

**Anexo XXIII – Livro XXIII**  
**Plano Regional Estratégico da Subprefeitura São Miguel - MP**

**Sumário**

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

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

**Capítulo II – Do Desenvolvimento Econômico e Social.**

**Capítulo III – Do Desenvolvimento Humano e Qualidade de Vida.**

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

**Capítulo I – Dos Elementos Estruturadores**

Seção I – Rede Estrutural Hídrica - Ambiental

Seção II – Rede Viária Estrutural e Coletora

Seção III – Rede Estrutural de Transporte Público

Seção IV – Rede Estrutural de Eixos e Pólos de Centralidade

**Capítulo II – Dos Elementos Integradores**

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

**Capítulo I – Das Macrozonas**

**Seção I – Macrozona de Proteção Ambiental**

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

**Capítulo II – Do Zoneamento**

Seção I – Da Zona de Proteção e Desenvolvimento Sustentável – ZPDS

Seção II - Das Zonas Predominantemente Industrial – ZPI

Seção III – Da Zona Mista – ZM

Seção IV – Da Zona Centralidade - ZC

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 – Do Parcelamento, Edificação e utilização compulsórios

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

## **Título I**

### **Das Políticas Públicas Regionais**

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

Art. 1º - Este Plano Regional Estratégico da Subprefeitura São Miguel estabelece objetivos e diretrizes para o desenvolvimento urbano e ambiental sustentável, com vistas à consolidação da infraestrutura urbana, da malha viária, do saneamento ambiental e da rede institucional, tendo por finalidade alcançar o desenvolvimento harmônico da região mediante os seguintes objetivos e diretrizes:

##### **I. objetivos:**

- a) promover a requalificação da malha viária, alargando, retificando e recuperando um conjunto de vias;
- b) priorizar os melhoramentos das vias estruturais que dão suporte ao desenvolvimento econômico;
- c) promover a recuperação conjunta do meio natural e do meio antrópico;
- d) implantar parques lineares e caminhos verdes como alavanca da reestruturação ambiental;
- e) requalificar o tecido urbano da Subprefeitura preparando-a para as novas tendências criadas com os planos estaduais e municipais voltados para o desenvolvimento da região metropolitana leste;
- f) preservar e restabelecer a paisagem urbana e visuais de referência do centro histórico do entorno da Capela de São Miguel;
- g) requalificar e revitalizar as principais ruas do centro histórico e das centralidades de bairros.

##### **II. diretrizes:**

- a) prover acessos inter –bairros, inter-regional e intermunicipal, dando condições de circulação a pessoas, informação e bens, o trinômio necessário ao desenvolvimento socioeconômico perseguido;
- b) dar prioridade no plano de ação do governo local a readequação da rede de drenagem e a preservação do patrimônio ambiental – cursos d' água, parques, praças e áreas livres;
- c) dar prioridade ao programa de arborização maciça dos bairros, visando alcançar às transformações paisagístico-ambientais;
- d) criar uma estrutura urbana para dotar a Subprefeitura de identidade local, com qualidade necessária para absorver os impactos dos planos estaduais e municipais previstos para a região e entorno;
- e) promover a integração da Subprefeitura na região através do sistema viário e transportes;
- f) integrar os distritos de São Miguel ao norte com o município de Guarulhos e o Rio Tietê – Parque Ecológico, à oeste com a Subprefeitura Ermelino Matarazzo, à leste com a Subprefeitura Itaim Paulista e ao sul com a Subprefeitura Itaquera.

#### **Capítulo II – Desenvolvimento Urbano e Ambiental da Região**

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

##### **I. objetivos:**

- a) atrair empresas de alto valor adicionado.

##### **II. diretrizes:**

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

#### **Capítulo III – Do Desenvolvimento Humano e Qualidade de Vida**

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

##### **I. objetivos:**

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

II. diretrizes:

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

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

Art. 4º - Este Plano Regional Estratégico, observado o disposto no Capítulo I do Título III da Lei Nº 13.430, de 13 de setembro de 2002 – Plano Diretor Estratégico (PDE), estabelece diretrizes para os elementos estruturadores e integradores como parte do processo de urbanização da Subprefeitura.

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

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

Art. 5º - A Rede Estrutural Hídrica - Ambiental de São Miguel compreende a bacia do Rio Tietê e a sub-bacia do Rio Jacu-Pêssego como elementos determinantes da paisagem.

Parágrafo único:- Ficam mantidos os caminhos verdes e o Parque linear Ribeirão Três Pontes do PDE cujos perímetros encontram-se no Quadro 01 e no Mapa 01 integrantes deste Livro.

Art. 6º - São estabelecidos por este Plano Regional Estratégico – São Miguel Paulista os seguintes objetivos, diretrizes e ações estratégicas para a implantação dos parques lineares:

I - objetivos:

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

II - diretrizes:

- a) implantar parque linear e ampliar as áreas verdes e áreas permeáveis;
- b) implantar ciclovias nas vias constantes do Quadro 02 integrante deste Livro, e vias de circulação de pedestres;
- c) implantar Parque na área definida como ZEPAM – 01;
- d) complementar a rede viária com a implantação de vias de trânsito local;
- e) promover a urbanização de favelas das margens e o saneamento do curso d'água;
- f) implantar sistema de retenção de água.

III - ações estratégicas:

- a) promover gestões junto à Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo – SABESP, visando à instalação de coletores troncos de esgoto sanitário e suas ramificações em toda a bacia;
- b) promover gestões junto ao Governo do Estado para estender o tratamento do Rio Tietê a montante da Barragem da Penha;
- c) prover habitações, temporárias e definitivas para remoção das famílias ribeirinhas;

- d) adequar e melhorar o sistema de drenagem pluvial em vários pontos de lançamento, promovendo o desassoreamento e o alargamento da calha, quando for o caso;
- e) desenvolver projeto urbanístico e paisagístico do parque linear.

Art. 7º - Ficam definidas por este Plano Regional Estratégico áreas para equipamentos de lazer e arborização em ruas paralelas aos cursos d' água e parques lineares, ampliando e garantindo maior permeabilidade do solo.

Parágrafo único:- Os perímetros das áreas mencionadas no “caput” deste artigo estão demarcados no Mapa 01 integrante deste Livro.

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

Art. 8º – Além das vias estruturais estabelecidas no Quadro 03 do Plano Diretor Estratégico – PDE, este Plano Regional reformula o sistema viário por meio de três anéis viários:

- I. anel oeste;
- II. anel leste;
- III. anel central.

Parágrafo único –A Rede Viária Estrutural da Subprefeitura São Miguel consta do Quadro 02 e do Mapa 02 integrantes deste Livro.

Art. 9º - O anel oeste compreende vias existentes e consolidadas, para as quais são estabelecidas melhorias ao longo da extensão do anel, com alargamentos e implantação de canteiros centrais; seus retornos e cruzamentos planejados e traçados, nas seguintes vias:

- I. Avenida São Miguel;
- II. Rua Abel Tavares;
- III. Avenida Assis Ribeiro;
- IV. Avenida Jacu-Pêssego;
- V. Avenida Imperador.

Art. 10 – O anel leste compreende as vias:

- I. Avenida São Miguel;
- II. Avenida Marechal Tito;
- III. Avenida Itaqueruna;
- IV. Avenida Imperador;
- V. Avenida Jacu-Pêssego; e
- VI. Avenida Itaquera.

Art. 11 – O anel central circunda a Capela de São Miguel e retira o tráfego de passagem do centro de São Miguel, para o qual são estabelecidas as seguintes diretrizes:

- I. transferir a estação CPTM São Miguel para a confluência da Avenida Itaquera em área remanescente da implantação do melhoramento viário;
- II. realizar a extensão da Rua Idioma Esperanto com desnível de aproximadamente 4,00 m junto à ponte de transposição da Estrada de Ferro, abrindo trecho paralelo à estrada de ferro até a Rua Asdrúbal;
- III. abrir via estabelecendo curva de concordância no cruzamento com a Avenida São Miguel e seguir pela Rua Abaetinga até a Rua Idioma Esperanto;
- IV. implantar alças de ligação com o anel leste nas extremidades do anel central.

Art. 12 – Fica considerada “non aedificandi” a faixa lindeira de 5,00 m (cinco metros), no mínimo, de cada lado das vias a alargar, até atingir a largura das vias estabelecidas no Quadro 01 da parte III desta Lei em função do nível da via.

§ 1º - Os proprietários de imóveis que doarem a área de terreno contida na faixa de que trata o caput deste artigo, para a Prefeitura, ficam isentos do pagamento do Potencial Construtivo Adicional até o Coeficiente de Aproveitamento máximo da área doada estabelecido para as vias estruturais, podendo, inclusive, transferir o potencial construtivo da área doada para o melhoramento viário, para o mesmo lote ou para outro imóvel, conforme artigo 218 do PDE e disposições da Parte I desta Lei, situado em qualquer uma das centralidades definidas por este Plano Regional Estratégico.

§ 2º - Os proprietários de lote, com área inferior ao lote mínimo estabelecido para a Zona de Uso em que se encontra, poderão solicitar a desapropriação total do lote original à Prefeitura.

§ 3º - Os proprietários de imóveis contidos na faixa de que trata o caput deste artigo, cuja edificação regularizada ou anistiada, terá o direito adicional de construir até o coeficiente máximo permitido na Zona de Uso em que se encontra, de forma gratuita, no próprio lote remanescente ou em outro lote situado na mesma categoria de zona de uso.

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

Art. 13 – Este Plano Regional Estratégico, em conformidade com as diretrizes do PDE, indica a localização de terminais de ônibus, buscando otimizar a ocupação de áreas públicas destinadas a terminais e define os percursos necessários dos transportes coletivos integrados, estabelecendo complementação à rede estrutural e de transporte consistente no Terminal Intermodal (ônibus/Estação CPTM) São Miguel – Itaim situado em área resultante da retificação do Rio Itaquera e a implantação da Avenida Itaquera.

Parágrafo único: - A Rede Estrutural de Transporte Público consta do Quadro 03 e no Mapa 03 integrantes deste Livro.

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

Art. 14 – Nos termos das diretrizes estabelecidas pelo artigo 126 do PDE ficam criadas 4 (quatro) novas centralidades a partir da identidade local, a saber:

- I. dinamizar a área do Anel Viário Central tendo a Capela de São Miguel como marco referencial;
- II. dinamizar a centralidade linear da Avenida Oliveira Freire, Dr. José de Porciuncula e Dr. Antonio Viana, estabelecendo as áreas de concentração compostas por equipamentos públicos e/ou serviços;
- III. dinamizar a centralidade existente ao longo do Rio Jacú – Pêssego.
- IV. dinamizar a centralidade linear da Rua Chá dos Jesuítas, gerada pela implantação da Av. Nova Radial, pelo uso indutivo de atividades de comércio e serviços

Parágrafo único: As novas centralidades são as constantes do Quadro 04 A e do Mapa 04 integrantes deste Livro.

Art. 15 – Ao Programa de Intervenções em Ruas Comerciais, que deverá contar com projetos de urbanização, paisagismo e adequação viária e de mobiliário urbano, ficam integradas as seguintes vias comerciais:

- I. Avenida São Miguel;
- II. todas as vias integrantes das centralidades definidas no artigo 14 deste Livro.

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

Art. 16 – As propostas feitas pela comunidade, aprovadas em plenária pela Subprefeitura São Miguel Paulista, referentes aos elementos integradores habitação, equipamentos sociais, áreas verdes e espaços públicos devem ser incorporadas ao Plano de Ação de Governo.

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

- I - revitalização do centro histórico do entorno da Capela de São Miguel;
- II - os espaços de uso público incluindo 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 São Miguel está em parte contida na Macrozona de Proteção Ambiental e em parte na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana.

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

Art. 19 – O território da Subprefeitura São Miguel está inserido parcialmente na Macrozona de Proteção Ambiental, mais especificamente Macroárea de Uso Sustentável, definida nos artigos 150, 152, e 153 do PDE, com a alteração de perímetro constante do Mapa 04 integrante deste Livro.

Art. 20 - A Macroárea de Uso Sustentável fica constituída de:

- I. Parque Ecológico do Tietê;
- II. Zona de Proteção e Desenvolvimento Sustentável - ZPDS.

Parágrafo único – Ocorrências de usos urbanos nesta macroárea estarão sujeitas às disposições dos artigos 150, 152 do PDE e da Lei Estadual 5.598 de 06 de fevereiro de 1987, regulamentada pelo Decreto Estadual 42.837 de 03 de fevereiro de 1998.

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

Art. 21 – Segundo os artigos 155 e 158 do PDE, o território da Subprefeitura São Miguel está contido parte na Macroárea de Reestruturação e Requalificação e parte na Macroárea de Urbanização e Qualificação.

### **Capítulo II – Do Zoneamento**

Art. 22 – O perímetro das Zonas de Uso contidas na Subprefeitura São Miguel – MP são as constantes no Quadro 04A e Mapa 04 e as características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes são constantes no Quadro 04, integrantes deste Livro.

#### **Seção I – Da Zona de Proteção e Desenvolvimento Sustentável - ZPDS**

Art. 23 – No território desta Subprefeitura está contida uma Zona de Proteção e Desenvolvimento Sustentável - ZPDS com parâmetros definidos no Quadro 04 delimitada no Mapa 04.

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

Art. 24 – No território desta Subprefeitura está contida uma Zona Predominantemente Industrial com parâmetros definidos no Quadro 04, delimitada no Mapa 04.

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

Art. 25 – São Zonas Mistas – ZM aquelas constituídas do território de São Miguel, excluindo-se Zona Centralidade - ZC, Zona Predominantemente Industrial – ZPI, Zona Especial de Preservação Ambiental – ZEPAM e a Macrozona de Proteção Ambiental

Art. 26 – No território desta Subprefeitura estão contidos os seguintes tipos de zonas mistas, conforme diversidade de uso e intensidade de aproveitamento do solo, apoiadas no sistema viário segundo hierarquias e funções, considerando a topografia e o perfil natural:

- I. ZM-1 - Zona de Baixa Densidade;
- II. ZM-2 – Zona de Média Densidade;

Parágrafo único: - As características de aproveitamento, dimensionamento, e ocupação dos lotes das zonas mistas são as constantes do Quadro 04 e demarcadas no Mapa 04 – Zonas de Uso – MP, integrantes deste Livro.

#### **Seção IV – Das Zonas Centralidades**

Art.27- No território desta Subprefeitura estão contidos as Zonas Centralidade Polar – ZCP descritas no Quadro 04A com parâmetros urbanísticos definidos no Quadro 04, a saber:

- I. ZCPa– com coeficiente de aproveitamento máximo igual 1,0;
- II. ZCPa– com coeficiente de aproveitamento máximo igual 2,0;
- III. ZCPa– com coeficiente de aproveitamento máximo igual 2,5.

#### **Seção V – Das Zonas Especiais**

Art. 28 – As Zonas Especiais definidas pelo artigo 167 do PDE contidas na Subprefeitura São Miguel são aquelas que ocupam porções do território com diferentes características ou com destinação específica e normas próprias de uso e ocupação do solo, edíficias, 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 – Da Zona Especial de Preservação Ambiental - ZEPAM**

Art. 29 – O poder público municipal fará gestão junto ao Município de Guarulhos e junto ao órgão competente para alterar a divisa entre os dois Municípios definindo como limite da Subprefeitura São Miguel Paulista e da APA do Rio Tietê, o leito retificado do Rio Tietê e definindo como ZEPAM - 01 a área localizada ao longo do Rio Jacu.

§ 1º - A área da ZEPAM-01 está delimitada no Mapa 04.

§ 2º - As propostas de intervenção na bacia do Rio Tietê da Subprefeitura São Miguel devem se apoiar em instrumentos de participação popular, podendo ser criado o Conselho de Bacias, com representantes da Subprefeitura, ligados ao planejamento urbano, habitação, obras, meio ambiente, jurídico e finanças, concessionárias ligadas ao saneamento básico, moradores, movimentos populares de defesa do meio ambiente, de habitação e de empresários locais que moram ou exercem suas atividades na área de abrangência do projeto.

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

Art. 30 – As Zonas Especiais de Preservação Cultural – ZEPEC são aquelas de interesse histórico, patrimonial, arquitetônico e urbanístico para preservação e tratamento relevante das características históricas e de identidade local.

Art. 31 – No território desta Subprefeitura está contida uma Zona Especial de Preservação Cultural – ZEPEC o Centro Histórico da Capela de São Miguel, contendo edificações legalmente protegidas 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 - CONPRESP, enquadradas como Z8-200 por lei municipal.

Art. 32 – As unidades integrantes da ZEPEC, conforme Quadro 04B e Mapa 04 que vierem a ser tombadas ou preservadas pelos órgãos Federal, Estadual e Municipal, estarão sujeitas às disposições estabelecidas por este Livro e das disposições da Parte III desta Lei para as Zonas Especiais de Preservação Cultural – ZEPEC.

Art. 33 – Aplicam-se às edificações particulares localizadas em ZEPEC a Transferência do Potencial Construtivo conforme dispõe o parágrafo 2º do artigo 168, os artigos 217e 218, e incisos I e II do artigo 219, todos do PDE.

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

Art. 34 – As Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS são aquelas destinadas, prioritariamente, à recuperação urbanística, à regularização fundiária e produção de Habitações de Interesse social – HIS ou do Mercado Imobiliário – HMP, definidos nos incisos XIII e XIV do artigo 146 do PDE, inclusive à recuperação de imóveis degradados, à provisão de equipamentos sociais e culturais, espaços públicos, serviço e comércio de caráter local.

Art. 35 – As características das ZEIS 1 e ZEIS 2 são aquelas especificadas nos incisos I e II do artigo 171 do PDE, observadas as seguintes diretrizes:

- I. executar obras de saneamento básico e infra-estrutura urbana em áreas críticas;
- II. promover a organização da comunidade necessária à mobilização e gestão para a implementação dos planos de urbanização.

Art. 36 – Além das diretrizes do artigo 35 deste Livro ficam definidas para as ZEIS 1 outras diretrizes, a saber:

- I. remover as ocupações urbanas situadas em áreas de risco por enchente e erosão;
- II. promover o parcelamento e a regularização fundiária.

Art. 37 – Os perímetros das ZEIS 1 e ZEIS 2 são os constantes do Mapa 04 e do Quadro 04 B integrantes deste Livro.

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

#### **Seção I. Dos Instrumentos Urbanísticos**

Art. 38 – O presente Plano Regional Estratégico, destinado ao planejamento, controle, gestão e promoção do desenvolvimento urbano ambiental do território da Subprefeitura, fará uso dos instrumentos urbanísticos estabelecidos pelo artigo 198 do PDE, e daqueles constantes da lei Federal Nº 10.257 de 10 de julho de 2.001 – Estatuto da Cidade, observadas as diretrizes contidas na Política Nacional do Meio Ambiente, quando for o caso.

Art. 39 – São aplicáveis na Subprefeitura São Miguel, por este Plano Regional Estratégico, os seguintes instrumentos:

- a) parcelamento e utilização compulsórios;
- b) direito de preempção;
- c) outorga onerosa do direito de construir;
- d) transferência do direito de construir.

#### **Seção II. Do Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios**

Art. 40 – Aplica-se o parcelamento, edificação e utilização compulsórios, na conformidade do artigo 201 do PDE, aos terrenos não edificados ou subutilizados, cujos coeficientes de aproveitamento sejam inferiores ao mínimo estabelecido para a zona de uso em que está localizado, inclusive, aqueles ocupados por edificações e atividades irregulares.

Parágrafo único – O mapeamento dos imóveis de que trata o “caput” deste artigo deve resultar de estudos e de Planos de Bairros a partir de objetivos urbanísticos.

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

Art. 41 – O direito de preempção será aplicado nas seguintes hipóteses:

- I. nas áreas destinadas a equipamentos públicos nos centros de bairros;
- II. nas ZEIS 2, indicadas no Mapa 04 com descrição constante do Quadro 04 B.

Parágrafo único: - Os imóveis referidos no inciso I deste artigo serão demarcados à época da elaboração dos Planos de Bairros, definidos por lei e estarão sujeitos as disposições dos artigos 204, 205, 206, 207 e 208, todos do PDE.

## **Seção I V– Da Outorga do Direito de Construir**

Art. 42 – A Outorga do Direito de Construir será aplicada nos seguintes casos:

- I. Zonas Mistas, de Centralidades e Predominantemente Industriais com coeficiente de aproveitamento maior do que o básico estabelecido para cada zona de uso;
- II. ZPI com Coeficiente de Aproveitamento maior que 1;
- III. Áreas contidas na Operação Urbana da Jacú-Pêssego;
- IV. Áreas de Intervenção Urbana com Coeficiente de Aproveitamento maior que 1.

§ 1º - Aos imóveis lindeiros às vias estruturais e coletoras contidas nas zonas de uso referidas nos incisos I e II aplicam-se às disposições do artigo 12 deste Livro.

§ 2º - Os recursos advindos da Outorga do Direito Adicional de Construir serão aplicados na aquisição de imóveis contidos nas centralidades das vias estruturais N1 e N2 e N3, em áreas a serem indicadas pelos Planos de Bairros, destinadas a implantação de equipamentos sociais e áreas verdes.

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

Art. 43 – Aplica-se a Transferência do Direito de Construir conforme as disposições dos artigos 217, 218 e 219 do Plano Diretor Estratégico – PDE, aos terrenos particulares localizados em:

- a) glebas e lotes para implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- b) ZEIS 1 e ZEIS 2, visando à regularização fundiária e à implantação dos planos urbanísticos;
- c) áreas com pontos críticos de enchentes cujos proprietários doem o imóvel para integrar o sistema de áreas verdes do Município;
- d) imóveis resultantes de alargamentos que estiverem abaixo das características mínimas estabelecidas para a Zona de Uso ou, impossibilitados de construção segundo às exigências do Código de Obras e Edificações Municipal.

## **Seção VI – Das Áreas de Intervenção Urbana**

Art. 44 – Ficam estabelecidas as Áreas de Intervenção Urbana constantes do Quadro 05A e do Mapa 05.

§ 1º Os procedimentos de implantação das AIU bem como os instrumentos urbanísticos nelas aplicáveis serão definidos em legislação específica.

§ 2º Fica instituído o Projeto Estratégico de recuperação urbanística como parte das ações estratégicas indutoras do desenvolvimento socioeconômico da região, na área mencionada no caput deste artigo.

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

Art. 45 – Fica instituída a Operação Urbana Consorciada Rio Verde/ Jacu, com o objetivo de se constituir em pólo de desenvolvimento econômico para a região, através da ocupação efetiva do eixo Jacu-Pêssego, com atividades geradoras de empregos.

Parágrafo Único – O perímetro da operação urbana acima mencionada será definido em lei específica.