços, comércio e de integração das modalidades de transporte;
- II. incentivar e propiciar desenvolvimento socioeconômico sustentável;
- III. visar a manutenção da população local e a melhoria da qualidade de vida e das relações sociais;
- IV. incentivar e propiciar distribuição de renda mais democrática e equânime, acompanhada de desenvolvimento urbano regional.

Art.4 - São diretrizes de Desenvolvimento Econômico e Social:

- I. estimular o desenvolvimento de atividades comerciais e de serviços através das centralidades e centros de bairro, com ênfase em empreendimentos familiares, para geração de postos de trabalho, emprego e renda;
- II. promover programas de financiamentos populares através da ação pública ou privada para fomento de atividades econômicas locais;
- III. estimular a formação de cooperativas e qualificação de mão-de-obra, através de programas de capacitação e formação profissional;
- IV. dar condições para estruturação da economia solidária;
- V. desenvolver setores econômicos ligados às atividades de meio ambiente, educação, cultura, esporte, lazer, saúde e turismo;
- VI. estimular atividades econômicas relacionadas ao setor aeroportuário;
- VII. preparar a população para dinamizar a economia local, através de ações estratégicas que impulsionem as novas demandas, mediante formação profissional e do estímulo à formação de cooperativas, micro, pequenas e médias empresas;
- VIII. dinamizar a geração de postos de trabalho e emprego locais;
- IX. incentivar e propiciar oportunidades de trabalho de características locais, como construção civil, comércio e serviços locais, meio ambiente, cultura, abastecimento, transporte, saúde, educação, lazer e esportes;
- X. incentivar e propiciar parcerias do setor público com setor privado para geração de postos de trabalho, emprego e renda;
- XI. estimular as atividades econômicas intensivas de mão-de-obra, através de programas de qualificação de pessoal.

Art.5 -São ações estratégicas para o Desenvolvimento Econômico e Social:

- I. formação profissionalizante para as demandas de acordo com o processo de desenvolvimento urbano e econômico;
- II. processo de economia solidária;
- III. regularização do trabalho informal;
- IV. construção de escola de ensino Técnico Profissional;
- V. formação de cooperativas, micro, pequenas e médias empresas, que atendam a demanda do mercado local;
- VI. estímulo de empregos na construção civil, no setor público e privado, que terão demandas para o desenvolvimento urbano regional.

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

Art.6 - São objetivos de Desenvolvimento Humano e Qualidade de Vida:

- I. fomentar e incentivar a implementação de programas e projetos em áreas que abrangem os setores mais precários da Subprefeitura Jabaquara, estabelecendo prioridade de investimentos públicos, voltados para a melhoria da habitabilidade e qualidade ambiental dos bairros, da articulação de formas de geração de emprego e renda e do acesso a equipamentos e serviços urbanos;
- II. fortalecer os laços comunitários e de vizinhança pelo convívio no espaço público;
- III. garantir a apropriação dos espaços públicos para convívio e identidade cultural;
- IV. melhorar, ampliar e criar equipamentos públicos de cultura e lazer e articulá-los com o sistema educacional e as associações comunitárias;
- V. garantir o controle e fiscalização dos equipamentos públicos para que cumpram e atendam plenamente suas funções sociais;
- VI. garantir a toda a população local, o acesso e usufruto dos equipamentos e serviços oferecidos pelo Poder Público.

Art.7 - São diretrizes de Desenvolvimento Humano e Qualidade de Vida:

- I. implantar equipamentos públicos de forma equânime, priorizando áreas mais carentes e utilizando principalmente as áreas de ZEIS 1 e ZEIS 3;
- II. estimular a implantação de atividades que gerem postos de trabalho, emprego e renda;
- III. qualificar e ampliar rede de equipamentos públicos;
- IV. integrar programas setoriais para ações mais abrangentes de acordo com a demanda da população local;
- V. capacitar a população local com programas de formação de agentes de lazer, esportes, saúde, educação, cultura e meio ambiente, como forma de geração de renda e profissionalização.

TÍTULO II – DO PLANO URBANÍSTICO-AMBIENTAL

Art.8 – Este Plano Regional Estratégico observado o disposto na Parte I desta Lei, estabelece diretrizes para os elementos estruturadores e integradores como parte do processo de urbanização da Subprefeitura Jabaquara.

Capítulo I – Dos Elementos Estruturadores

Art.9 - Para a Estruturação Urbanística Ambiental tem-se como princípio recuperar o ambiente degradado, através de novo paradigma que estabeleça a interação da população com esse ambiente, numa relação de igualdade da importância dada ao homem e à natureza, associando diretrizes para possíveis usos públicos, com condições de estruturar as relações sociais e gerar sua apropriação, além de fortalecer a convivência existente e criar possibilidades de novas relações sociais, de cuidado e de manutenção.

Seção I – Rede Hídrica Ambiental Estrutural

Art.10 – A Rede Hídrica Ambiental Estrutural é composta pelos córregos Água Espraiada e Cordeiro e sua estruturação se dá mediante o seguinte:

- I. recuperação das cabeceiras, nascentes e cursos d'água integrantes das microbacias dos córregos Água Espraiada e Cordeiro;
- II. criação de novas áreas verdes, intensificando o uso das existentes e integrando o sistema de áreas verdes, pela potencialização de seus eixos de acesso;

- III. implantação da infra-estrutura de saneamento pela drenagem de águas pluviais, abastecimento de água, captação e tratamento de esgoto e coleta seletiva de lixo nas microbacias dos córregos Água Espriada e Cordeiro.

Art.11 – Na recuperação das cabeceiras, nascentes e cursos d'água, objetiva-se a reversão do processo de degradação da rede hídrica com sua recuperação e saneamento, e instituição de usos compatíveis que estimularão sua incorporação pelo ambiente natural e construído.

Art.12 – São diretrizes para a recuperação das cabeceiras, nascentes e cursos d'água:

- I. ampliar a oferta de áreas públicas para o lazer da coletividade;
- II. assegurar maiores taxas de permeabilidade do solo ao longo dos fundos de vale;
- III. melhorar, a longo prazo, as condições de qualidade de vida da população diretamente envolvida.

Art.13 – São ações estratégicas para a recuperação das cabeceiras, nascentes e cursos d'água, de que trata o inciso I do artigo 10 deste Livro:

- I. para os fundos de vale ocupados com habitações subnormais na microbacia do córrego Água Espriada:
 - a. implantar obras de infra-estrutura e saneamento prevendo limpeza do córrego e de suas margens;
 - b. acompanhar todo o processo com Programas das Secretarias do Meio Ambiente e da Educação objetivando integrar essas áreas aos novos usos e envolver a população na participação da produção e gestão desses espaços.
- II. para os fundos de vale do Córrego do Cordeiro, parcialmente canalizados e de interesse para sua recuperação:
 - a. realocar progressivamente as famílias ocupantes próximas aos eixos dos cursos d'água.
 - b. executar o Projeto Urbanístico de áreas de lazer segundo as seguintes diretrizes:
 1. implantar as obras de infra-estrutura e saneamento vinculadas ao plano de drenagem da área abrangida pela sua microbacia, prevendo limpeza das águas e de suas margens;
 2. implantar o sistema de retenção e oxigenação de águas pluviais através de lagoas;
 3. implantar o projeto paisagístico contendo a recuperação de parcela de mata ciliar e arborização;
 4. implantar os equipamentos de lazer observando as diretrizes do PDE, Parte I desta Lei.
 5. implantar ciclovia com pavimentação drenante, brinquedos infantis, passarelas, travessias de pedestres e mobiliário urbano.

Art.14 - São objetivos para a criação de novas áreas verdes de que trata o inciso II do artigo 10 deste Livro:

- I. recuperar e qualificar a paisagem amenizando os efeitos da poluição, ilhas de calor e alta impermeabilidade do solo, com a criação de microbacias como unidade de reestruturação;
- II. suprir a carência de áreas de lazer;
- III. integrar as áreas verdes à paisagem e ao cotidiano de seus usuários.

Art.15 – São integrantes do Sistema de Áreas Verdes, nos termos do disposto no PDE, os parques e praças públicas existentes e áreas dos fundos de vale recuperados dos córregos Água Espreada e do Cordeiro, tendo para sua implementação as seguintes ações estratégicas:

- I. facilitar o acesso ao Parque do Estado conforme diretrizes da Rede Viária Estrutural;
- II. potencializar e incentivar o uso do Parque do Nabuco através das seguintes diretrizes:
 - a. intensificar as atividades esportivas e do Centro de Educação Ambiental para manter seu uso constante, complementando com a instalação de Posto Policial;
 - b. executar o sistema de retenção de águas pluviais, através de lagoas, para reduzir o risco de alagamentos nas ruas contíguas ;
 - c. ativar o viveiro existente, tornando-o referência para obtenção de mudas a serem utilizadas no Programa de Arborização;
- III. potencializar e dinamizar as áreas de praças existentes, recuperando e instalando mobiliário urbano, calçamento e equipamentos, para estimular seu uso como área de convívio, através de programas de cultura, atividades físicas, esportivas e recreação de crianças, jovens, adultos e idosos;
- IV. Implantar o parque linear no fundo de vale do Córrego do Cordeiro, através de projeto urbanístico de áreas de lazer comunitário, observando, no caso de ZEIS, as diretrizes do Plano Urbanístico Específico;
- V. implantar os caminhos verdes, inclusive nas vias estruturais e coletoras;
- VI. promover a arborização por todo o território da Subprefeitura, inclusive com espécies frutíferas.

Art.16 - São objetivos da implantação de infra-estrutura de saneamento de que trata o inciso III do artigo 10 deste Livro:

- I. atender a população moradora com serviços urbanos;
- II. minimizar os impactos ambientais causados pelo despejo inadequado dos dejetos domiciliares em rios e córregos;
- III. proporcionar ambiente saudável para o convívio humano;
- IV. melhorar as condições de habitação.

Art.17 - São ações estratégicas na implantação de infra-estrutura de saneamento:

- I. implantar sistema de drenagem por microbacias, considerando a conformação topográfica e a ocupação existente de forma a controlar as enchentes e alagamentos;
- II. implantar galerias de águas pluviais em todo território da Subprefeitura ;
- III. implantar sistemas alternativos de coleta nas vias e locais de despejo das águas, como os canais filtrantes nas áreas emergenciais, até que a rede definitiva seja instalada;
- IV. promover gestões junto ao órgão estadual responsável (SABESP) para garantir o atendimento de toda a população da Subprefeitura com esgotamento sanitário;
- V. implantar aeróbicos verticais ou tanques sépticos com reatores, para tratamento dos efluentes domésticos em pequenas proporções, guardando a relação de 10 mil pessoas atendidas para área de mil metros quadrados de tratamento;
- VI. implantar coleta seletiva em todos os logradouros da Subprefeitura ;
- VII. criar postos de entrega para adesão popular ao descarte seletivo;
- VIII. realizar ampla campanha de divulgação da coleta seletiva e da localização dos respectivos postos;

- IX. realizar projetos de educação ambiental para salientar, junto à população, a importância dos programas de reciclagem e formalizar o estímulo à reciclagem e ao descarte seletivo;
- X. promover a economia solidária por meio de incentivos governamentais às cooperativas populares de coleta seletiva.

Art.18 – A Rede Hídrica Ambiental Estrutural está descrita no Quadro 01 e indicada no Mapa 01, integrantes deste Livro.

Seção II – Rede Viária Estrutural e Secundária

Art.19 – Além da Rede Viária Estrutural estabelecida pelo PDE – Parte I, são definidas por este Plano as vias coletoras e as ciclovias.

Art.20 – A Rede Viária Estrutural e as vias coletoras são as constantes do Mapa 02, integrantes deste Livro.

Seção III – Rede Estrutural de Transporte Público Coletivo

Art.21- A Rede Estrutural de Transporte Público Coletivo incorpora o Plano Municipal de Circulação Viária e de Transportes constante do Mapa 03 e Quadro 03 desta Lei.

Art. 22- São objetivos para a Rede Estrutural de Transporte Público Coletivo:

- I. melhorar o atendimento à população e integrar pontos estratégicos;
- II. aumentar o uso dos equipamentos urbanos subutilizados;
- III. consolidar e dinamizar o comércio e serviços locais.

Art. 23— São diretrizes para a Rede Estrutural de Transporte Público Coletivo :

- I. integrar pontos estratégicos com equipamentos públicos, principalmente o Hospital Sabóia e o Parque do Estado;
- II. melhorar a acessibilidade e mobilidade da população no território do Jabaquara, inclusive para pedestres, integrando-se com ciclovias, parques lineares, caminhos verdes, equipamentos públicos e estacionamentos;
- III. garantir a microacessibilidade dos bairros com maior capacidade no seu atendimento;
- IV. organizar e estimular o tráfego das linhas para favorecer o desenvolvimento econômico em setores estratégicos, minimizando os gastos públicos com qualificação de áreas e dinamizando o comércio local com geração de renda e empregos;
- V. promover melhorias viárias viabilizando o acesso da população com outros sistemas de transportes alternativos às estações do metrô Jabaquara e Conceição, cuja característica é sua ligação com áreas centrais e outras Subprefeituras.

Seção IV – Rede Estrutural de Eixos e Pólos Centralidades

Art.24– São consideradas para a composição da Rede Estrutural de Eixos e Pólos Centralidades:

- I. as centralidades polares do eixo Conceição/Jabaquara, ZCPb/01, ZCPa/01 e ZCPa/04, que incluem a Av. Hugo Beolchi e a Av. Eng. Armando Arruda Pereira;
- II. a centralidade polar ZCPa / 02, que inclui as ruas Jurupati e Rua Carmine Di Gênio;

- III. a centralidade polar ZCPa / 03, que inclui a Av. Vereador João de Luca;
- IV. as centralidades lineares: ZCLa / 04, do trecho III da Av. Santa Catarina; ZCLa / 05, ZCLa / 03 e ZCLb / 01, da rua Palestina e trechos I e II da Av. Santa Catarina, no Bairro Vila Mascote; ZCLa/01, da Av. Eng. Armando Arruda Pereira; e ZCLa/02, das Ruas Cidade de Bagdá e Conde Moreira Lima, ;
- V. as centralidades lineares de proteção ambiental do bairro Americanópolis, ZCLp/01 a 05.

§ 1º - São indicadas como centralidades lineares de proteção ambiental , relativas ao uso e com os mesmos padrões urbanísticos da zona a qual se inserem, as seguintes vias:

- I. avenida Rodrigues Monte Mor, entre o Córrego do Cordeiro e a Rua Benignio Carrera;
- II. rua Dr. Mário de Campos, entre a Rua Álvares Fagundes e a Rua Cidade de Santos;
- III. rua Álvares Fagundes, dentro dos limites da Subprefeitura do Jabaquara;
- IV. rua Hugo Vitor Silva, entre a rua Simão Rodrigues e a Rua Novo México ;
- V. estrada Antiga do Mar, entre a Av. Eng. Armando Arruda Pereira e a Rua Monte Real.

§ 2º - Ficam delimitadas como vias comerciais sujeitas ao Programa de Intervenções em Ruas Comerciais consolidado pela Lei 14003 de 14/12/05, as seguintes vias:

- I. rua Jurupati;
- II. rua Carmine di Gênio;
- III. avenida Santa Catarina;
- IV. rua Gustavo da Silveira;
- V. rua Palestina;
- VI. rua Cidade de Bagdá;
- VII. rua Conde Moreira Lima;
- VIII. avenida Rodrigues Montemor;
- IX. rua Dr. Mário de Campos;
- X. rua Álvares Fagundes;
- XI. rua Hugo Vitor Silva;
- XII. estrada Antiga do Mar.

Art.25 - São objetivos para o desenvolvimento das Centralidades:

- I. incentivar a criação de estabelecimentos comerciais nas áreas menos atendidas;
- II. incentivar e promover ações para o desenvolvimento das centralidades nas áreas consolidadas ou em consolidação;
- III. tornar-se referência urbana para a população;
- IV. promover gestões com o órgão competente estadual para implementação do complexo da Área de Intervenção Urbana- AIU do pátio de manobras do Metrô, priorizando cultura e lazer;
- V. dinamizar as centralidades existentes e desenvolver as novas;
- VI. promover a dinamização da Centralidade Conceição/ Jabaquara através da implantação de equipamentos de cultura e lazer, aumentando os horários e diversidades de usos, tornando-a lugar seguro de convívio e sociabilidade dos bairros, potencializando sua infra-estrutura, atraindo comércios e serviços privados, encurtando deslocamentos e consolidando-a como referência urbana metropolitana;
- VII. promover a dinamização da Centralidade Linear Santa Catarina, com o desenvolvimento de seu potencial econômico;

- VIII. promover a dinamização da Centralidade Vereador João de Luca, otimizando a infra-estrutura existente, para o desenvolvimento econômico da área, de forma a possibilitar a geração de postos de trabalho, emprego e renda.

Art.26 – As centralidades de que trata este artigo estão contidas nas zonas mistas ZM1, ZM2, ZM3a, ZM3b e nas zonas centralidades ZCPa, ZCPb, ZCLa e ZCLb descritas nos Quadros 04 e 04A e indicadas no Mapa 04, integrantes deste Livro.

Capítulo II – Dos Elementos Integradores

Art. 27 - São critérios para implantação de equipamentos públicos:

- I. proximidade com as referências urbanas ou centralidades;
- II. fácil acesso por meio de transporte coletivo, ciclovias, caminhos verdes;
- III. compatibilidade de usos;
- IV. oferta de terrenos vazios, com áreas adequadas ao uso, passíveis à aplicação da Lei 10.257, de 10 de Julho de 2001 - Estatuto da Cidade, para fins de reforma urbana.

Art.28 - São objetivos para implantação de equipamentos públicos de Esportes, Lazer e Recreação:

- I. criar equipamentos poliesportivos em áreas mais carentes ;
- II. qualificar, potencializar e recuperar para uso público, praças, parques e clubes já existentes;
- III. criar parques lineares, que contemplem usos múltiplos, priorizando áreas mais carentes de tais equipamentos;
- IV. implantar Área de Intervenção Urbana do Pátio do Metrô;
- V. criar alternativas de transporte local por meio de ciclovias que permitam o acesso a toda a área da Subprefeitura Jabaquara e a caminhos verdes que ampliam as áreas de lazer;
- VI. reservar área de esportes, lazer e recreação nas ZEIS 1 e ZEIS 3.

Art.29 - São ações estratégicas para implantação de equipamentos públicos de Esportes, Lazer e Recreação:

- I. promover gestões junto ao governo do Estado, objetivando inserir e qualificar equipamentos da FEBEM para centro poliesportivo;
- II. transformar os equipamentos de ensino nos finais de semana, em áreas de recreação, esportes e lazer para a população, monitorados por agentes de lazer, cultura e esportes , respeitando os índices de incomodidade estabelecidos na Parte III desta Lei.

Art. 30 - São objetivos para a implantação de equipamentos públicos de Saúde:

- I. ampliação dos equipamentos existentes e implantação de novos, em setores prioritários das demandas do Orçamento Participativo;
- II. construção de moradias dignas para população moradora em áreas de risco onde as condições de habitabilidade e saneamento básico são precárias e insalubres;
- III. melhoria da acessibilidade aos hospitais e postos de saúde, como forma de garantir o retorno dos pacientes e a continuidade dos tratamentos;
- IV. realização de programas de saúde preventiva para população de baixa renda;
- V. introdução de práticas corporais de prevenção e melhoria da saúde nas unidades de saúde, educação, assistência social, parques e jardins públicos.

- Art.31 - São objetivos para a implantação de equipamentos públicos de Educação:
- I. transformação das Instituições de Ensino em espaço de referência do bairro, integrando as funções culturais, de lazer, esportivas, meio ambiente, saúde e assistência social, para que a comunidade aproprie-se do equipamento público;
 - II. revisão de projetos pedagógicos e de administração, levando em consideração as características regionais e locais de cada instituição de ensino;
 - III. implantação de novos equipamentos de ensino em setores prioritários das demandas do Orçamento Participativo;
 - IV. atendimento à demanda de ensino da área da Subprefeitura Jabaquara;
 - V. construção do CEU – Centro de Educação Unificado na área Área de Intervenção Urbana Estratégica de Reversão Social da Macrozona de Proteção Ambiental.

- Art. 32 - São objetivos para a implantação de equipamentos públicos de Cultura:
- I. criar centros de cultura e de manifestações populares, através de ações nas escolas, centros comunitários e associações de bairro;
 - II. ter como referência de pequenos pólos, o Sítio da Ressaca, a ser usado para apresentações, reuniões, discussões e outras formas de troca de informação entre os grupos locais;
 - III. criar políticas públicas de cultura a serem implementadas em instituições de ensino, centros comunitários e associações de bairros, transformando-as em pequenos Pólos Culturais de manifestações populares da cultura local;
 - IV. potencializar e referenciar a Casa de Cultura Negra do Jabaquara como pólo aglutinador das políticas públicas implementadas nos pequenos Pólos Culturais e disseminador dessas manifestações em escala metropolitana, ressaltando sua importância como Centro Cultural do Jabaquara;
 - V. incentivar a arte de criação e a arte de reprodução na Casa de Cultura Negra do Jabaquara e nos pequenos Pólos Culturais;
 - VI. transformar a região da Centralidade Conceição em pólo cultural de escala regional, estimulando a implantação de salas de cinema, teatro, concertos musicais e exposições em seu sítio atual;
 - VII. implementar políticas públicas de cultura para os pequenos Pólos Culturais, garantindo a divulgação das atividades culturais a toda população do território do Jabaquara.

TÍTULO III – DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

- Art. 33 – São diretrizes de Uso e Ocupação do Solo:

- I. possibilitar o adensamento construtivo e populacional, principalmente nas áreas servidas por infra-estrutura;
- II. criar padrão de ocupação que reforce o relevo original, com edificações mais altas nos cumes, e edificações mais baixas nos vales, com o objetivo de preservar as visuais da paisagem, possibilitando ventilação adequada;
- III. compatibilizar as diretrizes para uso e ocupação do solo com as exigências do cone de aproximação do Aeroporto de Congonhas e com as restrições estabelecidas pelo CONDEPHAAT para a área envoltória do Sítio da Ressaca;
- IV. dinamizar as centralidades de bairro;

- V. buscar coerência com a atual configuração das construções, no sentido de completar a transformação nas áreas em processo de verticalização;
- VI. corresponder aos anseios da comunidade quanto à configuração de seu bairro.

Capítulo I - Das Macrozonas

Seção II – Macrozona de Proteção Ambiental

Art.34 – Parte do território da Subprefeitura Jabaquara está contida na Macrozona de Proteção Ambiental, sendo os critérios de proteção ao meio ambiente adotados para a totalidade da Subprefeitura.

Seção II – Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana

Art.35 – Parte do território da Subprefeitura Jabaquara está contida na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana.

Capítulo II – Do Zoneamento

Seção I – Das Zonas Exclusivamente Residenciais

Art.36 – Fica enquadrada como Zona Exclusivamente Residencial - ZER 2, área localizada no bairro Cidade Vargas, cujas características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes e descrição perimétrica constam dos Quadros 04 e 04A e a delimitação do Mapa 04, integrantes deste Livro.

Seção II – Das Zonas Mistas

Art.37 – Ficam enquadradas como Zonas Mistas as ZM1, ZM2, ZM3a, ZM3b e a zona mista de proteção ambiental ZMp assim relacionadas:

- I. ZM1/ 01, 02, 03, 04 - Zona Mista de Baixa Densidade abrangendo o Sítio da Ressaca, Aeroporto, Imigrantes, Jardim Jabaquara e a área da Operação Urbana Consorciada Água Espreada, excluindo-se as áreas referentes às zonas ZCPb/02 e ZCPb/03;
- II. ZM2/01 a 03 - Zona Mista de Média Densidade: Vila Guarani, Vila Santa Catarina e Jardim Jabaquara;
- III. ZM3a/01 a 09 e ZM3b/01 - Zonas Mistas de Alta Densidade: Conceição/Jabaquara, Vila Mascote e Santa Catarina;
- IV. ZM3b/02 - Zona Mista de Alta Densidade: Vila Mascote;
- V. ZMp/01 - Zona Mista de Proteção Ambiental: Americanópolis.

Seção III – Das Zonas Centralidades – ZC

Art.38 – Ficam enquadradas como Zonas Centralidades as ZCLa, ZCLb, ZCPa, ZCPb e ZCLp, assim relacionadas:

- I. ZCLa/01 a 05 - Zona Centralidade Linear: Av. Engenheiro Armando Arruda Pereira, Av. Santa Catarina (trechos I e III), Rua Cidade de Bagdá e Rua Palestina;
- II. ZCLb/01 - Zona Centralidade Linear: Av. Santa Catarina (trecho II);
- III. ZCPa/01 a 04 – Zona Centralidade Polar: Av. Eng. George Corbisier, Av. Vereador João de Luca e Av. Dr. Hugo Beolchi;

- IV. ZCLp/01 a 05 – Zona Centralidade Linear de Proteção Ambiental: Av. Rodrigues Montemor, Rua Dr. Mário de Campos, Rua Álvares Fagundes, Rua Hugo Vítor da Silva e Estrada Antiga do Mar.
- V. ZCPb/01 a 03 – Zona Centralidade Polar: Av. Dr. Hugo Beolchi, Av. Eng. Armando de Arruda Pereira e Americanópolis.

Art 39 – Na Zona Mista de Proteção Ambiental – ZMp/01 fica estabelecido o lote mínimo de terreno igual a 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados).

Art. 40 – Nos lotes pertencentes às Zonas Mistadas de Proteção Ambiental ZMp deverão ser mantidas áreas permeáveis equivalentes a 15 % (quinze por cento) da área do lote e reservados, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) da área não ocupada para área verde.

Art.41 – As características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes, bem como as descrições perimétricas das zonas de uso estão descritas nos Quadros 04 e 04A e delimitadas no Mapa 04, integrantes deste Livro.

Seção III – Das Zonas Especiais

Subseção I – Das Zonas Especiais de Preservação Cultural – ZEPEC

Art.42 – Na Subprefeitura Jabaquara ficam enquadradas como Zonas Especiais de Preservação Cultural - ZEPEC/01 a área tombada do Sítio da Ressaca e ZEPEC/02 a área do Ache-ilé-obá.

Parágrafo único – As características de aproveitamento e descrição perimétrica da ZEPEC/01 e ZEPEC/02 constam dos Quadros 04 e 04B e a delimitação no Mapa 04, integrantes deste Livro.

Subseção II – Das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS

Art.43 - As Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS estabelecidas para a Subprefeitura Jabaquara são as delimitadas no Mapa 04, integrantes deste Livro.

Seção IV – Das Zonas de Ocupação Especiais – ZOE

Art.44 – Fica enquadrada como Zona de Ocupação Especial - ZOE/01, a área do Parque Estadual Fontes do Ipiranga (Parque do Estado – criado pelo Decreto Estadual nº 201-A do ano 1893) contida no território da Subprefeitura Jabaquara na Macrozona de Proteção Ambiental, estando sujeita às disposições da legislação estadual que estabeleceu a Unidade de Conservação e respectivo Plano de Manejo.

Parágrafo único – A ZOE/01 está delimitada no Mapa 04, integrante deste Livro.

Capítulo III – Dos Instrumentos de Gestão Urbana Ambiental

Seção I – Dos Instrumentos Indutores do Uso Social da Propriedade

Art.45 – Os terrenos não-edificados ou subutilizados da Subprefeitura Jabaquara ficam sujeitos ao instrumento de parcelamento, edificação ou utilização compulsória, nos termos do PDE parte I .

Seção II – Do Direito de Preempção

Art.46 – Ficam sujeitas ao direito de preempção as seguintes áreas:

- I. terrenos definidos, prioritariamente para a utilização de creche, EMEI e posto de saúde;

Parágrafo único – As áreas indicadas para Direito de Preempção, no item I, estão descritas no Quadro 06, e indicadas no Mapa 06 integrantes deste Livro.

Seção III – Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Art.47 – 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 na Parte I desta Lei.

Seção IV – Da Transferência do Direito de Construir

Art.48 – Aplica-se a Transferência do Direito de Construir, de acordo com as regras na Parte I desta Lei.

Parágrafo Único. São passíveis de receber o potencial construtivo transferido as áreas indicadas no PDE – Parte I.

Seção V – Das Áreas de Intervenção Urbana

Art.49 – São definidas por este Plano, de acordo com as diretrizes e Instrumentos estabelecidos no PDE – PARTE I as Áreas de Intervenção Urbana:

- I. Para implantação de parques lineares - o Parque Linear do Córrego do Cordeiro
- II. Para implantação e ampliação de centralidades - as centralidades lineares do bairro Americanópolis, nos lotes lindeiros às ruas Dr. Mário de Campos, Av. Rodrigues Monte Mor, Rua Álvares Fagundes, Rua Hugo Vítor Silva e estrada Antiga do Mar, atendendo às demandas locais de abastecimento e geração de trabalho;
- III. Para implantação de equipamentos urbanos - a área do Pátio do Metrô, para implantação de projeto específico visando à priorização de atividades voltadas para cultura e lazer;
- IV. a área de entorno do Aeroporto de Congonhas, visando dinamizar o potencial do equipamento público para geração de emprego e renda com outorga onerosa quanto aos usos compatíveis com as atividades aeroportuárias, conforme as disposições definidas na Parte II desta Lei.
- V. Para requalificação urbana e para reurbanização - Área de Intervenção Urbana Estratégica de Reversão Social da Macrozona de Proteção Ambiental, que tem por objetivo a priorização de investimento do poder público voltados para melhorias da condição de habitabilidade e ambiental,
- VI. Área de Intervenção Urbana Bandeirantes - AIU Bandeirantes com o objetivo de revitalização da via, implantação do corredor exclusivo para transporte de cargas e requalificação do seu entorno imediato.
§1º. O projeto de revitalização da Avenida Bandeirantes compreende toda a extensão da via e a sua continuidade na Avenida Afonso D'Escragnole Taunay, no trecho compreendido entre a Marginal do Rio Pinheiros e a Rodovia dos Imigrantes, abrangendo as subprefeituras de Pinheiros, Santo Amaro, Vila Mariana e Jabaquara.

§ 2º. Na área de abrangência da AIU Bandeirantes os coeficientes de aproveitamento não podem ser alterados, permanecendo aqueles estabelecidos para as zonas de uso lindeiras.

§ 1º. Os procedimentos de implantação das AIU bem como os instrumentos urbanísticos nelas aplicáveis serão definidos em legislação específica.

Art.50 – As Áreas de Intervenção Urbana têm suas descrições perimétricas no Quadro 05A e estão indicadas no Mapa 05, integrantes deste Livro.

Seção VI – Das Operações Urbanas Consorciadas

Art.51 – A Operação Urbana Consorciada Água Espreada está inserida parcialmente na Subprefeitura Jabaquara, ficando sujeita a Lei Nº 13.260 de 28 de dezembro de 2001.

Parágrafo único – A Operação Urbana Água Espreada consta do Quadro 05B e está delimitada no Mapa 05, integrantes deste Livro.

TITULO IV – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art.52 - São integrantes deste Livro os seguintes Quadros e Mapas:

- I. Quadro 01 - Rede Hídrica Ambiental Estrutural - PRE – JA
- II. Quadro 02 – Rede Viária Estrutural e Secundária - PRE – JA
- III. Quadro 03 – Rede Estrutural de Transporte Público - PRE – JA
- IV. Quadro 04 – Características de Aproveitamento, Dimensionamento e Ocupação dos Lotes - PRE - JA
- V. Quadro 04A – Zonas de Uso Descrição Perimétrica - PRE – JA
- VI. Quadro 04B – Zonas Especiais Descrição Perimétrica - PRE – JA
- VII. Quadro 05A – Área de Intervenção Urbana - PRE – JA
- VIII. Quadro 05B – Operação Urbana Consorciada - PRE – JA
- IX. Quadro 06 – Áreas sujeitas ao Direito de Preempção - PRE – JA
- X. Mapa 01 - Rede Hídrica Ambiental Estrutural - PRE – JA
- XI. Mapa 02 – Rede Viária Estrutural e Secundária - PRE – JA
- XII. Mapa 03 – Rede Estrutural de Transporte Público - PRE – JA
- XIII. Mapa 04 – Zonas de Uso - PRE – JA
- XIV. Mapa 05 – Desenvolvimento Urbano - PRE – JA
- XV. Mapa 06 - Áreas sujeitas ao Direito de Preempção - PRE – JA