

Anexo VIII - Livro VIII
Plano Regional Estratégico da Subprefeitura da Lapa

Sumário

Título I – Das Políticas Públicas Regionais.

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

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

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

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

Título II – Do Plano Urbanístico-Ambiental

Capítulo I – Dos Elementos Estruturadores

Seção I – Rede Estrutural Hídrica Ambiental

Seção II – Rede Viária Estrutural

Seção III – Rede Estrutural de Transporte Público Coletivo

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

Subseção I - Macroárea de Urbanização em Consolidação

Subseção II - Macroárea de Reestruturação e Requalificação Urbana

Subseção III - Macroárea de Urbanização Consolidada

Capítulo II – Do Zoneamento

Seção I – Das Zonas Exclusivamente Residenciais – ZER

Seção II – Das Zonas de Centralidades Lineares - ZCL

Seção III – Das Zonas Predominantemente Industriais – ZPI

Seção IV – Das Zonas Mistas – ZM

Seção V – Das Zonas Especiais

Subseção I – Das Zonas Especiais de Preservação Ambiental – ZEPAM

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

Seção I – Dos Instrumentos Urbanísticos

Seção II – Dos Instrumentos Indutores do Uso Social da Propriedade

Seção III – Do Direito de Preempção

Seção IV – Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Seção V – Da Transferência do Direito de Construir

Seção VI – Das Áreas de Intervenções Urbanas

Seção VII – Das Operações Urbanas Consorciadas

Seção VIII – Dos Instrumentos de Gestão Ambiental

Título IV – Das Disposições Gerais

Título I Das Políticas Públicas Regionais

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

Art. 1º - O Plano Regional Estratégico da Subprefeitura Lapa estabelece os objetivos e diretrizes de desenvolvimento econômico e social, de qualidade de vida e urbano ambiental, visando à correção dos desequilíbrios, e busca alcançar o desenvolvimento harmônico da região, por meio de prioridades, ações estratégicas e de leis específicas relativas:

- I. às áreas destinadas às operações urbanas consorciadas com projetos estratégicos e obras específicas;
- II. à disciplina do uso e ocupação do solo.

Parágrafo único - As diretrizes e ações específicas para as Áreas de Intervenção Urbana – AIU são as estabelecidas nos artigos 64 a 79 deste Livro.

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

Art. 2º - São objetivos para o desenvolvimento econômico e social:

- I. permitir a permanência de indústrias, inclusive sua expansão, que desempenham com qualidade a sua função social;
- II. criar maiores oportunidades para a descentralização industrial;
- III. estimular o assentamento de indústrias de alta tecnologia;
- IV. estimular e incentivar a implantação de atividades terciárias relacionadas com a economia globalizada;
- V. permitir e estimular a implantação de atividades esportivas, turísticas e culturais, aproveitando a extensa planície aluvial existente;
- VI. estimular e incentivar a implantação das atividades promotoras de trocas de experiências nas diferentes áreas de conhecimento, visando ao intercâmbio entre os povos das diferentes Nações, Estados e Municípios;
- VII. fazer gestões junto aos demais níveis de governo para a implementação das diretrizes de transporte público previstas neste Plano Regional Estratégico;
- VIII. prover habitação de interesse social em atendimento as famílias moradoras em habitação precária.
- IX. promover estudos para dimensionar e avaliar a necessidade de expansão física e modernização dos hospitais existentes em Zonas Exclusivamente Residenciais, considerando as restrições de uso e ocupação da Zona, com o objetivo de subsidiar a revisão do PDE em 2006.

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

Art. 3º - Para alcançar o desenvolvimento humano e qualidade de vida de que trata o Capítulo II do Título II da Lei nº 13.430, de 13 de setembro de 2002 (PDE), em função das propostas feitas pela comunidade local, foram selecionadas as prioridades para os anos meta 2006 e 2012, por meio de ação conjunta da Subprefeitura com as demais Secretarias pertinentes, visando à priorização das políticas setoriais e das ações estratégicas localizadas, de modo a promover a inclusão social e a reduzir as desigualdades regionais relativas aos diversos setores, em conformidade com o artigo 19 deste Livro.

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

Art. 4º - Atendendo aos objetivos estabelecidos pelo artigo 91 do PDE, este Plano Regional Estratégico define, como elementos formadores da paisagem da Subprefeitura da Lapa, o espigão das Ruas Heitor Penteado e Cerro Corá e a várzea dos Rios Tietê e Pinheiros.

Art. 5º - São Objetivos para o Desenvolvimento Urbano com Qualidade Ambiental:

- I. promover a valorização da paisagem regional, mantendo os referenciais visuais do sítio urbano, individualizando as conformações da planície, do espigão, dos morros e dos vales com os agenciamentos da urbanização;
- II. permitir a identificação, leitura e apreensão da paisagem, garantindo a continuidade visual dos referenciais históricos do sítio da cidade, compreendendo o maciço da Serra da Cantareira, o Pico do Jaraguá e as calhas dos Rios Tietê e Pinheiros;
- III. promover a preservação, recuperação e melhoria das condições de ocupação do solo, de forma a garantir o controle da permeabilidade, em especial na extensa planície aluvial;
- IV. promover intensas e extensas ações para diminuir os graves problemas ambientais de drenagem, poluição atmosférica, sonora e de desconforto térmico, adotando planos e programas de gestão ambiental;
- V. promover a expansão e integração da rede estrutural de transportes e viária, articulando os diferentes modos para atender as novas demandas, incluindo a implantação gradativa de ônibus movidos por energia limpa;
- VI. incentivar a criação de novas centralidades, dinamizando as existentes;
- VII. estudar a possibilidade de implantação de bolsões residenciais, especialmente nos bairros Alto da Lapa e Bela Aliança;
- VIII. prover, para as diferentes macroáreas, ações estratégicas diferenciadas em função dos objetivos e diretrizes estabelecidas para promover a sua reestruturação e requalificação e aperfeiçoar e dinamizar a consolidação;
- IX. viabilizar as transformações urbanísticas e ambientais, fazendo uso das operações urbanas consorciadas da Diagonal Norte Lapa/Vila Leopoldina/Jaguaré, estabelecidas pelo PDE, bem como propor alterações na Lei nº. 11.774, de 18 de maio de 1995, que dispõe sobre a Operação Água Branca;
- X. promover a ampliação e qualificação das áreas de uso público nas intervenções relacionadas com as centralidades e a implantação dos terminais de transporte público, "locus" da integração e apropriação do espaço público pela população no exercício da cidadania.
- XI. promover estudo para dimensionar e avaliar a necessidade de expansão física dos hospitais existentes considerando as restrições de uso e ocupação das ZER, com o objetivo de subsidiar a revisão do PDE em 2006

Título II – Do Plano Urbanístico-Ambiental

Art. 6º - Este Plano Regional Estratégico, observando o disposto no Capítulo I do Título III do PDE, estabelece diretrizes para os elementos estruturadores e integradores como parte do processo de urbanização da Subprefeitura.

Capítulo I – Dos Elementos Estruturadores

Art. 7º – Para os elementos estruturadores, contidos no território da Subprefeitura Lapa, são propostos objetivos, diretrizes e ações estratégicas, na forma disposta neste Capítulo.

Seção I – Rede Estrutural Hídrica Ambiental

Art. 8º – Além do disposto nos artigos 61 e 67 do PDE deverão ser observados os seguintes objetivos:

- I- manter a permeabilidade amplamente distribuída na extensa planície aluvial, restringindo a ocupação do seu subsolo;
- II- controlar a exploração dos aquíferos, principalmente na planície aluvial;
- III- minimizar a ocorrência de alagamentos por meio do estabelecimento de taxa de permeabilidade mínima do solo, de forma diferenciada, segundo a rede hídrica existente;
- IV- promover a contenção das águas pluviais, atendendo ao disposto na Lei nº 13.276, de 4 de janeiro de 2002;
- V- controlar a ocupação dos fundos de vale, de forma a recuperar a permeabilidade do solo;
- VI- preservar o traçado e as condições de ocupação, bem como a exclusividade do uso residencial dos loteamentos originais dos "bairros-jardim";

- VII- manter o controle do uso e ocupação do solo no entorno dos “bairros-jardim”, com controle de gabaritos máximos;
- VIII- ampliar as superfícies de retenção de águas pluviais na planície aluvial por meio de tratamento arbóreo e com “superfícies de piso” preponderantemente vegetais e/ou drenantes como apoio ao tempo de retenção das águas;
- IX- mitigar o desconforto térmico e a poluição atmosférica por meio da arborização dos espaços de uso público, definindo um espaço de apropriação do pedestre e de indução da flora e fauna, privilegiando a vegetação de porte arbóreo;
- X- ampliar as áreas de uso público, as áreas verdes, a arborização e as calçadas, tendo como princípio a natureza enquanto cultura e o espaço público enquanto espaço da cidadania e da participação;
- XI- controlar a aplicação da Lei nº 13.319, de 5 de fevereiro de 2002, que trata do plantio de árvores em estacionamento.

Art. 9º – Neste Plano Regional Estratégico são propostas, no Quadro 01 e Mapa 01, as seguintes diretrizes específicas:

- I- parques lineares - criar parques lineares, visando à recuperação da permeabilidade existente e a melhoria das atuais condições de drenagem e absorção das águas pluviais, indicando, para a Área de Intervenção Urbana, as diretrizes constantes dos artigos 65; inciso IV do artigo 67; artigo 69; artigo 71; inciso IX do artigo 71; artigo 72; incisos III e IV do artigo 73; artigo 75 e artigo 76 deste Livro.
- II- caminhos verdes, anos meta 2006 e 2012:
 - a) implantar os caminhos verdes, de acordo com Quadro 01, integrante deste Livro;
 - b) recuperar gradualmente a arborização urbana por meio de ações previstas no plano de gestão ambiental, visando à ampliação dos espaços públicos;
- III- recuperação de áreas degradadas;
 - a) Morro do Jaguaré, face ao risco geológico e das condições de excessiva declividade, as quais deverão ser objeto de reurbanização por meio da implantação de habitação de interesse social - HIS na planície e, ao mesmo tempo, ampliando as condições de drenagem e absorção das águas pluviais;
 - b) demais áreas atualmente ocupadas por habitações precárias, por meio de programas de habitação de interesse social;
 - c) a área do distrito de Jaguaré com diretrizes indicadas no artigo 67 deste Livro, AIU – 03;
- IV- áreas verdes:
 - a) valorizar e fomentar a vegetação significativa, aperfeiçoando os controles previstos na Lei 10.365, de 22 de setembro de 1987;
 - b) preservar e valorizar os Parques Fernando Costa e Vila dos Remédios, recuperando a arborização existente que, por esta Lei, fica dependendo de estudos específicos para definição de tratamentos adequados e daquelas imunes de corte;
 - c) resguardar áreas de mata ainda existentes, mesmo que preponderantemente de eucaliptos, como forma de manter área permeável e de fruição conforme o artigo 69 deste Livro, AIU – 05;
 - d) viabilizar a preservação de matas existentes, associadas à criação de área de contenção das águas pluviais, por meio de projeto que promova a criação de espaços de lazer para a população de áreas próximas, conforme diretrizes constantes do artigo 77 deste Livro, AIU-13;
 - e) configurar e preservar a condição de “Bairro Arborizado” para o loteamento Parque Continental, conforme consta da Lei nº 10.365, de 22 de setembro de 1987;
- V- áreas públicas:
 - a) valorizar os espaços públicos em áreas de maior acessibilidade, de edifícios de interesse institucional, social, histórico, arquitetônico e cultural;
 - b) criar e recuperar praças e áreas verdes públicas, principalmente em áreas de renovação, privilegiando as estações de transporte coletivo, conforme indicado nos artigos 64, 67, 68, 69, 70 e 72 deste Livro;

c) promover a viabilização de espaços de uso público para fruição da paisagem, em parceria com a iniciativa privada, conforme disposto no artigo 37 deste Livro, dos imóveis incluídos nos seguintes perímetros:

- 1- rua Cerro Corá com av. Diógenes Ribeiro de Lima até rua José Elias virando para rua Jorge Americano até rua Pio XI, por esta chega até a Praça Dr. Antonio B. Garcia e deflete para a rua Bairí; por esta chega até a rua Caativa atravessa a Praça Marcelino Bressiani e alcança a rua Ponta Porã seguindo por esta até a rua Diniepere por ela chegando até à rua Camburiú de onde deflete na rua Dr. Orville Veloso de Almeida até a rua Tonelero, travessa Alberto Grosso, rua Maracanã, rua Eusébio de Paiva, rua Aires Mendonça, rua Rodrigues Campos, rua Aparandé, rua Paumarí, rua Cerro Corá e por esta segue até alcançar o início do perímetro na av. Diógenes Ribeiro de Lima;
- 2- avenida Heitor Penteado na confluência com a rua Apinagés; segue por esta até a rua Piracuama, deflete na rua Bernardo da Veiga e prossegue pela rua Piracuama e Iperoig chegando à rua Min. Gastão Mesquita, rua Campevas até a rua Wanderley, prosseguindo por esta até a rua Ipacará e até a rua Min. Gastão Mesquita; por esta vai até a rua Diana e nessa prossegue até a rua Cel Melo de Oliveira, virando na rua Tucuna e rua Tavares Bastos e rua Barão do Bananal até a Guaiará; por esta prossegue até a av. Pompéia nesta virando até a rua Cajaiba ; nesta prossegue até a rua Aimberê e Capital Federal; deflete na rua Paris e prossegue pela rua José Augusto Penteado encontrando a rua Heitor Penteado de onde segue até o início do perímetro na rua Apinagés.

- d) valorizar a habitabilidade da região, o fluxo e ambiência para pedestres, principalmente nas calçadas e praças, com a requalificação dos espaços públicos existentes e a criação de outros;
- e) requalificar como área livre de edificações para recreação e lazer a Praça General Porto Carrero, no distrito de Jaguaré;
- f) valorizar a área do Relógio e procurar integrá-la ao espaço de uso público previsto no plano de urbanização e implantação de habitação de interesse social – HIS do Morro do Jaguaré;
- g) requalificar a área ocupada pela construção da antiga Cooperativa Agrícola de Cotia nas avenidas Jaguaré e Kenkiti Shimomoto, prevendo a reciclagem do edifício para permissão e/ou concessão de uso para oficinas de cultura e artesanato popular e eventos comunitários, procurando viabilizar a integração, eventualmente em parceria, de espaço arborizado em lote frontal próximo;
- h) requalificar a Praça Angelo Rivetti junto à estação Domingos de Moraes;
- i) requalificar a Praça Aureliano Leite, no Distrito da Lapa;
- j) requalificar a Praça Mal. Carlos Machado Bittencourt, no distrito da Lapa;
- k) requalificar a Praça Doutor Trevisani;
- l) requalificar a Praça Rodolfo Trevisan.

Art. 10 – Ficam estabelecidas as taxas de permeabilidade mínima em relação à área do lote e o índice de cobertura vegetal correspondente, na conformidade da seguinte tabela:

Superfície (m ²)	Taxa de Permeabilidade	Índice de Cobertura Vegetal
De 125 a 250	0,10 da área do lote	0,05 da área do lote
De 251 ou mais	0,15 da área do lote	0,075 da área do lote

Art. 11 – Ficam estabelecidas as seguintes taxas de permeabilidade mínima para a drenagem e/ou contenção de águas pluviais nos perímetros demarcados no Mapa 01 integrante deste Livro:

- I. nível – I – taxa de permeabilidade mínima igual a 20% da área do lote, para as quadras situadas no perímetro 01 do Mapa 01 integrante deste Livro;

- II. nível – II - taxa de permeabilidade mínima igual a 25%, ou taxa de permeabilidade mínima igual a 20% mais contenção de águas pluviais prevendo tempo de chuva igual a uma hora, para as quadras situadas no perímetro 02 do Mapa 01, integrantes deste Livro;
- III. nível – III - taxa de permeabilidade mínima igual a 25% mais contenção de águas pluviais prevendo tempo de chuva igual a uma hora, ou taxa de permeabilidade de 30% para as quadras situadas no perímetro 03 do Mapa 01, integrantes deste Livro;
- IV. nível – IV - taxa de permeabilidade mínima igual a 25% mais contenção de águas pluviais prevendo tempo de chuva igual a duas horas, ou taxa de permeabilidade mínima igual a 30% mais contenção de águas pluviais prevendo tempo de chuva igual a uma hora, ou taxa de permeabilidade mínima igual a 40% para as quadras situadas no perímetro 04 do Mapa 01, integrantes deste Livro.

Parágrafo único - Segundo o inciso XXVII do artigo 146 do PDE, taxa de permeabilidade é a relação entre a parte permeável da área do lote que permite a infiltração da água no solo livre de qualquer edificação ou pavimentação não drenante e a área do lote.

Seção II – Rede Viária Estrutural

Art. 12 – As vias estruturais da Subprefeitura da Lapa de maior importância para o trânsito da cidade, de 1º, 2º e 3º níveis, são as constantes do Quadro 03 do PDE, ficando definidos, na forma deste artigo, as vias coletoras, ciclovias e vias de pedestres.

§ 1º - Passam a integrar o Quadro 03 do PDE, as seguintes vias de 3º nível, definidas por este Plano Regional Estratégico:

- I- complemento do binário de interligação entre as avenidas Gastão Vidigal e Imperatriz Leopoldina, formado pela Rua Froben e Rua Seidel;
- II- interligação linceira à linha férrea, desde a rua John Harrison até a avenida Mercedes;
- III- rua Tácito de Almeida, rua Olavo Freire e rua Veríssimo Glória (binário com a rua Cardoso de Almeida);
- IV- rua Turiassu junto ao Parque Antártica;
- V- rua Catão e rua Marco Aurélio, formando o binário de tráfego com a rua Aurélia;
- VI- final da rua Tito, entre a rua Catão e a rua Francisco Alves;
- VII- rua Bairi, formando binário de tráfego com a rua Pio XI;
- VIII- binário formado pelas ruas Barbalha e Diógenes Ribeiro de Lima, até a rua Passo da Pátria.

§ 2º - Para o sistema viário local, compreendendo as vias coletoras constantes do Plano Municipal de Circulação Viária e de Transportes e aquelas que atravessam as Zonas Exclusivamente Residenciais – ZER-1-01, ZER-1-02, ZER-1-03 e ZER-1-04 a seguir relacionadas, deverão ser adotadas medidas de moderação de tráfego, com redutores de velocidade, como parte do Plano Operacional da Rede Viária:

- I. ZER-1 – 01:
 - a) rua Diogo Ortiz – entre a rua Monte Pascoal e a avenida Mercedes;
 - b) rua Monte Pascoal – entre a rua Diogo Ortiz e a rua Brigadeiro Gavião Peixoto;
 - c) rua Cordilheiras – entre a rua Passo da Pátria e a rua Racine;
 - d) rua Barão da Passagem – entre a rua Marques de Paraná e a rua Tomé de Souza;
 - e) rua Passo da Pátria – entre a Praça Ada Rogato e a avenida Diógenes Ribeiro de Lima;
 - f) rua Belmonte – entre a rua Monte Pascoal e a Praça José Xavier Muniz;
 - g) avenida Diógenes Ribeiro de Lima – entre a Praça José Xavier Muniz e a rua Passo da Pátria;
 - h) rua Duarte da Costa – entre a rua Brigadeiro Gavião Peixoto e a rua Pio XI;
 - i) rua Saldanha da Gama – entre a Praça Sapucaí Mirim e a rua Pio XI;
 - j) rua dos Aliados – entre a rua Belmonte e a rua Duarte da Costa;
 - k) avenida Mercedes – entre a rua Saldanha da Gama e a rua Laurindo de Brito;
- II. ZER-1 – 02:
 - a) rua Aurélia – entre a rua Cerro Corá e a rua Marco Aurélio;
 - b) rua Paumari – entre a rua Cerro Corá e a rua Mota Pais;

- III. ZER-1 – 03:
- a) avenida Dr. Arnaldo – entre a rua Cardoso de Almeida e a rua Bruxelas;
 - b) rua Zaira – entre a rua Vargem do Cedro e a avenida Sumaré;
 - c) rua Almirante Pereira Guimaráes – entre a rua Cardoso de Almeida e a avenida Arnolfo Azevedo;
 - d) rua Tácito de Almeida – entre a rua Almirante Pereira Guimaráes e rua Cardoso de Almeida;
 - e) rua Olavo Freire – entre a rua Tácito de Almeida e avenida Paulo VI;
 - f) rua Veríssimo Glória – entre a avenida Paulo VI e a rua Cardoso de Almeida;
 - g) rua Cardoso de Almeida – entre a rua Almirante Pereira Guimaráes e a rua Wanderley;
 - h) rua José de Freitas Guimaráes – entre a rua Cardoso de Almeida e a rua Traipu;
 - i) rua Traipu – entre a rua José de Freitas Guimaráes e a rua Paraguaçu;
 - j) rua Itamarati – entre a rua Traipu e a avenida Pacaembu;
 - k) rua Gustavo Teixeira – entre a rua Traipu e a avenida Arnolfo Azevedo;
 - l) rua Zequinha de Abreu – entre a rua Cardoso de Almeida e a rua Arnolfo de Azevedo.
- IV. ZER-1 – 04:
- a) Av. Antônio de Souza Noschese – entre a Rua Eva Terpins e a Rua Andréa Bolgi.

§ 3º - as medidas de moderação de tráfego de que trata o parágrafo 2º deste artigo deverão integrar as propostas de planos de bairro com o objetivo de desestimular o tráfego de passagem e o uso do automóvel particular.

§ 4º - as ruas Traipu, Itamarati e Paraguaçu e sua relação com o bairro do Pacaembu deverão ser objeto e estudo de circulação viária com o objetivo de minimizar o impacto do trânsito de passagem pelas citadas vias.

§ 5º - Ficam incluídas duas ciclovias - rotas de ciclismo no Mapa 02 as quais interligarão as centralidades, as estações ferroviárias e metroviárias, devendo ser delimitadas áreas destinadas para bicicletário junto às estações de transporte sobre trilhos, podendo os Planos de Bairros criar sistema de ciclovias e/ou ciclofaixas complementar para alimentar essas ciclovias, como segue:

- I- ciclovia 1- avenida Thomas Edison, Terminal Intermodal da Barra Funda, avenida Marquês de São Vicente, avenida Ermano Marchetti, viaduto Comendador Elias Nagib Breim, Estação da Lapa, rua Engº Albertin, via proposta por este Plano Regional Estratégico, fazendo uso da extensa planície aluvial, avenida Dr. Gastão Vidigal, avenida Queiroz Filho, Ponte Jaguaré, avenida Jaguaré até a Cidade Universitária;
- II- ciclovia 2 – avenida Engenheiro Billings, avenida Engenheiro Alexandre Mackenzie, avenida Presidente Altino, Estação Ferroviária Presidente Altino da CPTM.

§ 6º - Fica incluída, no Mapa 02, área no centro da Lapa para tratamento prioritário do pedestre, sem vedar, contudo, a circulação de veículos, compreendendo o polígono com início na confluência da rua João Pereira com a rua John Harrison, seguindo pela rua John Harrison, Estação da Lapa, rua Scipião, rua Coriolano, rua Nossa Senhora da Lapa, rua Barão de Jundiá, rua Domingos Rodrigues, rua Antônio Raposo, rua João Pereira até o ponto inicial.

§ 7º - Nas demais centralidades definidas neste Plano Regional Estratégico, contidas nas Áreas de Intervenção Urbana e Operações Urbanas, deverão ser criadas facilidades para a circulação de pedestres, sem vedar, contudo, a circulação de veículos.

§ 8º - Os melhoramentos viários para 2006 e 2012 propostos por este Plano Regional Estratégico constam do Quadro 02 e Mapa 02 integrantes deste livro.

Seção III – Rede Estrutural de Transporte Público Coletivo

Art. 13 – Os principais equipamentos de conexão da estrutura de suas linhas físicas e da logística operacional, entre os diferentes modos de transportes, que compõem o Sistema Integrado de

Transportes na Subprefeitura Lapa constam do Mapa 03, cujas diretrizes operacionais encontram-se estabelecidas nos planos setoriais dos órgãos competentes, cabendo ao Executivo Municipal, para facilitar a implantação do sistema operacional do transporte coletivo:

- I- promover, junto aos órgãos competentes, a implantação integrada das medidas necessárias à utilização plena do transporte coletivo sobre pneus;
- II- ampliar a cobertura territorial e o nível de serviço das linhas de ônibus alimentadoras dos terminais planejados pelo Plano Diretor Estratégico para 2006;
- III- dar prioridade ao transporte coletivo, modo ônibus, nas vias estruturais demarcadas com traçado preferencial para ônibus no Mapa 03-Lapa;
- IV- promover gestões junto ao Metrô para implantação de estações na rua Cerro Corá com rua Paumari, na rua Cerro Corá com rua Bairi, na avenida Mercedes com rua Brigadeiro Gavião Peixoto, na avenida Imperatriz Leopoldina com rua Potsdam, na avenida Jaguaré com avenida Engenheiro Billings e na avenida Jaguaré com avenida Corifeu de Azevedo Marques.

Art. 14 – As complementações e as prioridades estabelecidas para 2006 e 2012, para a melhoria e implantação de vias, constam do Quadro 03 e Mapa 03 integrantes deste Livro.

Seção IV – Rede Estrutural de Eixos e Pólos de Centralidade

Art. 15 – Atendendo às diretrizes estabelecidas pelo artigo 126 do PDE, ficam criadas novas centralidades nos Distritos de Barra Funda, Jaguará, Jaguaré e Vila Leopoldina, dinamizadas a centralidade polar da Lapa e mantida a centralidade de Perdizes.

Parágrafo único - As centralidades previstas neste artigo estão contidas em diferentes zonas de uso e em áreas de intervenção, demarcadas nos Mapas 04 e 05 e como segue:

- I. a centralidade da Lapa e da Barra Funda nas ZM3a-10, ZM3a-11 e AIU-09;
- II. a centralidade de Perdizes na ZM3b-12;
- III. a centralidade de Vila Leopoldina nas zonas ZM3a-03 e ZM3b-04;
- IV. a centralidade de Jaguaré na ZM3a-02;
- V. a centralidade de Jaguará na ZM3a-01 e na AIU-02.

Art. 16 – Ficam delimitadas, como vias comerciais sujeitas ao Programa de Intervenções em Ruas Comerciais, as seguintes vias:

- I- no distrito Barra Funda: avenida Marquês de São Vicente, avenida Ermano Marchetti, rua Tagipuru, avenida Francisco Matarazzo e rua Turiassu;
- II- no distrito Jaguará: rua Antônio Ayrosa; rua Adão Gonçalves, rua Cândido Portinari e a rua D. Pedro Henrique de Orleans e Bragança;
- III- no distrito Jaguaré: avenida Presidente Altino; avenida Bolonha, rua Francisco Ferreira, avenida Leão Machado, avenida Kenkiti Simomoto, avenida Jaguaré e avenida Corifeu de Azevedo Marques;
- IV- no distrito Vila Leopoldina: avenida Dr. Gastão Vidigal, avenida Imperatriz Leopoldina, avenida Eng^o Zuccolo, rua Guaipá e avenida Mofarrej;
- V- no distrito Lapa: rua Guaicurus, rua Clélia, rua Faustolo, rua Coriolano e as ruas que compõem a Centralidade Polar da Lapa, tais como: rua Afonso Sardinha, rua Albion, rua Barão de Jundiá, rua William Speers, rua 12 de Outubro, rua Nossa Senhora da Lapa e rua Aurélia;
- VI- no distrito Perdizes: rua Cardoso de Almeida e rua Monte Alegre.

Capítulo II – Dos Elementos Integradores

Art. 17 – A Subprefeitura e a comunidade local deverão estabelecer, no Plano de Gestão Ambiental e nos Planos de Bairros, as ações a serem implementadas para os diferentes tipos de espaços de uso público, considerando as diretrizes contidas neste Plano Regional Estratégico.

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

Título III – Do Uso e Ocupação do Solo

Capítulo I – Das Macrozonas

Art. 18 – Segundo o artigo 147 do PDE, a Subprefeitura da Lapa encontra-se integralmente contida na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana.

Seção I – Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana

Art. 19 – Os objetivos, diretrizes e ações estratégicas estabelecidas por este Plano Regional Estratégico para as Macroáreas de Urbanização em Consolidação, em especial para os Distritos de Jaguará e Jaguaré, para a Macroárea de Reestruturação e Requalificação Urbana, em especial para os Distritos de Vila Leopoldina e Barra Funda, e para a Macroárea de Urbanização Consolidada, em especial para os Distritos da Lapa e Perdizes:

I – Macroárea de Urbanização em Consolidação:

a) Distrito do Jaguará:

1. objetivos específicos:

- 1.1. manter a zona industrial ao longo da Rodovia Anhangüera, por ser a localização adequada para as atividades industriais, comerciais e de prestação de serviços diversificados;
- 1.2. manter a Zona Mista – ZM nas demais áreas do distrito, permitida a aplicação da outorga do direito de construir e de alteração de uso até o coeficiente máximo igual a 2,5;

2. diretriz específica - criar nova centralidade por meio do estímulo à implantação de atividades comerciais e de prestação de serviços diversificados, podendo ser dispensada a outorga onerosa do direito de construir no caso de equipamentos de saúde e educação privados, de acordo com parecer técnico emitido pelo órgão competente.

3. ações estratégicas:

- 3.1. implantar Base Comunitária de Segurança e Centro de Educação Ambiental – CEA no Parque dos Remédios até 2.006;
- 3.2. complementar as obras de drenagem do Ribeirão Vermelho, conforme Plano Diretor do DAEE até 2012;
- 3.3. alargar a Avenida Mutinga e implantar as conexões com a Rodovia Anhangüera e Rodovia Bandeirantes até 2012, conforme disposto na Lei nº 13.430, de 2002;
- 3.4. incluir a população moradora nas favelas do Raso e Ilha Verde nos programas de habitação de interesse social;
- 3.5. Efetuar obras de canalização do Córrego do Cintra até 2006.

b) Distrito do Jaguaré:

1- objetivos específicos:

- 1.1. transformar as zonas industriais em Zona Mista, possibilitando o desenvolvimento urbano com diversidade de usos residenciais e não residenciais, com qualidade ambiental e diversidade de padrão arquitetônico, conforme perímetro descrito no Quadro 04C e delimitado no Mapa 04, integrante deste livro;
- 1.2. permitir na Zona Mista a permanência das indústrias já instaladas e regularmente existentes, inclusive a sua expansão;
- 1.3. Garantir como Zona Exclusivamente Residencial, o "Bairro Arborizado" Residencial Parque Continental, respeitando suas características originais.

2. diretrizes específicas:

- 2.1. criar nova centralidade ao longo da Avenida Jaguaré e da Avenida Escola Politécnica, com acessibilidade pelo corredor de ônibus de média capacidade a ser implantado até 2012;

- 2.2. fazer gestões junto ao Governo do Estado para a extensão da linha de Metrô, passando pela Avenida Jaguaré, com duas novas estações, uma junto à marginal do Rio Pinheiros e outra no cruzamento da Avenida Escola Politécnica com Avenida Corifeu de Azevedo Marques;
- 2.3. manter a Área de Operação Urbana prevista pelo PDE como forma de ampliar as potencialidades da nova centralidade;
- 2.4. prover Habitações de Interesse Social para famílias moradoras nas favelas do Jaguaré e sobre os trilhos da linha férrea desativados;
- 2.5. estimular a produção de Habitações de Interesse Social nos novos perímetros delimitados pelas ZEIS 1 e ZEIS 3;
- 2.6. manter, conservar e melhorar as condições ambientais e paisagísticas existentes no Residencial Parque Continental;
- 2.7. Promover a implantação de pólo cultural junto à Avenida do Jaguaré e Rua Argirito.

3. ações estratégicas:

- 3.1. promover gestões junto à CPTM e a Prefeitura do Município de Osasco, visando à melhoria do acesso à Estação Presidente Altino da CPTM, em Osasco, objetivando a redução do tempo de viagem da moradia ao trabalho;
- 3.2. implantar central de triagem destinada à coleta seletiva com tratamento paisagístico adequado e utilizar parte da área para parque destinado a educação ambiental na AIU – 03;
- 3.3. implantar CEU no terreno situado na Avenida Kenkiti Shimomoto com a Avenida Jaguaré;

II – Macroárea de Reestruturação e Requalificação Urbana:

a) Distrito de Vila Leopoldina:

1. objetivos específicos:

- 1.1. manter, como Zona Predominantemente Industrial – ZPI, a área em que se encontra instalado o Ceagesp/Ceasa;
- 1.2. transformar zonas industriais em Zonas Mistas – ZM, visando à promoção do desenvolvimento urbano com diversidade de usos residenciais e não residenciais, de padrão arquitetônico, com qualidade ambiental;
- 1.3. permitir a permanência e a expansão das indústrias diversificadas e regularmente existentes nas novas Zonas Mistas – ZM;

2- diretrizes específicas:

- 2.1. promover a alteração da polaridade existente em torno do Ceagesp/Ceasa, por meio da criação de nova centralidade baseada na diversificação de usos e de padrão arquitetônico, com qualidade ambiental;
- 2.2. intensificar as atividades não residenciais nas proximidades da Avenida Gastão Vidigal e Avenida Imperatriz Leopoldina;
- 2.3. promover a alteração do perímetro da Operação Urbana Vila Leopoldina do PDE para incluir o perímetro da nova centralidade;

3- ações estratégicas:

- 3.1. promover gestões junto a CPTM com o objetivo de expandir e modernizar a Estação Vila Leopoldina até 2.006;
- 3.2. fazer gestões junto ao Metrô para a implantação da Estação Vila Leopoldina;

b) Distrito da Barra Funda:

1. objetivos específicos:

- 1.1. transformar as zonas industriais em Zonas Mistas – ZM, visando à promoção do desenvolvimento urbano com diversidade de usos residenciais e não residenciais, de padrão arquitetônico, com qualidade ambiental;
- 1.2. permitir a permanência e a expansão das indústrias diversificadas nas novas Zonas Mistas – ZM;

2- diretrizes específicas:

- 2.1. estimular, na nova centralidade, atividades culturais e a diversificação de atividades comerciais e de prestação de serviços, especialmente em áreas situadas nas proximidades do Memorial da América Latina;
- 2.2. estimular atividades esportivas e de lazer em áreas desocupadas e próximas da calha do Rio Tietê, visando à manutenção de superfícies que contenham a água, por meio de pisos drenantes, que garantam maior permeabilidade do solo;
- 2.3. preservar o Parque Fernando Costa, estabelecendo para as quadras lindeiras as características de uso e ocupação do solo da Zona Mista – ZM, com gabarito máximo das edificações igual a 9,00 metros, conforme Mapa 04, integrante deste Livro;
- 2.4. manter, como integrante do Sistema de Áreas Verdes do Município de São Paulo, a Sociedade Esportiva Palmeiras (EI-8);
- 2.5. transferir a centralidade prevista pelo PDE, no entorno da Avenida Pacaembu com as Avenidas General Olímpio da Silveira e Francisco Matarazzo, para o entorno do Memorial da América Latina;

3- ações estratégicas:

- 3.1. promover entendimentos com os órgãos municipais visando à revisão dos perímetros destinados para ZEIS 3 e a maior compatibilidade com as atividades propostas na nova centralidade de Água Branca;
- 3.2. tratar de forma diferenciada os clubes esportivos que são vinculados a Clubes de Futebol, por serem estes, pólos geradores de tráfego;
- 3.3. rever o perímetro e as disposições da Lei nº 11.774, de 18 de maio de 1995 – Operação Urbana Água Branca, visando à inclusão dos novos instrumentos de política urbana definidos no PDE e no Estatuto da Cidade.

III – Macroárea de Urbanização Consolidada:

a) Distrito da Lapa:

1. objetivos específicos:

- 1.1. transformar as zonas industriais em Zonas Mistas – ZM, visando à promoção do desenvolvimento urbano com diversidade de usos residenciais e não residenciais, de padrão arquitetônico, com qualidade ambiental;
- 1.2. permitir a permanência e a expansão das indústrias diversificadas e regularmente existentes nas novas Zonas Mistas – ZM;
- 1.3. manter como Zona Exclusivamente Residencial – ZER os “bairros jardins” da City Lapa e Bela Aliança;

2. diretrizes específicas:

- 2.1. reintegrar ao perímetro da ZER-1– 01 as duas quadras que preservam as características originais do loteamento, conforme Mapa 04;
- 2.2. estabelecer, para as quadras lindeiras à ZER-1 – 01, as características de uso e ocupação do solo de cada Zona Mista– ZM que a circunda conforme Quadro 04 e Mapa 04 integrante deste Livro.
- 2.3. permitir, na Zona Mista – ZM, onde não há controle de gabarito máximo, o direito adicional de construção e de alteração de uso, mediante outorga onerosa, até o coeficiente de aproveitamento máximo igual a 2,5.

3. ações estratégicas:

- 3.1. promover a revitalização do centro tradicional da Lapa, por meio dos novos instrumentos estabelecidos para a AIU – 09;
- 3.2. alterar o perímetro da Operação Urbana Diagonal Norte – Lapa, conforme Mapa 04 integrante deste Livro;

b) Distrito de Perdizes:

1. objetivos específicos - manter como Zona Exclusivamente Residencial - ZER os “bairros jardim” do Pacaembu e Sumaré;

2. diretrizes específicas:

- 2.1. estabelecer para as quadras lindeiras a ZER as características de uso e ocupação do solo da Zona Mista – ZM, com gabarito máximo das edificações igual a 9,00 metros, conforme Mapa 04, integrante deste Livro;
- 2.2. permitir, de ambos os lados das vias estruturais Cardoso de Almeida, Almirante Pereira Guimaráes, Arnolfo Azevedo, Paulo VI, Dr. Arnaldo e Heitor Penteado, a instalação das atividades relacionadas no artigo 23 deste Livro;
- 2.3. manter como Zona Mista – ZM, com gabaritos máximos de 9,00, 15,00 e 25,00 metros ao longo da Avenida Sumaré, conforme Mapa 04, integrante deste Livro;
- 2.4. permitir, na Zona Mista – ZM, o direito adicional de construção e de alteração de uso, mediante outorga onerosa, até o coeficiente de aproveitamento máximo igual a 2,5;

Capítulo II – Do Zoneamento

Art. 20 – As características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes das zonas de uso contidas na Subprefeitura Lapa são as constantes do Quadro 04 e Mapa 04 integrantes deste Livro.

Seção I – Das Zonas Exclusivamente Residenciais - ZER

Art. 21 – São zonas exclusivamente residenciais – ZER 1 aquelas com densidade demográfica e construtiva baixa, cujas características são as constantes do Quadro 04 integrante deste livro.

Art. 22 – Os perímetros das ZER-1 – 01, ZER-1 – 02, ZER-1 – 03 e ZER-1 - 04 são os constantes do Quadro 4A e Mapa 04 integrantes deste Livro.

Seção II – Das Zonas de Centralidades Lineares - ZCL

Art. 23 – Para não agravar a qualidade ambiental, nos imóveis de que trata o artigo 22 deste Livro, quando contidos na ZER-1 – 01, ZER-1 – 02, ZER-1 – 03 e ZER-1 – 04, serão permitidas as seguintes atividades, podendo a atividade instalada 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:

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.

III. a atividade da alínea “c” do inciso II deste artigo não se aplica ao logradouro de que trata o inciso VIII do §4º deste artigo.

§ 1º - Os estacionamentos e atividades previstos no inciso II deste artigo deverão atender aos seguintes requisitos:

- a) 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 m² (trinta e cinco metros quadrados) de área construída;
- b) para a atividade museu, deverá ser prevista a reserva de uma vaga de estacionamento de veículo para cada 15 m² de área construída;
- c) 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 edificações destinadas à atividade de estacionamento de veículos, constante da alínea “c” do inciso II, deverão atender às seguintes disposições:
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;
- e) observância das demais disposições referentes ao uso e ocupação do solo e edificações.

§ 2º - As atividades relacionadas ao “caput” deste artigo são permitidas nas seguintes vias integrantes do sistema viário estrutural, que seccionam a ZER-1 – 01:

- I. rua Diogo Ortiz – entre a rua Monte Pascoal e a avenida Mercedes;
- II. rua Monte Pascoal – entre a rua Diogo Ortiz e a rua Brigadeiro Gavião Peixoto;
- III. rua Brigadeiro Gavião Peixoto – entre a rua Guaipá e a via Maria O. P. Menoncello;
- IV. rua Pio XI – entre a rua Visconde de Indaiatuba e a rua Duarte da Costa;
- V. rua Cordilheiras – entre a rua Passo da Pátria e a rua Racine.

§ 3º - As atividades relacionadas ao “caput” deste artigo são permitidas nas seguintes vias integrantes do sistema viário estrutural, que contornam a ZER-1 – 02:

- I. rua Cerro Corá – entre a rua Heitor Penteado e a rua Paumari;
- II. rua Aurélia – entre a rua Cerro Corá e a rua Marco Aurélio.

§ 4º - As atividades relacionadas ao “caput” deste artigo são permitidas nas seguintes vias integrantes do sistema viário estrutural, que seccionam a ZER-1 – 03:

- I. avenida Dr. Arnaldo – entre a rua Cardoso de Almeida e a rua Bruxelas;
- II. avenida Paulo VI – entre a avenida Dr. Arnaldo e a rua Varginha;
- III. avenida Sumaré – entre a rua Varginha e a rua Prof João Arruda;
- IV. rua Cardoso de Almeida – entre a avenida Dr. Arnaldo e a rua Almirante Pereira Guimarães;
- V. rua Almirante Pereira Guimarães – entre a rua Cardoso de Almeida e a avenida Arnolfo Azevedo;
- VI. avenida Arnolfo de Azevedo – entre a rua Almirante Pereira Guimarães e a avenida Pacaembu;
- VII. rua Tácito de Almeida – entre a rua Almirante Pereira Guimarães e a rua Cardoso de Almeida.
- VIII. Rua Paraguaçu – entre a Rua Traipú e a Av. Pacaembu.

§ 5º - As atividades relacionadas ao “caput” deste artigo são permitidas nas seguintes vias integrantes do sistema viário estrutural, que seccionam a ZER-1-04:

- I. rua Eva Terpins – entre a avenida Antônio de Souza Noschese e avenida Dr. Francisco de Paula Vicente Azevedo;
- II. avenida Antônio de Souza Noschese – entre a rua Eva Terpins e a rua Nair Correa Buarque;
- III. rua Eugênio Pinto Moreira – entre a avenida Antônio de Souza Noschese e a faixa de servidão da linha de transmissão de energia elétrica de alta tensão;
- IV. rua Nair Correa Buarque – entre a avenida Antônio de Souza Noschese e a faixa de servidão da linha de transmissão de energia elétrica de alta tensão.

§ 6º - Nos imóveis que fazem frente para logradouros que coincidem com os limites dos perímetros das ZER-1/01, ZER-1/02 e ZER-1/03 e com os perímetros das zonas mistas ZM1 e ZM2, são permitidas as atividades relacionadas nos incisos II e III do “caput” deste artigo, em ambos os lados dos logradouros, exceto os imóveis da ZER-1/03 – City Sumaré, que devem permanecer com uso exclusivamente residencial;

§ 7º - Na ZCLz-I Av. Pacaembu, entre a Praça Charles Miller e a Rua General Olympio da Silveira, para efeito da disciplina de uso e ocupação do solo, são permitidas as seguintes atividades:

- a) antiquários;
- b) farmácia, drogaria, perfumaria e cosméticos;
- c) jornais e revistas;

- d) móveis, tecidos e objetos de decoração
- e) show room, exceto de motocicletas;
- f) bibliotecas;
- g) agências bancárias de câmbio e turismo;
- h) escritórios administrativos, sem operação de venda de mercadorias de firmas, empresas, representação, publicidade e propaganda, sem operação de venda de mercadorias;
- 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) estacionamento de veículos;
- m) estúdios fotográficos;
- n) consultórios, clínicas dentárias e médicas, sem internação;
- o) consultórios e clínicas veterinárias, sem internação;
- p) asilo;
- q) casa de repouso ou geriatria;
- r) conventos, mosteiros, seminários, com locais de reunião com até 100 lugares;
- s) espaços e edificações para exposição;
- t) museu, pinacoteca, galeria;
- u) agências de correios e telégrafos;
- v) agência telefônica.

§ 8º - 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;

§ 9º - 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 CONPRESP e CONDEPHAAT;

§ 10 - As atividades instaladas na Av. 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 constem do rol de atividades de que trata o § 7º deste artigo, poderão pleitear sua regularidade, desde que atendidas todas as demais condições para a regularidade da edificação prevista na legislação pertinente.

Art. 24 – Nas zonas exclusivamente residenciais – ZER-1 e nos bairros tombados, cujos perímetros estão demarcados no Mapa 04 deste livro, deverão ser observadas a taxa de permeabilidade mínima de 0,3 da área do lote e o índice de cobertura vegetal mínimo de 0,1.

Seção III – Das Zonas Predominantemente Industriais – ZPI

Art. 25 – São zonas predominantemente industriais – ZPI as porções do território destinadas à implantação de usos diversificados, onde a preferência é dada aos usos industriais incômodos e outras atividades não residenciais incômodas.

Art. 26 – Os perímetros das ZPI – 01, ZPI – 02, ZPI – 03, ZPI – 04 e ZPI - 05 são os constantes do Quadro 04B, integrante deste Livro.

§ 1º - Serão mantidas as atividades não residenciais existentes, permitindo-se inclusive sua expansão por meio da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso, até o coeficiente de aproveitamento máximo igual a 2,5.

§ 2º - Em função das diretrizes específicas no Projeto de Lei das Operações Urbanas, as ZPI – 03 e ZPI – 04 poderão sofrer alterações urbanísticas, em especial com a transferência de parte das atividades do comércio atacadista do CEAGESP/CEASA até 2012.

Seção IV – Das Zonas Mistas – ZM

Art. 27 – São Zonas Mistas – ZM aquelas constituídas pelo restante do território da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, excluídas as ZER, as ZPI e as Zonas Especiais, destinadas à implantação de usos residenciais e não residenciais, de comércio, de serviços e indústrias, conjugadamente aos usos residenciais, segundo critérios gerais de compatibilidade de incômodo e qualidade ambiental.

Art. 28 – No território desta Subprefeitura estão contidos os seguintes tipos de zonas mistas:

- I. zona mista de baixa densidade – ZM – 1;
- II. zona mista de média densidade – ZM –2;
- III. zona mista de densidades demográfica e construtiva altas – ZM3a e ZM3b.

§ 1º Na ZM3b/10 e na ZM3b/11 fica estabelecido em 25 metros o gabarito de altura máxima das edificações.

§. 2º. As características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes das zonas mistas são as constantes do Quadro 04, integrante deste Livro.

Art. 29 – Ficam sujeitos à Outorga Onerosa do Direito de Construir os imóveis localizados nas zonas mistas onde o coeficiente de aproveitamento máximo for superior ao básico de acordo com as características de aproveitamento dispostas no Quadro 04 deste Livro.

Parágrafo único - Os perímetros das ZM são os constantes do Quadro 4C e do Mapa 04, integrantes deste Livro.

Art. 30 – Ficam estabelecidas, nas Zonas Mistas - ZM e nas Zonas Predominantemente Industrial – ZPI, a taxa de permeabilidade e o índice de cobertura vegetal mínimos, em relação à área do lote, conforme artigo 10 deste Livro.

Art 31 – Os imóveis que possuam área impermeabilizada superior a 500 m² estão sujeitos às disposições da Lei nº 13.276, de 4 de janeiro de 2002.

Art. 32 – Os imóveis referidos no inciso V do artigo 63 do PDE, com empreendimentos de grande porte ou com atividades consideradas consumidoras de águas, deverão armazenar águas servidas em instalações de reuso de água para fins não potáveis.

Art. 33 – Nas áreas demarcadas no Mapa 01 ficam estabelecidas taxas de permeabilidade mínimas para a drenagem e/ou contenção de águas pluviais definidas no artigo 11 deste Livro.

Seção V – Das Zonas Especiais

Art. 34 – As Zonas Especiais contidas na Subprefeitura da Lapa são aquelas que ocupam porções do território com diferentes características ou com destinação específica e normas próprias de uso e ocupação do solo ou edificações, situadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, compreendendo:

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

Subseção I – Das Zonas Especiais de Preservação Ambiental – ZEPAM

Art. 35 – As Zonas Especiais de Preservação Ambiental – ZEPAM, conforme dispõe o artigo 167-A do PDE, são aquelas destinadas a proteger ocorrências ambientais isoladas, tais como remanescentes de vegetação significativa e paisagens naturais notáveis, áreas de reflorestamento e áreas de alto risco e recuperação de áreas degradadas onde qualquer intervenção será analisada especificamente, devendo ser observadas, em especial para os passivos ambientais, as seguintes diretrizes:

- I. analisar as áreas com antecedente industrial, na elaboração do RIMA e RIVI de acordo com a Lei Estadual nº 9.999, de 9 de junho de 1.998;
- II. controlar o programa de emissões sonoras do Empreendimento Helicentro – Jaguaré;
- III. controlar a licença ambiental da Estação de Tratamento de Resíduos de Saúde, situada no distrito de Jaguaré, válida até 1º de dezembro de 2005;
- IV. reduzir os incômodos de ruídos de operação e de odores provocados pela usina de compostagem, situada no distrito de Vila Leopoldina, por meio de entendimentos entre a Subprefeitura e o LIMPURB;
- V. avaliar e controlar o necrochorume do Cemitério da Lapa para evitar qualquer contaminação do córrego e das águas subterrâneas;
- VI. promover a coleta seletiva do lixo em todos os distritos da Subprefeitura Lapa.

Parágrafo único - Entende-se por passivo ambiental o encargo do proprietário do imóvel em relação a danos ambientais independentemente da época que ocorreram.

Art. 36 – Constitui meta do Plano de Gestão Ambiental identificar as escolhas significativas para a paisagem no território da Subprefeitura da Lapa, observando:

- I - a valorização da população na sua referência com o patrimônio histórico e cultural e as especificidades de ocupação do sítio urbano;
- II - o aperfeiçoamento da qualidade do ambiente urbano, que garanta ao cidadão a fruição da paisagem, dos espaços públicos e o ordenamento do uso pelo setor privado;
- III - a participação da comunidade na identificação, valorização, execução e controle das ações públicas necessárias para elevar a qualidade do ambiente urbano.

Art. 37 – Os proprietários de imóveis localizados em terreno com cota de nível superior a 775 metros, cuja área está demarcada no Mapa 01A desde livro, que permitirem a fruição da paisagem pelo pedestre, mantendo espaços de uso público no pavimento térreo será concedido gratuitamente o acréscimo de área computável ao coeficiente de aproveitamento básico do lote, equivalente a 50% da área liberada à circulação no pavimento térreo.

Art. 38 – São diretrizes para a Política da Paisagem Urbana proteger e requalificar os espaços significativos de valores históricos, culturais e cívicos e o entorno aos equipamentos de uso público, priorizando:

- I- as necessidades públicas, disciplinando usos e a destinação de elementos presentes nos espaços públicos, bem como o uso por particulares;
- II- os programas e normas para cada um dos tipos de espaços de uso público decorrentes dos objetivos previstos;
- III- os pedestres, levando-se em conta as necessidades de grupos específicos, tais como idosos, portadores de necessidades especiais e crianças;
- IV- as superfícies passíveis de ocupação em relação a cada espaço público e seu entorno;
- V- a regulamentação dos equipamentos, número de pessoas afeitas à atividade e horários de funcionamento;
- VI- as condições de concessões de uso inerentes aos contratos administrativos, licitações e prazos.

Art. 39– Os Programas de Educação Ambiental, devem ter por objetivo a conscientização do cidadão para:

- I. a magnitude do problema do lixo urbano, o estreito vínculo da destinação final com a saúde pública e os demais danos ambientais, sociais e paisagísticos;
- II. a redução da produção do lixo, estimulando a redução do desperdício e, conseqüentemente, do ato de consumir além do que é socialmente necessário e ambientalmente sustentável;

- III. o reuso e a reutilização de produtos, esclarecendo a periculosidade de alguns resíduos e incentivando alterações na produção e consumo com a meta de minimização da quantidade e periculosidade dos rejeitos a serem encaminhados para os aterros sanitários;
- IV. a necessidade de amplas mudanças de comportamento no dia-a-dia da comunidade, dado o enfoque básico de redução do desperdício e de destino dos resíduos;
- V. o incentivo à segregação dos diferentes tipos de resíduos (domésticos, comerciais, industriais e hospitalares) nos locais de origem;
- VI. as especificações, em suas aquisições, que estimulem o uso de produtos reciclados, considerando os diferentes aspectos direta ou indiretamente ligados à produção de determinado bem de consumo;
- VII. a ênfase da participação e cooperação necessárias para a limpeza pública, contribuindo para um ambiente urbano limpo e saudável;
- VIII. o esclarecimento e informação, de forma clara e acessível, de veiculação dos programas e campanhas educativas;
- IX. as formas proibidas de destinação e utilização de resíduos sólidos, como a simples disposição e queima a céu aberto, o lançamento em sistemas de drenagem de águas pluviais, de esgotos, de eletricidade, telefones, bueiros e similares;
- X. a prevenção e controle da poluição causada pela disposição inadequada de alguns produtos, tais como acumuladores de energia, pilhas, baterias e similares, lâmpadas fluorescentes, de vapor, mercúrio ou sódio e luz mista, pneumáticos sem serventia, aerossóis, equipamentos e componentes eletro-eletrônicos;
- XI. o impedimento total de disposição dos resíduos de construção civil em áreas de “bota-fora”, em encostas, em corpos d’água, lotes vagos ou outras áreas públicas;
- XII. os diferentes tipos de lixo, suas origens, composições, formas de coleta disponíveis e previstas, bem como as destinações de cada um.

Art. 40 – Constitui diretriz para o tratamento e a destinação final dos resíduos sólidos, tendo em vista a escassez de áreas para aterros sanitários, incineradores e usinas de compostagem, a separação dos resíduos sólidos em:

- I. lixo doméstico orgânico (úmido);
- II. lixo doméstico inorgânico (seco);
- III. resíduos sólidos ou semi-sólidos gerados nas atividades industriais;
- IV. resíduos sólidos ou semi-sólidos gerados em atividades comerciais e de prestação de serviços;
- V. restos de vegetais originados em praças, parques, jardins e quintais;
- VI. resíduos de serviços de saúde.

§ 1º - A separação do lixo em orgânico (úmido) e inorgânico (seco) nas fontes produtoras é fundamental para a promoção da coleta seletiva e a sua reciclagem.

§ 2º - A destinação dos resíduos sólidos industriais e de saúde necessita de forma de coleta e disposição final diferenciada ou outros tratamentos em função da fonte produtora.

Subseção II – Das Zonas Especiais de Preservação Cultural – ZEPEC

Art. 41 – As 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. 42 – A preservação, recuperação e manutenção de elementos urbanísticos de valor histórico e cultural têm como referência a manutenção:

- I- da morfologia inserida no tecido urbano;
- II- da 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 de uso social relacionado com a afetividade por ele criada.

Art. 43 – São consideradas 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 e pelo Conselho Municipal de

Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo - CONPRES, e enquadradas como Z8-200 por lei municipal, constantes do Quadro 04D e Mapa 04 integrantes deste Livro.

Art. 44 – As unidades urbanísticas constantes do Quadro 4E e Mapa 04 deste Livro, que vierem a ser tombadas ou preservadas pelos órgãos Federal, Estadual e Municipal, estarão sujeitas às disposições estabelecidas por esta Lei para as Zonas Especiais de Preservação Cultural – ZEPEC.

Art. 45 – As unidades urbanísticas constantes do Quadro 04F e Mapa 04 deste Livro, indicadas pela sociedade civil e pela Subprefeitura, que vierem a ser tombadas ou preservadas por legislação municipal, estarão sujeitas às disposições estabelecidas por esta Lei para as Zonas Especiais de Preservação Cultural – ZEPEC.

Art. 46 – Aplicam-se às edificações particulares localizadas em ZEPEC a transferência do potencial construtivo, conforme dispõem o § 2º do artigo 168, os artigos 217 e 218, e os incisos I e II do artigo 219, todos do PDE e disposições da Parte I desta Lei.

Art. 47 – Além das áreas especificadas no artigo 220 do PDE, são passíveis de receber o potencial construtivo transferido de outros imóveis os lotes nos quais o coeficiente de aproveitamento máximo seja superior a 1,0, como os situados nas Zonas Mistas e nas Áreas de Intervenção Urbana.

Art. 48 – A aprovação de novas edificações nos imóveis localizados em ZEPEC ou em sua área envoltória, determinada pelo tombamento, fica sujeita à apreciação dos Órgãos de Defesa do Patrimônio Cultural, ou seja, do Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado – CONDEPHAAT, no âmbito do Governo Estadual, e do Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo – CONPRES, no âmbito municipal que deverá observar as diretrizes de ocupação da área envoltória determinadas em seu tombamento.

Subseção III – Das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS

Art. 49 – 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, definidos nos incisos XIII e XIV do artigo 146 do PDE, inclusive à recuperação de imóveis degradados e à provisão de equipamentos sociais e culturais, espaços públicos, serviço e comércio de caráter local.

Art. 50 – Este Plano Diretor Regional Estratégico, tendo por referência as disposições estabelecidas no artigo 171 do PDE, e em função das necessidades de cada distrito da Subprefeitura Lapa, demarca dois tipos de ZEIS:

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

Art.51 – Os perímetros das ZEIS são os constantes do Quadro 04G e Mapa 04, integrantes deste Livro.

Capítulo III – Dos Instrumentos de Gestão Urbana Ambiental

Seção I – Dos Instrumentos Urbanísticos

Art. 52 – 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 pela Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), observadas as diretrizes contidas na Política Nacional do Meio Ambiente, quando for o caso.

Seção II – Dos Instrumentos Indutores do Uso Social da Propriedade

Art. 53 – São passíveis de aplicação do parcelamento, edificação e utilização compulsória todos os imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados localizados no território desta Subprefeitura, conforme o estabelecido no artigo 201 do PDE e disposições da Parte I desta Lei.

Parágrafo único. As leis específicas das Operações Urbanas Consorciadas, para as áreas delimitadas no Mapa 05, integrante deste Livro, poderão 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 2001.

Art. 54 – Nas Áreas de Intervenção Urbana – AIU, delimitadas no Mapa 05 integrante deste Plano Regional Estratégico, poderão, por Ato do Executivo, 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 2001.

Seção III – Do Direito de Preempção

Art. 55 – Este Plano Regional Estratégico exclui a área situada na Rua João Ramalho, nº 1321, Sumaré, do Quadro nº 01 do PDE, que estará isenta deste instrumento, ficando sujeita às características de ordenação do solo da zona de uso em que está inserida.

Seção IV – Da Outorga Onerosa do Direito de Construir e de Alteração de Uso

Art. 56 – O Executivo, nos termos dos artigos 28 a 31 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade, poderá outorgar, de forma onerosa, o direito adicional de construir e a alteração de uso, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário, observadas as diretrizes desta Lei.

Art. 57 – Aplica-se a outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso aos imóveis localizados nas zonas onde o coeficiente de aproveitamento máximo for superior ao básico, que no caso desta Subprefeitura estão localizados:

- I - nos perímetros das zonas mistas ZM2, ZM3a, ZM3b e das ZPI delimitados nos Quadros 4B e 4C e delimitados no Mapa 04, integrantes deste Livro;
- II - nos perímetros das Áreas de Intervenção Urbana – AIU, descritos no Quadro 05A e delimitados no Mapa 05, integrante deste Livro.

§ 1º – Nas áreas de Operação Urbana Consorciada, a outorga onerosa do direito adicional de construir e de alteração de uso será estabelecida por lei específica.

§ 2º – Os estoques de potencial construtivo adicional, a serem concedidos mediante outorga onerosa, estão estabelecidos no Quadro 08 integrante da Parte III, cujos procedimentos de revisão constam da Parte III desta Lei, devendo ser observadas a capacidade do sistema viário estrutural, a infraestrutura disponível e as limitações urbanísticas e ambientais estabelecidas em lei.

Art. 58 – Não se aplica a outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso nas Zonas Exclusivamente Residenciais – ZER, nas Zonas Mistas – ZM cujo coeficiente básico for igual ao máximo e nos imóveis preservados, enquadrados como ZEPEC, delimitados no Mapa 04, integrantes deste Livro.

Art. 59 – A contrapartida financeira da outorga onerosa do direito adicional de construir e de alteração de uso será calculada com base na equação constante do artigo 213 do PDE e as disposições da Parte I desta Lei.

Parágrafo único. Os recursos financeiros auferidos com a contrapartida resultante da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso integram a receita do Fundo de Desenvolvimento Urbano – FUNDURB, cabendo ao Conselho Municipal de Política Urbana – CMPU, nos termos do artigo 235

do PDE, destinar os recursos para atendimento às prioridades estabelecidas por este Plano Regional Estratégico e no Plano de Gestão de Governo.

Seção V – Da Transferência do Direito de Construir

Art. 60 – A transferência do direito de construir, nos termos dos artigos 217 a 220 do PDE e disposições da Parte I desta Lei, poderá ser realizada para os imóveis contidos no território da Subprefeitura Lapa em que o Coeficiente Básico pode ser ultrapassado

Art. 61 – Os proprietários dos imóveis enquadrados como ZEPEC e ZEPAM por esta Lei poderão transferir o direito de construir para os imóveis contidos na Subprefeitura Lapa, observadas as diretrizes desta Lei.

Art. 62 – Os proprietários de imóveis que doarem área de terreno para a implantação de equipamentos urbanos e comunitários, habitações de interesse social e áreas verdes, poderão fazer uso da transferência do direito de construir para qualquer imóvel contido na Subprefeitura da Lapa, observadas as disposições dos artigos 218 e 220 do PDE e disposições da Parte I desta Lei.

Seção VI – Das Áreas de Intervenção Urbana

Art. 63 – Este Plano Regional Estratégico estabelece diretrizes específicas para 14 (catorze) Áreas de Intervenção Urbana, delimitadas no Mapa 05 e descritas no Quadro 05A, integrantes deste Livro.

Art. 64 – A AIU – 01 está contida no Distrito do Jaguará e tem por objetivo a execução das obras de drenagem do Ribeirão Vermelho, conforme Plano Diretor do Departamento de Águas e Energia do Governo do Estado, incluindo alargamento da avenida Mutinga e respectivas conexões previstas para 2012 com a Rodovia Anhangüera e a Rodovia Bandeirantes.

Parágrafo único. O coeficiente de aproveitamento máximo da AIU – 01 é igual ao estabelecido para a ZM3a constante do Quadro 04 , integrante deste livro.

Art. 65 – A AIU – 02 está contida no Distrito do Jaguará e tem por objetivo a criação de nova centralidade, para a qual são estabelecidas as seguintes diretrizes:

- I- estabelecer estímulos aos proprietários e investidores para o fortalecimento das atividades terciárias;
- II- viabilizar a criação e o fortalecimento de nova centralidade nas imediações da Rua Antônio Ayrosa, Parque dos Remédios, Avenida Cândido Portinari e Rua Adão Gonçalves, fazendo uso do Programa de Intervenções em Ruas Comerciais;
- III- estimular atividades comerciais e de prestação de serviços típicas de centro de bairro, tais como as agências bancárias, supermercados, lojas, etc;
- IV- implantar novos equipamentos sociais de educação, saúde e cultura, fazendo uso dos espaços livres de arruamento desocupados;
- V- promover o tratamento paisagístico adequado da área remanescente do espaço livre para uso da comunidade local;
- VI- implantar um Centro de Educação Ambiental – CEA, criando programas específicos para jovens e adultos que estimulem a utilização do Parque dos Remédios;
- VII- garantir a integridade física dos usuários do Parque dos Remédios, por meio da implantação de Base Comunitária de Segurança no interior do parque;
- VIII- oferecer condições normais de habitabilidade à população moradora na Favela do Raso e na Favela Ilha Verde por meio da implantação de empreendimento Habitacional de Interesse Social com recursos do Fundo Municipal de Habitação;
- IX- promover gestões junto à Caixa Econômica Federal para uso dos recursos destinados ao Programa de Arrendamento Residencial – PAR e ao Programa de Locação Social.

§ 1º - O Executivo poderá convocar, mediante licitação, os interessados em realizar a execução das obras civis necessárias à implantação de equipamentos sociais nesta região, que aceitem receber em direitos adicionais de construir equivalentes a 125% do valor total da obra, os quais poderão ser transferidos para imóveis contidos na Subprefeitura da Lapa, ouvida a Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU, e mediante aprovação pelo Conselho Municipal de Política Urbana – CMPU

§ 2º - Para os investidores que se disponham a implantar as atividades comerciais de que trata o inciso III deste artigo, poderá ser concedida, mediante lei específica, redução nas taxas municipais incidentes sobre obras realizadas.

§ 3º - O coeficiente de aproveitamento máximo da AIU – 02 é o estabelecido para a ZM3a/01 no Quadro 04, integrante deste Livro.

Art. 66 – A AIU – 03 está contida no Distrito do Jaguaré e tem por objetivo a recuperação de áreas degradadas, por meio de Projeto de Intervenção Urbana Estratégica, para a qual ficam estabelecidas as seguintes diretrizes:

- I- implantar praça pública para acesso à passarela de pedestre e à Estação Presidente Altino da CPTM, mediante entendimentos com a Prefeitura do Município de Osasco;
- II- implantar habitações adequadas para abrigar os moradores da favela;
- III- implantar área verde de recreação e lazer, resguardando ao máximo a mata existente;
- IV- viabilizar a retenção de águas pluviais do setor da planície e da avenida Engº. Billings na mata;
- V- criar plano de substituição gradual da mata por espécies nativas adequadas às condições locais;
- VI- implantar área de bosque denso entre a linha férrea e a marginal Tietê, visando à redução das poluições atmosféricas, sonoras e odores provenientes da marginal do Rio Tietê;
- VII- utilizar parte da área para implantação da central de triagem de coleta seletiva de lixo domiciliar, com técnicas próprias, tirando partido dos acessos existentes na marginal do rio Tietê e na rua Andries Both, amenizando os incômodos de ruídos de operação em virtude da disposição de ampla faixa de vegetação densa e adequadamente selecionada para o local e suas funções.

Parágrafo único. O coeficiente de aproveitamento máximo da AIU – 03 é igual a 2,5.

Art. 67 – A AIU – 04 está situada no Distrito de Jaguaré e tem por objetivo a implantação de parque linear situado nas proximidades da divisa do Município de São Paulo com o Município de Osasco, com as seguintes diretrizes:

- I- manter a permeabilidade do solo existente, garantindo as atuais condições de drenagem e absorção das águas pluviais;
- II- aperfeiçoar os espaços de uso público, com a implantação de via de pedestre, no lugar da trilha;
- III- implantar ciclovia;
- IV- transformar a calçada em caminho verde para pedestres, com complementação da arborização;
- V- manter entendimentos com o Município de Osasco para a institucionalização e aprimoramento da gestão, de modo a assegurar, na outra margem do ribeirão, as condições de permeabilidade existentes e a área verde arborizada;
- VI- prover espaços de uso público, viabilizando a integração com calçadas e praças.

Parágrafo único. Aplicam-se às áreas particulares limdeiras ao parque linear as disposições estabelecidas para as respectivas zonas de uso em que estão inseridas.

Art. 68 – A AIU – 05 está contida no Distrito de Vila Leopoldina e tem por objetivo a expansão e a modernização da Estação da CPTM até 2006, com as seguintes diretrizes:

- I- viabilizar a implantação de nova centralidade nas proximidades da futura estação do metrô de Vila Leopoldina, por meio da diversificação de usos, inclusive com o residencial, acompanhando tendência observada nas ruas próximas;
- II- estimular a implantação de novos centros comerciais e de prestação de serviços, que estabeleça contraponto com o Parque Vila Lobos e “Shopping Center” de mesmo nome, situado nas imediações;
- III- intensificar as atividades não residenciais nas proximidades da avenida Gastão Vidigal e avenida Imperatriz Leopoldina, em especial os usos institucionais educacionais e atividades culturais;
- IV- criar estímulos para que as transformações urbanísticas ocorram até 2012, numa área de excepcional acessibilidade e potencialidade para o desenvolvimento urbano;
- V- alterar o perímetro da Operação Urbana Consorciada Vila Leopoldina para incluir esta área de intervenção urbana;
- VI- promover a integração das duas estações, ferroviária e metroviária, para o pedestre, mediante a implantação de praças e passeios públicos;
- VII- para as ruas comerciais da AIU, aplicam-se as disposições estabelecidas no artigo 17 deste Livro;
- VII- garantir espaço de uso público adequado ao fluxo da estação, com fruição da paisagem.

Parágrafo único. O coeficiente de aproveitamento máximo da AIU – 05 é igual a 4,0.

Art. 69 – A AIU – 06 está contida no Distrito de Vila Leopoldina e tem por objetivo a complementação de obras de drenagem, visando à contenção dos alagamentos ocorrentes na região do Cemitério da Lapa e da Praça Apecatu, no entroncamento da Avenida Gastão Vidigal e Avenida Queiroz Filho, com as seguintes diretrizes:

- I- adequar a ocupação e uso do solo à nova centralidade prevista na Avenida Gastão Vidigal e às atividades das Avenidas Imperatriz Leopoldina e Queiroz Filho;
- II- considerar a adequação geométrica da ligação da Avenida Escola Politécnica com a Avenida Queiroz Filho, visto que, por meio de nova ponte a ser construída sobre o Rio Pinheiros, deverão ser promovidas gestões junto à Subprefeitura de Pinheiros;
- III- promover gestões junto à Caixa Econômica Federal para fazer uso dos recursos de linhas de crédito e financiamento voltados à moradia para diferentes classes de renda;
- IV- implantar habitações de interesse social e seus equipamentos de uso coletivo, permitindo a recuperação das áreas atuais ocupadas por favelas;
- V- promover a retenção das águas pluviais do córrego Manuel Madeira, que contribuem para alagamentos no Cemitério da Lapa, na Praça Apecatu, na avenida Gastão Vidigal e em várias ruas da área;
- VI- manter as características das áreas habitacionais unifamiliares, coibindo a introdução de usos incômodos, compatibilizando os existentes;

- VII- revitalizar e manter as áreas públicas das Praças Cyla Remundiol, Rudolf Diesel e Nova Lapa;
- VIII- manter com tratamento adequado as calçadas, avaliando, inclusive, a arborização existente, visando ao conforto térmico e à atenuação dos ruídos;
- IX- requalificar a área adjacente ao Cemitério da Lapa junto à rua Bérqson;
- X- avaliar e controlar o necrochorume, conforme artigo 35 deste Livro;
- XI- requalificar a área do Cemitério da Lapa.

Parágrafo único:- O coeficiente de aproveitamento máximo da AIU – 06 é igual ao da ZM3a/05, constante do Quadro 05, integrante deste Livro.

Art. 70 – A AIU – 07 está contida no Distrito da Lapa e tem por objetivo a implantação da nova estação do metrô, situada na rua Cerro Corá, com as seguintes diretrizes:

- I- implantar, na Área de Intervenção Urbana, Concessão Urbanística ou Consórcio Imobiliário, visando a redução das desapropriações, que viabilize a implantação da futura estação do metrô;
- II- criar e qualificar o espaço público no entorno da futura estação do metrô;
- III- permitir, aos pedestres e aos usuários da futura estação metroviária, a fruição das áreas visuais da paisagem do espigão da Rua Cerro Corá.

Parágrafo único. O coeficiente de aproveitamento máximo da AIU – 07 é igual a 4,0.

Art. 71 – A AIU – 08 está contida nos Distritos da Lapa e da Barra Funda e tem por objetivo a implantação de projetos estratégicos que visem à revitalização do centro tradicional da Lapa, da centralidade dos eixos viários Guaicurus, Faustolo, Clélia, Coriolano e Tito, até a criação de nova centralidade no Distrito da Barra Funda, com as seguintes diretrizes:

- I. estimular os proprietários e investidores a promoverem as transformações urbanísticas necessárias, por meio de projeto de desenho urbano para parcelas do território contidas no perímetro desta AIU a ser contratado para ou a ser objeto de concurso público;
- II. considerar, no projeto de desenho urbano, os bens culturais tombados e os que vierem a ser tombados, a requalificação dos eixos viários e os espaços públicos e privados lindeiros às vias Guaicurus, Faustolo, Clélia, Coriolano e Tito, de forma a criar percursos para o pedestre em pontos estratégicos, onde se encontram as principais edificações que permanecerão como referência do bairro e objeto de programa cultural específico;
- III. promover a regularização fundiária, especialmente da gleba voltada para a avenida Nicolas Bôer e avenida Marquês de São Vicente, visando a estimular a diversificação de atividades comerciais e de prestação de serviços relacionados com as atividades culturais, em áreas situadas nas proximidades do Memorial da América Latina;
- IV. buscar maior interação dos organismos municipais presentes no Distrito da Barra Funda, de forma que as delimitações de áreas já feitas no Plano Diretor Estratégico e as novas delimitações feitas por HABI como ZEIS 3 possam ser implementadas com o objetivo de promover, de fato, a requalificação urbana do Distrito da Barra Funda;
- V. adotar o instrumento denominado “Consórcio Imobiliário”, visando à redução das desapropriações e à viabilização das transformações urbanísticas, em especial as associadas à implantação do Terminal Multimodal da Lapa;
- VI. criar novas centralidades, contando com a participação de proprietários, usuários e investidores;
- VII. promover gestões junto à Caixa Econômica Federal para fazer uso dos recursos de linhas de crédito e financiamento voltados à moradia para diferentes classes de renda;
- VIII. promover concessão urbanística e consórcio imobiliário para viabilizar projeto urbanísticos desta AIU de acordo com lei específica;
- IX. fazer gestão junto aos órgãos municipais competentes para mitigar o impacto de pólos geradores de tráfego, em especial, os estabelecimentos de ensino localizados na AIU;
- X. contemplar no Programa de Obras desta AIU, a necessidade de execução de obras de drenagem de modo a minimizar os problemas de alagamentos ocorrentes na planície aluvial, levando em conta as contribuições advindas das cotas de nível dos terraços superiores;

§ 1º - O coeficiente de aproveitamento máximo do lote no perímetro da AIU-08 é igual a 4,0, sendo o estoque a ser observado para os distritos contidos nesta AIU aquele constante do Quadro 08 e os procedimentos de revisão estabelecidos na Parte III desta Lei.

§ 2º - O coeficiente de aproveitamento máximo para as edificações destinadas a habitação de interesse social é igual a 4,0, isento de pagamento da outorga onerosa.

§ 3º - Os recursos auferidos com a aplicação dos instrumentos de política urbana de que trata este artigo quando oriundos de lotes contidos no perímetro da Operação Urbana Água Branca serão destinados ao Fundo da Operação Urbana Água Branca, e nos demais casos ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FUNDURB.

§ 4º - O adicional de área construída, referente à aplicação da outorga onerosa quando decorrente de lote contido nos perímetros da AIU-08 e da Operação Urbana Água Branca, será deduzido do estoque da referida operação, nos demais casos, será deduzido dos estoques estabelecidos por distrito constantes do Quadro nº 08 anexo da Parte III desta Lei.

§ 5º - O Executivo, indicará área de terreno contidas no perímetro desta AIU, que nos termos dos incisos I, II e VIII deste artigo, deverão ser objeto de projeto de desenho urbano, mediante licitação ou concurso público, atendendo aos seguintes procedimentos:

- I. delimitar as áreas necessárias para ser objeto de projeto de desenho urbano em função dos objetivos e das diretrizes estabelecidas nesta Lei;
- II. estabelecer os termos do edital de licitação ou de concurso público;
- III. estabelecer a proporção do potencial construtivo total resultante do projeto de desenho urbano em quotas de terreno por área construída segundo usos residenciais e não residenciais;
- IV. avaliar o custo com a execução das obras públicas necessárias e previstas no projeto de desenho urbano;
- V. 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 de parcelas do território contido na AIU-09 a ser implantado;
- VI. 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;
- VII. 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 contido no perímetro da SP-LA;
- VIII. implantar o projeto de desenho urbano por meio de instrumentos de política urbana: outorga onerosa do direito de construção adicional e de alteração de uso do solo; direito de superfície de áreas públicas, em especial, do espaço aéreo sobre os trilhos da estrada de ferro, visando à interligação dos espaços edificados dos dois lados da ferrovia; a cessão onerosa de áreas públicas; e incentivos ao remembramento de lotes; regularização de edificações, dentre outros.

§ 6º - Destinar quota de terreno por unidade habitacional de interesse social correspondentes à área construída de até 50 m² por habitação, nos projetos de desenho urbano a serem contratados pelo Executivo para a AIU – 08, para atender a demanda de famílias moradoras em favelas e em cortiços contidos nos distritos Lapa e Barra Funda, permitindo dessa forma a distribuição das habitações de interesse social – HIS no perímetro da AIU – 08.

Art. 72 – A AIU – 09 está contida no Distrito de Jaguará e tem por objetivo a complementação de obras de drenagem, visando à contenção de alagamentos por meio de parque linear.

Art. 73 – A AIU – 10 está contida no Distrito de Perdizes e tem por objetivo a resolução da drenagem com a recuperação de fundo de vale (córrego Água Preta) e das cabeceiras de drenagem junto ao espigão com diferentes vertentes, da vegetação com criação de espaços lineares para uso da população e melhorias viárias, para a qual são estabelecidas as seguintes diretrizes:

- I. valorizar a paisagem, privilegiando espaços de uso público;
- II. permitir a fruição da paisagem panorâmica, pelo pedestre, nas cotas de nível altas próximas ao espigão;
- III. ampliar as áreas permeáveis nos fundos de vale;
- IV. criar parque linear com diferentes níveis de retenção de águas pluviais;
- V. criar espaço de uso público destinado ao lazer da população residente nas imediações;
- VI. criar alternativas para a circulação viária local, dando continuidade à rua Bárbara Heliodora;

- VII. melhorar a ligação da avenida Pompéia com a avenida Heitor Penteado;
- VIII. melhorar o acesso à rua Aurélia, na confluência da Heitor Penteado com Cerro Corá;
- IX. melhorar a solução viária do setor compreendido entre as ruas Cajaíba, Prof.Dordal e ruas Padre Chico e Coriolano, e entre as ruas Bárbara Heliadora, Mauricina, Frei Henrique de Coimbra e Vereador Estevão Garcia, Ribeiro de Barros, Dr Rafael Correia, o Ribeiro de Barros.

Parágrafo único:- O coeficiente de aproveitamento máximo da AIU – 10 é igual a 2,0 e poderá ser atingido por lei.

Art. 74 – A AIU – 11 está contida no Distrito do Jaguará e tem por objetivo a contenção de águas pluviais de áreas com extensos alagamentos, com a possibilidade de se criar pequenas áreas de lazer e requalificação da região.

Art. 75 – A AIU – 12 está contida no Distrito do Jaguará e tem por objetivo a contenção de águas pluviais em sistema misto natural e construído, fazendo uso de terreno em parte ainda vago.

Art. 76 – A AIU – 13 está contida no Distrito do Jaguaré e tem por objetivo a criação de áreas de parque, bosques de eucaliptos com contenção de águas pluviais.

Art. 77 – Os procedimentos de implantação das diretrizes estabelecidas para as Áreas de Intervenção Urbana – AIU, de que tratam os artigos 64 a 76 deste Livro, serão regulamentados por Ato do Executivo.

Seção VII – Das Operações Urbanas Consorciadas

Art. 78 – As Operações Urbanas Consorciadas, atendendo às disposições dos artigos 225 a 234 do PDE, deverão ser objeto de lei específica, sendo por este Plano Diretor Estratégico estabelecidas pequenas alterações nos perímetros demarcados pelo Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, conforme Quadro 05B e Mapa 05, integrantes deste Livro, compreendendo:

- I- Operação Urbana Consorciada Água Branca;
- II- Operação Urbana Consorciada Diagonal Norte – Lapa;
- III- Operação Urbana Consorciada Vila Leopoldina – Jaguaré.

Art. 79 – As leis específicas de Operação Urbana Consorciada deverão observar as seguintes diretrizes para a planície aluvial:

- I- enfatizar a amplitude horizontal enquanto forma peculiar do sítio;
- II- restringir a ocupação do subsolo, visando a diminuir as oportunidades de rebaixamento do lençol freático;
- III- prever equipamentos de drenagem apropriados à condição natural existente e às características das construções em aprovação;
- IV- restringir as áreas impermeabilizadas, privilegiando pisos drenantes e superfícies predominantemente em vegetação;
- V- promover ocupação que privilegie arborização intensa e adequada para diminuir o desconforto térmico e as poluições atmosféricas e sonoras, considerando principalmente a utilização das marginais Tietê e Pinheiros;
- VI- permitir acessibilidades pelas marginais integradas com amplas faixas de vegetação de porte arbóreo e pisos drenantes;
- VII- verificar a viabilidade de mitigar os ruídos com apropriadas ondulações do solo com a utilização de resíduos da coleta seletiva de podas de árvores;
- VIII- avaliar as contribuições de drenagem das sub-bacias dos níveis superiores;
- IX- promover a criação de novos e amplos espaços verdes, preferencialmente públicos ou em parceria com a iniciativa privada;
- X- negociar a permissão e/ou concessão de uso pelo público de áreas particulares livres de edificação ou de partes de áreas livres particulares ou públicas de qualquer nível de governo, criando oportunidades de recreação e lazer para as habitações existentes e a demanda para novas áreas habitacionais;
- XI- prever generosa implantação de ciclovias, aproveitando as peculiaridades topográficas;
- XII- prever calçadas ampliadas no todo ou em alargamentos distribuídos, por meio de áreas “non aedificandi”;

XIII- prever mapeamento de áreas potencialmente contaminadas, especialmente em face de usos industriais antigos.

Art. 80 – Além das diretrizes estabelecidas no artigo 79, deverão ser especialmente observadas, nas áreas de Operação Urbana Consorciada o quanto segue:

I- na área da planície aluvial, compreendida entre a avenida José Maria da Silva, Miguel Frias, av. Escola Politécnica, av. Corifeu de Azevedo Marques e av. Eng. Billings, as seguintes diretrizes:

- a) ampliar o sistema de drenagem para contenção das águas pluviais em todas as quadras, considerando a impermeabilização decorrente das ocupações previstas, se possível mediante a criação de ampla malha de drenagem em sistema natural no entorno e entre as quadras com tratamento paisagístico, incorporando arborização de porte adequado;
- b) utilizar as glebas para implantação de novas dimensões do sistema viário, priorizando calçadas mais amplas e espaço para ciclovias;

II- na área da planície aluvial de Vila Leopoldina, as seguintes diretrizes:

- a) incentivar a instalação de empreendimentos em parque tecnológico com a implantação de “incubadoras”;
- b) reservar áreas de drenagem e contenção, áreas verdes e áreas de uso público, valorizando os terminais de embarque de transporte coletivo existentes e previstos, a integração entre eles e com as ruas comerciais requalificadas com estímulo para a centralidade prevista;
- c) incentivar a valorização do entorno da área existente para exposições e convenções -ITM, na Av. Eng. Roberto Zuccolo e Av. Card. Santiago L. Copello, no Conjunto Haddad.

III- na área da planície aluvial da Lapa, as seguintes diretrizes:

- a) fazer gestões junto aos outros níveis de governo para viabilizar a ocupação de grande parte do pátio ferroviário;
- b) viabilizar, com os instrumentos de política urbana instituídos pela própria Operação Urbana, a implantação de parques lineares junto aos córregos Tiburtino, Cavatton, do Curtume;
- c) viabilizar a implantação de parque linear junto ao córrego adjacente à Av. Raimundo Pereira de Magalhães, ampliando a área deste parque com a inclusão do espaço livre de edificação existente entre a avenida e os trilhos da CPTM, frontal à Escola Estadual Alexandre Humboldt.

- IV- na área da planície aluvial da Barra Funda, as seguintes diretrizes:
- a) resguardar as características ambientais de núcleos de habitação e grupos de habitações isoladas e seu entorno, valorizados pela comunidade local;
 - b) promover áreas de equipamentos sociais e institucionais, incluindo as áreas de esporte, recreação, cultura e lazer, parte de propostas mais amplas.

Art. 81 – A Lei nº 11.774, de 18 de maio de 1995, deverá ser revista para o fim de incorporar as diretrizes estabelecidas para a AIU-09, contida no perímetro daquela Operação Urbana.

Seção VIII – Dos Instrumentos de Gestão Ambiental

Art. 82 – As diretrizes estabelecidas neste Plano Regional Estratégico, com a finalidade de proteger, recuperar e melhorar a qualidade ambiental do território, da Subprefeitura da Lapa, deverão ser observadas pela lei específica de zoneamento ambiental, nos termos dispostos pelos artigos 248 a 255 do PDE, 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 e na extensa planície aluvial;
- III- a realização das obras de drenagem necessárias para o controle dos alagamentos;
- IV- a recuperação de áreas degradadas ocupadas por favelas, que deverão contar com habitações adequadas e com equipamentos sociais de uso coletivo da população residente nas suas imediações;
- V- o controle da poluição do ar e emissão de ruídos e radiação.

Art. 83 – A autorização para a instalação de empreendimentos sujeitos ao controle ambiental no território da Subprefeitura fica condicionada à emissão de licença ambiental com base em Estudo de Impacto Ambiental - EIA e respectivo Relatório de Impacto sobre o Meio Ambiente – RIMA.

Art. 84 – Em função das disposições do artigo 257 do PDE, as alterações das características urbanas no entorno dos empreendimentos sujeitos ao controle ambiental estão sujeitas à avaliação do Estudo de Impacto de Vizinhança e seu respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança (EIVI/RIV) por parte do órgão ambiental municipal competente, previamente à emissão das licenças ou alvarás de construção, reforma ou funcionamento, atendendo ao disposto na Lei Orgânica do Município e na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade.

Art. 85 – O Executivo, atendendo ao disposto no artigo 251 do PDE, poderá firmar Termo de Compromisso Ambiental – TCA, documento resultante de negociação de contrapartida, nos casos de autorização de supressão de espécies arbóreas.

Art. 86 – Em decorrência do disposto no artigo 252 do PDE, o órgão ambiental competente fica autorizado a celebrar, com força de título executivo extrajudicial, Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta Ambiental – TAC com pessoas físicas ou jurídicas responsáveis pela construção, instalação, ampliação e funcionamento de estabelecimentos e atividades utilizadores de recursos ambientais, considerados, efetiva ou potencialmente, poluidores.

Título IV – Das Disposições Gerais

Art. 87 – As atividades do Helicentro Jaguaré deverão observar o horário de funcionamento das 6:00 às 22:00 horas, até a data de vigência do licenciamento ambiental.

Art. 88 – Fica enquadrada como EI-08 o Continental Parque Clube estando sujeito às disposições do art 140 do PDE e disposições da Parte I desta Lei.

Art. 89 – Fazem parte integrante deste Livro e desta Lei os seguintes Quadros e Mapas:

- I- Quadros:
 - Quadro 01 – Rede Estrutural Hídrica Ambiental – Caminhos Verdes
 - Quadro 02 – Rede Viária Estrutural – Abertura de Vias, Melhoramento Viário – 2006 e 2012.
 - Quadro 03 – Rede Estrutural de Transporte Público – 2006 e 2012.

Quadro 04 – Características de Aproveitamento, Dimensionamento e Ocupação dos Lotes.

Quadro 04A – Perímetros da Zona de Uso Exclusivamente Residencial – ZER

Quadro 04B – Perímetros da Zona de Uso Predominantemente Industrial – ZPI

Quadro 04C – Perímetros das Zonas de Uso Mistas – ZM

Quadro 04D – Imóveis enquadrados como ZEPEC pelo CONDEPHAAT e CONPRESP

Quadro 04E – Imóveis Indicados como ZEPEC em análise no CONDEPHAAT

Quadro 04F – Unidades Urbanísticas indicadas pela Sociedade Civil

Quadro 04G – Perímetros das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS

Quadro 05A – Perímetros das Áreas de Intervenção Urbana – AIU

Quadro 05B – perímetros das Operações Urbanas Consorciadas – OUC

Quadro 05C – localização do Centro de Educação Unificado - CEU

II-

Mapas:

Mapa 01 – Rede Estrutural Hídrica Ambiental

Mapa 01A – Rede Estrutural Hídrica Ambiental – Curvas de Níveis e Platôs > 750m.

Mapa 02 – Sistema Viário Estrutural

Mapa 03 – Rede Estrutural de Transporte Público

Mapa 04 – Uso e Ocupação do Solo

Mapa 05 – Desenvolvimento Urbano.