

**ANEXO IX - LIVRO IX**  
**PLANO REGIONAL ESTRATÉGICO DA SUBPREFEITURA SÉ**

**Sumário**

<b>Título I</b>	<b>Das Políticas Públicas Regionais.</b>
<b>Capítulo I</b>	Dos Objetivos para o Desenvolvimento Urbano e Ambiental da Região
<b>Capítulo II</b>	Dos Objetivos para o Desenvolvimento Econômico e Social.
<b>Capítulo III</b>	Dos Objetivos para o Desenvolvimento Humano e Qualidade de Vida.
<b>Capítulo IV</b>	Dos Objetivos para o Desenvolvimento Urbano com Qualidade Ambiental.
<b>Título II</b>	<b>Do Plano Urbanístico-Ambiental</b>
<b>Capítulo I</b>	Dos Elementos Estruturadores e Integradores
Seção I	Rede Hídrica Ambiental Estrutural
Seção II	Rede Viária Estrutural
Seção III	Rede Estrutural de Transporte Público Coletivo
Seção IV	Rede Estrutural de Eixos e Pólos de Centralidade
<b>Capítulo II</b>	Dos Elementos Integradores
<b>Título III</b>	<b>Do Uso e Ocupação do Solo</b>
<b>Capítulo I</b>	Das Macrozonas
Seção I	Da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana
<b>Capítulo II</b>	Do Zoneamento
Seção I	Das Zonas Exclusivamente Residenciais – ZER
Seção II	Das Zonas Predominantemente Industriais – ZPI
Seção III	Das Zonas Mistas – ZM
Seção IV	Das Zonas Centralidades Polares e Lineares – ZCP e ZCL
Seção V	Das Zonas Especiais
Subseção I	Das Zonas Especiais de Preservação Cultural – ZEPEC
Subseção II	Das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS
Subseção III	Das Zonas de Ocupação Especial – ZOE
<b>Capítulo III</b>	Do Uso do Solo
Seção I	Da Instalação de Usos
<b>Capítulo IV</b>	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 Intervenções Urbanas e Projetos Estratégicos
Seção VI	Das Operações Urbanas Consorciadas

## **Título I**

### **Das políticas Públicas Regionais**

#### **Capítulo I**

##### Dos Objetivos de Desenvolvimento Urbano e Ambiental da Região

Art.1º O Plano Regional Estratégico da Subprefeitura Sé estabelece objetivos e diretrizes de desenvolvimento econômico, social, urbano e ambiental e de qualidade de vida, visando à correção dos desequilíbrios sociais e entre distritos, buscando alcançar o desenvolvimento harmônico da região, por meio de Projetos Estratégicos, Programas de Requalificação, Áreas de Intervenção Urbana e pela Operação Urbana Centro.

Art.2º São objetivos de desenvolvimento urbano e ambiental da região:

- I. estimular a instalação de atividades diversificadas de alta tecnologia, de atração nacional e internacional, reforçando o papel de centro metropolitano e de cidade mundial;
- II. fortalecer as funções turísticas de entretenimento, lazer, cultura e negócios;
- III. reforçar a diversificação de usos na área central da cidade, incentivando o uso habitacional, e atividades culturais e de lazer;
- IV. incentivar a localização de órgãos de administração pública dos três níveis de governo na área central;
- V. valorizar e incentivar a preservação do patrimônio histórico, cultural e ambiental urbano, consolidando a identidade do centro metropolitano;
- VI. implementar as ações do “Programa Monumenta Luz” em conjunto com o Governo do Estado e Ministério da Cultura;
- VII. implementar o Programa de Reabilitação da Área Central – Ação Centro–PMSP/BID nos distritos: Sé; República; Cambuci; Bela Vista; Consolação; Santa Cecília, Bom Retiro e Liberdade, visando à:
  - a. recuperação do ambiente urbano, em especial das áreas degradadas, por meio do incremento das atividades de zeladoria da Subprefeitura, da requalificação de edifícios de interesse histórico, do controle de inundações e do tratamento de resíduos sólidos recicláveis;
  - b. melhoria da circulação e dos transportes;
  - c. reversão da desvalorização imobiliária e recuperação da função residencial;
  - d. transformação do perfil econômico e social, por meio de ações de fomento da pluralidade econômica, da inclusão social, da segurança urbana e da cultura.
- VIII. promover a integração das ações e dos recursos sob a responsabilidade de diferentes órgãos da administração municipal, em prol dos objetivos e diretrizes deste Plano Regional Estratégico;
- IX. articular as políticas setoriais municipais e de outros níveis de governo;
- X. garantir o uso adequado de espaços públicos e privados, em especial na planície aluvial dos rios Tamanduateí e Tietê e no entorno da Avenida Tiradentes, promovendo a expansão das atividades do centro histórico até o centro de

- convenções do Anhembi;
- XI. intervir em áreas desocupadas ou ocupadas por usos inadequados;
  - XII. recuperar áreas degradadas, em especial aquelas ocupadas por habitações precárias;
  - XIII. assegurar prioridade no atendimento à população moradora em cortiços ou em favelas existentes no território da Subprefeitura;
  - XIV. dar continuidade ao processo de gestão democrática de participação popular durante a elaboração dos Planos de Bairros e de revisão deste Livro;
  - XV. dar prosseguimento aos Programas de Requalificação Urbana e Funcional das regiões da Rua Treze de Maio e Avenida Paulista;
  - XVI. modernizar e tornar mais eficiente o sistema de iluminação pública no centro, priorizando o pedestre;
  - XVII. melhorar a gestão e o ordenamento dos espaços públicos nas principais ruas comerciais através do Programa Ruas Comerciais, Circuito de Compras e Loja Cidade de São Paulo, entre outros;
  - XVIII. buscar parcerias com a sociedade civil para a recuperação e manutenção de praças e jardins públicos.

## **Capítulo II**

Dos Objetivos para o Desenvolvimento Econômico e Social.

Art.3º São objetivos de desenvolvimento econômico e social:

- I. incentivar a multiplicidade de funções, por meio de instrumentos que favoreçam o aproveitamento do estoque imobiliário ocioso;
- II. estimular a alteração de uso das edificações existentes para as necessidades específicas, segundo distritos da Subprefeitura;
- III. estimular a produção de novas unidades habitacionais para diferentes faixas de renda, destinadas a diferentes composições familiares;
- IV. resgatar o espaço público para a apropriação coletiva;
- V. estimular a abertura de espaços de apropriação coletiva interna e externa dos espaços comerciais e de prestação de serviços;
- VI. apoiar a organização dos grupos de agentes econômicos instalados nos diversos subespaços centrais;
- VII. estabelecer parcerias com outros níveis de governo, com organismos internacionais, inclusive governamentais, com entidades privadas, organizações não governamentais e associações comunitárias;
- VIII. ampliar a oferta de habitação de interesse social;
- IX. viabilizar parcerias com entidades de classe para o incremento de novos empreendimentos residenciais destinados às faixas de renda média e baixa;
- X. fazer gestões junto aos agentes de financiamento para a criação e acesso à linhas de crédito adequadas às diversas modalidades e atendimento habitacional.
- XI. criar incentivos e linhas de crédito especiais voltados à reabilitação de edificações, e em especial para a recuperação dos edifícios destinados à Habitação de Interesse

Social – HIS e à Habitação do Mercado Popular – HMP.

### **Capítulo III**

Dos Objetivos para o Desenvolvimento Humano e Qualidade de Vida.

- Art.4º São objetivos do Desenvolvimento Humano e Qualidade de Vida:
- I. assegurar o direito à moradia digna para a população de baixa renda que vive em habitações precárias;
  - II. estimular a reabilitação de imóveis, em especial, daqueles contidos nos Perímetros de Reabilitação Integrada do Habitat – PRIH e nas zonas especiais de interesse social – ZEIS;
  - III. complementar a rede de equipamentos sociais para atendimento das novas famílias;
  - IV. criar programas de capacitação e formação profissional, por meio da realização de oficinas escola de paisagismo, de restauração de monumentos, de reabilitação de edificações, de padrões de manutenção de espaços públicos;
  - V. criar mecanismos de geração de emprego e renda para a população de menor poder aquisitivo residente no território da Subprefeitura;
  - VI. readequar os abrigos e albergues públicos existentes na região central, incluindo novas abordagens e metodologias de atendimento;
  - VII. readequar a atuação dos ambulantes criando projetos de qualificação profissional;
  - VIII. reforçar a segurança urbana com a instalação de bases comunitárias de segurança em locais estratégicos nos espaços públicos, envolvendo ação conjunta com a polícia militar e civil.

### **Capítulo IV**

Dos Objetivos para o Desenvolvimento Urbano com Qualidade Ambiental.

- Art.5º São objetivos do Desenvolvimento Urbano com Qualidade Ambiental:
- I. implementar obras de melhoria urbana na área da Subprefeitura;
  - II. promover a valorização da paisagem urbana e a melhoria da infra-estrutura e de sua qualidade ambiental;
  - III. permitir a identificação, leitura e apreensão da paisagem, garantindo sempre que possível, a continuidade visual dos referenciais históricos do centro da cidade;
  - IV. assegurar a visibilidade dos bens tombados por meio do controle dos anúncios de publicidade e do gabarito das edificações do entorno;
  - V. promover a gestão integrada dos mobiliários urbanos com os demais órgãos públicos e concessionárias de serviços públicos, visando à segurança e ao conforto do percurso dos pedestres e à melhor qualificação dos espaços públicos;
  - VI. promover a preservação, recuperação e melhoria das condições de ocupação do solo de forma a garantir o controle da permeabilidade, em especial na planície aluvial dos rios Tietê e Tamandateí;
  - VII. melhorar a qualidade do ambiente urbano por meio de obras de drenagem que

- minimizem os riscos de alagamento, inundação, desabamento e deslizamento;
- VIII. promover intensas e extensas ações para diminuir os graves problemas ambientais de drenagem, poluição atmosférica, poluição do solo, sonora e de desconforto térmico, adotando planos e programas de gestão ambiental;
  - IX. regulamentar as atividades não residenciais contidas em zonas mistas com predominância residencial, visando à redução dos níveis de incômodos.

## **Título II**

### **Do Plano Urbanístico-Ambiental**

#### **Capítulo I**

##### Dos Elementos Estruturadores

Art.6º Este Plano Regional Estratégico estabelece objetivos, diretrizes e ações estratégicas para os elementos estruturadores da Subprefeitura.

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

Art.7º Além das determinações previstas na Parte I desta Lei, deverão ser observadas as seguintes diretrizes:

- I. manter a permeabilidade na planície aluvial dos rios Tietê e Tamanduateí, e assegurar os condicionantes para sua ocupação adequada;
- II. minimizar a ocorrência de alagamentos por meio do atendimento da taxa de permeabilidade mínima do solo estabelecida por esta lei e por legislação específica;
- III. promover a contenção das águas pluviais atendendo ao disposto na Lei Nº. 13.276 de 04 de janeiro de 2002;
- IV. ampliar as superfícies de retenção de águas pluviais na planície aluvial, por meio de tratamento arbóreo e com “superfícies de piso” preponderantemente vegetais ou drenantes;
- V. mitigar o desconforto térmico e a poluição atmosférica por meio da arborização dos espaços públicos;
- VI. ampliar as áreas de uso público, as áreas verdes e a arborização;
- VII. estimular a ampliação dos espaços públicos e não públicos de apropriação coletiva.

Art.8º São diretrizes específicas para as planícies aluviais dos Rios Tietê e Tamanduateí, para o sistema de drenagem, caminhos verdes, parques e parques lineares:

- I. planície aluvial dos rios:
  - a. promover a requalificação ambiental, paisagística e funcional da área;
  - b. integrar o equipamento metropolitano a ser implantado no Parque Dom Pedro II ao Parque da Foz do Rio Tamanduateí e ao parque proposto, neste Plano, no Distrito do Cambuci;
  - c. incluir no escopo das intervenções previstas na Operação Urbana Diagonal Sul, conforme estabelecido na Parte I desta Lei, as ações necessárias ao atendimento das diretrizes mencionadas nas alíneas a e b supra;
- II. drenagem:

- a. melhorar a drenagem urbana, por meio de obras de intervenção nos cursos d'água, piscinões e requalificação de galerias de águas pluviais contidas no perímetro da Subprefeitura;
  - b. implantar os piscinões nas Praças da Bandeira e 14 Bis;
  - c. implantar piscinão na baixada do Glicério, situada na sub-bacia do córrego Moringuinho;
  - d. requalificar a drenagem das 8(oito) sub-bacias dos córregos Anhangüera, Moringuinho, Saracura, Anhangabaú, Pacaembu, Aclimação, Itororó e Estação da Luz;
- III. implantar e ampliar os caminhos verdes;
  - IV. implantar novos parques visando à valorização das praças e áreas verdes públicas, requalificando a arborização e as áreas degradadas existentes;
  - V. dar tratamento paisagístico adequado ao longo dos rios Tietê e Tamandateí, criando parque linear com condições ambientais adequadas.
- Parágrafo único: Os caminhos verdes, parques, parques lineares e piscinões de que tratam este artigo são os constantes do Quadro 01 e do Mapa 01, integrantes deste Livro.

## **Seção II Rede Viária Estrutural**

- Art.9º As vias estruturais da Subprefeitura estão previstas no Quadro nº 02 anexo à Parte I desta Lei, cabendo a este Plano Regional Estratégico o estabelecimento de melhoramentos viários adequados aos planos urbanísticos e projetos de intervenções estratégicas, a saber:
- I. promover o rebaixamento das vias centrais da Avenida Tiradentes nas proximidades da Rua São Caetano até a proximidade do Museu de Arte Sacra, privilegiando o pedestre, na área de influência do “Programa Monumenta Luz”;
  - II. implantar a ligação da Avenida Ribeiro de Lima com Avenida Duque de Caxias, passando sob o Jardim da Luz e estrada de ferro operada pela CPTM, para permitir o fechamento da contrarótula através da Rua João Teodoro, garantindo maior conforto ao percurso do pedestre na área de influência do “Programa Monumenta Luz”;
  - III. promover a integração dos bairros lindeiros à via elevada Presidente Arthur da Costa e Silva por meio do aproveitamento da sua estrutura para instalação de espaços de uso coletivo e criar condições para viabilizar outras alternativas ao sistema viário de ligação leste/oeste, visando, no futuro, à eliminação desta estrutura viária, com vistas a propiciar a integração dos bairros de Vila Buarque e Santa Cecília;
  - IV. promover gestões junto ao Museu de Arte de São Paulo – MASP, visando à interligação do espaço de uso público do museu com o Parque Tenente Siqueira Campos (Trianon), por meio de passagem em desnível para pedestres;
  - V. melhorar a micro-acessibilidade da área central, garantindo o acesso aos portadores de necessidades especiais e permitindo a seletividade de tráfego;
  - VI. facilitar a articulação para os pedestres entre as cotas da Avenida 9 de Julho com a Avenida Paulista em função dos equipamentos dos setores de saúde, educação e

- cultura existentes na região;
- VII. facilitar a circulação de pedestres entre as áreas com grandes desníveis, considerando, dentre outras, a articulação do Pátio do Colégio com o Parque Dom Pedro II;
  - VIII. garantir a articulação para o pedestre, nas áreas rompidas pelo sistema viário leste/oeste, no trecho compreendido entre a Praça Roosevelt e o Glicério;
  - IX. estimular a implantação de garagens subterrâneas na área interna à contra-rótula e, principalmente, nas proximidades dos “caçadões”;
  - X. As vias coletoras que atravessam a ZER 1/01 – Pacaembu, constantes do Plano Municipal de Circulação Viária e de Transportes, deverão ser dotadas de medidas de moderação de tráfego, com redutores de velocidade, como parte do Plano Operacional da Rede Viária.
  - XI. Na Rua Avaré, deverão ser implementadas medidas que evitem o tráfego de passagem, tais como a inversão do sentido de direção da via e a implantação de redutores de velocidade.

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

Art.10 Os principais equipamentos de conexão da estrutura de suas linhas físicas e a logística operacional, entre as diferentes modalidades de transporte, que compõem o Sistema Integrado de Transportes na Subprefeitura Sé estão apresentados no Quadro 03 e Mapa 03 integrantes deste Livro.

Parágrafo único As diferentes modalidades de transporte mencionadas no “caput” deste artigo têm suas diretrizes operacionais estabelecidas nos planos setoriais dos órgãos competentes de cada âmbito de Governo, cabendo ao Executivo Municipal:

- I. implantar o corredor preferencial exclusivo de ônibus entre a Rua Maria Paula e o início da Avenida Rangel Pestana;
- II. vedar a utilização das calçadas para ponto terminal da linha de ônibus ou de transporte coletivo na região interna à contra-rótula viária;
- III. implantar as estações de transferência e terminais definidos pelo Sistema Integrado de Transportes de Passageiros – SITP, definido no Plano de Transporte;
- IV. promover a readequação das calçadas, à época da implantação dos corredores exclusivos de ônibus, compreendendo o ordenamento do mobiliário urbano, a implantação de projeto paisagístico, o ordenamento da sinalização horizontal e vertical, e a qualificação da iluminação de forma a adequá-los à circulação de pedestres;
- V. promover gestões junto ao Metrô para, à época da implantação da Linha 4, realizar aproveitamento urbanístico de áreas remanescentes de desapropriação, ofertando espaços de uso coletivo equipados para o convívio;
- VI. promover a readequação da Avenida Rio Branco e da Avenida São João, compreendendo a melhoria das condições de operação de tráfego, a qualificação do transporte coletivo, da sinalização, da acessibilidade do pedestre e do mobiliário urbano, visando oferecer melhores condições de desenvolvimento das atividades terciárias lindeiras;

- VII. reformular o traçado do corredor da Avenida 9 de Julho, por meio de projeto urbanístico e paisagístico, compreendendo a reordenação da sinalização horizontal e vertical, o ordenamento do mobiliário urbano e a melhoria das condições de circulação de pedestres;
- VIII. melhorar as condições de acessibilidade de pedestres, por meio da recuperação de calçadas e racionalização do sistema de sinalização, com atenção especial para as pessoas portadoras de necessidades especiais.

#### **Seção IV Rede Estrutural de Eixos e Pólos Centralidade**

Art.11 Nos termos das diretrizes estabelecidas na Parte I desta Lei, este Plano Regional Estratégico mantém a centralidade polar do centro histórico e do centro expandido da Avenida Paulista, e cria novas centralidades na região da planície aluvial dos Rios Tietê e Tamanduateí, compreendendo:

- I. zona centralidade polar – ZCPa/01 a ZCPa/03;
- II. zona centralidade polar – ZCPb/01 a ZCPb/06;
- III. zona de centralidade linear – b – ZCLb;
- IV. zona de centralidade linear I e II em ZER – ZCLz-I.e ZCLz-II;

Art.12 Ficam classificadas como vias comerciais incluídas no Programa de Intervenções em Ruas Comerciais, as seguintes vias:

- I. Rua Treze de Maio;
- II. Rua São Caetano;
- III. Rua 25 de Março;
- IV. Rua José Paulino;
- V. Rua Florêncio de Abreu;
- VI. Rua Santa Efigênia;
- VII. Rua 24 de Maio;
- VIII. Rua Conde de Sarzedas;
- IX. Rua Conselheiro Crispiniano;
- X. Rua Consolação;
- XI. Avenida Duque de Caxias;
- XII. Rua General Osório;
- XIII. Alameda Barão de Limeira;
- XIV. Barão de Paranapiacaba;
- XV. Rua Dona Ana Néri;
- XVI. Rua Cesário Ramalho;
- XVII. Rua Silveira da Mota;
- XVIII. Rua Vicente de Carvalho;
- XIX. Rua Silveira Martins;
- XX. Rua Galvão Bueno;
- XXI. Rua Vitória.

## **Capítulo II**

## Dos Elementos Integradores

Art.13 Deverão ser estabelecidas pela Subprefeitura e pela comunidade local, no Plano de Gestão Ambiental e nos Planos de Bairros as ações a serem implementadas para os diferentes tipos de espaço de uso público, considerando as diretrizes contidas neste Plano Regional Estratégico.

## **Título III**

### **Do Uso e Ocupação do Solo**

#### **Capítulo I**

##### Das Macrozonas

Art.14 A Subprefeitura da Sé encontra-se integralmente contida na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana.

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

Art.15 São estabelecidos por este Plano Regional Estratégico, para os distritos: Bela Vista, Bom Retiro, Cambuci, Liberdade, República, Santa Cecília, Sé e Consolação, os seguintes objetivos, diretrizes e ações estratégicas:

- I. Objetivos específicos:
  - a. estabelecer em função das especificidades de cada distrito zonas de centralidade polar e zonas mistas de alta densidade com estímulos diferenciados para as atividades terciárias de alta tecnologia, para aquelas relacionadas ao lazer, à cultura, ao turismo e à produção habitacional;
  - b. transformar a zona industrial situada no distrito do Cambuci em Zona Mista – ZM, visando à promoção do desenvolvimento urbano com diversidade de usos residenciais e não-residenciais, bem como de padrão arquitetônico, com qualidade ambiental, exigindo, em especial nas alterações de uso, o controle do subsolo;
  - c. permitir na zona mista - ZM3a/ 06 a continuidade das atividades industriais regularmente instaladas e inclusive a sua expansão, atendidos os parâmetros do Quadro 4 deste livro e os Quadros 2d a 2g anexos a esta Lei.
- II. Diretrizes específicas:
  - a. estimular à implantação de atividades comerciais e de prestação de serviços diversificados;
  - b. implementar a Operação Urbana Consorciada Diagonal Sul, proposta pelo PDE, como forma de ampliar as potencialidades das novas centralidades;
  - c. prover habitações de interesse social para famílias de baixa renda;
  - d. estimular a produção de habitações de interesse social - HIS nos novos perímetros delimitados como ZEIS 3.
- III. Ações estratégicas:
  - a. implantar projetos paisagísticos específicos na Av. Nove de Julho, Av. Brigadeiro Luís Antônio, Av. Treze de Maio, Rua Galvão Bueno, Rua das Palmeiras, Rua

- Três Rios, Av. Prestes Maia, Av. Casper Líbero, Av. São Luís, Avenida Consolação, Avenida Senador Queiroz, Avenida Mercúrio e Avenida Ipiranga ;
- b. implantar a Trilha Histórica no Centro de São Paulo, como medida de valorização dos logradouros e edifícios de interesse histórico do Município;
  - c. implantar, o Circuito Cultural no perímetro do “Programa Monumenta Luz” nos termos da alínea b deste inciso, inclusive com piso diferencial inserido nas calçadas e por painéis estrategicamente localizados, contendo, de forma sucinta a importância histórica do conjunto arquitetônico que integra o programa;
  - d. implantar o Projeto “Parque D.Pedro II” com seus projetos complementares;
  - e. implantar empreendimentos de habitação de interesse social - EHS nas áreas denominadas PRIH – Perímetro de Reabilitação Integrada do Habitat.
  - f. promover tratativas junto aos órgãos competentes quanto à viabilidade de tratamento paisagístico e a possibilidade de transformação em bosque da área envoltória da Igreja Nossa Senhora da Consolação.
- IV. Diretrizes específicas:
- a. melhorar as condições operacionais de trânsito e implantar projetos de requalificação do espaço público nas Avenidas Angélica, Paulista e Rua da Consolação;
  - b. enquadrar como Área Especial de Tráfego – AET, nos termos da lei nº 10.334 de 13 de julho de 1987, o distrito Consolação.

## **Capítulo II**

### **Do Zoneamento**

Art.16 Este Plano Regional Estratégico estabelece as características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes no Quadro 04 e os perímetros das diferentes zonas de uso inclusive as zonas especiais contidas no perímetro desta Subprefeitura no Mapa 04, integrantes deste Livro.

#### **Seção I Da Zona Exclusivamente Residencial – ZER**

Art.17 Este Plano Regional Estratégico mantém o perímetro da zona exclusivamente residencial do Pacaembu como ZER 1/01, conforme Quadros 04 e 04A e Mapa 04 integrantes deste livro.

Parágrafo único Nos lotes contidos nos perímetros da ZER 1/01 e do bairro tombado do Pacaembú, constantes do Mapa 04 deste livro, deverão ser observados a taxa de permeabilidade mínima de 0,3 da área do lote e o índice de cobertura vegetal mínimo de 0,1 da área do lote.

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

Art.18 No território desta Subprefeitura estão contidos os seguintes tipos de zonas mistas:

- I. ZM1/ 01 a ZM1/ 03 - zona mista de baixa densidade com gabarito máximo igual a 9,00 (nove) metros;
- II. ZM2/ 01 e ZM2/ 02 – zona mista de média densidade

- III. ZM3a/ 01 a ZM3a/ 06– zona mista de alta densidade;
- IV. ZM3b/ 01 a ZM3b/ 05 -zona mista de alta densidade constituída pelos bairros Vila Buarque, Higienópolis, Santa Cecília, Liberdade e Acimação;
- § 1º Nos lotes integrantes do perímetro da ZEPEC-Bela Vista, localizada na ZM3a/ 06, o gabarito máximo das edificações é restrito a 15,00 (quinze) metros;
- § 2º As características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes são as constantes do Quadro 04 integrante deste livro.
- §3º Ficam enquadrados como ZM1/ 03, a quadra n° 20 do setor fiscal 33, localizada na Rua José Ferreira da Rocha, na Liberdade, bem como os demais lotes que fazem frente para a Rua José Ferreira da Rocha, localizados nas quadras 19 e 21 do setor 33, identificados no Quadro 04A.

### **Seção III Das Zonas Centralidades Polares e Lineares – ZCP e ZCL**

Art.19 No território desta Subprefeitura estão contidas os seguintes tipos de zonas centralidades:

- I. ZCPb/ 01 a ZCPb/ 06 – zona centralidade polar constituída pelo centro histórico, Paulista, Consolação, Augusta, 9 de Julho;
- II. ZCPa/ 01 a ZCPa/ 03 zona centralidade polar constituída pela área de influência do “Programa Monumenta Luz”, Avenida Brigadeiro Luís Antônio e Avenida 23 de Maio.

§ 1º Fica enquadrado na Zona Centralidade Linear de Alta Densidade – ZCLb o trecho da avenida Angélica entre a Praça Marechal Deodoro e a Avenida Paulista.

§ 2º Os novos empreendimentos situados na ZCPa/ 02, para garantir as visuais dos imóveis enquadrados como ZEPEC, em especial, aqueles que integram o “Programa Monumenta Luz”, estão sujeitos às diretrizes dos Órgãos de Preservação do Patrimônio Cultural.

Art.20 As Zonas de Centralidade Linear em ZER – ZCLz – são aquelas descritas na Parte III desta lei e as características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes são as constantes do Quadro 04 integrante deste livro.

Art.21 As atividades permitidas nos imóveis lindeiros a trechos de logradouros públicos enquadrados como ZCLz-I, da Subprefeitura da SÉ são as relacionadas abaixo:

- I. R1 - uma unidade habitacional isolada por lote;
- II. Comercio Diversificado:
  - a. antiquários;
  - b. farmácia, drogaria, perfumaria e cosméticos;
  - c. jornais e revistas;
  - d. móveis, tecido e objetos de decoração;
  - e. show room, exceto show room de motocicletas;
- III. Serviços de Educação:
  - f. bibliotecas;
- IV. Serviços Profissionais:

- g. agências bancárias, de câmbio e de turismo;
- h. escritórios administrativos, sem operação de venda de mercadorias de: firmas, empresas, representação, publicidade e propaganda;
- i. escritórios de profissionais liberais, técnicos ou universitários;
- j. escritórios de: financeiras, imobiliárias e departamentos imobiliários de empresas construtoras, corretoras de imóveis, corretoras de seguros, administradoras de bens e incorporadoras;
- k. escritórios de: projetos, auditorias, consultoria e assessoria, consulados e representações diplomáticas;
- l. estacionamentos de veículos;
- m. estúdios fotográficos;
- V. Serviços de Saúde:
  - n. consultórios, clínicas dentárias e médicas sem internação;
  - o. consultórios, clínicas veterinárias, sem internação;
- VI. Serviços de hospedagem:
  - p. asilo;
  - q. casas de repouso ou geriatria;
  - r. conventos, mosteiros, seminários, com locais de reunião com até 100 lugares;
- VII. Espaços para exposições:
  - s. espaços e edificações para exposições;
  - t. museu, pinacoteca, galerias
- VIII. Serviços da Administração e Serviço Público:
  - u. agências de correios e telégrafos;
  - v. agência telefônica.

Art.23 Ficam enquadrados na Zona Centralidade Linear – ZCLz–I o seguinte trecho de logradouro:

- a. Avenida Pacaembu, entre a Praça Charles Miller, inclusive, e a Rua General Olympio da Silveira.

§ 1º As atividades de que trata o caput deste artigo, deverão observar as normas urbanísticas de recuos, taxa de ocupação, taxa de permeabilidade, coeficiente de aproveitamento, gabarito máximo da edificação e índice de arborização e ajardinamento estabelecidos no Quadro 04 para a ZCLz integrante deste livro, as disposições do Código de Edificações, e as restrições contratuais do loteamento e demais exigências específicas constantes de resolução de tombamento do CONPRESP e CONDEPHAAT.

§ 2º As atividades instaladas na Avenida Pacaembu anteriormente a esta lei, cujo uso era permitido pela legislação de uso e ocupação do solo vigente à época da instalação, ainda que não conste do rol de atividades de que trata o caput deste artigo, poderão pleitear sua regularidade, desde que atendidas todas as demais condições para a regularidade da edificação prevista na legislação pertinente.

Art.24 As atividades permitidas nos imóveis lindeiros a trechos de logradouros públicos

enquadrados como ZCLz–II são as constantes no Quadro 5c, anexo à parte III desta Lei para os seguintes trechos de logradouros:

- a. Rua Armando Penteado entre a Rua Itápolis e a Rua Alagoas;
- b. Rua Itatiara entre a Rua Armando Penteado e a Praça Charles Miller;
- c. Rua Alagoas entre a Rua Armando Penteado e a Rua Ceará;
- d. Rua Bahia entre a Rua Goiás e a Praça Humberto de Campos; até os lotes 0013 e 0014 da quadra 129 do setor fiscal 011;
- e. Rua Ceará entre a Rua Alagoas e a Rua Goiás;
- f. Rua Goiás entre a Rua Ceará e a Rua Bahia; incluindo os lotes 0005, 0006, 0007 e 0008 da quadra 130 do setor fiscal 011;
- g. Rua Minas Gerais, entre a Rua Novo Horizonte e a Pça. Cordeiro de Faria.

Art.25 Nos imóveis lindeiros a trechos de logradouros públicos contidos na ZER1/01 e enquadrados como ZCLz–II, são permitidas as atividades:

- I. R1 – uma unidade habitacional isolada por lote;
- II. estabelecimentos e atividades:
  - a. escritórios administrativos, sem operação de venda de mercadorias, de firmas, empresas, representação, publicidade e propaganda, agências de turismo, escritórios e consultórios de profissionais liberais, planejamento, projetos, auditoria, consultoria e assessoria, consulados e representações diplomáticas;
  - b. museus;
  - c. estacionamentos de veículos, devendo estes atender aos seguintes requisitos:
    1. o dimensionamento do lote seja o constante do Quadro 04 estabelecido para a ZER-1, respeitadas as restrições contratuais do loteamento quanto à ocupação do lote;
    2. o gabarito máximo da edificação seja de 9,00 metros e o coeficiente de aproveitamento máximo igual a 1,0, vedada a aquisição do direito adicional de construir, mediante outorga onerosa;
    3. não havendo no imóvel disponibilidade de área para atendimento das exigências de vagas de estacionamento constantes das alíneas “a” e “b” deste parágrafo, poderá ser utilizado outro imóvel à distância máxima de 200 m (duzentos metros), mediante vinculação com o uso a ser instalado, desde que esse imóvel esteja localizado em zona de uso onde a atividade de estacionamento de veículos seja permitida;
  - d. as atividades constantes da alínea “a” do inciso II poderão ser instaladas em edificações regularmente existentes, lindeiras aos logradouros de que trata este artigo, desde que atendida a reserva de uma vaga de estacionamento de veículo para cada 35 m<sup>2</sup> (trinta e cinco metros quadrados) de área construída;
  - e. para a atividade museu, deverá ser prevista a reserva de uma vaga de estacionamento de veículo para cada 15 m<sup>2</sup> de área construída;
  - f. observância das demais disposições referentes ao uso e ocupação do solo e edificações.

§ 1º Ficam enquadrados nas disposições do caput deste artigo os seguintes logradouros:

- a. Rua Cardoso de Almeida – entre a avenida Dr. Arnaldo e a rua Almirante Pereira Guimarães;
- b. Rua Almirante Pereira Guimarães – entre a rua Cardoso de Almeida e a avenida Arnolfo Azevedo;
- c. Avenida Arnolfo de Azevedo – entre a rua Almirante Pereira Guimarães e a avenida Pacaembu;
- d. Rua Major Natanael entre a Rua Itajobi e Avenida Dr. Arnaldo;
- e. Rua Desembargador Paulo Passalacqua entre a Praça Charles Miller e a Rua Itajobi;
- f. Rua Itajobi entre a Rua Capivari e a Rua Major Natanael;
- l. Rua Itápolis entre a Praça Charles Miller e a Rua Capivari;
- m. Rua Capivari entre a Rua Itápolis e a Rua Itajobi;
- n. Praça Fagundes Varela em todo o seu perímetro;

§ 2º Para não agravar a qualidade ambiental a atividade instalada nestes logradouros poderá ser identificada por meio de placa de publicidade com a dimensão máxima de 0,40 m x 0,30 m, nunca luminosa ou iluminada, vedado o estacionamento de veículos no recuo de frente do lote:

§ 3º Os proprietários de imóveis com atividades regularmente instaladas, na data da publicação desta Lei, nos trechos dos logradouros referidos nos parágrafos deste artigo, poderão manter essas atividades como usos conformes;

§ 4º As instalações de que trata o caput deste artigo deverão observar as normas urbanísticas para recuos, taxa de ocupação, taxa de permeabilidade, coeficiente de aproveitamento, gabarito máximo da edificação constantes do Quadro 4, integrante deste Livro, para a ZCLz, o índice de arborização e ajardinamento, as restrições contratuais do loteamento e demais exigências específicas constantes da resolução de tombamento do CONPESP e CONDEPHAAT.

Art.26 Nas Zonas Mistas e Zonas Centralidades contidas na planície aluvial dos rios Tietê e Tamanduateí será permitida a implantação de edifícios com garagens acima do pavimento térreo, como área construída não computável, para não comprometer o nível do lençol freático.

Art.27 Para os proprietários de imóveis contidos nas Zonas Centralidades e nas Zonas Mistas que ampliem o recuo de frente ou criarem espaços abertos no interior do lote para apropriação coletiva, será concedido o direito de utilizar o dobro desta área como área construída computável no mesmo lote.

Art.28 Nos perímetros das Zonas Mistas e Zonas Centralidades, inclusive os corredores e circuitos culturais, deve-se compartilhar com a iniciativa privada a manutenção e a segurança dos espaços de apropriação coletiva, públicos e privados.

## **Seção VI Das Zonas Especiais**

Art.29 As Zonas Especiais contidas nesta Subprefeitura são aquelas que ocupam porções

do território, com diferentes características ou com destinação específica, e normas próprias de uso e ocupação do solo, edíficas, situadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, compreendendo:

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

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

Art.30 As Zonas Especiais de Preservação Cultural – ZEPEC são aquelas destinadas à preservação, recuperação e manutenção do patrimônio histórico, artístico, arqueológico e paisagístico, podendo configurar como sítios, edifícios ou conjuntos urbanos.

Art.31 A preservação, recuperação e manutenção de elementos urbanísticos de valor histórico e cultural têm como objetivo a preservação dos seguintes referenciais:

- I. a morfologia urbana;
- II. o traçado urbano, sempre que possível;
- III. a identidade do bairro a partir de unidades urbanísticas socialmente apreendidas, seja pelo seu valor na história do bairro, seja pelo seu valor estético formal ou por seu valor de uso social relacionado com a afetividade por ele criada.

Art.32 Este Plano Regional Estratégico indica para enquadramento como ZEPEC, o conjunto paisagístico do “Outeiro da Igreja da Glória”, situado no Cambuci, constantes do Quadro 04C e do Mapa 04 integrantes deste Livro, para o qual são estabelecidas as seguintes diretrizes:

- I. preservar e manter os gabaritos e fachadas da Rua Eulália Assunção, das edificações que ainda possuam os elementos construtivos originais;
- II. preservar e manter os gabaritos e fachadas das edificações que ainda possuam os elementos construtivos originais, situadas na Rua Lavapés, no trecho entre a Avenida Lins de Vasconcelos e Rua Justino Azevedo;
- III. preservar o maciço arbóreo existente dentro do perímetro, entre as Ruas Lavapés, Comendador Bento Pereira, Eulália de Assunção e Avenidas Lins de Vasconcelos e Lacerda Franco;
- IV. preservar a Igreja da Glória e as construções a ela associadas.

§ 1º Qualquer tipo de intervenção promovida por órgão público ou por proprietários de imóveis, contida no perímetro de que trata o “caput” deste artigo, deverá ser submetida à apreciação dos órgãos de preservação competentes.

§ 2º As unidades urbanísticas e os imóveis que vierem a ser tombado pelos órgãos Federal, Estadual e Municipal, estarão sujeitos às disposições estabelecidas por este Livro para as Zonas Especiais de Preservação Cultural – ZEPEC.

Art.33 Enquadram-se como Zonas Especiais de Preservação Cultural – ZEPEC as Unidades Urbanísticas Protegidas legalmente pelo Conselho de Defesa do

Patrimônio, Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado de São Paulo – CONDEPHAAT, pelo Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo - CONPRESP, e aquelas enquadradas como Z8-200 por lei municipal.

Art.34 Ficam indicadas para análise dos órgãos competentes e posterior enquadramento como zonas Especiais de Preservação Cultural – ZEPEC de acordo com os artigos da Parte III desta lei, as áreas descritas e com características definidas no Quadro 04C integrante deste livro.

Art.35 Aplica-se às edificações particulares localizadas em ZEPEC a Transferência do Potencial Construtivo conforme disposto na parte III desta lei.

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

Art.36 As Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS são aquelas destinadas, prioritariamente, à recuperação urbanística, à regularização fundiária e à produção de Habitações de Interesse Social – HIS ou do Mercado Popular – HMP, definidas na Parte I desta Lei, inclusive à recuperação de imóveis degradados, à provisão de equipamentos sociais e culturais, espaços públicos, serviço e comércio de caráter local, e demais definições da parte III desta Lei.

Art.37 Este Plano Regional Estratégico, em função das necessidades da Subprefeitura Sé, demarca apenas um tipo, a ZEIS 3.

Parágrafo único: Os perímetros das ZEIS são os constantes do Quadro 04D e Mapa 04 integrantes deste Livro.

### **Subseção V Da Zona de Ocupação Especial – ZOE**

Art.38 Ficam enquadradas como ZOE, as seguintes áreas constantes do Quadro 04 e Mapa 04 integrante deste livro:

- I. A região do Parque Dom Pedro II, com perímetro descrito no Quadro 04 e indicada no Mapa 04 integrantes deste livro, classificada como SE-ZOE/02.
- II. Os clubes Esportivo-Sociais, integrantes do Sistema de Áreas Verdes do Município.

Art.39: Na SE-ZOE/ 01 ficam permitidos as seguintes atividades institucionais:

- I. Subcategoria de uso nR2:
  - a. Estabelecimentos de ensino Seriado;
  - b. Local de reunião ou eventos;
- II. Subcategoria de uso nR3:
  - a. Quartéis;
  - b. Terminal de Ônibus Urbano;
  - c. Grupo de Atividades Pólos Geradores de Tráfego

Art.40 Para os clubes Esportivo-sociais, integrantes do Sistema de Áreas Verdes do

Município, aplicam-se as disposições da Parte I desta Lei.

### **Capítulo III**

Do Uso do Solo

#### **Seção I Da instalação de usos**

Art. 41 A instalação de usos residenciais e não residenciais, inclusive os industriais e a construção de edificações, deverá atender simultaneamente às demais disposições desta lei e às restrições estabelecidas no Quadro 4 anexo à Parte III desta lei, em função da largura e categoria das vias, exceto:

- I. nas ZEIS;
- II. nas áreas contidas nos perímetros a seguir descritos:
  - a. começa na confluência da Rua Helvética e Rua dos Guaianazes, segue pela Rua dos Guaianazes, Avenida Duque de Caxias, Largo do Arouche, Praça Alfredo Paulino, Rua Sebastião Pereira, Rua das Palmeiras, Avenida Angélica, Rua Brigadeiro Galvão, Rua Doutor Carvalho de Mendonça, Rua Vitorino Carmilo, Alameda Gleite, Rua Barão de Campinas, Rua Helvética até o ponto inicial;
  - b. começa na confluência da Rua General Osório e Avenida Rio Branco, segue pela Avenida Rio Branco, Rua Vitória, Rua Santa Ifigênia, Rua Aurora, Rua dos Andradas, Rua Beneficência Portuguesa, Rua Brigadeiro Tobias, Rua Capitão Mor Jerônimo Leitão, Rua Carlos de Souza Nazareth, Rua Barão de Duprat, Rua Cavaleiro Basílio Jafet, Rua General Carneiro, Parque D. Pedro II, Avenida Rangel Pestana, Rua Doutor Frederico Alvarenga, Parque D. Pedro II, Rua do Glicério, Praça Doutor Mario Margarido, Rua Helena Zerrenner, Rua dos Estudantes, Praça da Liberdade, Avenida da Liberdade, Praça Carlos Gomes, Rua Rodrigo Silva, Viaduto Dona Paulina, Avenida Brigadeiro Luiz Antonio, Rua Aguiar de Barros, Rua Santo Amaro, Rua Doutor Nestor Esteves Natividade, Rua Japurá, Travessa Abolição, Rua da Abolição, Rua São Domingos, Rua Major Diogo, Rua Doutor Ricardo Batista, Rua Conselheiro Ramalho, Rua Santo Antonio, Rua Martinho Prado, Rua Nestor Pestana, Rua da Consolação, Rua Rego Freitas, Largo do Arouche, Rua General Osório até o ponto inicial.

### **Capítulo IV**

Dos Instrumentos de Gestão Urbana Ambiental

#### **Seção I Dos Instrumentos Indutores do Uso Social da Propriedade**

Art.42 São passíveis de aplicação do parcelamento, da edificação e da utilização compulsórios os imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados, localizados nos distritos da Sé, República, Bom Retiro, Consolação, Brás, Liberdade, Cambuci, Pari, Santa Cecília e Bela Vista, inclusive nas ZEIS, e que se enquadrem nas seguintes condições:

- I. lotes e glebas não edificados com área superior a 250 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta

metros quadrados), cujo coeficiente de aproveitamento seja igual a zero lotes e glebas não edificadas ou que contenham edificações de até um pavimento, com área superior a 250m<sup>2</sup> utilizados para o estacionamento de veículos;

- II. lotes e glebas com área superior a 250 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) cujo coeficiente de aproveitamento seja igual ou inferior ao coeficiente mínimo definido para o lote na zona onde se situam, excetuando-se os postos de abastecimento de veículos e os imóveis integrantes do Sistema de Áreas Verdes do Município;
- III. Todo tipo de edificação que tenha, no mínimo, 80% (oitenta por cento) de sua área construída desocupada há mais de cinco anos, ressalvados os casos em que a desocupação decorra de impossibilidades jurídicas ou resultantes de pendências judiciais incidentes sobre o imóvel;
- IV. conjuntos formados por dois ou mais lotes confrontantes que, isoladamente, tenham área inferior a 250m<sup>2</sup> e que atendam a todas as seguintes condições:
  - a. pertençam ao mesmo proprietário;
  - b. sejam passíveis de rememoração do qual resulte lote com área maior ou igual a 250m<sup>2</sup>;
  - c. tenham coeficiente de aproveitamento igual ou inferior ao coeficiente mínimo definido para a zona de uso onde se situam.

§ 1º Estão relacionados no Quadro 6B, anexo a este Livro, os imóveis contidos na Subprefeitura da Sé que se enquadram nas condições descritas nos incisos I a IV deste Artigo e que, portanto, são passíveis da aplicação do parcelamento, edificação e utilização compulsórios.

§ 2º Aplicam-se aos casos de que trata este artigo as disposições sobre estes instrumentos na Parte I desta lei.

Art.43 São passíveis de parcelamento, edificação e utilização compulsórios os imóveis não edificadas, subutilizados, ou não utilizados, localizados nas ZEIS 3 demarcadas no Mapa 04 integrante deste Livro.

## **Seção II Do Direito de Preempção**

Art.44 Este Plano Regional Estratégico delimita como áreas sujeitas ao Direito de Preempção, aquelas contidas no Quadro 06 e delimitadas no Mapa 06 integrantes deste Livro.

§ 1º Os imóveis sujeitos ao Direito de Preempção, contidos no perímetro da AIU-01: Vila Buarque, são os constantes do Quadro 06 e Mapa 06 integrantes desta lei.

§ 2º Os imóveis sujeitos ao Direito de Preempção, contidos no perímetro da AIU-09: Ferrovia – Julio Prestes, são os constantes do Quadro 06 e Mapa 06 integrantes desta lei.

§ 3º Os imóveis sujeitos ao Direito de Preempção, contidos no perímetro da AIU-14: Parque Caio Prado, são os constantes do Quadro 06 e Mapa 06 integrantes desta lei.

### **Seção III Da Outorga Onerosa do Direito de Construir**

Art.45 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 III desta Lei, e especialmente nas seguintes áreas:

- I. Zonas Centralidades Polares;
- II. Zonas Mistas, excluindo-se as ZM1-01 a ZM1-03.

### **Seção IV Da Transferência do Direito de Construir**

Art.46 Aplica-se a transferência do direito de construir, de acordo com a parte I desta Lei, especialmente em:

- I. imóveis enquadrados como ZEPEC;
- II. imóvel situado na Rua Augusta, esquina com Caio Prado, correspondendo aos contribuintes nº 0100140438 e nº 0100140131, desde que doado para área verde ou parque público,;
- III. Eixo da ferrovia – AIU–09: Ferrovia – Julio Prestes - começando na avenida do Estado até o viaduto Pacaembu, correspondendo as seguintes quadras: Setor 19, quadras 60, 61, 69, 70,79, 80, 86, 87, 88.e do setor 20, quadras 16, 18, 21; desde que doado para área verde ou parque público e para uso institucional.

Parágrafo único. São passíveis de receber o potencial construtivo transferido nos termos da parte I desta Lei, as seguintes áreas:

- a. Zonas Centralidades Polares;
- b. Zonas Mistas, excluindo-se as ZM1-01 a ZM1-03.

Art.47 Ficam estendidos os efeitos do disposto no artigo 6º da Lei nº 12.349 de 6 de junho de 1997, para todos os proprietários de imóveis localizados na Subprefeitura Sé que doarem o imóvel para implantação de área verde, observadas as áreas receptoras definidas na Parte I desta Lei.

### **Seção V Das Áreas de Intervenção Urbana**

Art.48 Ficam definidas por este Plano Regional Estratégico as seguintes Áreas de Intervenção Urbana – AIU, de acordo com o Quadro 05 e Mapa 05:

- I. Áreas para implantação da Rede Estrutural de Transporte Público Coletivo:
  1. AIU 01 - 23 de Maio:

Visa à consolidação do eixo de transporte coletivo, conectando a região à Zona Sul da cidade e requalificando seu entorno, tendo seus objetivos, diretrizes e perímetros descritos na Parte II desta lei, e descritas no quadro 5 deste Livro;
- II. Áreas para requalificação urbana e para reurbanização:
  1. AIU 02 - Vila Buarque:

Tem por objetivo a revitalização da área descrita no Quadro 05 e delimitada no Mapa 05, promovendo a requalificação dos espaços públicos e de edificações

de interesse histórico, e a ampliação do espaço construído voltado para o uso residencial e para instalação de pequenas e médias empresas de serviços diversificados administrativos, consultoria, consultórios, escritórios de profissionais liberais, organizações não governamentais, atividades comerciais e prestação de serviços complementares às atividades incentivadas, atendendo às seguintes diretrizes:

- a. promover gestões junto à Caixa Econômica Federal para fazer uso dos recursos de linhas de financiamento voltados à moradia;
- b. promover gestões junto às concessionárias de serviços públicos, visando à requalificação das redes existentes de água, coleta de esgoto, fornecimento de energia elétrica, sistema de telefonia e de cabos, em função do novo potencial construtivo da área;
- c. implantar projeto urbanístico que valorize as edificações tombadas e aquelas de autores notáveis, por meio da reabilitação do espaço público, envolvendo a padronização do piso dos passeios, o ordenamento do mobiliário urbano, a regularização de anúncios, a elaboração de projeto luminotécnico e projeto paisagístico;
- d. estimular a ampliação dos recuos de frente e a criação de espaços de apropriação coletiva no pavimento térreo por meio do direito adicional de construir equivalente a esta área no próprio lote;
- e. estimular a criação de galerias de apropriação coletiva em imóveis existentes por meio da transferência do direito de construir, do dobro da área da galeria de pedestre, nos termos da Parte I desta Lei;
- f. adotar o instrumento concessão urbanística para as reabilitações envolvendo proprietários, locatários e investidores;

## 2. AIU 03 - Parque Dom Pedro II e Glicério:

Tem por objetivos a recuperação e reabilitação da várzea do Rio Tamandateí, compreendendo 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, a reforma do Mercado Municipal, a reabilitação dos imóveis destinados ao uso residencial, em especial para a diversificação de unidades habitacionais que atendam demandas das faixas de rendas média, popular e de interesse social, promovendo a requalificação do sistema viário e dos espaços públicos e de uso coletivo da população, atendendo às seguintes diretrizes:

- a. promover a recuperação de edifícios e de elementos significativos do patrimônio histórico como: o Palácio das Indústrias, a Casa das Retortas e o Quartel do Batalhão de Guardas
- b. promover a readequação dos espaços públicos, principalmente quanto à presença de ambulantes, criando novos espaços destinados ao comércio de pequeno porte como os shoppings populares;
- c. reurbanizar a Rua 25 de Março, qualificando os espaços públicos com

- prioridade aos transeuntes e revendo as rotas de tráfego de carga e descarga;
- d. ampliar os espaços públicos e de uso coletivo das quadras situadas junto à Praça da Sé e o Pátio do Colégio, visando à harmonização e à integração paisagística dos edifícios públicos e privados;
  - e. aplicar cumulativamente a Lei de Incentivos Seletivos;
  - f. promover gestões junto à Caixa Econômica Federal para fazer uso dos recursos destinados ao Programa de Arrendamento Residencial – PAR e ao Programa de Locação Social aos Perímetros de Reabilitação Integrada do Habitat (PRIH);
  - g. promover gestões junto às concessionárias de serviços públicos, visando à requalificação das redes existentes de água, coleta de esgoto, fornecimento de energia elétrica, sistema de telefonia, em função do novo potencial construtivo da área;
  - h. instituir fundo especial para estudos de viabilidade técnica e socioeconômica de recuperação de edifícios deteriorados, voltados ao desenvolvimento de tecnologia e de projetos;
  - i. estimular a reabilitação condominial em quadras inteiras, identificando as possibilidades de melhor aproveitamento dos recuos existentes para criação de áreas de apropriação coletiva e de viabilização de implantação de equipamentos sociais que se façam necessários;
  - j. adotar o instrumento denominado “Consórcio Imobiliário” para as reabilitações envolvendo proprietários, locatários e investidores;
  - k. dar prioridade no Programa de Reabilitação da Área Central – Ação Centro às seguintes áreas:
    - 1. Triângulo histórico: Rua Floriano Peixoto, Rua Direita, Rua São Bento, Viaduto Boa Vista, Pátio do Colégio;
    - 2. Corredor Cultural: Praça Dom José Gaspar, Rua Xavier de Toledo, Praça Ramos de Azevedo, Viaduto do Chá e Praça Patriarca;
    - 3. Parque Dom Pedro II: Rua Antônio de Sá, Rua da Figueira, Avenida Mercúrio, Rua Santa Rosa, Largo do Pari, Avenida do Estado até a Rua Paula Souza, Avenida do Estado até a Rua General Carneiro, Parque Dom Pedro II, Avenida Prefeito Passos até encontrar a Rua Antônio de Sá;
    - 4. Zona Cerealista/ rua 25 de Março: Avenida Mercúrio, Avenida Senador Queirós, Rua Florêncio de Abreu, Rua Boa Vista, Viaduto Boa Vista, Rua General Carneiro até encontrar a Avenida Mercúrio;
    - 5. Praça da Sé e Praça João Mendes: Praça João Mendes, Rua Anita Garibaldi, Rua do Carmo, Rua Roberto Simonsen, Praça Clóvis Bevilacqua, Praça da Sé até a Praça João Mendes.

3. AIU 04 - Santa Ifigênia:

Tem por objetivo a reurbanização da área descrita por meio de projeto de

desenho urbano que indicará os imóveis a serem preservados e reabilitados, com a ampliação do uso residencial e estimulação da diversidade funcional dessa área, bem como com a promoção de ações urbanísticas, de inclusão social e redução da violência, atendendo às seguintes diretrizes:

- a. manter a proporção territorial de áreas públicas e privadas;
- b. ampliar as áreas públicas destinadas à praças e ao convívio sem prejuízo das ligações viárias;
- c. promover o redesenho do traçado viário, dos passeios, dos mobiliários urbanos, incluindo projeto do sistema de drenagem, luminotécnico e paisagístico;
- d. promover gestões junto às concessionárias de serviços públicos, visando à requalificação das redes existentes de água, coleta de esgoto, fornecimento de energia elétrica, sistema de telefonia e de cabos, em função do novo potencial construtivo da área;
- e. incentivar a reabilitação dos edifícios residenciais destinados à população de renda familiar média, e dos edifícios comerciais e de serviços buscando a compatibilização de espaços de uso público com aqueles próprios aos moradores de forma a harmonizá-los na quadra em que se inserem;
- f. incentivar as atividades terciárias relacionadas com os setores cultural, lazer e entretenimento;
- g. prover habitações para famílias com renda de 4 a 6 salários mínimos, através do Programa de Arrendamento Residencial – PAR, atendendo as diretrizes do Plano Municipal de Habitação;e
- h. prover habitações de aluguel destinadas à famílias de até 3 salários mínimos, por meio do Programa de Locação Social, atendendo as diretrizes do Plano Municipal da Habitação;
- i. promover gestões junto ao governo estadual para o encaminhamento das questões que envolvam a marginalidade e a criminalidade existente na área;
- j. promover as transformações urbanísticas desejadas por meio da Concessão Urbanística e do “Consórcio Imobiliário”, visando à redução das desapropriações.

4. AIU 05 - Pari-Brás:

Compreendendo a área lindeira à nova ligação viária entre a rua Bresser e a Rua João Teodoro, criando novo parque público desde o largo da Concórdia até a Rua Djalma Dutra, tendo por objetivos:

- a. promover a recuperação dos edifícios lindeiros ao novo parque, tanto residenciais quanto comerciais, industriais e de serviços;
- b. introduzir novos equipamentos públicos e de uso coletivo com a implantação de parque linear público de apoio às residências;
- c. incentivar o uso residencial aproveitando a infra-estrutura instalada;
- d. implantar equipamentos de saúde, educação e cultura para atendimento

da população moradora.

5. AIU 06 - Liberdade:

Tem por objetivo a revitalização dos espaços públicos e a reabilitação de edificações e a implantação de novas edificações destinadas às atividades comerciais e de prestação de serviços e de estímulo ao uso habitacional destinado a diferentes faixas de renda e segmentos familiares, e atividades institucionais relacionadas à saúde, educação e cultura, atendendo as seguintes diretrizes:

- a. estimular os proprietários, locatários e investidores a promoverem a reabilitação de edificações, a regularização, construções novas destinadas a usos residenciais e não residenciais característicos da zona centralidade;
- b. promover gestões junto à Caixa Econômica Federal para fazer uso dos recursos de linhas de financiamento voltados à moradia;
- c. promover gestões junto às concessionárias de serviços públicos, visando à adequação das redes existentes de água, coleta de esgoto, fornecimento de energia elétrica, sistema de telefonia e de cabos, em função do potencial construtivo da área;
- d. estimular a liberação do pavimento térreo para implantação de galerias de pedestres no interior de quadras, por meio da transferência do direito de construir equivalente ao dobro da área do lote destinada a galeria de pedestre, nos termos da Parte I desta Lei;
- e. estimular a ampliação dos recuos de frente e a criação de espaços de apropriação coletiva no pavimento térreo em edificações novas, por meio da transferência do direito adicional de construir equivalente a esta área no próprio lote;
- f. adotar os instrumentos denominados: “concessão urbanística” e “consórcio imobiliário” para as reabilitações envolvendo proprietários, locatários e investidores.
- g. adotar para as instalações de saúde e educação, os índices urbanísticos estabelecidos pela lei de Hospitais 8076 de 26 de junho de 1974 e a Lei de Escolas 8211 de 06 de março de 1995 aplicáveis para “Z5” até a revisão por leis específicas, conforme dispõe a Parte III desta Lei.

6. AIU 07 - Programa Monumenta Luz e Planos de Reabilitação Integrada do Habitat (PRIH):

Compreendendo ação conjunta da Prefeitura do Município de São Paulo com o Governo do Estado de São Paulo para execução do restauro dos edifícios de interesse histórico, artístico e arquitetônico, a requalificação dos espaços públicos, estimulando os proprietários de imóveis a realizarem a reabilitação de edifícios contidos no perímetro de intervenção, e, no âmbito do Perímetro de Reabilitação Integrada do Habitat – PRIH/ Luz, compreendendo intervenções específicas em território com edificações precárias ocupadas por população de

baixa renda, envolvendo a participação de órgãos municipais: SIURB, EMURB e Subprefeitura Sé e demais níveis de governo de forma articulada, dando prioridade aos equipamentos que promovam a capacitação e formação da população moradora, contando como ações sociais e reforço institucional, tendo por finalidade a recuperação dos espaços públicos e privados e a melhoria da qualidade de vida dos moradores, trabalhadores e usuários desta região;

7. AIU 08:

Estimular os proprietários, locatários e investidores a promoverem a reabilitação de edificações e a construção de novos edifícios e promover a reabilitação e qualificação dos espaços públicos com prioridade para ações de “zeladoria” no quadrilátero formado pela Rua Sete de Abril, Rua Conselheiro Crispiniano, Avenida São João, Avenida Ipiranga até encontrar a Rua Sete de Abril;

8. AIU 09 - Ferrovia / Julio Prestes:

Tem por objetivo a criação de parque envolvendo a faixa entre os trilhos “non aedificandi” e a reurbanização do seu entorno, especialmente dos setores residenciais da porção à oeste, priorizando a implantação de espaços públicos de lazer e de convívio dos moradores e usuários da região, bem como, a leste, quadra 79 do setor 19, a instalação de unidades administrativas operacionais, depósitos e oficinas, da Subprefeitura da Sé;

9. AIU 10 - Praça da Bandeira:

Tem por objetivo melhorar a integração entre as ligações viárias e de circulação de pedestres e os pontos de grande fluxo de pessoas, como o terminal Bandeira, o edifício da Câmara Municipal e as travessias em direção ao centro velho e ao Anhangabaú por meio das seguintes diretrizes:

- a. incorporar ao projeto de macro drenagem, envolvendo a implantação de piscinões, a reurbanização dos espaços públicos de forma a interligar e integrar os eixos comerciais aos edifícios do entorno;
- b. implantar novas praças aproveitando a morfologia da encosta, através de novo desenho urbano, integrando os espaços públicos e privados e criando novos percursos e espaços de convívio social;
- c. recuperar e valorizar a Ladeira da Memória.

10. AIU 11 : Bela Vista:

Tem por objetivo a reurbanização da área do entorno do Viaduto Júlio de Mesquita, ampliando os espaços destinados aos pedestres e requalificando os espaços públicos e incentivando a reabilitação dos edifícios do seu entorno, reforçando as características especiais do local enquanto zona especial de preservação cultural – ZEPEC, por meio de gestões compartilhadas com os proprietários, inclusive da lei de incentivos seletivos;

11. AIU 12 - Bela Vista – Corredor Cultural e Gastronômico:

Tem por finalidade a requalificação da rua Treze de Maio e adjacências e incentivar os proprietários a reabilitar as edificações para atividades culturais e de lazer;

12. AIU 13 - Foz do Tamanduateí:

Tem por objetivo o equilíbrio funcional e urbanístico das quadras públicas adjacentes à foz do Rio Tamanduateí, incluindo a área da favela do Gato, por meio de intervenções que envolvam SVMA, EMURB, SIURB e Subprefeitura Sé com a finalidade de melhorar os espaços públicos, por meio da implantação e manutenção das áreas verdes e a complementação das infra-estruturas, visando à reabilitação dos edifícios e à introdução de novos usos por meio de atenção especial aos seguintes aspectos:

- a. drenagem e permeabilidade do solo;
- b. sistema de captação de esgotos;
- c. educação ambiental e monitoramento da ocupação;
- d. implantação e manutenção de áreas verdes com tratamento paisagístico;
- e. estabelecer gestão das áreas verdes permeáveis condominiais de forma a permitir a integração dos espaços residenciais de cada setor com os espaços livres;
- f. priorizar a implantação de equipamentos públicos e incentivar a capacitação e a formação da população moradora, em especial, quanto às noções de participação, cidadania e gestão dos espaços de uso coletivo.

13. AIU 14 - Parque Caio Prado

Tem por objetivo a criação de parque no imóvel situado na Rua Augusta, esquina com Caio Prado, correspondendo aos contribuintes: 0100140438, 0100140131.

- a. Os procedimentos de implantação das diretrizes estabelecidas para as Áreas de Intervenção Urbana – AIU, de que trata este artigo, serão regulamentados por ato do Executivo.
- b. O Executivo para promover as transformações urbanísticas de que trata a alínea “j” do inciso III deste artigo, mediante licitação, indicará as áreas objeto de projeto de desenho urbano, atendendo aos seguintes procedimentos:
  1. delimitar as áreas necessárias para ser objeto das transformações urbanísticas em função dos objetivos e das diretrizes estabelecidas nesta lei;
  2. estabelecer os termos do edital de licitação;
  3. estabelecer a proporção do potencial construtivo total em quotas de terreno por área construída segundo usos residenciais e não residenciais;
  4. avaliar o custo com a execução das obras públicas necessárias e

- previstas;
5. permitir que o Executivo Municipal, por meio de edital de adesão, convoque os proprietários para participar do novo empreendimento, tendo por referência o projeto de desenho urbano a ser implantado;
  6. permitir que o Executivo Municipal, mediante edital de chamamento, findo o prazo concedido aos proprietários, receba propostas de participação de locatários e incorporadores que desejem adquirir quotas do empreendimento futuro;
  7. conceder, aos proprietários que doarem o terreno para a implantação das obras institucionais públicas, a opção de escolha pela aplicação em quotas do futuro empreendimento ou pela transformação do valor do imóvel doado em potencial construtivo não utilizado, que poderá ser transferido para outro imóvel nos termos da Parte I desta Lei.

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

Art.49 As Operações Urbanas Consorciadas, atendendo às disposições da Parte I desta Lei, deverão ser objeto de lei específica, sendo por este Plano Regional Estratégico mantido o perímetro da Operação Urbana Diagonal Sul e o perímetro da Operação Urbana Centro, conforme dispõe a Lei nº 12.349 de 06 de junho de 1997.

§ 1º A aplicação dos instrumentos de gestão urbana e ambiental nos imóveis contidos no perímetro da Operação Urbana Centro e a destinação dos recursos financeiros deles auferidos ficam sujeitas às disposições da Lei nº 12.349 de 06 de junho de 1997, observadas as diretrizes desta Lei.

Art.50 Caberá à Empresa Municipal de Urbanização – EMURB, como coordenadora da Operação Urbana Centro, a revisão da Lei nº 12.349 de 06 de junho de 1997.

Art.51 A Subprefeitura da Sé poderá estabelecer critérios e especificações para a execução de intervenções diretas ou conduzidas por particulares em espaços públicos, compreendendo a padronização de pisos de mobiliário urbano, de projetos e obras de paisagismo e de demais elementos constitutivos do espaço público.

Art. 52 Fazem parte integrante deste Livro e desta Lei os seguintes Quadros e Mapas:

- I. Quadro 01 Rede Hídrica Ambiental;
- II. Quadro 02 Rede Viária Estrutural;
- III. Quadro 03 Rede Estrutural de Transporte Público;
- IV. Quadro 04 Características de Aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes;
- V. Quadro 04A Zonas de Uso da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana;
- VI. Quadro 04B Zonas Especiais de Preservação Cultural;
- VII. Quadro 04C Zonas Especiais de Interesse Social;
- VIII. Quadro 04D Zonas de Ocupação Especiais;

IX. Quadro 05	Áreas de Desenvolvimento Urbano;
X. Quadro 06A	Áreas sujeitas ao direito de preempção;
XI. Quadro 06B	Áreas Sujeitas ao parcelamento, edificação e utilização compulsória;
XII. Mapa 01	Sistema Estrutural Hídrica Ambiental Sistema de Áreas Verdes;
XIII. Mapa 02	Sistema Viário Estrutural – N1, N2, N3 Sistema Não- Estrutural – Coletoras; Ciclovias e Ruas de Pedestre;
XIV. Mapa 02A	Abertura de Vias e Vias a Melhorar ;
XV. Mapa 03	Sistema Estrutural de Transporte Público; Metrô, EMTU, CPTM; Terminais e estações de Transferência;
XVI. Mapa 04	Zonas de Uso e Zonas Especiais;
XVII. Quadro 04A	Zonas Especiais de Interesse Social;
XVIII. Quadro 04B	Zonas Especiais de Preservação Cultural;
XIX. Mapa 05	Desenvolvimento Urbano; Operação Urbana; Áreas de Intervenção Urbana;
XX. Mapa 06	Direito de Preempção; Urbanização e Utilização Compulsória.