Livro XIII
Plano Regional da Subprefeitura – Ipiranga

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 Hídrica Ambiental

Seção II – Rede Viária Estrutural

Seção III – Rede Estrutural de Transporte Público

Seção IV – Rede Estrutural de Eixos e Pólos de Centralidade

Capítulo II – Dos Elementos Integradores

Título III – Do Uso e Ocupação do Solo

Capítulo I – Das Macrozonas

Seção I – Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana

Capítulo II – 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 de Centralidades – ZC

Seção V – Das Zonas Especiais

Subseção I – Da Zona Especial de Preservação – ZEP

Subseção II – Das Zonas Especiais de Preservação Cultural – ZEPEC

Subseção III – Das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS.

Capítulo III – Dos Instrumentos de Gestão Urbana Ambiental

Título IV – Das Disposições Gerais

Título I – Das Políticas Públicas Regionais

Capítulo I – Dos Objetivos para o Desenvolvimento Urbano e Ambiental da Região

Art. 1º - O Plano Regional da Subprefeitura do Ipiranga estabelece como objetivos para o desenvolvimento regional:

- I. articular os vários agentes sociais que têm o território da Subprefeitura como a sua área de atuação;
- II. solucionar conflitos de interesses entre os diversos agentes, obtendo-se um arranjo institucional que vise um maior bem-estar para toda a comunidade local;
- III. preparar a subprefeitura para execução do Plano Regional.

Art. 2º - O Plano Regional do Ipiranga tem como diretrizes e ações estratégicas para o desenvolvimento regional:

- I. fomentar a identidade institucional e de capacidade técnica e política da subprefeitura, necessária para a articulação dos vários agentes;
- II. criar canais de comunicação com os moradores e demais agentes relevantes para a região, por meio de assembleias ou reuniões específicas com os vários segmentos;
- III. realizar um planejamento estratégico, considerando os aspectos sócio-econômicos e culturais do desenvolvimento urbano, tendo o distrito como sua base de planejamento territorial e a liderança do poder público local como desencadeadora deste processo;
- IV. articular parcerias com as demais subprefeituras e com as prefeituras dos municípios vizinhos para viabilizar as ações estratégicas comuns;
- V. considerar, no planejamento urbano da subprefeitura, todos os atores sociais da região.

Capítulo II – Dos Objetivos para o Desenvolvimento Econômico e Social

Art. 3º - São objetivos para o desenvolvimento econômico e social da Subprefeitura do Ipiranga:

- I. a geração de emprego e renda para os moradores da região;
- II. a reversão da tendência de desindustrialização da região;
- III. a revitalização do comércio local

Art. 4º - São diretrizes e ações estratégicas para o desenvolvimento econômico do Ipiranga:

- I. incentivar a instalação de médias e pequenas indústrias locais – em especial aquelas criadas na forma de associação e cooperativas;
- II. promover o comércio e serviços locais, em especial os serviços ligados ao turismo, através de políticas que possibilitem a melhoria nas condições de acessibilidade e de tráfego;
- III. incentivar a realização de melhoramentos e benfeitorias das lojas localizadas nas centralidades;
- IV. incentivar que pequenos comércios e serviços de vizinhança se instalem nas áreas periféricas;
- V. incentivar a constituição e instalação de novas empresas locais, tais como, indústrias de médio e pequeno porte, depósitos, centros de distribuição varejista ou atacadista, operadores logísticos e armazéns aduaneiros na região da Operação Urbana Consorciada Diagonal Sul, aproveitando-se dos diferenciais logísticos da região – em especial a possibilidade de integração entre os modais ferroviários e rodoviários e da infraestrutura existente;
- VI. estabelecer parcerias com entidades privadas e da sociedade civil organizada para a constituição de incubadoras de empresas de alta tecnologia;
- VII. estabelecer parcerias com instituições de caráter público para a constituição de incubadoras de cunho social, que objetivem geração de emprego junto à população mais excluída;
- VIII. articular com os órgãos competentes a intensificação do uso do ramal de transporte ferroviário existente por transporte de passageiros;

- IX. articular com os agentes operadores do sistema de transporte ferroviário de cargas e de passageiros a manutenção do transporte de carga;
- X. racionalizar o sistema viário local, facilitando o acesso dos veículos que passam pelo distrito rumo às principais vias de entrada e saída da cidade.

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

Art. 5º - São objetivos para o desenvolvimento humano e qualidade de vida:

- I. a integração dos programas sociais, em especial aqueles de promoção e inclusão social;
- II. o incremento da convivência social no distrito;
- III. a melhoria da qualidade ambiental da Subprefeitura.

Art. 6º - São diretrizes e ações estratégicas para o desenvolvimento humano e qualidade de vida:

- I. priorizar as intervenções em zonas de risco social;
- II. promover ações que assegurem a segurança da população e a inclusão social dos jovens pertencentes a famílias de baixa renda, visando oferecer atividades facilitadoras do exercício da cidadania, da ampliação do universo cultural e do fortalecimento dos vínculos familiares;
- III. preservar e criar novas áreas verdes, com saneamento de córregos e áreas degradadas.

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

Art. 7º - São Objetivos e Diretrizes para o 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 a expansão e integração da Rede Estrutural de Transportes e Viária, articulando os diferentes modos para atender as novas demandas;
- IV. promover a ampliação e qualificação das áreas de uso público nas intervenções relacionadas com as centralidades e a implantação dos Terminais de Transporte Público.

Título II – Do Plano Urbanístico-Ambiental

Capítulo I – Dos Elementos Estruturadores

Seção I – Rede Hídrica Ambiental

Art. 8º – Além dos objetivos e diretrizes estabelecidos nos artigos 61, 62, 64, 65, 67 e 68 da Lei nº. 13.430 de 13 de setembro de 2002, 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 talvegues de cursos d'água 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 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.

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

Seção II – Rede Viária Estrutural

Art. 10 - A Rede Viária Estrutural, bem como as propostas de abertura de vias, melhoramentos viários, ciclovias ou rotas de ciclismo deste Plano Regional constam dos Quadros 02 e do Mapa 02 integrantes desta Lei.

Art. 11 – São propostas de abertura de vias e melhoramentos viários:

- I. via projetada (Av. do Estado/Guido Aliberti), com vistas a propiciar o acesso São Paulo/ABC, aliviando o trecho urbano da Via Anchieta;
- II. viaduto Vila Arapuá/Vila Liviero:
 - a. objetivo: criar ligação entre esses bairros, separados pela Via Anchieta;
 - b. resultado esperado: melhoria da acessibilidade entre esses dois bairros.
- III. prolongamento da Av. Nazaré até a Av. Tancredo Neves:
 - a. objetivo: facilitar o acesso do bairro do Ipiranga ao mini-anel viário (Avenida dos Bandeirantes/Aeroporto);
 - b. resultado esperado: diminuição do fluxo de veículos que demandam a Via Anchieta através do Sacomã.
- IV. Túnel projetado:
 - a. objetivo: manter a integridade da área do Parque da Independência com a eliminação do trecho da Rua dos Patriotas que o corta;
 - b. resultado esperado:
 1. fruição do parque sem a barreira viária atualmente existente;
 2. aumento do número de freqüentadores do parque.
- V. ponte ligando a Av. do Estado com Rua Silva Bueno:
 - a. objetivo: vencer a barreira criada pelo Rio Tamanduatei e pelas ferrovias entre os bairros do Ipiranga e Vila Prudente;
 - b. resultado esperado: melhorar a acessibilidade entre o Ipiranga e a Vila Prudente, que atualmente é empecilho para o desenvolvimento de ambos.
- VI. implantação da Av. Fuzaro:
 - a. objetivo: propiciar a ligação das avenidas Professor Abraão de Moraes e Miguel Stéfano à Avenida do Cursino;
 - b. resultado esperado: aliviar o fluxo viário intenso ao longo da Av. Miguel Stéfano no acesso aos equipamentos do Parque do Estado.

Seção III – Rede Estrutural de Transporte Público

Art. 12 – A Rede Estrutural de Transporte Coletivo Público, bem como as propostas específicas deste Plano Regional Estratégico, constam do Mapa 03 integrante deste Livro.

Art. 13 – A subprefeitura fará gestões junto aos órgãos e níveis de governo competente de modo a viabilizar a:

- I. criação das seguintes ligações de transporte público coletivo:
 - a. Jardim Patente/Zoológico;
 - b. Vila Carioca/Zoológico.
- II. implantação da integração Metrô/Ferrovia na Estação Tamanduateí.

Parágrafo único: O Plano Regional indicará os pontos iniciais e finais, sendo que o traçado da linha será proposto pelo órgão municipal competente.

Seção IV – Rede Estrutural de Eixos e Pólos de Centralidade

Art. 14 – Atendendo as diretrizes estabelecidas pelo artigo 126 da Lei Nº 13.430 de 13 de setembro de 2002, ficam criadas as seguintes centralidades:

- I. centralidades polares:
 - a. Santa Cruz/Vergueiro;
 - b. Vila das Mercês;
 - c. Jardim Botucatu;
 - d. Parque Bristol;
 - e. São João Clímaco.
- II. centralidades lineares:
 - a. Avenida Padre Arlindo Vieira 1;
 - b. Avenida Padre Arlindo Vieira 2.

Art. 15 - A Rede Estrutural de Eixos e Pólos Centralidades, bem como as propostas específicas deste Plano Regional Estratégico, constam dos Quadros 04D e 04E e Mapa 04 integrante deste Livro.

Título III – Do Uso e Ocupação do Solo

Capítulo I – Das Macrozonas

Seção I – Da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana

Art. 16 – A Subprefeitura do Ipiranga encontra-se integralmente contida na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, configurando áreas de diferentes graus de consolidação e manutenção e compreende as seguintes zonas de uso:

- I. Zonas Exclusivamente Residenciais – ZER
- II. Zonas Predominantemente Industriais– ZPI;
- III. Zonas Mistas – ZM;
- IV. Zonas de Centralidades – ZC.

Capítulo II – Do Zoneamento

Art. 17 – As características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes das zonas contidas na Subprefeitura do Ipiranga são as constantes do Quadro 04 integrante desta Lei.

Parágrafo Único - Os perímetros das zonas de uso contidas na Subprefeitura do Ipiranga são os constantes do Quadro 04A e delimitados no Mapa 04, integrantes desta Lei.

Seção I - Das Zonas Exclusivamente Residenciais – ZER

Art. 18 – São Zonas Exclusivamente Residenciais com densidade demográfica e construtiva baixa ZER-1, aquelas definidas nas disposições da Parte III desta Lei.

Seção II – Das Zonas Predominantemente Industriais – ZPI

Art. 19 – As Zonas Predominantemente Industriais – ZPI, estão definidas nas disposições da Parte III desta Lei.

Seção III – Das Zonas Mistas – ZM

Art. 20 – As Zonas Mistas com densidade demográfica e construtiva média - ZM2 estão definidas nas disposições da Parte III desta Lei.

Art. 21 –As Zonas Mistas com densidade demográfica e construtiva alta - ZM3a estão definidas nas disposições da Parte III desta Lei.

Art. 22 – São As Zonas Mistas com densidade demográfica e construtiva alta - ZM3b estão definidas nas disposições da Parte III desta Lei.

§ 1º - Nas ZM.3b/09; ZM.3b/10; ZM.3b/11; ZM.3b/12; ZM.3b/14; ZM.3b/15; ZM.3b/16; ZM.3b/17; ZM.3b/18; ZM.3b/19; ZM.3b/20 e ZM.3b/21 fica estabelecido o coeficiente de aproveitamento máximo igual a 3,0 (três).

§ 2º - Na ZM.3b/13 ficam estabelecidos o coeficiente de aproveitamento máximo igual a 2,5 e o gabarito máximo das edificações igual a 25 metros.

Seção IV – Das Zonas de Centralidades - ZC

Art 23 – São Zonas de Centralidades Lineares de zonas exclusivamente residenciais – ZCLz estão definidas nas disposições da Parte III desta Lei.

Art. 24 - Os trechos de logradouros públicos, relacionados e descritos no Quadro 04E, anexo a esta Lei, passam a ser enquadrados na Zona de Centralidade Linear – ZCLz-II.

Art. 25 – Os trechos de logradouros públicos, relacionados e descritos no Quadro 04E, anexo a esta Lei, passam a ser enquadrados na Zona de Centralidade Linear – ZCLz-I.

Art. 26 – Os trechos de logradouros públicos, relacionados e descritos no Quadro 04E, anexo a esta Lei, passam a ser enquadrados na Zona de Centralidade Linear – ZCLp.

Art. 27 – As Zonas Centralidades Polares com densidade demográfica e construtiva alta – ZCPa estão definidas nas disposições da Parte III desta Lei.

Art. 28 – As Zonas de Centralidades Polares com densidade demográfica e construtiva alta – ZCPb, estão definidas nas disposições da Parte III desta Lei, com índices, parâmetros definidos no Quadro 04 e perímetros descritos no Quadro 04A, integrantes deste Livro.

Parágrafo único: Na ZCPb/04 fica estabelecido o coeficiente de aproveitamento máximo igual a 3,0 (três).

Seção V – Das Zonas Especiais

Art. 29 – As Zonas Especiais contidas na Subprefeitura do Ipiranga são aquelas que ocupam porções do território, com diferentes características ou com destinação específica e normas próprias de uso e ocupação do solo, edificações, situadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, compreendendo:

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

Subseção I – Da Zona Especial de Preservação – ZEP

Art. 30 – Fica enquadrado como ZEP o Parque Estadual Fontes do Ipiranga (Parque do Estado), com o perímetro delimitado no Mapa 04.

Subseção II – Das Zonas Especiais de Preservação Cultural – ZEPEC

Art. 31. Ficam enquadradas como ZEPEC as seguintes áreas:

- I. Árvore das Lágrimas, localizada na Avenida das Lágrimas, próxima à Rua Alencar Araripe, no distrito de Sacomã;
- II. Terreno situado à rua Bom Pastor, com perímetro descrito no Quadro 04C.

Art. 32. As áreas que forem ou vierem a ser tombadas pelos órgãos públicos estarão sujeitas às disposições estabelecidas neste Livro e nos artigos da Parte III desta Lei para as ZEPEC.

Art. 33 - Aplica-se às edificações particulares localizadas em ZEPEC a Transferência de Potencial Construtivo conforme dispõem o § 2º do artigo 168, os artigos 217 e 218, e os incisos I e II do artigo 219 do PDE e as disposições desta Lei.

Subseção III – Das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS.

Art. 34 – Os perímetros das ZEIS são os constantes do Quadro 04B e delimitados no Mapa 04 integrantes desta Lei.

Capítulo III – Dos Instrumentos de Gestão Urbana Ambiental

Seção I – Dos Instrumentos Indutores do Uso Social da Propriedade

Art. 35 – A Lei específica da Operação Urbana Consorciada Diagonal Sul, para as áreas delimitadas no Mapa 05 integrante desta Lei, poderá determinar regras e prazos específicos para a aplicação do parcelamento, edificação e utilização compulsória, de que trata o artigo 5º da Lei Federal Nº 10.257 de 10 de julho de 2.001.

Art. 36 – 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 subutilizados, nos termos do artigo 5º da Lei Federal Nº 10.257 de 10 de julho de 2001, que não atendam aos objetivos e diretrizes estabelecidas para as transformações urbanísticas que se desejam alcançar nessas áreas.

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.

Art. 37 – São considerados passíveis de parcelamento, edificação e utilização compulsórios os imóveis não edificados, subutilizados, ou não utilizados que se enquadrem nas disposições do “caput” do artigo 201 do PDE e de seus parágrafos 1º e 2º, localizados:

- I. nas ZEIS 2 e 3 demarcadas no Mapa 04 integrante desta Lei;
- II. nas áreas da operação urbana demarcada no Mapa 05 integrante desta Lei;
- III. nos eixos e centralidades a qualificar demarcados no Mapa 04 integrante desta Lei;
- IV. nas áreas da ZPI demarcadas no Mapa 04 integrante desta Lei;
- V. nas quadras 093; 094; 110; 111; 112; 114; 115 e 215 do setor fiscal 050;
- VI. nas quadras 090; 091 e 100 do setor fiscal 043.

Seção II – Do Direito de Preempção

Art. 38 – Este Plano Regional delimita no Mapa 06 e Quadro 06, anexo a esta Lei, áreas sujeitas à incidência do Direito de Preempção, cujos imóveis necessários à implantação de parques, abertura de vias e melhoramentos viários, equipamentos de transporte coletivo e equipamentos urbanos serão definidos em lei específica.

Art. 39 - Lei Específica, baseada nas áreas delimitadas no Mapa 06 integrante deste Livro, indicará os imóveis sujeitos à incidência do Direito de Preempção, necessários à implantação de parques, abertura de vias e melhoramentos viários, equipamentos de transporte coletivo e equipamentos urbanos.

Seção III – Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Art. 40 – Nas Áreas de Intervenção Urbana – AIU delimitadas no Mapa 05 desta Lei, enquanto estas não forem regulamentadas por leis específicas, o Executivo Municipal poderá outorgar de forma onerosa o Direito de Construir nos imóveis nelas contidos até o coeficiente de aproveitamento máximo permitido para as zonas nas quais eles estiverem inseridos, respeitados os estoques de potencial construtivo adicional estabelecidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 41 – Na Operação Urbana Consorciada Diagonal Sul, delimitada no Mapa 05 desta Lei, enquanto esta não for regulamentada por Lei específica, o Executivo Municipal poderá outorgar de forma onerosa o Direito de Construir nos imóveis nelas contidos até o coeficiente de aproveitamento máximo permitido para as zonas nas quais ela estiver inserida, respeitados os estoques de potencial construtivo adicional estabelecidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 42 – Não se aplica a Outorga Onerosa do Direito de Construir nas Zonas Exclusivamente Residenciais – ZER e nos imóveis preservados, enquadrados como ZEPEC, delimitados no Mapa 04, integrante desta Lei.

Seção IV – Da Transferência do Direito de Construir

Art. 43 - A Transferência do Direito de Construir, nos termos dos artigos 217 a 219 da Lei nº. 13.430 de 13 de setembro de 2002, poderá ser realizada nos termos das disposições da Parte I desta Lei.

Art. 44 – A Transferência do Direito de Construir, nos termos dos artigos 217 a 219 da Lei nº. 13.430 de 13 de setembro de 2002, poderá ser realizada somente para as áreas receptoras do direito de construir definidas no artigo 220 do PDE.

Parágrafo único: Excetuam-se do disposto no “caput” deste artigo os imóveis, lotes ou glebas localizados nas áreas necessárias para a implantação dos parques lineares que poderão transferir o seu potencial construtivo para outros imóveis contidos na faixa de 200m (duzentos metros) lindeiros ao parque, desde que doem ao Município o seu imóvel.

Seção V – Das Áreas de Intervenções Urbanas

Art. 45 – As Áreas de Intervenção Urbana da Subprefeitura do Ipiranga, criadas neste Plano Regional, têm como diretrizes:

- I. implantar parques lineares;
- II. implantar Áreas Verdes de recreação e lazer;
- III. viabilizar áreas de retenção de águas pluviais para auxiliar o sistema de drenagem;
- IV. manter a permeabilidade do solo existente, garantindo as condições de drenagem e absorção das águas pluviais;
- V. ampliar as áreas permeáveis nos fundos de vale;
- VI. valorizar a paisagem privilegiando espaços de uso público;
- VII. criar e qualificar espaço de uso público destinado ao lazer da população residente nas imediações dos parques lineares;
- 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 trem;
- X. criar e qualificar os espaços públicos no entorno das estações de trem;
- XI. revitalizar e manter as praças públicas.

Art. 46 – Os procedimentos de implantação das diretrizes estabelecidas para as Áreas de Intervenção Urbana – AIU, de que trata o artigo 44 desta Lei, serão regulamentados por lei.

Art. 47 – Fica delimitada a Área de Intervenção Urbana, AIU-05 Ipiranga-Heliópolis, contida nos distritos do Cursino e Sacomã, com o objetivo de implantar projeto estratégico consubstanciado na

execução do Plano de Urbanização e regularização fundiária da ZEIS 1 – CO19, do Complexo Habitacional Heliópolis, bem como na qualificação urbana e incentivo ao desenvolvimento econômico da área.

§ 1º - O Projeto Urbanístico Específico – PUE, da AIU Ipiranga – Heliópolis deverá ser aprovado pelo Executivo e deverá orientar a aplicação dos recursos provenientes da outorga onerosa do direito de construir no perímetro da AIU, atendendo aos seguintes objetivos e diretrizes específicos:

- a) integrar o Complexo Habitacional de Heliópolis ao conjunto de bairros vizinhos, através de intervenções de urbanização, incluindo pavimentação, drenagem, rede de água e esgotos, iluminação, criação de áreas verdes, equipamentos sociais e substituição de unidades habitacionais precárias;
- b) urbanizar e regularizar a favela Boqueirão, incluída no perímetro da ZEIS 2 – C002 do PRE;
- c) otimizar o desempenho do sistema viário existente na AIU, através de ajustes funcionais e das intervenções pontuais previstas no PRE;
- d) ampliar e qualificar as áreas verdes públicas da AIU, valorizando a paisagem e oferecendo espaços seguros de recreação e lazer para a população;
- e) preservar a vegetação significativa existente em terrenos e glebas particulares, mantendo a permeabilidade do solo e garantindo condições de drenagem e absorção das águas pluviais;
- f) potencializar as oportunidades de desenvolvimento econômico proporcionadas pelo sistema viário estrutural, bem como pelas intervenções previstas no PUE da AIU de Ipiranga - Heliópolis.

§ 2º - O coeficiente de aproveitamento básico no perímetro da AIU é o da zona de uso definida por este Plano Regional Estratégico e poderá ser ultrapassado mediante pagamento, em espécie ou em Certidões de Outorga Onerosa de Potencial Construtivo Adicional, da contrapartida correspondente à Outorga de Potencial Construtivo Adicional, nos termos do PDE e das disposições da Parte II desta Lei.

§ 3º - O coeficiente de aproveitamento máximo no perímetro da AIU poderá chegar a 4,00 (quatro) por lote, respeitados as zonas passíveis de aplicação da Outorga de Potencial Construtivo Adicional definidas por este Plano Regional Estratégico e o limite máximo do estoque de área construída adicional estabelecida por distrito, no Quadro 08 anexo da Parte III desta Lei.

§ 4º - Os valores monetários auferidos através da outorga onerosa do direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico e até os limites estabelecidos no parágrafo 3º serão depositados no Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FUNDURB.

Art. 48 - As Zonas Centralidades Polares – ZCPa da Subprefeitura do Ipiranga são Áreas de Intervenção Urbana e serão objeto de leis específicas, podendo o coeficiente de aproveitamento máximo ser igual a 3,0 (três) na ZCPa/04 e igual a 4,0 (quatro) na ZCPa/01; ZCPa/02 e ZCPa/03.

Art. 49 – As Áreas de Intervenção Urbana propostas neste Plano Regional, constam do Mapa 05 e do Quadro 05 integrantes desta Lei.

Seção VI – Das Operações Urbanas Consorciadas

Art. 50 – A lei específica da Operação Urbana Consorciada Diagonal Sul deverá observar as seguintes diretrizes:

- I. promover a criação de áreas verdes preferencialmente públicas ou em parceria com a iniciativa privada;

- II. implantar áreas verdes e áreas de uso público, valorizando os terminais de embarque de transporte coletivo existente e previsto, a integração entre eles e com as centralidades;
- III. promover parceria com o órgão competente para viabilizar a modernização das estações dos trens da CPTM;
- IV. promover parcerias com os órgãos competentes para viabilizar a integração da rede do Metrô com a rede da CPTM na estação Tamanduateí de trem ;
- V. promover a integração física das regiões separadas pela via férrea;
- VI. propor e implantar novas ligações viárias entre os distritos de Vila Prudente e Ipiranga;
- VII. incentivar indústrias não incômodas e de baixa incomodidade a instalarem-se na área da operação;
- VIII. potencializar as vantagens logísticas da região para que novas empresas comerciais e de serviços instalem-se área da operação.

Seção VII – Dos Instrumentos de Gestão Ambiental

Art. 51 – As diretrizes estabelecidas neste Plano Regional, com a finalidade de proteger, recuperar e melhorar a qualidade ambiental do território compreendido pela Subprefeitura do Ipiranga, deverão ser observadas pela lei específica de zoneamento ambiental, nos termos dispostos pelos artigos 248 a 255 da Lei Nº. 13.430 de 13 de setembro de 2.002, em especial, as seguintes:

- I. a ampliação das áreas arborizadas, constituídas pelos Caminhos Verdes e Parques Lineares, 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.

Título IV – Das Disposições Gerais

Art. 52 - As vias coletoras estão previstas no Quadro 10 da Parte III desta Lei.

Art. 53 – São parte integrante desta Lei:

- I. Os mapas:
 - a. Mapa 01 – Rede Hídrica Ambiental – Ipiranga - IP;
 - b. Mapa 02 – Rede Viária Estrutural – Ipiranga - IP;
 - c. Mapa 03 – Rede Estrutural de Transporte Público - Ipiranga - IP;
 - d. Mapa 04 – Zonas de Uso, Especiais e de Proteção Ambiental – Ipiranga - IP;
 - e. Mapa 05 – Áreas de Intervenção Urbana e Operação Urbana Consorciada - Ipiranga - IP;
 - f. Mapa 06 – Áreas para aplicação dos instrumentos do PDE - Ipiranga – IP.
- II. Os quadros:
 - a. Quadro 01 – Rede Hídrica Ambiental – Parques lineares 2006 e 2012;
 - b. Quadro 02 – Rede Viária Estrutural – Abertura de vias e Melhoramentos viários 2006 e 2012;
 - c. Quadro 04 – Características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes - Ipiranga - IP;
 - d. Quadro 04A – Zonas de Uso da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana;
 - e. Quadro 04B – Zonas Especiais;
 - f. Quadro 04C - Zonas Especiais -ZEPEC;
 - g. Quadro 04D - Eixos de Centralidades;
 - h. Quadro 04E - Eixos de Centralidades em ZER;
 - i. Quadro 05 – AIU - Áreas de Intervenção Urbana – IP.