

**Anexo XXII - Livro XXII**  
**Plano Regional Estratégico da Subprefeitura Ermelino Matarazzo**

**Sumário**

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

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

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

**Capítulo I – Dos Elementos Estruturadores**

Seção I – Rede Estrutural Hídrica - Ambiental

Seção II – Rede Viária Estrutural e Coletora

Seção III – Rede Estrutural de Transporte Público

Seção IV – Rede Estrutural de Eixos e Pólos de Centralidade

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

**Capítulo I – Das Macrozonas**

**Seção I – Macrozona de Proteção Ambiental**

Subseção I - Macroárea de Uso Sustentável

**Seção II – 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.

**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 – Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Seção IV – Dos Instrumentos de Gestão Ambiental

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

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

Art. 1º - O Plano Regional Estratégico (PRE) da Subprefeitura Ermelino Matarazzo estabelece objetivos e diretrizes para o desenvolvimento urbano e ambiental da região:

#### **I. Objetivos:**

- a) aplicar o Plano Diretor Estratégico e os instrumentos do Estatuto da Cidade;
- b) requalificar o tecido urbano da subprefeitura preparando-a para as novas tendências criadas com os planos estaduais e municipais voltados para o desenvolvimento da região metropolitana leste;
- c) preparar a região para as atividades que se desenvolverão com a implantação do campus da USP Leste.

#### **II. Diretrizes:**

- a) criar estrutura urbana para dotar a subprefeitura de identidade local, com qualidade necessária para absorver os impactos dos planos estaduais e municipais previstos para a região e entorno;
- b) integrar a subprefeitura na região através do sistema viário e transportes;
- c) integrar os distritos de Ermelino Matarazzo e Ponte Rasa dando maior unidade para a Subprefeitura.

Art. 2º - São objetivos e diretrizes para o desenvolvimento econômico da Subprefeitura Ermelino Matarazzo:

#### **I. Objetivos:**

- a) aumentar a oferta de empregos na região;
- b) atrair empresas de alto valor adicionado.

#### **II. Diretrizes**

- a) reestruturar a zona industrial para reverter tendência de evasão das indústrias;
- b) incentivar empreendimentos comerciais, industriais e habitacionais.

Art. 3º - São objetivos e diretrizes para o desenvolvimento humano e qualidade de vida da Subprefeitura Ermelino Matarazzo:

#### **I. Objetivos:**

- a) garantir a todos os cidadãos o acesso aos direitos básicos de habitação, educação, saúde e emprego;
- b) garantir acesso universal aos equipamentos públicos e ao transporte coletivo público;
- c) melhorar a qualidade urbana e ambiental.

#### **II. Diretrizes:**

- a) fortalecer o setor público e recuperar as funções de planejamento, articulação e controle;
- b) promover a participação popular nos processos de decisão, controle e planejamento;
- c) utilizar os instrumentos de política urbana do Estatuto da Cidade para promover a justiça social, o exercício do direito à moradia e o cumprimento das funções sociais da Cidade e da propriedade;
- d) ampliar as áreas verdes e de recuperação ambiental, com saneamento de córregos e das áreas degradadas.

## **Título II**

### **Do Plano Urbanístico Ambiental**

Art. 4º - Este PRE, observando o disposto no Capítulo I do Título III da Lei Nº 13.430 de 13 de setembro de 2.002, estabelece diretrizes para os elementos estruturadores e integradores como parte do processo de urbanização da Subprefeitura.

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

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

Art. 5º - A Rede Estrutural Hídrica - Ambiental de Ermelino Matarazzo compreende 3 (três) bacias constantes do Mapa 01, integrante deste Livro, a saber:

- I. Bacia do córrego Franquinho que faz divisa com a Vila Ré, pertencente à Subprefeitura Penha;
- II. Bacia do córrego Ponte Rasa que cruza o distrito de Ponte Rasa e deságua no córrego Tiquatira;
- III. Bacia do córrego Mongaguá contida integralmente no distrito de Ermelino Matarazzo.

§1º - As bacias dos córregos Franquinho e Ponte Rasa determinam a geomorfologia do distrito de Ponte Rasa.

§2º - Este PRE define um circuito de ciclovia ao longo dos córregos Ponte Rasa e Mongaguá, que são interligados a oeste no encontro desses córregos e ao sul com a transposição do divisor de águas que cruza o bairro de Burgo Paulista.

Art. 6º - Para a bacia do córrego Franquinho propõe-se implantar ciclovia e caminho verde.

Art. 7º - Para a bacia do córrego Ponte Rasa, que apresenta o mais longo percurso da Subprefeitura Ermelino Matarazzo, e concentra as condições urbanas, ambientais e habitacionais precárias da região, são definidos os seguintes objetivos, diretrizes e ações estratégicas:

##### **I. Dos Objetivos:**

- a) ampliar áreas verdes e de lazer;
- b) aumentar a permeabilidade;
- c) melhorar sistema de drenagem urbana;
- d) melhorar as condições ambientais;
- e) urbanizar áreas sem infra-estrutura.

##### **II. Das Diretrizes:**

- a) implantar parque linear e ampliar as áreas verdes e áreas permeáveis;
- b) implantar ciclovia e vias de circulação de pedestres;
- c) complementar a rede viária com a implantação de vias de trânsito local;
- d) promover a urbanização de favelas das margens e o saneamento do curso d'água;
- e) implantar sistema de retenção de água.

##### **III. Das Ações Estratégicas:**

- a) promover gestões junto à Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo – SABESP, visando à instalação de coletores troncos de esgoto sanitário e suas ramificações em toda a bacia;
- b) prover habitações, temporárias e definitivas, para remoção das famílias ribeirinhas;
- c) executar as obras necessárias à urbanização como os coletores troncos de esgoto sanitário, adequação e melhoria do sistema de drenagem pluvial em vários pontos de lançamento e quando for o caso, o desassoreamento e alargamento da calha;
- d) implantar parque linear e a urbanização com tratamento paisagístico;

- e) implantar Centro de Educação Unificada no Bairro do Burgo Paulista.

Parágrafo único. Os projetos específicos das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS 1 deverão contemplar os objetivos definidos no inciso I deste artigo.

Art. 8º - Para a bacia do córrego Mongaguá que está situado na região central da Subprefeitura Ermelino Matarazzo, busca-se a recuperação dos recursos d' água por meio do saneamento da bacia, sendo para tanto estabelecidos os seguintes objetivos, diretrizes e ações estratégicas:

I. dos Objetivos:

- a) criar identidade urbana para o centro de Ermelino Matarazzo, com parque linear e equipamentos públicos importantes, como a sede da Subprefeitura, o CEU – Centro de Educação Unificado;
- b) criar o caminho para a Universidade de São Paulo da zona leste;
- c) promover o saneamento básico da bacia por meio da melhoria do sistema de drenagem, eliminando pontos de enchentes no centro, ampliação das áreas verdes e de lazer, ampliação da área permeável e urbanização das ZEIS 1 localizadas nas margens dos afluentes do córrego Mongaguá.

II. das Diretrizes:

- a) promover o saneamento do córrego Mongaguá e seus afluentes;
- b) restringir o adensamento ao longo da margem do córrego Mongaguá;
- c) implantar parque linear com ciclovia e circulação de pedestres;
- d) implantar piscinão no Córrego Mongaguá na confluência da Avenida Boturussu com a Rua Professor Antônio de Castro Lopes devendo este ser coberto para dar lugar a uma praça;
- e) implantar pequenos tanques para sistemas de retenção de água;
- f) implantar caminho verde no afluente do Parque Boturussu, interligando a Praça Salvador Sabaté com a Rua Professor Antônio de Castro Lopes e o Parque Linear.

III. das Ações Estratégicas:

- a) promover gestões junto à Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo – SABESP, visando à instalação de coletores troncos de esgoto sanitário e suas ramificações em toda a bacia para 2.004 e 2.005;
- b) prover habitações, temporárias e definitivas para remoção das famílias ribeirinhas em 2.004;
- c) executar as obras necessárias à urbanização, como os coletores troncos de esgoto sanitário, adequação e melhoria do sistema de drenagem pluvial em vários pontos de lançamento, e quando for o caso, o desassoreamento e alargamento da calha para 2.004 e 2.005;
- d) implantar parque linear e urbanização com tratamento paisagístico para 2.006;
- e) implantar equipamentos de lazer e esportivos até 2012.

§1º - Os divisores de água da bacia do córrego Mongaguá são formados pelas Avenidas Abel Tavares, São Miguel e Boturussu.

§2º - O córrego Mongaguá corre entre o binário formado pela Rua Professor Antônio de Castro Lopes e a Avenida Paranaguá e tem boa parte de suas margens preservadas e desimpedidas.

§ 3º - O parques lineares e caminhos verdes constam dos Quadros 01 e do Mapa 01, integrantes deste Livro.

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

Art. 9º – As vias estruturais da Subprefeitura Ermelino Matarazzo foram estabelecidas no Quadro 03 da Lei Nº 13.430 de 13 de setembro de 2.002, cabendo a este PRE o estabelecimento das complementações do sistema viário estrutural por meio da implantação de novas vias, que após a execução passarão a integrar o Quadro 03 do PDE e ainda as

melhorias das vias coletoras e implantação das ciclovias, como consta no Quadro 02 deste Livro.

Parágrafo Único - Os melhoramentos viários constam no Quadro 02 e estão delimitados no Mapa 02 integrantes deste Livro.

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

Art. 10 – Este PRE, em consonância com as diretrizes do Plano Municipal de Circulação e Transportes, promove a reorganização das principais linhas físicas e da logística operacional entre os diferentes modos de transportes visando à requalificação do centro regional de bairro e a interligação com o Aeroporto Internacional de Guarulhos, com a futura instalação da Universidade de São Paulo em área do DAEE no Parque Ecológico, com equipamentos de importância estratégica para a região, e a integração com o sistema ferroviário na zona leste conforme descrito no Quadro 03, integrante deste Livro.

Parágrafo único: - A Rede Estrutural de Transporte Público fica estabelecida por este PRE, demarcada no Mapa 03 e descrita no Quadro 03, integrante deste Livro.

Art. 14 - A rede estrutural será definida pelos parques lineares dos córregos Ponte Rasa e Mongaguá, Avenidas “Via Parque”, Avenida Assis Ribeiro, Avenida São Miguel, Avenida Imperador, Avenida Calim Eid e seu prolongamento, Avenida Olavo Egídio de Souza Aranha, Avenida Amador Bueno da Veiga, Avenida Boturussu, Avenida Lagoa Mirim, Rua Engº. Olavo Andreani, Rua General Ferreira de Azevedo, binário formado pelas Rua Professor Antonio Castro Lopes e Avenida Paranaguá e a Avenida Abel Tavares.

### **Seção IV – Rede Estrutural de Eixos e Pólos Centralidades**

Art. 15 – Atendendo as diretrizes estabelecidas pelo artigo 126 do PDE, neste PRE foram criadas novas centralidades de centro de bairro no Jardim Verônica, Burgo Paulista, Jardim Cotinha e Jardim Lisboa a qualificar a centralidade polar existente e a dinamizar as centralidades lineares de Vila Robertina, Parque Cispar, Jardim São Nicolau/Vila União/Jardim Cotinha, Centro Boturussu e Centro Ponte Rasa, cujo perímetro constam do Quadro 04-A e do Mapa 04, integrantes deste Livro.

Art. 16 - A centralidade polar gerada pela estação ferroviária atual e a futura estação intermodal de Ermelino Matarazzo, situada na Avenida Assis Ribeiro, integra a Área de Intervenção Urbana Mongaguá.

Art. 17 – Ficam delimitadas como vias comerciais sujeitas ao Programa de Intervenções em Ruas Comerciais, conforme dispõe o Decreto Nº 42.834 de 6 de fevereiro de 2003, as seguintes vias:

- I. a Avenida São Miguel, que deverá se transformar em centro comercial de referência para a população de Ermelino Matarazzo;
- II. os centros dos bairros Três Marias, Burgo Paulista, Ponte Rasa e Jardim Verônica, que deverão contar com projetos urbanísticos que preservem as peculiaridades atribuídas às origens e costumes da população, e ampliem as condições de desempenho das atividades econômicas;
- III. as vias comerciais e de serviços locais definidos como centralidades, que deverão contar com projetos de urbanização, paisagismo e adequação viária.

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

### **Capítulo I – Das Macrozonas**

Art. 18 – Segundo o artigo 147 do PDE, a Subprefeitura Ermelino Matarazzo encontra-se contida na Macrozona de Proteção Ambiental e na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana.

## **Seção I – Macrozona de Proteção Ambiental**

Art. 19 – Está contida na Macrozona de Proteção Ambiental a várzea do Rio Tietê, constituída por planície aluvial com solo de sedimentos aluvionares, com topografia de pouca declividade de difícil ocupação urbana.

### **Subseção I – Macroárea de Uso Sustentável**

Art. 20 – O Parque Ecológico está contido na Macroárea de Uso Sustentável estando sujeito às disposições dos artigos 150, 152 do PDE e da Lei Estadual 5.598 de 06 de fevereiro de 1987 regulamentada pelo Decreto Estadual 42.837 de 03 de fevereiro de 1998.

Art. 21 – No território desta Subprefeitura está contida a Zona de Ocupação Especial – ZOE, inserida no Parque Ecológico do Tietê, onde será implantado o Campus da USP Leste, que deverá ser objeto de Projeto de Intervenção Específico, atendendo aos seguintes índices urbanísticos:

- I. taxa de ocupação máxima = 0,40;
- II. coeficiente de aproveitamento máximo = 1,0;
- III. taxa de permeabilidade mínima = 0,5.

## **Seção II – Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana**

Art. 22 - Segundo o artigo 158 do PDE, o território da Subprefeitura Ermelino Matarazzo encontra-se na Macroárea de Urbanização e Qualificação.

### **Capítulo II – Do Zoneamento**

Art. 23 - As Zonas de Uso contidas na Subprefeitura Ermelino Matarazzo são as constantes do Quadro 04A, Mapa 04 e as características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes no Quadro 04, integrantes deste Livro.

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

Art. 24 – Zonas Predominantemente Industriais, no território desta Subprefeitura, são aquelas porções do território formadas por parque industrial constituído por grandes indústrias localizadas ao longo da Ferrovia e da Avenida Assis Ribeiro, fazendo divisa com a Área de Proteção Ambiental, ao norte, excetuando-se a zona ocupada pelo Jardim Keralux, definida como ZEIS 1.

Art. 25 - São objetivos deste PRE garantir o funcionamento das indústrias, melhorando a acessibilidade viária da ZPI com o resto da cidade, e em contrapartida desse benefício, exigir medidas mitigadoras que garantam a recuperação do meio ambiente degradado e a eliminação de todas as formas de poluição, e de eventuais incômodos causados à vizinhança.

Art. 26 – As características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes na ZPI são aquelas constantes do Quadro 04, integrante deste Livro, sendo estabelecidos por este PRE as seguintes medidas mitigadoras:

- I. vedar acesso de caminhões na via parque;
- II. criar acesso de caminhões por via exclusiva paralela ao traçado da ferrovia interligada a malha viária;
- III. manter e conservar a mata ciliar;
- IV. manter com área verde faixa de 20 metros ao longo da via parque;
- V. garantir a implantação de barreiras acústicas junto as unidade fabris geradoras de ruídos;
- VI. realizar no Jardim Keralux mapeamento e monitoramento de terrenos contaminados por resíduos industriais;

- VII. criar comitê gestor da Várzea do Rio Tietê Gestor para garantir a convivência entre as atividades industriais, o Parque Ecológico, a Universidade de São Paulo e os moradores do Jardim Keralux.

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

Art. 27 – Zonas Mistas – ZM são aquelas constituídas pelo território de Ermelino Matarazzo excluindo-se as Zonas Centralidades, a Zona Predominantemente Industrial - ZPI e a Macrozona de Proteção Ambiental.

Art. 28 - As características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes nas Zonas Mistas – ZM são aquelas constantes do Quadro 04, integrantes deste Livro.

Art. 29 - No território desta Subprefeitura estão contidos os seguintes tipos de Zonas Mistas – ZM:

- I. ZM-1- Zona de baixa densidade, que tem por objetivo manter baixa densidade em torno do Hospital Ermelino Matarazzo evitando sobrecarga da infra-estrutura;
- II. ZM-2- Zona de média densidade, que tem por objetivo viabilizar moradias da população de baixa renda, proprietária de pequenos lotes que predominam na região, objetivando regularizar as residências humildes, evitando-se a expulsão de seus moradores para outras regiões;
- III. ZM – 3a – Zona de densidade alta;
- IV. ZM -3b – Zona de densidade alta com coeficiente de aproveitamento máximo 2,0;
- V. ZM -3b – Zona de densidade alta com coeficiente de aproveitamento máximo 2,5.

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

Art. 30 - No território desta Subprefeitura estão contidos os seguintes tipos de Zonas Centralidades constantes do Quadro 04 e do Mapa 04, a saber:

- I. ZCPa – Zona Centralidade Polar com coeficiente de aproveitamento máximo igual a 1,0;
- II. ZCPa – Zona Centralidade Polar com coeficiente de aproveitamento máximo igual a 2,0;
- III. ZCPa – Zona Centralidade Polar com coeficiente de aproveitamento máximo igual a 2,5;
- IV. ZCPb - Zona Centralidade Polar com coeficiente de aproveitamento máximo igual a 2,5;
- V. ZCLa – Zona Centralidade Polar com coeficiente de aproveitamento máximo igual a 2,5.

## **Seção IV – Das Zonas Especiais**

Art. 31 – Zonas Especiais contidas na Subprefeitura Ermelino Matarazzo são aquelas que ocupam porções do território, com diferentes características ou com destinação específica e normas próprias de uso e ocupação do solo, edilícias, situadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, compreendendo:

- I- Zonas Especiais de Preservação Cultural – ZEPEC;
- II- Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS.

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

Art. 32 – Zonas Especiais de Preservação Cultural – ZEPEC são aquelas destinadas à preservação, recuperação e manutenção do patrimônio histórico, artístico e arqueológico, podendo se configurar como sítios, edifícios ou conjuntos urbanos.

Art. 33 – Constituem ZEPEC o conjunto de residências operárias do Jardim Matarazzo, o casario e a praça que compõe o conjunto situado na Avenida Assis Ribeiro e o eixo de intervenção urbana do córrego Mongaguá, cujo plano urbanístico e paisagístico tem como horizonte 2006.

Parágrafo único:- Os imóveis indicados como ZEPEC constam do Mapa 04.

Art. 34 – Aplica-se às edificações particulares contidas em ZEPEC a Transferência do Potencial Construtivo conforme dispõe o parágrafo 2º do artigo 168, os artigos 217 e 218, e incisos I e II do artigo 219 do PDE e nas disposições da Parte I desta Lei.

§ 1º. Imóveis contidos no perímetro da ZCPa- 01 e ZM1-01 poderão exercer a transferência do direito de construir de acordo com as disposições do art 217, 218 e 219 do PDE e nas disposições da Parte I desta Lei.

§ 2º. São passíveis de receber o potencial construtivo da ZEPEC as Zonas Centralidades desta Subprefeitura e aquelas definidas pelo artigo 220 do PDE.

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

Art. 35 – Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS são aquelas destinadas, prioritariamente, à recuperação urbanística, à regularização fundiária e produção de Habitações de Interesse Social – HIS ou do Mercado Imobiliário – HMP, definidos nos incisos XIII e XIV do artigo 146 do PDE, inclusive à recuperação de imóveis degradados, à provisão de equipamentos sociais e culturais, espaços públicos, serviço e comércio de caráter local.

Art. 36 – Este Plano Regional, tendo por referência as disposições estabelecidas no artigo 171 do PDE, e em função das necessidades de cada distrito da Subprefeitura Ermelino Matarazzo, altera e acrescenta dois tipos de ZEIS:

- I. ZEIS 1;
- II. ZEIS 2.

Parágrafo Único. Os perímetros das ZEIS 1 e ZEIS 2 são os constantes do Quadro 04B e do Mapa 04 integrantes deste Livro.

Art. 37 – Os Planos de urbanização das ZEIS 1 e 2 deverão obedecer aos seguintes critérios:

- I. interferência com obras públicas estruturais e Intervenções urbanas;
- II. parcelamento e regularização fundiária de áreas públicas desafetadas;
- III. execução de obras de saneamento básico e infra-estrutura urbana em áreas críticas;
- IV. organização da comunidade necessária à mobilização e gestão para a implementação dos planos de urbanização;
- V. a legislação vigente.

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

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

Art. 38 – Este Plano Regional Estratégico, para o planejamento, controle, gestão e promoção do desenvolvimento urbano ambiental do território da Subprefeitura, fará uso dos instrumentos urbanísticos estabelecidos pelo artigo 198 do PDE, 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.

Art. 39 – São aplicáveis na Subprefeitura Ermelino Matarazzo por este PRE os seguintes instrumentos:

- I. direito de preempção;
- II. outorga onerosa do direito de construir;
- III. transferência do direito de construir.

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

Art. 40 – Ficam instituídas as seguintes Áreas de Intervenção Urbana - AIU da Subprefeitura Ermelino Matarazzo:

- I. AIU 01 - bacia do córrego Mongaguá;
- II. AIU 02 - Ponte Rasa;
- III. AIU 03 - Projeto Urbano Estratégico da Av. São Miguel;
- IV. AIU 04 - Projeto Urbano Estratégico do Hospital Municipal de Ermelino Matarazzo;
- V. AIU 05 - Av. Assis Ribeiro/Cisper, divisa com a Subprefeitura Penha;
- VI. AIU 06 - Av. Assis Ribeiro, trecho da Estação;
- VII. AIU 07 - Córrego do Franquinho, continuação do córrego Tiquatira;
- VIII. AIU 08 – Parque Linear Bacia do Córrego Mongaguá;
- IX. AIU 09 e AIU 10 – entorno da Av. Águia de Haia;
- X. AIU 11 – requalificação urbana e centralidade entorno da estação ferroviária.

§ 1º - Os perímetros das Áreas de Intervenções Urbanas mencionadas no caput deste artigo ficam definidos no Quadro 05 A e delimitadas no Mapa 05, integrantes deste Livro.

§ 2º - Para as Áreas de Intervenções Urbanas definidas nos itens III, V, VI e VII o coeficiente de aproveitamento máximo é igual a 4,00 (quatro).

§ 3º Os procedimentos de implantação das AIU previstas nos incisos I, VIII, IX e X, bem como os instrumentos urbanísticos nelas aplicáveis, serão definidos em legislação específica.

Art. 41 – Para a Área de Intervenção Urbana da bacia do córrego Mongaguá - AIU 01 estão previstos os seguintes instrumentos:

- I- Transferência do Direito de Construir;
- II- Direito de Preempção, como consta no Quadro 06 e Mapa 06, integrantes deste Livro;
- III- Outorga Onerosa do Direito de Construir.

Art. 42 – Para a Área de Intervenção Urbana AIU 02 – Ponte Rasa, compreendendo o parque Linear do córrego Ponte Rasa, estão previstos os seguintes instrumentos:

- I. Direito de Preempção, como consta no Quadro 06 e Mapa 06, integrantes deste Livro;
- II. Outorga Onerosa do Direito de Construir;
- III. Transferência do Direito de Construir.

Parágrafo único: Para a área mencionada no caput deste artigo o coeficiente de aproveitamento máximo é igual ao estabelecido para as zonas de uso delimitadas no Quadro 04 e Mapa 04, integrantes deste Livro.

Art. 43 – Para a Área de Intervenção Urbana - Projeto Urbano Estratégico da Av. São Miguel AIU 03, centro do distrito de Ponte Rasa, fica proposta a sua requalificação para o fortalecimento da centralidade existente com a diminuição do caráter de passagem e viabilização da integração norte/sul, sendo previstos os seguintes instrumentos:

- I. Direito de preempção como consta no Quadro 06 e Mapa 06, integrantes deste Livro;
- II. Outorga Onerosa do Direito de Construir.

Art. 44 – Para a Área de Intervenção Urbana do Hospital Municipal de Ermelino Matarazzo - AIU 04, fica proposto um Projeto Urbano Estratégico objetivando preservação da área e garantia do acesso da população ao Hospital, em que se contemple a implantação de itinerários de ônibus no subsistema local e de estação de transferência na Avenida São Miguel.

§ 1º - Para a área mencionada no caput deste artigo o coeficiente de aproveitamento máximo é igual a 1 (hum).

§ 2º - Para a área mencionada no caput deste artigo aplica-se a Transferência do Direito de Construir.

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

Art. 45 – Aplica-se a outorga onerosa do direito de construir às:

- I. áreas de Intervenção urbana.
- II. zonas mistas e de Centralidades com coeficiente de aproveitamento máximo maior do que o básico estabelecido para cada zona de uso.

### **Seção IV – Dos Instrumentos de Gestão Urbana e Ambiental**

Art. 46 - As propostas de intervenção nas bacias dos Córregos da Subprefeitura Ermelino Matarazzo devem ser apoiadas em instrumentos de participação popular, podendo ser criados Conselhos de Bacias com representantes de :

- I. subprefeitura, ligados ao planejamento urbano, habitação, obras, meio ambiente, jurídico e finanças,
- II. concessionária de saneamento básico;
- III. moradores, movimentos populares de meio ambiente e de habitação;
- IV. empresários locais que moram ou exercem suas atividades na área de abrangência do projeto.