

**ANEXO XXV - Livro XXV**  
**Plano Regional Estratégico da Subprefeitura da Mooca**

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

**Título II – Do Plano Urbanístico-Ambiental**

- Capítulo I – Dos Elementos Estruturadores**
  - Seção I – Rede Estrutural Hídrica Ambiental
  - Seção II – Rede Viária Estrutural
  - Seção III – Rede Estrutural de Transporte Público
  - Seção IV – Rede Estrutural de Centralidade

**Capítulo II – Dos Elementos Integradores**

**Título III – Do Uso e Ocupação do Solo**

**Capítulo I – Das Macrozonas**

- Seção I – Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana

**Capítulo II – Do Zoneamento**

- Seção I – Das Zonas Predominantemente Industriais – ZPI
- Seção II – Das Zonas Mistas – ZM
- Seção III – Das Zonas Centralidades – ZC
- Seção IV – Das Zonas Especiais
  - Subseção I – Das Zonas Especiais de Preservação Cultural – ZEPEC
  - Subseção II – Das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS
- Seção III – Das Zonas de Ocupação Especial - ZOE

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

- Seção I – Dos Instrumentos Urbanísticos
- Seção II – Dos Instrumentos Indutores do Uso Social da Propriedade
- Seção III – Do Direito de Preempção
- Seção IV – Da Outorga Onerosa do Direito de Construir
- Seção V – Da Transferência do Direito de Construir
- Seção VI – Das Áreas de Intervenções Urbanas
- Seção VII – Das Operações Urbanas Consorciadas
- Seção VIII – Dos Instrumentos de Gestão Ambiental

**Título IV – Das Disposições Gerais**

## **Projeto de Lei do Plano Regional da Subprefeitura da Mooca**

### **Título I – Das Políticas Públicas Regionais**

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

Art. 1º- O Plano Regional da Mooca tem como primeiro princípio de desenvolvimento regional garantir a implementação, em escala distrital e da subprefeitura, dos princípios gerais do PDE.

Art 2º - São princípios do Plano Regional da Mooca:

- I. garantir o acesso aos bens, serviços e políticas sociais à todos;
- II. garantir o direito à Cidade para todos, baseado na Carta Mundial pelo Direito à Cidade, entendendo Cidade como um conjunto de necessidades dos cidadãos como terra, moradia, transporte, qualidade e insumos ambientais, serviços públicos, trabalho e lazer;
- III. respeitar as funções sociais da Cidade e da propriedade, traduzindo e detalhando-as para a escala da subprefeitura;
- IV. garantir e fortalecer os espaços de participação da população nos processos de decisão, planejamento e gestão, bem como respeitar, integrar e capacitar os cidadãos para ocupar esses espaços.

Art. 3º - São objetivos do Plano Regional da Mooca para o desenvolvimento regional:

- I. buscar a integração de suas propostas, metas e prioridades com os planos e projetos estruturais propostos para a subprefeitura por outros órgãos e instâncias governamentais;
- II. articular projetos e políticas setoriais relacionados com a região;
- III. articular os instrumentos urbanísticos e de gestão do território em todas as escalas administrativas;
- IV. implementar o Programa de Reabilitação da Área Central – Ação Centro – PMSP/BID nas Subprefeituras Mooca e Sé, compreendendo na Subprefeitura Mooca os distritos: Pari, Brás, Belém e Mooca, visando a:
  1. recuperação do ambiente urbano em especial das áreas degradadas;
  2. melhoria da circulação e dos transportes;
  3. recuperação da função residencial;
  4. transformação do perfil econômico e social, por meio de ações que induzam o fomento à pluralidade econômica, a inclusão social, a segurança urbana e o fomento à cultura.
- V. estimular a diversidade de usos e a diversidade social;
- VI. subsidiar a construção de parâmetros de controle de incomodidades;
- VII. assegurar o direito à moradia digna para a população que vive em cortiços, favelas e ocupações irregulares da região;
- VIII. priorizar a oferta de equipamentos setoriais na região;
- IX. melhorar as condições ambientais por meio:
  - a. da manutenção das áreas verdes existentes;
  - b. da criação de novas áreas verdes;
  - c. da criação de áreas permeáveis, eliminando os riscos ambientais (inundação, deslizamentos, desabamentos e outros);
  - d. da recuperação de áreas contaminadas;
- X. reconhecer, apoiar e considerar, nos projetos e planos subseqüentes a este, os diversos agentes econômicos e setoriais envolvidos com a produção e utilização do espaço urbano.

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

Art. 4º - São objetivos e diretrizes de desenvolvimento econômico e social:

- I. incentivar a permanência das indústrias regularmente existentes, que desempenham com qualidade a sua função social;
- II. incentivar a instalação de indústrias que não sejam incômodas e que cumpram a sua função social;
- III. incentivar a reconversão de uso nas construções ou reformas com mudança de uso, em áreas sem uso ou consideradas subutilizadas:
  - a. na reutilização das áreas industriais, estimulando o uso misto com indústrias não incômodas ;
  - b. com a implantação de usos diversificados, como o habitacional, cuja prioridade deve ser dada para a HIS e HMP, cultural, educacional e de saúde;
- IV. estimular empreendimentos pequenos e médios de uso comercial e de serviços em toda a região e, principalmente, nas áreas de reconversão de uso;
- V. estimular a localização de empreendimentos de maior porte em antigos edifícios fabris de importância histórica e cultural, atribuindo importância e agregando valor à morfologia industrial do começo do século XX que ainda existe na região;
- VI. desenvolver planos e programas para a manutenção e o desenvolvimento das áreas de comércio especializado, que concentram-se, principalmente, nos Distritos do Brás e do Pari, para que essas adquiram qualidade ambiental e paisagística, tenham boa acessibilidade e não sejam incompatíveis com os imóveis residenciais próximos;
- VII. reconhecer, na logística das atividades, a existência de grupos organizados marginalizados, tais como ambulantes ou catadores de lixo;
- VIII. estimular a organização e inserção no mercado e no espaço urbano de agentes econômicos locais que hoje atuam isoladamente, de maneira marginalizada;
- IX. estimular o desenvolvimento econômico local, através da implantação de atividades de médio e pequeno porte, geradoras de empregos com maior valor agregado, que se utilizem de insumos produzidos na região.

Parágrafo único - Para a reconversão de uso de áreas industriais, os órgãos ambientais competentes deverão ser ouvidos para averiguar a possível contaminação da área pelo uso industrial anterior, certificando-se da possibilidade de utilização das mesmas.

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

Art. 5º - Para alcançar o desenvolvimento humano e qualidade de vida ficam estabelecidos no artigo 6º deste Livro as prioridades a serem atingidas por meio de ação conjunta da Subprefeitura com as demais Secretarias pertinentes, visando a priorização das políticas setoriais e das ações estratégicas localizadas, de modo a promover a inclusão social e a reduzir as desigualdades regionais relativas aos diversos setores.

Art. 6º - São objetivos para o desenvolvimento humano e qualidade de vida, quanto:

- I. ao ambiente urbano:

- a. criar novas áreas verdes;
  - b. preservar os maciços verdes existentes;
  - c. propiciar o acesso da população aos equipamentos de lazer e esportes existentes ou a serem criados nas áreas públicas;
  - d. requalificar os espaços verdes existentes;
  - e. estimular a arborização em toda a região de operação urbana;
  - f. garantir o controle da permeabilidade do solo de modo a evitar os impactos negativos sobre a drenagem urbana;
  - g. buscar novas soluções para bacias de contenção, evitando-se a impermeabilização total;
  - h. exigir a recuperação de áreas contaminadas e estipular compensações ambientais, através de instrumentos legais existentes ou criados para esse fim;
  - i. elaborar um plano de drenagem de águas pluviais;
  - j. estabelecer procedimentos para avaliação de áreas contaminadas, ou com suspeita ou potencial de contaminação;
  - k. exigir laudo comprobatório da não-contaminação do sub-solo de áreas industriais a serem reconvertidas para outros usos;
  - l. permitir a ocupação de áreas contaminadas somente após a sua recuperação;
  - m. garantir segurança e bem-estar a todos os cidadãos;
  - n. desenvolver políticas e programas que estimulem o uso de áreas tombadas, dinamizando-as;
  - o. recuperar bens tombados em processo de degradação;
  - p. estimular a implantação de equipamentos nos edifícios identificados como de importância histórica e cultural ou de identidade com a comunidade, restaurando-os se necessário.
- II. às áreas públicas:
- a. garantir a sua utilização por todos os cidadãos;
  - b. utilizar as áreas remanescentes de traçados viários ou baixos de viadutos por atividades de interesse da coletividade;
  - c. elaborar um diagnóstico da demanda por equipamentos na área da subprefeitura que inclua as propostas e necessidades apontadas pela comunidade no Orçamento Participativo e neste plano, a fim de priorizar a utilização destas áreas;
  - d. garantir a iluminação de ruas, vias e praças, para gerar a sensação de segurança;
  - e. implementar um sistema informatizado de cadastramento das áreas verdes e áreas públicas em ação conjunta com a Secretaria do Verde e do Meio Ambiente;
- III. ao uso residencial e habitação de interesse social:
- a. estimular a implantação de novas áreas residenciais em regiões de uso misto;
  - b. evitar o surgimento de grandes áreas que concentrem apenas um uso – residencial – e concentrem também a mesma faixa de renda;
  - c. estimular a produção e oferta de Habitação de Interesse Social (HIS), tanto pelo poder público, como pela iniciativa privada, em toda a região da Subprefeitura;
  - d. estimular a participação popular na tomada de decisão, elaboração de projetos, elencando prioridades.
- IV. aos cortiços:
- a. estimular os proprietários de cortiços a fazerem intervenções para melhorar a qualidade habitacional dos mesmos;
  - b. alugar edifícios que estiverem em condições dignas e de acordo com a legislação vigente para atender a população residente em cortiços;
  - c. desenvolver planos e programas para os imóveis a serem reformados pelo Poder Público;
  - d. formar uma base de dados articulada e integrada nos âmbitos municipal e estadual.

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

Art. 7º - São objetivos do 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. diminuir os graves problemas ambientais de drenagem, poluição atmosférica e sonora, adotando Planos e Programas de Gestão Ambiental;
- III. fazer gestões junto às diversas esferas de governo visando à expansão e integração da Rede Estrutural de Transportes e Viária, articulando os diferentes modos para atender às novas demandas;
- IV. incentivar a dinamização das centralidades existentes;
- 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. participar da implantação do Plano Diretor de Resíduos Sólidos em um papel pró-ativo com a ativação do Centro de Triagem do Tatuapé;
- VII. estimular a implantação de programas, pelos setores público e privado, que tenham como objetivo a recuperação do patrimônio histórico;
- VIII. propor novas ZEPEC a partir do mapeamento do patrimônio histórico existente e de indicações da população.

### **Título II – Do Plano Urbanístico-Ambiental**

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

##### **Seção I - Rede Estrutural Hídrica Ambiental**

Art. 8º – Além dos objetivos e diretrizes estabelecidos na Parte I desta Lei para a Rede Estrutural Hídrica Ambiental, deverão ser observados os seguintes:

- I. minimizar a ocorrência de alagamentos, por meio do estabelecimento de taxa de permeabilidade mínima do solo e preservação dos talwegues de mananciais não canalizados;
- II. promover a contenção das águas pluviais, atendendo ao disposto na Lei nº. 13.276, de 04 de janeiro de 2002;
- III. controlar a ocupação dos fundos de vale, de forma a recuperar a permeabilidade do solo;
- IV. mitigar o desconforto térmico e a poluição atmosférica, por meio da arborização dos espaços de uso público e preservação das concentrações arbóreas significativas;
- V. ampliar as áreas de uso público, as áreas verdes, a arborização e as calçadas;
- VI. criar um Programa de Proteção das Águas Subterrâneas que garanta:
  - a. que o uso desse potencial aquífero não provoque o rebaixamento dos níveis d'água;
  - b. que o seu consumo seja controlado;
  - c. que o risco de contaminação dos poços por problemas no saneamento e outros sejam controlados, reduzidos e minimizados;
- VII. incentivar a arborização em toda a área da subprefeitura;
- VIII. desenvolver um programa de manutenção e criação de árvores junto à comunidade;
- IX. fomentar o Viveiro da Mooca.

Parágrafo único: As áreas residenciais e as áreas públicas municipais são prioritárias para atender o disposto no “caput” deste artigo, principalmente nos Distritos da Água Rasa e Mooca.

Art. 9º – A Rede Estrutural Hídrica Ambiental, bem como os caminhos verdes e parques propostos neste Plano Regional, constam dos Quadros 01 e 01A e do Mapa 01, integrantes deste Livro.

Art. 10 - No parque ao longo da antiga Av. Adutora Rio Claro – atual Av. Luis Ferreira, devem ser adotadas as seguintes diretrizes:

- a. respeitar as necessidades de manutenção dessa tubulação;
- b. adequar o paisagismo à proximidade da adutora do solo;
- c. possibilitar a utilização do local pela população;
- d. criar uma ciclovia neste eixo;

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

Art. 11 – Além do estabelecido na Parte I desta Lei, para a Rede Viária Estrutural deverão ser observados os seguintes objetivos e diretrizes:

- I. requalificar os eixos viários identificados como centralidades;
- II. requalificar os corredores de transporte público;
- III. elaborar estudos que quantifiquem e qualifiquem o volume de veículos que trafegam pelas vias, adequando o uso do solo do entorno com a capacidade da via;
- IV. incorporar a escala do pedestre nos projetos de novos sistemas viários e projetos urbanísticos;
- V. ofertar estacionamentos e elaborar plano de gestão de vagas ociosas, em áreas que concentrem veículos, principalmente:
  - a. nos pólos e eixos de centralidades;
  - b. nas estações de trem e metrô;
  - c. na região do comércio especializado nos Distritos do Brás e Pari;
- VI. projetar mini-terminais de turismo ao longo da região do comércio especializado no Brás e Pari, formando anéis de circulação:
  - a. que sejam pontos de chegada de ônibus;
  - b. interligados por vans;
  - c. que incorporem as diretrizes para o projeto urbanístico proposto para essa área;
- VII. prover um número maior de travessias de veículos e pedestres em vias estruturais, principalmente na Av. Salim Farah Maluf, na região próxima ao Largo da Água Rasa; e no Tatuapé, para sobrepor a Avenida Radial Leste, linha de trem e metrô;
- VIII. priorizar os eixos de transporte principais para a implantação de equipamentos públicos;
- IX. priorizar as áreas do entorno da rede viária estrutural proposta e das estações de transporte público coletivo para receberem o potencial construtivo adicional, através de outorga onerosa ou da transferência de potencial construtivo.

Art. 12 - A Rede Viária Estrutural, consta do Mapa 02 integrante deste Livro.

§ 1º - As intervenções na rede viária constam do Quadro 02 e Mapa 02A integrantes deste Livro.

§ 2º - A via proposta de apoio à marginal Tietê e que dá continuidade ao traçado viário da Avenida Marquês de São Vicente deverá passar lindeira ao Parque Piqueri.

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

Art. 13 – Deverão ser objeto de Projetos Urbanístico Específicos - PUE, os corredores de ônibus em funcionamento que apresentem o desenho urbano de seu entorno degradado.

Art. 14 – Devem ser observados, nos Projetos Urbanísticos Específicos de corredores de ônibus, sempre que houver viabilidade técnico-financeira, as seguintes diretrizes:

- I. prever a implantação de baias para:
  - a) paradas dos ônibus que trafegam nas vias;
  - b) paradas de veículos particulares;
  - c) paradas de serviços especiais.
- II. prever a implantação de faixas especiais para:
  - a) desaceleração;

- b) acesso aos estabelecimentos dispostos ao longo da via;
- III. determinar a implantação de usos não residenciais que:
  - a) isolem os usos residenciais dos incômodos de trânsito, ruído, poluição da via;
  - b) propiciem estacionamento e acesso aos estabelecimentos, de forma a não prejudicar o fluxo de veículos da avenida;
- IV. priorizar a instalação de equipamentos públicos ao longo dessas vias;
- V. estudar o impacto de vizinhança resultante da instalação dos pontos finais das linhas de ônibus em pólos ou eixos de centralidades;
- VI. determinar que o corredor de ônibus:
  - a. seja arborizado nos padrões de caminhos verdes propostos para a subprefeitura;
  - b. não prejudique o acesso ao comércio e serviços lindeiros a via.

§ 1º - O proprietário que doar ao Município seu imóvel, ou parte dele, para a realização do Projeto Urbanístico Específico do corredor de ônibus, poderá exercer, em outro local passível de receber potencial construtivo, o direito de construir previsto na legislação de uso e ocupação do solo para o seu imóvel, observado o disposto na Parte I desta Lei.

§ 2º - Nos Projetos Urbanísticos Específicos de corredores de ônibus poderão ser utilizados todos os instrumentos previstos na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade.

Art. 15 – O Executivo Municipal fará gestões junto aos níveis de governo competentes de modo a viabilizar com a CPTM:

- I. implantação de baias para a integração dos trens com ônibus e vans, parada de veículos particulares e de veículos especiais;
- II. implantação do trecho de trem expresso interligando o Brás como o ABC, nos moldes do trem expresso leste já implantado;
- III. implantação do trecho de trem parador entre a Estação da Luz e Estação Mooca, atual linha D do trem;
- IV. abertura de praças junto às rampas de acesso às estações;
- V. recuperação dos galpões ferroviários existentes e destinação para usos de cunho social e comunitário, dentre eles o de habitação de interesse social;
- VI. implantação de novas estações;
- VII. reforma e reciclagem da Estação Mooca com reabilitação e extensão do acesso subterrâneo, visando evitar a transposição aérea das linhas;
- VIII. implantação do trecho Brás – Aeroporto.

Art. 16 – A Rede Estrutural de Transporte Coletivo consta do Quadro 03 e Mapa 03 integrantes deste Livro.

Art. 17 - São diretrizes para o sistema de transporte coletivo na Subprefeitura da Mooca:

- I. transferir para imóveis mais distantes das áreas centrais as garagens de ônibus, adensando a população destas áreas e dando uma nova função social para as mesmas;
- II. utilizar as grandes glebas de garagem prioritariamente para a implantação de área verde, equipamentos e habitações de interesse social, integradas nas áreas de ZEIS.

#### **Seção IV – Rede Estrutural de Centralidade**

Art. 18 - Os eixos e pólos de centralidades deverão ser objeto de Projeto Urbanístico Específico - PUE, a ser desenvolvido independentemente da área estar inserida ou não dentro da área de operação urbana.

Parágrafo único: As calçadas e os espaços públicos, nos Projetos Urbanísticos Específicos para os eixos e pólos de centralidades, devem receber tratamento que possibilite a sua utilização pelos portadores de necessidades especiais.

Art. 19 – Os pólos de centralidades existentes a reestruturar e qualificar são:

- I. Prioridade 1 – Centralidade Regional:
  - a. Largo da Concórdia;
- II. Prioridade 2 – Centralidades dos distritos:
  - a. Largo São José do Belém (Belém) articulado com o Largo Ubirajara;
  - b. Largo Santa Clara (Água Rasa);
  - c. Praça Padre Bento (Pari);
- III. Prioridade 3 – Outras centralidades:
  - a. Entorno do encontro da Rua da Mooca com a Avenida Paes de Barros;
  - b. Largo Água Rasa (Água Rasa) – encontro Avenida Sapopemba com a Avenida Álvaro Ramos.

Art. 20 - Os pólos de centralidades existentes a reestruturar e qualificar, sempre que possível, deverão atender as seguintes diretrizes:

- I. regulamentar o uso das ruas e calçadas;
- II. regulamentar os espaços a serem ocupados por ambulantes , principalmente nas áreas de circulação intensa de pedestres;
- III. melhorar a acessibilidade do pedestre;
- IV. elaborar programa ambiental e paisagístico visando qualificar o ambiente urbano;
- V. desenvolver projeto de mobiliário urbano em conformidade com as diretrizes ambientais e paisagísticas;
- VI. organizar a circulação com novos pontos de chegada de transporte público;
- VII. criar estacionamentos;
- VIII. recuperar as fachadas e controlar a poluição visual;
- IX. estimular e qualificar o comércio tradicional da centralidade;
- X. equacionar as questões de trânsito.

Art. 21 – São pólos de centralidades a serem qualificados e que não devem receber transferência de potencial construtivo:

- I. entorno da Estação Tatuapé do Metrô;
- II. entorno da Avenida Sapopemba com Avenida Salim Farah Maluf;
- III. Praça Silvio Romero.

Art. 22 – Os eixos de centralidades existentes a reestruturar e qualificar são:

- I. Prioridade 1 – Eixos regionais:
  - a. Avenida Rangel Pestana / Avenida Celso Garcia;
  - b. Avenida Alcântara Machado / Avenida Radial Leste;
- II. Prioridade 1– Eixos comerciais a qualificar:
  - a. Rua do Gasômetro (Brás);
- III. Prioridade 2 - Eixos comerciais a qualificar:
  - a. Rua da Mooca (Mooca);
  - b. ruas de comércio especializado no Brás (Brás e Pari):
    1. Rua Oriente;
    2. Rua Maria Marcolina;
    3. Rua Silva Teles;
    4. Rua Thiers;
    5. Avenida Vautier;
    6. Rua Cavalheiros;
    7. Rua Almirante Barroso;
    8. Rua Firmino Whitaker;
  - c. Rua Monsenhor de Andrade entre a Rua do Gasômetro e a Avenida Rangel Pestana;
  - d. Avenida Carlos de Campos (Pari);



- IV. Prioridade 3 – Eixos locais:
  - a. Avenida Álvaro Ramos até o início da Avenida Sapopemba.

Art. 23 - Os eixos de centralidades existentes a reestruturar e qualificar, sempre que possível, deverão atender as seguintes diretrizes:

- I. elaborar projeto de desenho urbano da via e do entorno;
- II. melhorar a acessibilidade do pedestre;
- III. alargar as calçadas;
- IV. criar espaços para estacionamento de veículos;
- V. criar baias para parada de ônibus e veículos de carga/descarga;
- VI. prover espaço público ajardinado, arborizado e equipado, destinado aos pedestres e usuários da região.

Art. 24 - Os Eixos e Pólos de Centralidades existentes a reestruturar e qualificar estão contidos nas Zonas Centralidades descritas no Quadro 04A, integrante deste Livro.

## **Capítulo II – Dos Elementos Integradores**

Art. 25 – A Subprefeitura e a comunidade local deverão estabelecer, no Plano de Gestão Ambiental e nos Planos de Bairros, as ações a serem implementadas para os diferentes tipos de espaços de uso público, considerando as diretrizes contidas neste Plano Regional.

Parágrafo único: Os espaços de uso público incluem as áreas públicas, as áreas verdes públicas e as áreas abertas para uso público.

## **Título III – Do Uso e Ocupação do Solo**

### **Capítulo I – Das Macrozonas**

#### **Seção I – Da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana**

Art. 26 – A Subprefeitura da Mooca encontra-se integralmente contida na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, compreendendo as seguintes zonas de uso:

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

### **Capítulo II – Do Zoneamento**

Art. 27 – As características de dimensionamento, ocupação e aproveitamento dos lotes nas zonas de uso contidas na Subprefeitura da Mooca são as constantes do Quadro 04 integrante deste Livro.

Parágrafo único: Os perímetros das zonas de uso contidas na Subprefeitura da Mooca são os constantes dos Quadros 04A, 04B e delimitados nos Mapas 04, 04A e 04B, integrantes deste Livro.

#### **Seção I – Das Zonas Predominantemente Industriais – ZPI**

Art. 28 – As zonas predominantemente industriais – ZPI são 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 - Na Zona Predominantemente Industrial– ZPI, da Subprefeitura da Mooca, são permitidas uma ou mais unidades industriais por lote ou gleba, com cota mínima de terreno igual a 500m<sup>2</sup>/indústria.

§ 2º - A Zona Predominantemente Industrial – ZPI, da Subprefeitura da Mooca, encontra-se integralmente contida na Operação Urbana Consorciada Diagonal Sul.

§ 3º - As características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação do lote e as condições de instalação e parâmetros de incomodidade das atividades permitidas na ZPI, até a aprovação da lei específica da Operação Urbana Consorciada Diagonal Sul, são as estabelecidos no Quadro 04 deste Plano Regional Estratégico e no Quadro 02/h-1 anexo à Parte III desta lei.

§ 4º - As áreas degradadas, com possibilidade de risco ambiental, localizadas na Zona Predominantemente Industrial – ZPI, da Subprefeitura da Mooca, devem ser recuperadas e na mudança de uso uma parte do imóvel deve ser destinada para a implantação de parque.

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

Art. 29 – São Zonas Mistas aquelas constituídas pelo território da Subprefeitura da Mooca 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.

Art. 30 – As Zonas Mistas ZM3a são aquelas constituídas pelo território da Subprefeitura da Mooca, excluídas as Zonas Mista ZM3b, as Zonas Predominantemente Industriais – ZPI, as Zonas Centralidades Polares com densidade demográfica e construtiva alta – ZCPa, as Zonas Centralidades Polares com densidade demográfica e construtiva alta – ZCPb e as Zonas Especiais.

Art. 31 – Nas Zonas Mistas, o uso industrial regularmente instalado e em funcionamento até a data de publicação desta lei, permitido para o local na legislação vigente à época de sua instalação, que tenha se tornado não permitido ou não conforme, nos termos do disposto na Parte III desta lei, poderá ter sua área ampliada por meio da outorga onerosa do direito de construir até o coeficiente de aproveitamento máximo da zona, respeitado o estoque existente por distrito, as disposições desta lei e desde que não agrave a desconformidade existente.

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

Art. 32 – São Zonas Centralidades Polares – ZCPa e ZCPb, aquelas destinadas à localização de atividades típicas de áreas centrais ou de subcentros regionais, caracterizada pela coexistência entre os usos não residenciais e a habitação, porém, com a predominância de usos não residenciais.

§ 1º - As Zonas Centralidades Polares – ZCPa e ZCPb, da Subprefeitura da Mooca, são Áreas de Intervenção Urbana e serão regulamentadas por um Projeto Urbanístico Específico – PUE para cada AIU.

§ 2º - Caso o Projeto Urbanístico Específico - PUE proponha índices urbanísticos e padrões de uso e ocupação do solo, para a AIU, diferentes dos das zonas centralidades contidas no perímetro da Área de Intervenção Urbana, deverá ser aprovado por lei.

## **Seção IV – Das Zonas Especiais**

Art. 33 – As Zonas Especiais, contidas na Subprefeitura da Mooca, são porções do território com diferentes características, destinação específica e normas próprias de uso e ocupação do solo e edificações, compreendendo:

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

### **Subseção I – Das Zonas Especiais de Preservação Cultural – ZEPEC**

Art. 34 – As áreas ou imóveis, constantes do Quadro 04B e Mapa 04B deste Livro, que vierem a ser tombadas ou preservadas pelos órgãos federal, estadual ou municipal, estarão sujeitas às disposições estabelecidas por esta lei para as Zonas Especiais de Preservação Cultural – ZEPEC.

Art. 35 – A aprovação de novas edificações nos imóveis localizados em ZEPEC ou em sua área envoltória, determinada pelo tombamento, fica sujeita à apreciação dos órgãos de defesa do patrimônio cultural, no âmbito do Estado, ao Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado – CONDEPHAAT e, no âmbito do Município, ao Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo - CONPRESP, os quais deverão observar as diretrizes de ocupação da área envoltória determinadas em seu Tombamento.

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

Art. 36 - No território da Subprefeitura Mooca ficam demarcados 2 (dois) tipos de Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS destinadas, prioritariamente, à recuperação urbanística, à regularização fundiária e à produção de Habitações de Interesse Social – HIS ou de Habitações de Mercado Popular – HMP, conforme definidas na Parte I desta lei, inclusive à recuperação de imóveis degradados, a provisão de equipamentos sociais e culturais, espaços públicos, serviço e comércio de caráter local:

- I. ZEIS-1;
- II. ZEIS-3.

Parágrafo único: Os perímetros das ZEIS são os delimitados no Mapa 04A integrantes deste Livro.

Art. 37 - São diretrizes para o plano de urbanização das ZEIS 3 da Subprefeitura Mooca:

- I. arborizar todas as vias;
- II. criar áreas verdes;
- III. promover a diversidade de usos e a diversidade social;
- IV. manter a continuidade do sistema viário, evitando a criação de condomínios fechados;
- V. articular o projeto da ZEIS com a área do entorno;
- VI. propiciar a requalificação de espaços verdes existentes;
- VII. estimular o proprietário de cortiços a melhorar a qualidade habitacional dos mesmos;
- VIII. demarcar os cortiços que estarão sujeitos ao direito de preempção.

### **Subseção III – Das Zonas de Ocupação Especial - ZOE**

Art. 38 - Ficam enquadrados como ZOE os Clubes Esportivos Sociais e o Parque do Piqueri, constantes do Quadro 04B e delimitados no Mapa 04 deste Livro.

§1º – Aos Clubes Esportivos Sociais aplicam-se o disposto na Parte I desta lei para as áreas verde de propriedade particular pertencentes ao Sistema de Áreas Verdes do Município.

§2º - Ao Parque do Piqueri aplica-se o disposto na Parte I desta lei para as áreas verdes de propriedade pública pertencentes ao Sistema de Áreas Verdes do Município

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

### **Seção I – Dos Instrumentos Urbanísticos**

Art. 39 – Este Plano Regional para o planejamento, controle, gestão e promoção do desenvolvimento urbano ambiental do território da Subprefeitura faz uso dos instrumentos urbanísticos previstos na Parte I desta Lei, e daqueles constantes da Lei Federal nº. 10.257 de 10 de julho de 2.001 – Estatuto da Cidade, observadas as diretrizes contidas na Política Nacional do Meio Ambiente, quando for o caso.

## **Seção II – Dos Instrumentos Indutores do Uso Social da Propriedade**

Art. 40 – São considerados passíveis de Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios os imóveis que se enquadrem na definição de não edificadas, subutilizadas, ou não utilizadas da Parte I desta lei, localizados:

- I. nas ZEIS 3 demarcadas no Mapa 04A integrante deste Livro;
- II. nas Zonas Centralidades demarcadas no Mapa 04 integrante deste Livro;
- III. na Zona Predominantemente Industrial - ZPI demarcada no Mapa 04 integrante deste Livro.

Art. 41 – 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 subutilizadas, nos termos do artigo 5º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2.001, que não atendam aos objetivos e diretrizes estabelecidos no Projeto Urbanístico Específico - PUE para cada AIU.

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.

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

Art. 42 - As áreas sujeitas ao Direito de Preempção estão descritas no Quadro 06 e delimitadas no Mapa 06 integrantes deste Livro.

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

Art. 43 - 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 nesta Lei e respeitados os estoques de potencial construtivo adicional estabelecidos na legislação de uso e ocupação do solo.

Parágrafo único: O disposto no “caput” aplica-se inclusive aos imóveis particulares localizados nas Áreas de Intervenção Urbana – AIU ou nas Operações Urbanas Consorciadas Diagonal Sul e Celso Garcia delimitadas no Mapa 05 deste Livro, enquanto estas não forem regulamentadas por leis específicas, até o coeficiente de aproveitamento máximo permitido para as zonas nas quais os mesmos estiverem inseridos.

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

Art. 44 – A Transferência do Direito de Construir poderá ser realizada somente para as áreas receptoras do direito de construir definidas neste Livro e na Parte I desta Lei.

Parágrafo único: Nos imóveis, lotes ou glebas localizados nas áreas necessárias para a implantação dos parques, poderá ser transferido o seu potencial construtivo para outros imóveis contidos na Subprefeitura Mooca, desde que os proprietários doem ao Município o seu imóvel.

## **Seção VI – Das Áreas de Intervenções Urbanas**

Art. 45 – As Áreas de Intervenção Urbana Centralidades da Subprefeitura da Mooca, criadas neste Plano Regional, são aquelas constantes do Quadro 05 e do Mapa 05 integrantes deste Livro e têm como diretrizes:

- I. implantar áreas verdes de recreação e lazer;
- II. viabilizar áreas de retenção de águas pluviais para auxiliar o sistema de drenagem;
- III. manter a permeabilidade do solo existente, garantindo as condições de drenagem e absorção das águas pluviais;
- IV. ampliar as áreas permeáveis nos fundos de vale;
- V. valorizar a paisagem, privilegiando espaços de uso público;
- VI. criar e qualificar espaço de uso público destinado ao lazer da população residente nas imediações dos parques;
- VII. implantar ciclovia;
- 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 metrô;
- X. criar e qualificar os espaços públicos no entorno das estações do metrô;
- XI. revitalizar e manter as praças públicas;
- XII. manter com tratamento adequado as calçadas, avaliando, inclusive, a arborização existente, visando ao conforto térmico e à atenuação dos ruídos;
- XIII. implantar habitações adequadas para abrigar os moradores da favela e cortiços;
- XIV. implantar habitações de interesse social e seus equipamentos de uso coletivo, permitindo a recuperação das áreas atuais ocupadas por favelas e cortiços.

Art. 51 – Os procedimentos de implantação das diretrizes estabelecidas para as Áreas de Intervenção Urbana – AIU, de que trata o artigo 50 deste Livro, serão regulamentados no Projeto Urbanístico Específico – PUE de cada AIU.

Parágrafo único: Caso os Projetos Urbanísticos Específicos - PUE proponham índices urbanísticos e padrões de uso e ocupação do solo para cada AIU diferentes dos das zonas de uso, contidas no perímetro da Área de Intervenção Urbana, deverão ser aprovados por lei.

Art. 52 – A Área de Intervenção Urbana Pari-Brás tem como objetivo a requalificação e reurbanização da área a partir da implantação da nova ligação viária que circunda o nó central criando nova rótula à nordeste, a desembocar na região da Luz, conforme legislação em vigor.

Art. 53 – A Área de Intervenção Urbana Pari-Brás tem como diretrizes:

- I. Introdução de novos equipamentos públicos e de uso coletivo, destacando-se a implantação de um parque público de apoio às residências.
- II. promover a recuperação dos edifícios presentes no setor, tanto residenciais quanto comerciais, industriais e de serviços.
- III. Incentivar o uso residencial aproveitando a infra-estrutura instalada conforme indicação das ZEIS 3, no entorno do parque proposto.
- IV. Implantar equipamentos de saúde, educação e cultura de apoio à população moradora.
- V. Efetuar estudos para a adequada abertura da ligação viária e seu entorno, incluindo a implantação de volumetria, recuos adequados, vagas de estacionamento e espaços de convívio.

Art. 54 – A Área de Intervenção Urbana Rua Santa Rita / Avenida Guilherme Cotching tem como objetivo uma readequação dos espaços resultantes da nova avenida garantindo a criação de áreas verdes.

Art. 55 – A Área de Intervenção Urbana Rua Santa Rita / Avenida Guilherme Cotching tem como diretriz promover a reabilitação das quadras adjacentes criando espaços de convívio, arborização e cultura.

Art. 56 – A Área de Intervenção Urbana Parque Dom Pedro II tem como objetivo a requalificação e reurbanização da área, incluindo a reforma do Mercado Municipal, a reurbanização do Parque Dom Pedro II, a criação do Museu da Cidade no edifício do Palácio das Indústrias, o restauro da Casa das Retortas, a recuperação dos viadutos 25 de Março e do Glicério e as novas diretrizes viárias e de transporte público que atravessam o setor.

Art. 57 – A Área de Intervenção Urbana Parque Dom Pedro II tem como diretrizes:

- I. promover a recuperação dos edifícios e elementos do patrimônio histórico presentes no setor, com a introdução de equipamentos públicos e de uso coletivo, destacando-se o Palácio das Indústrias, a Casa das Retortas e o Quartel do Batalhão de Guardas.
- II. estimular a renovação de imóveis, procurando incentivar a presença de população de renda média e baixa, principalmente nas quadras do Glicério e nas quadras do Brás (indicadas para ZEIS 3) e das quadras posteriores ao imóvel da Comgás, junto à Rangel Pestana.
- III. promover a readequação dos espaços de vendas de rua, principalmente quanto à presença dos ambulantes, criando novos espaços destinados ao comércio de pequeno porte, com a criação de shoppings populares.

Art. 58 - As Áreas de Intervenção Urbana propostas neste Plano Regional, constam do Quadro 05 e do Mapa 05 integrantes deste Livro.

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

Art. 59 – As Operações Urbanas Consorciadas Diagonal Sul e Celso Garcia, constantes do Mapa 05 integrantes deste Livro, deverão ser objeto de lei específica.

Art. 60 – A lei específica da Operação Urbana Consorciada Diagonal Sul deverá observar as seguintes diretrizes:

- I. controlar o aumento de áreas impermeabilizadas;
- II. promover ocupação que privilegie arborização intensa e adequada para diminuir o desconforto térmico, a poluição atmosférica e sonora;
- III. promover a criação de áreas verdes, preferencialmente públicas ou em parceria com a iniciativa privada;
- IV. reservar áreas de drenagem e contenção, áreas verdes e áreas de uso público, as últimas valorizando, preferencialmente, os terminais de embarque de transporte coletivo existente e previsto, a integração entre eles e com as ruas comerciais e as centralidades;
- V. promover parceria com o órgão competente para viabilizar a modernização das estações dos trens da CPTM;
- VI. promover a integração física das regiões separadas pela via férrea;
- VII. definir medidas mitigadoras e compensações ambientais para as áreas com solo ou águas subterrâneas contaminadas, nas antigas áreas industriais da operação.

Art. 61 – A lei específica da Operação Urbana Consorciada Celso Garcia deverá observar as seguintes diretrizes:

- I. implantar avenida projetada de apoio sul à Marginal Tietê;
- II. implantar um parque e uma ciclovia ao longo da avenida projetada de apoio sul à Marginal Tietê;
- III. recuperar e modernizar o corredor de ônibus da Av. Rangel Pestana e Av. Celso Garcia;
- IV. implantar passagens em desnível, para pedestres e veículos, na via férrea;
- V. promover ocupação que privilegie arborização intensa e adequada para diminuir o desconforto térmico, a poluição atmosférica e sonora;
- VI. implantar áreas verdes e áreas de uso público, valorizando os terminais de embarque de transporte coletivo, a integração entre eles e com as ruas comerciais e as centralidades.

## **Seção VIII – Dos Instrumentos de Gestão Ambiental**

Art. 62 – As diretrizes estabelecidas neste Plano Regional, com a finalidade de proteger, recuperar e melhorar a qualidade ambiental do território, compreendido pela Subprefeitura da Mooca, deverão ser observadas pela lei específica de zoneamento ambiental, nos termos dispostos pelo PDE na Parte I desta Lei e, em especial, pelas seguintes:

- I. a ampliação das áreas arborizadas, constituídas pelos caminhos verdes e parques, 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;
- IV. a recuperação de áreas degradadas ocupadas por favelas, que deverão contar com habitações adequadas e com equipamentos sociais de uso coletivo da população residente nas suas imediações;
- V. o controle da poluição do ar, emissões de ruídos e radiação.

## **Título IV – Das Disposições Gerais**

Art. 63 – Fazem parte integrante desta Lei:

- I. Os mapas:
  - a. Mapa 01 – Rede Estrutural Hídrica Ambiental – Mooca - MO;
  - b. Mapa 02 – Rede Viária Estrutural – Mooca - MO;
  - c. Mapa 02A - Intervenções na Rede Viária - Mooca – MO;
  - d. Mapa 03 – Rede Estrutural de Transporte Coletivo Público - Mooca - MO;
  - e. Mapa 04 – Uso e Ocupação do Solo;
  - f. Mapa 04A – Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS,
  - g. Mapa 04B – Zonas Especiais de Preservação Cultural – ZEPEC
  - h. Mapa 05 – Desenvolvimento Urbano;
  - i. Mapa 06 – Demais Instrumentos de Política Urbana
- II. Os quadros:
  - a. Quadro 01 – Rede Estrutural Hídrica Ambiental – Caminhos Verdes;
  - b. Quadro 01A – Rede Estrutural Hídrica Ambiental – Parques;
  - c. Quadro 02 - Intervenções na Rede Viária;
  - d. Quadro 03 - Rede Estrutural de Transporte Coletivo Público;
  - e. Quadro 04 – Características de Aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes;
  - f. Quadro 04A – Zonas de Uso da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana;
  - g. Quadro 04B – Zonas Especiais;
  - h. Quadro 05 – Desenvolvimento Urbano;
  - i. Quadro 06 – Demais Instrumentos de Política Urbana.