

Anexo XVIII - Livro XVIII
Plano Regional Estratégico da Subprefeitura M'Boi Mirim - MB

Sumário

Título I - Das Políticas Públicas Regionais

Capítulo I - Dos Objetivos e Diretrizes da Política de Desenvolvimento Urbano e Ambiental

Capítulo II - Dos Objetivos e Diretrizes para Desenvolvimento Econômico e Social.

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

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

Título II - Do Plano Urbanístico-Ambiental

Capítulo I - Dos Elementos Estruturadores

Seção I – Da Rede Estrutural Hídrica Ambiental

Seção II – Da Rede Viária Estrutural e Coletora

Seção III – Da Rede Estrutural de Transporte Público Coletivo

Seção IV – Da Rede Estrutural de Eixos e Pólos de Centralidade

Capítulo II - Dos Elementos Integradores

Título III - Do Uso e Ocupação do Solo

Capítulo I - Das Macrozonas

Seção I – Da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana

Seção II – Da Macrozona de Proteção Ambiental

Capítulo II – Do Zoneamento

Seção I – Das Zonas de Centralidades

Seção II – Das Zonas Predominantemente Industriais

Seção III – Das Zonas Mistas

Seção IV – Das Zonas Estritamente Residenciais

Seção V – Das Zonas Especiais

Subseção I – Das Zonas Especiais de Proteção Ambiental

Subseção II – Das Zonas Especiais de Produção Agrícola e de Extração Mineral

Subseção III – Das Zonas Específicas de Preservação

Subseção IV – Das Zonas Especiais de Interesse Social

Seção VI – Das Zonas de Proteção e Desenvolvimento Sustentável.

Seção VII – das Zonas de Lazer e Turismo

Título IV - Dos Instrumentos de Gestão Urbana e Ambiental

Capítulo I - Do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios

Capítulo II - Do Direito de Preempção

Capítulo III - Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Capítulo IV - Da Transferência do Direito de Construir

Capítulo V - Das Áreas de Intervenção Urbana

Capítulo VI – Das Operações Urbanas

Anexos - Quadros e Mapas

Título I – Das Políticas Públicas Regionais

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

Art. 1º - Este Plano Regional tem como objetivos e diretrizes:

- I. implementar políticas públicas que, considerando a baixa qualidade urbana da região, priorizem-na para sua introdução no conjunto urbanístico da cidade;
- II. caracterizar a região como área prioritária para o recebimento de recursos da Outorga Onerosa concedida em áreas mais qualificadas da cidade;
- III. consolidar o lugar de sede da Subprefeitura como ponto de identidade e de presença do Estado;
- IV. estabelecer como prioridade a inserção de modo mais favorável, no conjunto da cidade, das diretrizes da região no que se refere aos temas Habitação, Saneamento e Meio Ambiente, Transporte, Uso do Solo, Centralidades, Infra-estrutura e Equipamentos e Gestão.
- V. instalação de pontos de coleta e galpões de reciclagem de lixo, para a consolidação do disposto na Lei Municipal nº 13.478/02.

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

Art. 2º - São objetivos e diretrizes para o Desenvolvimento Econômico e Social

- I. Promover a inserção da região na cidade de São Paulo:
 - a) melhorando a comunicação e mobilidade entre a região e o restante da cidade;
 - b) propiciando oportunidades para o desenvolvimento econômico na região;
 - c) contendo a expansão periférica, principalmente na área de mananciais; ampliando a oferta de oportunidade de assentamento em áreas mais centrais, esvaziadas;
- II. incentivar a participação de empresas e cooperativas no processo de desenvolvimento e de inclusão social, observando a conservação ambiental e a preservação dos mananciais;
- III. incrementar oferta de transportes, para viabilizar o direito de ir e vir;
- IV. priorizar investimentos públicos, de todos os níveis de governo, mas também os privados do comércio ao lazer;
- V. incentivar a Economia Solidária, como estratégia de inclusão social e geração de emprego e renda;
- VI. atrair e incentivar plantas industriais não poluentes e dotadas de tecnologias sustentáveis compatíveis com a característica ambiental da região;
- VII. incentivar a capacitação dos trabalhadores para sua recolocação profissional, visando dotar a região de mão-de-obra competente para os novos setores econômicos a serem dinamizados e atraídos;
- VIII. Articular os objetivos de ampliação do acesso à renda para a população local e da preservação do manancial, com o desenvolvimento da agricultura urbana.

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

Art. 3º - Ficam estabelecidos os seguintes objetivos e diretrizes:

- I. implantar políticas públicas que visem à obtenção de condições mínimas de estrutura e serviços urbanos, à valorização da identidade de seus bairros, à inclusão social e urbana, ao acesso a oportunidades e à contenção da violência, possibilitando a

- construção da auto-estima da população;
- II. proceder à regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda, mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e a legislação ambiental, no âmbito da competência municipal;
- III. priorizar ações de saneamento, urbanização de assentamentos precários e qualificação das moradias e do espaço público.

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

Art. 4º - Ficam estabelecidos os seguintes objetivos e diretrizes:

- I. promover a sustentabilidade ambiental, social e econômica na gestão de serviços de saneamento, implementando as diretrizes estabelecidas pela Lei 12.233 de Janeiro de 2006 que dispõe sobre a APRM- Guarapiranga.
- II. universalização dos serviços públicos de água e esgoto a toda a região da Subprefeitura, resguardadas as particularidades das áreas rurais;
- III. implantação de mecanismos de controle social do Estado e dos serviços contratados;
- IV. instalação de equipamentos de coleta e reciclagem de lixo, para consolidação do disposto na Lei Municipal nº 13.478/02;
- V. melhorar o serviço de coleta de resíduos sólidos nas áreas rurais;
- VI. despoluir cursos d'água, recuperar os fundos de vales e proceder com a recomposição de matas ciliares;
- VII. promover soluções de saneamento para todas as áreas com assentamento consolidado, respeitando o disposto na legislação estadual de proteção aos mananciais;
- VIII. recuperar córregos através da remoção da população residente às suas margens, bem como da regularização da drenagem em canais abertos, sendo as ações obrigatoriamente orientadas por estudos prévios;
- IX. implementar soluções para áreas de risco geotécnico e de inundações.

Título II Do Plano Urbanístico-Ambiental

Capítulo I – Dos Elementos Estruturadores

Seção I – Rede Estrutural Hídrica Ambiental

Art. 5º - Este Plano Regional estabelece para a Rede Hídrica Ambiental da Subprefeitura M'Boi Mirim as diretrizes:

- I. promover soluções de saneamento para todas as áreas com assentamento consolidado, priorizando-se os córregos na área de mananciais;
- II. remoção da população residente às margens dos córregos e no meio da Av. Itália, propiciando alternativas de reassentamento, preferencialmente em área mais central na cidade ou na própria região;
- III. recuperar córregos, promovendo sua regularização em canais abertos, conforme estudos técnicos previamente realizados;
- IV. implementar soluções para áreas de risco;
- V. implantar os seguintes parques, previstos nesta Lei à partir de 2006;
 - a) Jardim Herculano;
 - b) Parque Linear ao longo do Córrego Capão Redondo;
- VI implantar os seguintes caminhos verde

- a) Jararaú
 - b) M' Boi Mirim
 - c) Agamenon
- VII. criar os parques;
- a) Jardim Nakamura (área da antena da Rádio Mulher);
 - b) Parque Paiolzinho;
 - c) Viveiro de Plantas da Subprefeitura.

VIII. articular ao âmbito da Subprefeitura a gestão e implementação de parques, clubes e outras categorias do Sistema de áreas Verdes do Município de São Paulo.

VIII. implantar e qualificar equipamentos de lazer, prover melhor acessibilidade e transporte regular no Parque Ecológico do Guarapiranga.

IX. registrar os Clubes de Campo integrantes do Sistema de Áreas Verdes do Município, delimitados no mapa 01, documento anexo deste Livro, como importantes elementos do patrimônio ambiental desta subprefeitura.

Art. 6º- Os Parques, Parques Lineares propostos e Caminhos Verdes propostos, Clubes de Campo e Clubes Esportivos e Sociais, integrantes do Sistema de Áreas Verdes do Município, apresentados para a Rede Estrutural Hídrica e Ambiental da Subprefeitura do M'Boi Mirim, têm seus objetivos, estratégias, metas e referências Perimétricas registrados no Quadro 01 e no Mapa 01, documentos integrantes deste Livro.

Seção II – Da Rede Viária Estrutural

Art. 7º - Para a Rede Viária Estrutural são definidas as seguintes diretrizes:

- I. melhoria das condições das vias existentes;
- II. implementar abertura de novas vias: ligação do terminal Jd. Ângela com o Metrô;
- III. ampliação das ligações e acessos;
- IV. melhoria do fluxo na M'Boi Mirim através de obras de duplicação, com recomendação para implantação de Binário, abrangendo toda sua extensão.

Art. 8º– O empreendimento Rodoanel Metropolitano, sem prejuízo das medidas mitigadoras e compensatórias exigidas no licenciamento ambiental pelo Conselho Estadual de Meio Ambiente –CONSEMA – e pela Secretaria de Estado do Meio Ambiente – SMA, deverá observar, no território da Subprefeitura de M'Boi Mirim, as seguintes exigências técnicas:

- I. a implantação do Rodoanel – Trecho Sul no território da Subprefeitura de M'Boi Mirim, bem como as medidas mitigadoras e compensatórias previstas, serão submetidas à deliberação do Conselho Municipal do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável – CADES.
- II. como medida compensatória, o empreendimento Rodoanel deverá prever apoio à fiscalização ambiental, mediante aporte de recursos, capacitação, equipamentos e tecnologia.
- III. fica vedada a articulação do Rodoanel com quaisquer vias no território de M'Boi Mirim.

Art. 9º - Os tipos de intervenção, classificação de vias, objetivos, estratégias, metas e referências perímetros relativos à Rede Viária Estrutural e Coletora estão registrados no Quadro 02 e do Mapa 02 e 02A, integrantes deste Livro.

Seção III – Da Rede Estrutural de Transporte Público Coletivo

Art. 10 - Para a Rede Estrutural de Transporte Público, ficam definidas como diretrizes:

- I. Capacitar a rede de transporte de forma a garantir a continuidade política da tarifa única
- II. completar as linhas de transporte coletivo unindo pontos de interesse indicados pela população local, servida atualmente por ônibus desarticulados da rede pública de transporte coletivo;
- III. criar estações de transferência para propiciar acesso aos terminais rodoviários existentes no município de São Paulo.

Art. 11 – Os quadros 03 e o Mapa 03, integrantes deste Livro registram as áreas e ações a realizar.

Seção IV – Da Rede Estrutural de Eixos e Pólos de Centralidades

Art. 12 – Para os eixos e pólos de centralidades, na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana ficam definidas as seguintes diretrizes:

- I. qualificar os eixos de centralidades ao longo dos corredores viários seguintes vias:
 - a) avenida Guarapiranga desde seu início até o limite norte do Parque Guarapiranga;
 - b) Estrada M'Boi Mirim até o ponto coincidente com o limite da área de proteção de mananciais;
 - c) toda a extensão da avenida Maria Coelho Aguiar e a avenida José Barros Magaldi;
 - d) Estrada de Itapecerica desde seu início na Avenida João Dias até a Rua Manuel de Burgos, acompanhando a divisa com a Subprefeitura de Campo Limpo.

- II. qualificar, por meio da complementação, os equipamentos públicos importantes para a população e valorizar urbanisticamente as seguintes centralidades polares:
 - a) o Centro Piraporinha, que se expande a partir de interseção da Av. M'Boi Mirim com vias de importância local;
 - b) o Centro Vila Remo, que se desenvolve ao sul da Estrada do M'Boi Mirim na interseção com vias de importância regional como a Rua Comendador Antunes dos Santos.

Art. 13 - Os eixos de centralidades situados na Macrozona de Proteção Ambiental deverão ser ambiental e urbanisticamente qualificados, com prioridade para os seguintes corredores viários:

- I. estrada do M'Boi Mirim;
- II. estrada da Riviera;
- III. estrada do Guavirituba;
- IV. avenida Guarapiranga;
- V. avenida Comendador Sant'Anna.

Art. 14 - No território situado em Macrozona de Proteção Ambiental, o exercício das atividades comerciais, de serviços, industriais de pequeno porte e institucionais não poderão causar incômodo à população e nem impacto nocivo ao meio ambiente, em especial aos mananciais do Guarapiranga.

Art. 15 - As Centralidades Polares e os Eixos de Centralidades, cujas faixas de abrangência estão estabelecidas nas disposições desta Lei, ficam definidos como Zonas de Centralidade Linear e Zonas de Centralidade Polar, ou Zonas de Centralidade Linear de Proteção Ambiental.

Art. 16 - Os eixos de centralidades e os centros indicados pelo artigo 12, incisos I e II, e Artigo 13, inciso I a V, por suas características de ocupação e pela importância que seu desenvolvimento social, econômico e urbanístico têm para a geração de recursos à população de M'Boi Mirim, enquadrados como ZCPb, ZCLa e ZCLp, deverão envolver padrões de ocupação de maior densidade e com grande diversidade de usos, compatibilizando-se com áreas de uso misto e com suas condições de localização em Área de Proteção aos Mananciais.

Art. 17 - Para as Zonas de Centralidades Linear e Polar e Zonas de Centralidade Linear de Proteção Ambiental, as características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes estão registradas no Quadro 04 integrante deste Livro.

Art. 18 – Os quadros 04A 04C e o Mapa 04, documentos anexos deste Livro, registram a tipologia das zonas e seus estabelecem seus perímetros.

Capítulo II - Dos Elementos Integradores

Art. 19 - Fica estabelecida a prioridade quanto à implantação de equipamentos urbanos de uso coletivo, nas áreas não servidas ou fora de raio de atendimento adequado.

Art. 20 - Qualificar o atendimento e as condições gerais dos equipamentos urbanos existentes, principalmente daqueles localizados em áreas identificadas, pelas oficinas e plenárias preparatórias deste Plano Regional, como carentes.

Parágrafo único. Também nas áreas de mananciais deverão ser providenciados os equipamentos necessários aos centros locais existentes.

Art. 21 - No Quadro 03A, documento integrante deste Livro, estão registradas as áreas e situações a que se refere o artigo anterior e ações a realizar.

Título III Do Uso e Ocupação do Solo

Capítulo I – Das Macrozonas

Seção I – Da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana

Art. 22 -Na Macrozona de Urbanização e Qualificação Urbana do território da Subprefeitura M'Boi Mirim, ficam estabelecidas as seguintes diretrizes:

- I. promover a diversificação e mesclagem de usos compatíveis, intensificando o aproveitamento do solo de forma equilibrada;
- II. estímulo ao Uso Habitacional de Interesse Social;
- III. intensificação da promoção imobiliária;
- IV. melhoria da qualidade dos espaços públicos e do meio ambiente;
- V. estímulo às atividades de indústria, comércio e serviços;
- VI. reorganização da infra-estrutura e do transporte coletivo;
- VII. preservação e reabilitação do patrimônio arquitetônico, histórico e cultural;
- VIII. promoção de incentivos quanto à reciclagem das edificações para novos usos.

Art. 23 - O Capítulo II, explicita a tipologia das zonas integrantes da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana

Seção II – Da Macrozona de Proteção Ambiental

Art. 24 - Nas Zonas de Proteção Ambiental e Zonas Especiais, cuja função básica é compatibilizar a conservação da natureza com o uso econômico, porém sustentável, dos remanescentes de recursos naturais da região, em especial das cabeceiras do Reservatório Guarapiranga, têm como princípios gerais:

- I. controlar a expansão urbana de alta densidade de ocupação;
- II. manutenção e qualificação do uso rural;
- III. conservação adequada das vias, permitindo boas condições de acessibilidade às atividades de produção agrícola e ecoturismo, mantendo necessariamente a permeabilidade do solo;
- IV. incentivo às modalidades sustentáveis de turismo;
- V. impedir novos parcelamentos urbanos e ocupações irregulares;
- VI. no licenciamento de atividades, observar rigorosamente as condicionantes ambientais;
- VII. reforçar os mecanismos de fiscalização dessas áreas.

Art. 25 - Na Macrozona de Proteção Ambiental ficam estabelecidas as seguintes diretrizes:

- I. na área incluída na Área de Proteção aos Mananciais, em conformidade com a Legislação Estadual vigente, observar nos assentamentos já consolidados, medidas de controle quanto a recuperação e não adensamento da ocupação;
- II. priorizar os centros locais existentes nessa área para localização dos equipamentos públicos necessários ao atendimento da população;
- III. as ZEIS deverão receber tratamento diferenciado para melhor se adequarem à condição de uma Área de Proteção aos Mananciais;
- IV. para as áreas onde não estão definidas ZEIS deverá prevalecer como diretriz, conservação ambiental e incentivo a formas de ocupação compatíveis com a proteção aos mananciais;
- V. implantação de formas de geração de renda compatíveis com a sustentabilidade dos recursos naturais, como atividades hortifrutigranjeiras, viveiros, hortos, privilegiando-as com incentivo à produção, através de cooperativas.

Art. 26 - Os proprietários que utilizarem seus imóveis localizados na Macrozona de Proteção Ambiental para fins de proteção ou recuperação ambiental, com ocupação compatível, em relação ZEPAM poderão fazer uso da transferência de potencial construtivo virtual, conforme dispõe esta Lei.

Capítulo II: Do Zoneamento

Seção I: Das Zonas de Centralidade Polar

Art.27 – Ficam enquadradas como Zonas de Centralidade Polar:

- a) ZCPb/01 – Piraporinha
- b) ZCPb/02 – Jd. Tomas

Art.28 – Ficam enquadrados como Zonas de Centralidade Linear:

- I – Pertencentes à Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana.
 - a) ZCLa/01 – Guarapiranga
 - b) ZCLa/02 – M'Boi Mirim
 - c) ZCLa/03 – Maria Coelho Aguiar e Jose Barros Magaldi
 - d) ZCLa/04 – Guido Caloi

- II – Pertencentes a Macrozona de Proteção Ambiental
- a) ZCLp/01 – Guarapiranga
- b) ZCLp/02 – Riviera
- c) ZCLp/03 – Guavirituba
- d) ZCLp/04 – Estrada do M'Boi Mirim
- e) ZCLp/05 – Comendador Santana

Art.29 – Nas zonas de Centralidade Linear e Polar as características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes- Quadro 04 e a descrição dos perímetros constam das quadros 04 A e 04 C e estão delimitadas no mapa 04, documentos integrantes deste livro.

Seção II- Da Zona Predominantemente Industrial

Art.30- Fica estabelecida uma Zona Predominantemente Industrial –ZPI no território de M'Boi Mirim situado na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana.

Parágrafo único- as características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes constam do Quadro 04, a descrição do perímetro consta do quadro 04 A e sua delimitação esta no mapa 04, documentos integrantes deste livro.

Seção II – Das Zonas Mistas - ZM

Art. 31 – Zonas Mistas são porções do território da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbanas, destinadas à implantação de usos residenciais e não residenciais, inclusive no mesmo lote ou edificação, seguindo critérios gerais de compatibilidade de incômodo e qualidade ambiental, que têm como referência o uso residencial.

Art. 32 – As seguintes áreas ficam enquadradas como zonas mistas.

- I – Pertencentes a Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana:
 - ZM-2/01 – Jardim. São Luis

II – Pertencente a Macrozona de Proteção Ambiental:

- a) ZMp/01 – Jardim Riviera
- b) ZMp/02 – Jardim Ângela
- c) ZMp/03 – Vila Calu
- d) ZMp/04 – Cidade Ipava
- e) ZMp/05 – Sapato Branco
- f) ZMp/06 – Vale Verde
- g) ZMp/07 – Jardim São Pedro

Art. 33 - A Zona Mista de Proteção Ambiental – ZMp compreende áreas situadas na Área de Proteção aos Mananciais com ocupação urbana adensada usos diversificados e em consolidação e expansão

Art. 34 – Para as áreas integrantes da ZMp/02, não incluídas nos limites da Área de Proteção de Manancial, em locais onde comprovado por profissional especializado não haver risco geotécnico ou de inundações poderá se admitido lote mínimo de 125,00m².

Art. 35 – As Características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes da Zona Mista – ZM e Zona Mista de Proteção – ZMp; e a descrição dos seus perímetros constam dos quadros 04 ,04 A e 04C, e estão delimitados no mapa 04 documentos integrantes deste livro.

Seção III – Da Zona Estritamente Residencial – ZER

Art. 36 - A Zona Estritamente Residencial de Baixa Densidade – ZER-1, definida nas disposições da parte III desta Lei, compreende áreas situadas no entorno de dois braços do Reservatório Guarapiranga, com padrão de ocupação de baixa densidade, loteamentos e loteamentos condomínios residenciais.

Art.37 – Na Zona Estritamente Residencial – ZER as características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes contam do Quadro 04, a descrição dos perímetros constam do Quadro 04 C, e sua delimitação está registrada no Mapa 04 documentos integrantes deste livro.

Seção IV: Das Zonas Especiais:

Subseção I – Das Zonas Especiais de Preservação Ambiental – ZEPAM

Art. 38 - As Zonas Especiais de Proteção Ambiental são porções do território onde as políticas de gestão são voltadas a proteger, conservar, recuperar e promover situações de interesse ambiental, por suas peculiaridades quanto à biodiversidade, formações geomorfológicas, risco geotécnico e função ambiental compreendendo, em conformidade com a parte III desta Lei, os tipos:

- I. Zona Especial de Proteção Ambiental-ZEPAM –P;
- II. Zona especial de Recuperação Ambiental-ZEPAM-R

Art. 39 – Constituem critérios gerais de enquadramento dos perímetros de ZEPAM-P proteger remanescentes de Mata Atlântica, em conformidade com o Decreto Federal nº 750, de 10 de fevereiro de 1993, proteger várzeas e planícies aluviais; constituir, integrar e preservar corredores biológicos; proteger cabeceiras de drenagem, nascentes, planícies aluviais e matas ciliares, com vistas à manutenção e recuperação da qualidade dos recursos hídricos destinados ao abastecimento público, proteger áreas de risco geotécnico, as seguintes situações e ocorrências ambientais.

§ 1º - No território de M' Boi Mirim ficam enquadradas como ZEPAM-P as Áreas de Preservação Permanente – APP, onde quer que elas ocorram, as florestas e demais formas de vegetação natural, definidas no artigo 2º da Lei nº 4.771 de 1965 - Código Florestal, alterada pela Lei Federal nº 7.803 de 18 de julho de 1989, as situações de preservação permanentes definidas pela legislação estadual de Proteção aos Mananciais; as planícies aluviais, registradas na Carta Geotécnica do Município de São Paulo, 1993, Prefeitura do Município de São Paulo, Secretaria Municipal de Planejamento Urbano – SEMPLA; as áreas de Mata Atlântica primária, bem como as que se encontrem em estágio médio e avançado de regeneração.

§ 2º - Foram enquadrados a planície aluvial do rio M'Boi Mirim (ZEPAM-P 01) e trecho do vale do rio M'Boi Mirim situado na região do Alto da Riviera (ZEPAM-P 02) onde existem fragmentos remanescentes importantes da cobertura vegetal de Mata Atlântica.

Art.40 – Nas ZEPAM-P as características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes constam do Quadro 04, a descrição dos perímetros constam do Quadro 04 B, e sua delimitação está registrada no Mapa 04 documentos integrantes deste livro.

Subseção II - Das Zonas Especiais de Produção Agrícola e de Extração Mineral – ZEPAG

Art. 41 - A Zona Especial de Produção Agrícola e de Extração Mineral – ZEPAG enquadra porções do território municipal em que haja interesse público, expresso por meio dos Planos Regionais das Subprefeituras ou lei específica, em promover a manutenção de atividades agrícolas e de extração mineral.

Art. 42 - No território de M'Boi Mirim ficam estabelecidas para as ZEPAG as seguintes diretrizes:

- I. contribuir efetivamente para o desenvolvimento sustentável da região;
- II. valorizar estas atividades pela sua importância econômica, como geradora de emprego e renda;
- III. valorizar a atividade agrícola pelo seu potencial de conservação da natureza e pelo fornecimento de alimentos e outros produtos vegetais e suprimento de matérias-primas, desde que devidamente licenciadas no âmbito municipal, estadual e federal;
- IV. controlar essas atividades para que elas sejam realizadas dentro de padrões ambientalmente adequados, observando medidas de conservação dos recursos e atributos naturais;
- V. os imóveis situados em ZEPAG não são passíveis de transformação em perímetro urbano, exceto nos casos de parcelamento de solo aprovado;
- VI. uma vez cessada, no imóvel, a produção agrícola ou mineral, deverão ser adotados os parâmetros de parcelamento uso e ocupação do solo definidos para ZPDS.

Art. 43 - No território de M'Boi Mirim, as Zonas de Produção Agrícola e de Extração Mineral-ZEPAG se apresentam como áreas de pequenas dimensões dispersas e difusas ao sul da Macrozona de Proteção Ambiental, ocorrências de áreas de produção rural e de atividade minerária, na maioria dos casos, situadas no contexto da Zona de Proteção e Desenvolvimento Sustentável – ZPDS

Parágrafo Único - nas ZEPAG deverá ser desenvolvido programa de incentivo à atividade agrosilvopastoril e de produção mineral, de interesse para a conservação das áreas de mananciais e desenvolvimento econômico e social de M'Boi Mirim.

Art. 44 - Para as Zonas Especiais de Produção Agrícola e de Extração Mineral – ZEPAG, as características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes estão registradas nos quadros 04, integrantes deste Livro.

Subseção III – Da Zona Específica de Preservação – ZEP

Art. 45 – Ficam enquadrados como Zonas Específicas de Preservação:

- a) ZEP – Parque Ecológico do Guarapiranga
- b) ZEP – Parque Ilha dos Eucaliptos

Art.46 – As características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes da Zona Específica de Proteção – ZEP constam do Quadro 04, a descrição dos perímetros consta do Quadro 04 B, sua delimitação esta registrada no mapa 04, documentos integrantes deste livro.

Subseção IV – Das Zonas Especial de Interesse Social - ZEIS

Art. 47 - Ficam estabelecidas as seguintes diretrizes para as Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS:

- I. deverão ser consideradas como ZEIS 1 as favelas e os loteamentos precários consolidados;

- II. são incluídas como ZEIS 1 as áreas indicadas pela população nas oficinas e plenárias de elaboração deste Plano Regional, com limites avaliados tecnicamente;
- III. fica excluída de ZEIS a área situada à Rua José Barros Magaldi em face da prioridade para implantação de equipamento de saúde e lazer no local, em lugar de habitações;
- IV. as ZEIS 1 localizadas na Área de Proteção aos Mananciais – Macrozona de Proteção Ambiental -, terão coeficiente de aproveitamento igual a 1,0 e deverão receber tratamento diferenciado, para que possam, garantindo a permanência dos moradores, atender aos objetivos de Proteção e Recuperação dos Mananciais, incorporando em seu Plano de Urbanização alternativas técnicas e jurídicas adequadas e considerando nesse Plano o conjunto da micro-bacia em que se encontram;
- V. aprovado este PRE, os Conselhos das ZEIS deverão ser constituídos em, no máximo, 6 meses, contribuindo para a definição dos parâmetros e delimitação precisa das intervenções.

Art.48 – As características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes da Zona Especial de Interesse Social - ZEIS e a descrição dos perímetros constam dos quadros 04, e 04 B, e estão delimitados no mapa 04; integrantes deste livro.

Seção V – Das Zonas de Proteção e Desenvolvimento Sustentável – ZPDS

Art.49 – Em M'Boi Mirim foram enquadradas como Zonas de Proteção e Desenvolvimento Sustentável, ZPDS/01 e ZPDS/02 áreas do vale do Rio Embu-Mirim recobertas por vegetação natural, cultivada ou por Silvicultura, em geral, ocupadas por sítios e chácaras constituindo região de grande importância para a produção de mananciais na Bacia do Guarapiranga, onde fica vedada a expansão de núcleos urbanos. .

Art. 50 - A Zona de Proteção e Desenvolvimento Sustentável – ZPDS tem como função compatibilizar a conservação da natureza com o uso sustentável da parcela de recursos existentes na região, os Grupos de Atividades permitidas e as Condicionantes para instalação dos usos estão estabelecidos no Quadro 02K-1 da Parte II desta Lei.

Art.51 – As características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes da Zona de Proteção e Desenvolvimento Sustentável - ZPDS e a descrição dos perímetros constam dos quadros 04, e 04 C, e estão delimitados no mapa 04; documentos integrantes deste livro.

Seção VI – Das Zonas de Lazer e Turismo – ZLT

Art.52 – Nas regiões de entorno do Reservatório Guarapiranga foram enquadrados Zonas de Lazer e Turismo com o objetivo de manter condições de ocupação compatíveis com as características paisagísticas e ecológicas relativas aos mananciais.

Art. 53 - A Zona de Lazer e Turismo - ZLT refere-se às porções do território destinadas aos usos de lazer, turismo e atividades correlatas, que observem medidas de conservação da natureza nas regiões associadas ao entorno do Reservatório Guarapiranga, cuja ocupação deve ser caracterizada por densidades demográficas e construtivas baixas.

Parágrafo único - Na ZLT os Grupos de Atividades permitidas e as Condicionantes para instalação dos usos na ZPDS estão estabelecidos na Parte III desta Lei, no quadro 02/I-1 Parâmetros de Incomodidade e Condicionantes para instalação de Atividades não Residenciais.

Art.54 – As características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes da Zona de Lazer e Turismo - ZLT e a descrição dos perímetros constam dos quadros 04, e 04 C, e estão delimitados no mapa 04; integrantes deste livro.

Seção VII – Zona de Ocupação Especial

Art.55 -Ficam enquadrados na Zona de Ocupação Especial – ZOE, definida pela Parte III desta Lei os Clubes de Campo de M'Boi Mirins registrados e codificados no Quadro 04C e delimitados no Mapa 04, documentos integrantes deste Livro, suas características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes estão registradas no Quadro 04.

Título IV Dos Instrumentos de Gestão Urbana e Ambiental

Art. 56 - Em conformidade com o Estatuto da Cidade, o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana, a qual tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, através de:

- I. planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;
- II. adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos aos objetivos do desenvolvimento urbano, de modo a privilegiar os investimentos geradores de bem-estar geral e a fruição dos bens pelos diferentes segmentos sociais, no âmbito da competência municipal;
- III. regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais.

Art. 57 - Para a implementação das diretrizes fixadas nesta Lei e mencionadas no artigo 4º deste Livro e, considerando as áreas de baixíssima qualidade urbana que caracterizam a região, este PRE estabelece sua linha de atuação, voltada à inserção do território da Subprefeitura de M'Boi Mirim no conjunto mais amplo da Cidade.

Art. 58 - Este Plano regional Estratégico, visando atingir seus objetivos, propõe consolidar o lugar de sede da subprefeitura como ponto de identidade e de presença da administração municipal na região.

Capítulo I – Do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios.

Art. 59 - Fica estabelecido que os instrumentos de parcelamento, edificação e utilização compulsórios aplicam-se às Áreas de Intervenção Urbana das Zonas de Centralidade Linear ao longo dos eixos viários com início na Avenida Guarapiranga até a Avenida M'Boi Mirim, Avenida M'Boi Mirim em seu trecho fora da área de proteção de mananciais, Avenida Maria Coelho Aguiar e Avenida José Barros Magaldi.

Parágrafo Único -As áreas referidas no caput deste artigo constam do Quadro 05 e do Mapa 05, integrantes deste Livro.

Capítulo II – Do Direito de Preempção.

Art. 60 -Poderão estar sujeitos a incidência do Direito de Preempção os imóveis vagos ou subutilizados na Macrozona de Proteção Ambiental e os imóveis contidos nas Áreas de Intervenção Urbana das Centralidades Lineares ao longo dos eixos viários da Avenida Guarapiranga até a Avenida M'Boi Mirim, Avenida M'Boi Mirim em seu trecho fora da área de proteção de mananciais, Avenida Maria Coelho Aguiar e Avenida José Barros Magaldi.

Art. 61 -O Mapa 06 – Áreas Sujeitas a Incidência do Direito de Preempção, documento integrante deste Livro registra as áreas.

Capítulo III – Da Outorga Onerosa do Direito de Construir.

Art. 62 - Aplica-se à Área de Intervenção Urbana das centralidades lineares, ao longo dos eixos viários, da Av. Guarapiranga até a Av. M'Boi Mirim, Av. M'Boi Mirim em seu trecho fora da área de proteção de mananciais, Av. Maria Coelho Aguiar, Av. José Barros Magaldi.

Parágrafo único - O Mapa 05 integrante deste Livro registra as áreas referidas no "caput" deste artigo.

Capítulo IV – Da Transferência do Direito de Construir

Art. 63 O direito a transferência de potencial construtivo virtual, para proprietários que utilizarem seus imóveis localizados na Macrozona de Proteção Ambiental para fins de proteção ou recuperação ambiental, com usos compatíveis com a preservação, especialmente na ZEPAM, estará vinculado às disposições da Parte I e II desta Lei.

Capítulo V – Das Áreas de Intervenção Urbana.

Art. 64 –Observadas as disposições do artigo 186 desta Lei fica estabelecido que as Zonas Centralidades Lineares – ZCLa, constituem Áreas de Intervenção Urbana – AIU:

- I. Avenida. Guarapiranga até a Estrada de M'Boi Mirim;
- II. Estrada M'Boi Mirim em seu trecho fora da área de proteção de mananciais;
- III. Avenida Maria Coelho Aguiar e Avenida José Barros Magaldi;
- IV. Avenida Guido Caloi.

§ 1º- São objetivos das Áreas de Intervenção Urbana – AIU de que trata este artigo:

- I. A implantação e ampliação dessas centralidades;
- II. promover o desenvolvimento econômico sustentável de M'Boi Mirim e sua região, atraindo investimentos gerando empregos adequados ao perfil dessas áreas, com ênfase no desenvolvimento social da população juvenil;
- III. promover a inserção educacional da população da região, especialmente no que diz respeito ao ensino técnico, com capacitação profissional em áreas intensivas de tecnologia;
- IV. favorecer a implantação e melhorias da infra-estrutura e equipamentos urbanos na Zona Sul, intensificando sua integração territorial com o centro expandido da cidade e com a Região Metropolitana;

V. desenvolver ações que levem ao incentivo quanto à conservação dos recursos naturais remanescentes nessa região contribuindo para os objetivos de desenvolvimento social.

§ 2º Em consonância com o § 2º do artigo 186 desta Lei fica estabelecido para essas Áreas de Intervenção Urbana – AIU o coeficiente de aproveitamento máximo de 4.0.

Art.65 - As Áreas de Intervenção Urbana, referentes às Avenidas Guarapiranga, M'Boi Mirim, Maria Coelho Aguiar, José Barros Magaldi são constituídas por faixas de 55 metros de largura, de cada lado dessas vias, medidos a partir do alinhamento dos lotes lindeiros, prevendo faixas de cinco metros de largura de cada lado da via para futuro alargamento das mesmas.

Art.66 – Observadas as disposições dos artigos 186 e 187 desta Lei fica estabelecido que toda extensão da margem da Represa Guarapiranga, integrante das zonas ZLT/01 e ZLT/03, está destinada a implementação de Pólos de Desenvolvimentos de Lazer e Turismo constituindo Áreas de Intervenção Urbana para Preservação e recuperação ambiental.

§ 1º. São objetivos das áreas de Intervenção Urbana – AIU de que se trata este artigo:

- I. estimular a implantação de empreendimentos de lazer, turismo, exposições, eventos, centros recreativos, praias, pesqueiros e outros, todas atividades voltadas para o âmbito social e cultural
- II. favorecer a implantação de infra-estrutura para as atividades de lazer e turismo, intensificando sua integração territorial com o centro expandido da cidade e com a Região Metropolitana
- III. desenvolver ações que levem ao incentivo quanto à preservação ambiental, fazendo de seus recursos naturais remanescentes um ativo para a efetivação dos objetivos de desenvolvimento social
- IV. promover junto aos empreendedores a responsabilidade de preservação ambiental, a recuperação de áreas e desenvolvimento de soluções habitacionais locais com realocação da população envolvida;, dentro ou fora do perímetro desta AIU, que serão discutidas e indicadas pela subprefeitura em trabalho conjunto com demais órgãos municipais e estaduais envolvidos, com intuito de assegurar a preservação ambiental da região

§ 2º. Fica estabelecido para as Áreas de Intervenção Urbana – AIU do “caput” deste artigo, o coeficiente de aproveitamento máximo de 1.0 que estará diretamente ligado a compensação compulsória urbanística, conforme prevê §1º. – item IV.

Art.67 - A implementação das AIU esta vinculada a formulação de Projetos Urbanísticos Específicos conforme o disposto dos artigos 14, 186 e 187 desta Lei.

Art. 68 – Além das AIU previstas nos artigos anteriores definidas no Quadro 5 A integrante deste livro, constituem também AIU que objetivam a preservação e recuperação ambiental da região todos os Parque Lineares definidos no Quadro 01 e Mapa 01 documentos anexos à este Livro.

Art. 69 - O Quadro 05 e o Mapa 05, documentos integrantes deste Livro, registram as AIU, descrevem e delimitam seus perímetros.

Capítulo VI – Das Operações Urbanas

Art.70- A Operação Urbana Consorciada Pólo de Desenvolvimento Sul esta localizada nas Subprefeituras de Santo Amaro, Socorro e M'Boi Mirim integrando o território da antiga região industrial desta Subprefeitura, tendo suas diretrizes e seu perímetro descritos na Parte II desta Lei.

Art. 71 - O Mapa 05, documento integrante deste Livro, registra a OUC Pólo Sul e delimita seu perímetro.