

## **Plano de Desenvolvimento Urbano da Subprefeitura de M'Boi Mirim**

---

Subprefeitura de M'Boi Mirim

LabHab – Laboratório de Habitação e Assentamentos Humanos da Faculdade de  
Arquitetura e Urbanismo – Universidade de São Paulo

JULHO | 2003

**Prefeitura do Município de São Paulo**  
**Secretaria Municipal de Planejamento Urbano**



**PLANO DE DESENVOLVIMENTO  
URBANO DA  
SUBPREFEITURA DE M'BOI MIRIM  
SÃO PAULO**



**2003**

# SUBPREFEITURA DE M'BOI MIRIM - QUADRO PROPOSITIVO

## Introdução

O Plano Diretor Estratégico de São Paulo, que é Lei desde o segundo semestre de 2002, estabelece que os Planos Regionais, a Lei de Uso e Ocupação do Solo, o Plano de Circulação e Transporte e o Plano de Habitação, articulados entre si, são complementares e deverão ser encaminhados ao Legislativo Municipal até 30 de abril de 2003.

Nessas condições, os Planos Regionais têm necessariamente que indicar seu ponto de vista e prioridades em relação aos temas tratados por todos esses documentos. É com essa missão que a presente proposta se desenvolve, buscando ressaltar com ênfase o que é a parcela periférica da cidade, como ela se vê no conjunto e o que propõe para si, dentro de seus limites territoriais, e para sua relação com a cidade. Foi com essa perspectiva que os trabalhos se iniciaram – por sinal, de modo defasado, já que a Subprefeitura apenas veio a consolidar-se no início do ano, com a nomeação de Subprefeita, e só teve sede definida a partir do final de março.

Iniciado o debate público, as matérias afetas a cada um desses documentos têm impactos diferenciados na região. **As carências concretas e cotidianas gritam sempre mais alto e vinculam-se muito mais a definições orçamentárias, a planos de investimento do que a qualquer tipo de regulação – inclusive porque a realidade vivenciada é a permanente condição de estar à margem dos direitos – e portanto também dos deveres, de qualquer parâmetro de qualidade de vida urbana.**

Nesse quadro, o que pode ser um Plano? O próprio Plano Diretor Estratégico pouco impacta a região. Estando a maior parte do território em Área de Proteção Ambiental, a região é considerada macrozona não adensável – o que quer dizer que a maior parte dos instrumentos não se aplica nesses locais. Por outro lado, dado o caráter periférico, mesmo nas áreas adensáveis, a regulação, ainda que do tipo indutora dificilmente desencadeará qualquer atração de investimentos que não sejam os pequenos capitais da própria região.

No mapa síntese das propostas do Plano Diretor Estratégico, a Subprefeitura do M'Boi Mirim é uma área quase à margem, constituída pelos distritos Jardim São Luís, todo incluído na Macroárea de Urbanização e Qualificação, e Jardim Ângela, este último com apenas um pequeno trecho incluído nessa Macroárea e todo o restante do território considerado Macrozona de Proteção Ambiental. A principal artéria, única efetiva concentração de comércio e atividades – a Av. M'Boi Mirim é enquadrada na categoria Corredor de Média Capacidade. Caracteriza-se assim, nos termos do PDE como uma “centralidade linear”, portanto passível de considerar-se zona de adensamento e de aplicação de Outorga Onerosa.

O quadro atual da região apresenta além dessa concentração linear de atividades, pequenos pontos de venda de produtos do dia a dia espalhados pelos bairros. Há um trecho de Zona Industrial próximo à marginal do rio Pinheiros e, no mais, um extenso suceder de assentamentos irregulares e precários, irregularizáveis nos termos da legislação vigente.

Dentre os assentamentos, todos precisam de saneamento e urbanização – tipicamente têm característica de ZEIS 1 – áreas ocupadas por população de baixa renda, para

recuperação urbanística e regularização fundiária. No entanto, o fato de ser ZEIS não significa nada se não houver investimentos.

Assim, na escala local, pouco há relativo à aplicação dos instrumentos do Plano Diretor Estratégico. Mas, no quadro da cidade como um todo e na perspectiva do que deva ser um Plano Diretor, conforme determina o Estatuto da Cidade, diversas propostas podem ser enunciadas.

Estabelecida a prioridade de inserir-se de modo mais favorável no conjunto da cidade, as diretrizes e prioridades internas à região se estruturam em torno de alguns temas: Habitação, Saneamento e Meio Ambiente, Transporte, Uso do Solo e Centralidades, Infraestrutura e Equipamentos, Gestão. Os desafios para a região são temáticos; não uma organização de tipologias de zonas conforme roteiro proposto para apresentação do quadro propositivo. O Plano Regional apresenta e requer propostas principalmente de intervenção; não de regulação.

A forma de gestão da cidade, os parâmetros de tomada de decisões, os percursos administrativos para efetivação das ações, são temas de maior relevância para a região do que a legislação urbanística. Assim, o tema da Gestão, entendida não como gerência mas como exercício de governo – o que inclui as formas de representação e decisão, constituem elemento central e merece um título específico no quadro propositivo, assim como o tema dos equipamentos.

## **1. Política de Desenvolvimento Urbano-Regional**

### **1.1. Objetivos e diretrizes para o desenvolvimento regional (econômico, humano e de qualidade de vida)**

As propostas e prioridades da região, referentes ao desenvolvimento são todas simples e unânimes: que se implemente o que falta, que se constitua a “cidade” que não existe: – das condições mínimas de estrutura e serviços urbanos à identidade dos bairros, da inclusão social e urbana à auto-estima, do acesso às oportunidades à contenção da violência.

Prioridade fundamental é qualificar a inserção da região na cidade. Isso implica em:

- ampliar a participação da região na repartição do bolo municipal – dos recursos à capacidade de gestão;
- melhorar a comunicação e mobilidade entre a região e o restante da cidade;
- propiciar oportunidades para desenvolvimento econômico na região;
- conter a expansão periférica principalmente na área de mananciais, ampliando a oferta de oportunidade de assentamento em áreas mais centrais, esvaziadas.

Articulando os objetivos de ampliação do acesso a renda para a população local e de preservação do manancial, a agricultura urbana, com espécies apropriadas se apresenta como oportunidade econômica a investir.

Internamente à região as diretrizes e prioridades se estruturam em torno da necessidade de investimentos em Habitação, Saneamento, Mobilidade, promoção de centralidades e instalação de equipamentos públicos e melhoria dos existentes, além da estruturação de uma forma de gestão participativa e com controle pela sociedade.

Porém nem tudo é matéria pertinente ao Plano Diretor, que é uma Lei. Conforme já expresso no início do texto, muito mais do que de legislação, a região precisa é de investimentos. O conjunto de propostas desenvolvidas deverá representar subsídios para elaboração de Plano Plurianual de Investimentos, Orçamentos Anuais, Ações do Governo Local, Diretrizes Setoriais e inclusive referencial para proposições a serem apresentadas, em Conselhos Setoriais, por membros desses Conselhos que sejam da região ou que a ela estejam sensíveis.

Assim, as matérias a serem incorporadas pelo Plano Regional ao PDE são entendidas apenas como o arcabouço que dê condições legais para que um efetivo Plano de Intervenções possa ser implantado. Esse Plano de Intervenções, tem no processo de elaboração do Plano Regional seu material essencial - as prioridades apontadas pela população, mas terá que ser desenhado progressivamente, de acordo com os recursos que forem conquistados e procedendo-se a um processo de implantação que maximize benefícios. É essencial que se desenhem políticas de inflexão que possam no médio prazo reverter o quadro de exclusão e precariedade da região.

## 1.2. Critérios para a definição de metas e prioridades para 2006 e 2012

As diversas propostas existentes para a cidade e para a região foram apresentadas e discutidas em oficinas e plenárias: o Plano Diretor Estratégico, as Propostas da Subprefeitura e das diversas Secretarias Municipais para a região, a visão construída pelo governo local, as propostas das entidades locais e da população em geral. Desse trabalho, desses debates, resultou uma série de propostas e prioridades. São todas por investimentos na região – fundamentalmente os públicos (de todos os níveis de governo), mas também os privados – do comércio ao lazer e, mais que tudo, a oportunidade de emprego e renda. São necessárias ações de saneamento, urbanização de assentamentos precários e qualificação das moradias e do espaço público, crescimento da oferta de transportes para viabilizar o direito de ir e vir. Os raros conflitos de interesses são insignificantes frente às carências em comum. A principal prioridade, conforme expresso no item anterior é melhorar a inserção da região no contexto da cidade: da estrutura urbana à incorporação de recursos.

Quanto a metas e prioridades, há dois níveis de questões – aquelas que são básicas, inquestionáveis – referentes à manutenção e à redução de riscos sociais e ambientais, e outras que podem representar além da superação dos diversos tipos de déficits, políticas de inflexão das condições de precariedade e segregação que a região apresenta.

Na primeira categoria de questões, o critério de escalonamento no tempo é o de priorizar ações que beneficiem um maior número de pessoas. No segundo grupo, trata-se de começar por onde, num caminho lógico e cumulativo, se enraízem propostas que configurem mudanças significativas no sentido da requalificação da área. As situações específicas serão tratadas para cada aspecto ao longo do texto.

## 2. Estrutura Urbanístico Ambiental

### 2.1. SANEAMENTO / MEIO AMBIENTE - Rede Hídrica Estrutural

- promover soluções de saneamento para todas as áreas com assentamento consolidado, dando-se prioridade aos córregos na área de mananciais.

- remoção da população residente às margens dos córregos e no meio da Av. Itália, propiciando alternativas de reassentamento preferencialmente em área mais central na cidade ou na própria região.
- recuperação de córregos, promovendo canalização a céu aberto, dependendo de estudos prévios
- solução para áreas de risco
- implantação de parques; além dos já previstos no PDE para 2006: Jardim Herculano (quadro 05 do PDE) e Parque Linear ao longo do Córrego Capão Redondo, incluir (*conforme mapa 01*):
  - área da antena da Rádio Mulher
  - Jd. Horizonte Azul
- Parque Ecológico – qualificar, implantar equipamentos de lazer e prover melhor acessibilidade e transporte regular.

## 2.2. SISTEMA VIÁRIO E TRANSPORTES - Rede Viária Estrutural e Local

- Melhoria das condições das vias existentes – reitera indicações aprovadas no PDE e acrescenta novas indicações, conforme **mapa 02 e quadro 03**.
- Reforçar a necessidade da abertura de novas vias – reitera ligação terminal Jd. Ângela – metrô, já incluída no PDE, mais ampliação das ligações e acessos, conforme indicações - **mapa 03a e quadro 03**.
- melhoria do fluxo na M´Boi Mirim possibilidades: melhorias / duplicação/ binário - **mapa 02 e quadro 03**.

## 2.3. SISTEMA VIÁRIO E TRANSPORTES - Rede Estrutural de Transporte Público Coletivo

- tarifa única / integração de passagens
- linhas de transporte coletivo unindo pontos de interesse indicados, circular integrando os bairros – **mapas 03 e 03a / quadro 04**.
- acesso aos terminais rodoviários existentes

## 2.4. CENTRALIDADES - Rede Estrutural de Eixos e Pólos de Centralidades

- O Plano reitera a proposta do PDE quanto à centralidade linear ao longo dos corredores viários – início da Av. Guarapiranga até a Av. M´Boi Mirim, Av. M´Boi Mirim em seu trecho fora da área de proteção de mananciais, a Av. Maria Coelho Aguiar, Av. José de Barros Magaldi, Av. Comendador Santana ligando a Av. M´Boi Mirim ao metrô -, quanto a constituírem-se áreas de Intervenção Urbana. O Plano indica ainda os antigos perímetros definidos como Z3, como Centralidades Polares.
- A Áreas de Intervenção Urbana referente ao início da Av. Guarapiranga até a Av. M´Boi Mirim e av. M´Boi Mirim em seu trecho fora da área de proteção de mananciais, compreende apenas as faixas de 50m de cada lado lindeiras às mesmas. Porém, considerada a fragilidade econômica da região, o Plano propõe para a área algumas características específicas: isenção de outorga onerosa mesmo para a parte não residencial dos empreendimentos desde que atendida a exigência de proporção do mínimo de 50% da área total construída destinada para HIS e/ou HMP com área máxima de 50m<sup>2</sup>; coeficiente de aproveitamento máximo especificado para a Área de Intervenção Urbana do Eixo de Centralidade com base nos estudos técnicos de

capacidade de suporte da infra-estrutura de circulação, incluindo salvaguardas - aplica-se nessas áreas o direito de preempção e edificação compulsória – **mapa 04**.

- As áreas de Intervenção Urbana referentes às Av. Maria Coelho Aguiar e Av. José Barros Magaldi, bem como a Av. Comendador Santana ligando a Av. M'Boi Mirim ao metrô compreendem as faixas de 50m a partir de um recuo de 5m além do estipulado atualmente, com a finalidade de ampliação destas vias. Também para essas áreas é proposta a isenção de outorga onerosa mesmo para a parte não residencial dos empreendimentos desde que atendida a exigência de proporção do mínimo de 50% da área total construída destinada para HIS e/ou HMP com área máxima de 50m<sup>2</sup>; coeficiente de aproveitamento máximo especificado para a Área de Intervenção Urbana do Eixo de Centralidade com base nos estudos técnicos de capacidade de suporte da infra-estrutura de circulação mais o correspondente à faixa de recuo adicional que venha a ser doada para o alargamento das vias, incluindo salvaguardas - aplica-se nessas áreas o direito de preempção e edificação compulsória – **mapa 04**.
- Nas áreas de Intervenção Urbana referentes aos perímetros das antigas Z3, também é proposta a isenção de outorga onerosa mesmo para a parte não residencial dos empreendimentos desde que atendida a exigência de proporção do mínimo de 50% da área total construída destinada para HIS e/ou HMP com área máxima de 50m<sup>2</sup>; coeficiente de aproveitamento máximo igual a 4 - **mapa 04**.
- Centros locais deverão ser incentivados, sendo que os encontrados em áreas de mananciais deverão ter diretrizes explicitadas nos Planos de Urbanização das ZEIS em que estão inseridos – **mapa 04**.

### 3. Uso e Ocupação do Solo

#### 3.1. USO DO SOLO - Zonas Exclusivamente Residenciais – ZER

Não se aplicam à região

#### 3.2. USO DO SOLO - Zonas de Industrialização em Reestruturação – ZIR

Mantém a qualificação genérica apresentada no PDE, permitindo a instalação de incubadoras de empresas, oficinas e pequenos negócios.

#### 3.3. USO DO SOLO - Zonas Mistas – ZM

Na Macro-área de Urbanização e Qualificação

- Todo o território da Sub-prefeitura fora do perímetro de proteção aos mananciais fica incluído na Macro-área de Urbanização e Qualificação – **mapa 05**.
- Incentivo ao comércio e diversificação dos usos (cartórios, bancos, fórum) nos centros comerciais já estabelecidos
- Prover espaços para pequenos serviços / produção

Na Macro-área de Conservação e Recuperação

- Área incluída na “Área de Proteção aos Mananciais” – manter os assentamentos já consolidados, com coeficiente de aproveitamento máximo igual a 1, com caracterização de ZEIS 1 - **mapa 06**.
- As ZEIS nessa Macro-área deverão receber tratamento diferenciado para melhor se adequarem à condição da área, que é Zona de Proteção Ambiental.

- Os centros locais são áreas prioritárias para localização dos equipamentos públicos que forem necessários na região
- Para o restante da área, onde não estão delimitadas ZEIS prevalece a diretriz de preservação e incentivo a utilizações compatíveis com a preservação ambiental.
- Implantação de formas de geração de renda não poluentes, como hortas, pomares, hortos, incentivando cooperativas
- As áreas com usos compatíveis com a preservação ambiental podem transferir potencial construtivo nos termos do item 4.4

### 3.4. USO DO SOLO - Zonas Especiais

#### 3.4.1. Zonas Especiais de Preservação Ambiental – ZEPAM

##### Macro-área de Conservação e Recuperação

- Inclui toda a parcela da Subprefeitura pertencente à Sub-bacia Guarapiranga, excluídas as áreas classificadas como ZEIS. Deverão receber incentivos e ações diretas que promovam sua utilização de modo compatível com a preservação ambiental. Podem transferir potencial, nos termos do item 4.4
- Nas margens da represa poderão ser aplicadas modalidades de arrendamento a entidades comunitárias e cooperativas da região com objetivo de promoção de usos compatíveis com a preservação ambiental e geração de renda.

#### 3.4.2. Zonas Especiais de Preservação Cultural – ZEPEC

Não houve indicação para sua aplicação na região

#### 3.4.3. Zonas Especiais de Produção Agrícola e Extração Mineral – ZEPAG

Dispositivos que forem adotados para ZEPAGs no restante da cidade poderão ser aplicados à Macro-área de Conservação e Recuperação de M'Boi, considerando-se apenas as culturas e atividades que não comprometam a qualidade dos mananciais

#### 3.4.4. HABITAÇÃO - Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS

Como diretriz geral fica definido que deverão ser consideradas como ZEIS 1 as favelas e os loteamentos precários consolidados – **mapa 06 e quadro 01**. Nessas condições:

- Ficam mantidas todas as ZEIS 1 já aprovadas na Lei do Plano Diretor Estratégico
- São incluídas como ZEIS 1 as áreas indicadas pela população nas oficinas e plenárias de elaboração do Plano Regional, com limites avaliados tecnicamente e indicados no **mapa 06**.
- São incluídas como ZEIS 1 as áreas de favela situadas no perímetro da subprefeitura indicadas na Base Cartográfica Digital de Favelas do Município de São Paulo (SEHAB/CEM/PRODAM, nov 2002)
- Ficam mantidas as delimitações de ZEIS 2 e ZEIS 4 já aprovadas no PDE;
- A área situada à Rua José Barros Magaldi permanece como ZEIS 2, ressaltada a indicação de prioridade para implantação de equipamento de saúde e lazer no local, em lugar de habitações.
- As ZEIS 1 localizadas na Área de Proteção aos Mananciais (Macro-área de Conservação e Recuperação) terão coeficiente de aproveitamento igual a um.



Deverão receber tratamento diferenciado, para que possam, garantindo a permanência dos moradores, atender aos objetivos de Proteção e Recuperação dos Mananciais, incorporando, em seu Plano de Urbanização, alternativas técnicas e jurídicas adequadas. Os Planos de Urbanização dessas ZEIS deverão ser feitos considerando-se o conjunto da micro-bacia em que se encontram.

- Aprovada a presente Lei, os *Conzeis* deverão ser constituídos em no máximo 6 meses, contribuindo para a definição dos parâmetros e delimitação precisa das intervenções.
- Uma vez aprovado o Plano de Urbanização nos termos do PDE, a ZEIS passa a ter caráter de área em processo de regularização, para efeitos em que a regularidade é exigida.

### 3.5. Conflito de Interesses Não Resolvidos

- O principal conflito de interesse não é intra-regional, mas diz respeito à ampliação da participação da região na repartição do bolo municipal – dos recursos à capacidade de gestão.

## 4. Instrumentos de Gestão Urbana e Ambiental

Conforme o Estatuto da Cidade, o Plano Diretor, aprovado por lei municipal, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana (art. 40), sendo que a política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante determinadas diretrizes (art. 2º), entre elas:

IV - planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

X - adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos aos objetivos do desenvolvimento urbano, de modo a privilegiar os investimentos geradores de bem-estar geral e a fruição dos bens pelos diferentes segmentos sociais;

XIV - regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais;

Para que numa cidade com condições diversificadas e extremas como São Paulo, essas diretrizes possam ser atendidas, é necessário que áreas com baixíssima qualidade urbana, como é o caso da Subprefeitura de M'Boi Mirim, tenham facilidades e vantagens diferenciadas. Assim, seu Plano Regional deve expressar não só diretrizes quanto a seu território mas quanto ao restante da cidade, tendo em vista sua melhor inserção no conjunto.

Nesses termos, algumas condições mínimas para que se possa falar em Plano Diretor para São Paulo, com a natureza e conteúdo conforme determinados pela Constituição e Estatuto da Cidade, são as seguintes:

- Caracterizar-se a Subprefeitura de M'Boi Mirim como área prioritária para receber recursos da Outorga Onerosa recolhida em áreas mais qualificadas da cidade.
- Estabelecer procedimento de destinação de parte dos recursos do Orçamento Municipal para as diferentes regiões da cidade segundo cotas-parte, proporcionais à população e inversamente proporcionais ao Índice de Desenvolvimento Humano ou Índice de Qualidade de Vida Urbana.
- Consolidar o lugar de sede da Subprefeitura como ponto de identidade e de presença do Estado
- Tarifa única para utilização multimodal de transportes.
- Criar o Conselho Regional de Política Urbana e modificar a composição do Conselho Municipal de Política Urbana para que inclua representantes das Subprefeituras, eleitos ou indicados pelo Conselho Regional .

Desconsiderados aspectos como esses, nenhum Plano Diretor terá condições de avocar constitucionalidade, uma vez que não se estará configurando seu objetivo, expresso no art. 182 da Constituição, de “ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem estar de seus habitantes, nem tampouco do Estatuto da Cidade, que inclui na condição de ordenação da cidade (art. 39), o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas”

#### 4.1. Do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios

- Aplica-se à Áreas de Intervenção Urbana dos Eixos de Centralidade ao longo dos eixos viários, e às Áreas de Intervenção Urbana caracterizadas como Centralidades Polares:
  - início da Av. Guarapiranga até a Av. M'Boi Mirim, av. M'Boi Mirim em seu trecho fora da área de proteção de mananciais – faixa de 50m lindeira às vias;
  - Av. Maria Coelho Aguiar / Av. José Barros Magaldi e Av. Comendador Santana ligando a Av. M'Boi Mirim ao metrô – faixa de 50m a partir de recuo de 5m adicional ao especificado atualmente, lindeira às vias.
  - Perímetro das antigas Z3 - **(mapa 04)**.

#### 4.2. Do direito de preempção

- Aplica-se a todos os imóveis sem uso na Macro-área de Urbanização e Qualificação e a todos os imóveis contidos nas Áreas de Intervenção Urbana dos Eixos de Centralidade ao longo dos eixos viários (início da Av. Guarapiranga até a Av. M'Boi Mirim, av. M'Boi Mirim em seu trecho fora da área de proteção de mananciais, Av. Maria Coelho Aguiar, Av. José Barros Magaldi, Av. Comendador Santana ligando a Av. M'Boi Mirim ao metrô) e nas Áreas de Intervenção Urbana caracterizadas como Centralidades Polares (perímetro das antigas Z3), conforme definido no item 2.4. CENTRALIDADES - Rede Estrutural de Eixos e Pólos de Centralidades– **mapa 4**

#### 4.3. Da outorga onerosa do direito de construir

- Aplica-se às Áreas de Intervenção Urbana dos Eixos de Centralidade ao longo dos eixos viários (início da Av. Guarapiranga até a Av. M'Boi Mirim, av. M'Boi Mirim em seu trecho fora da área de proteção de mananciais, Av. Maria Coelho Aguiar, Av. José Barros Magaldi, Av. Comendador Santana ligando a Av. M'Boi Mirim ao metrô) e às

Áreas de Intervenção Urbana caracterizadas como Centralidades Polares (perímetro das antigas Z3), conforme definido no item 2.4. CENTRALIDADES - Rede Estrutural de Eixos e Pólos de Centralidades – **mapa 04**.

- Outorga não onerosa de direito de construir mesmo para a parte não residencial dos empreendimentos desde que atendida a exigência de proporção do mínimo de 50% da área total construída destinada para HIS e/ou HMP com área máxima de 50m<sup>2</sup>. Coeficientes de aproveitamento máximo especificados para as Áreas de Intervenção Urbana de Eixos de Centralidade conforme item 2.4 CENTRALIDADES - Rede Estrutural de Eixos e Pólos de Centralidades – **mapa 04**.

#### 4.4. Da transferência do direito de construir

- *Os proprietários que utilizarem seus imóveis localizados na Macrozona de Proteção Ambiental para fins de proteção ou recuperação ambiental – com usos compatíveis com a preservação - poderão fazer uso da transferência de potencial construtivo virtual (PDE, art. 150 §3º), para qualquer região da cidade que permita acréscimo de coeficiente de aproveitamento de acordo com o PDE. Deverá ser celebrado com o interessado, um termo de responsabilidade civil executável sumariamente em caso de descumprimento das condições acima citadas.*

#### 4.5. Das Áreas de Intervenção Urbana

- Faixa de 50m ao longo dos Eixos de Centralidade conforme definido no item 2.4. CENTRALIDADES - Rede Estrutural de Eixos e Pólos de Centralidades - **mapa 04**.
- Centralidades Polares constituídas pelos perímetros das antigas Z3 conforme definido no item 2.4. CENTRALIDADES - Rede Estrutural de Eixos e Pólos de Centralidades - **mapa 04**.
- Características específicas: isenção de outorga onerosa mesmo para a parte não residencial dos empreendimentos desde que atendida a exigência de proporção do mínimo de 50% da área total construída destinada para HIS e/ou HMP com área máxima de 50m<sup>2</sup>. Coeficientes de aproveitamento máximo especificados para as Áreas de Intervenção Urbana de Eixos de Centralidade conforme item 2.4 CENTRALIDADES - Rede Estrutural de Eixos e Pólos de Centralidades – **mapa 04**.

#### 4.6. Das Operações Urbanas Consorciadas

Não se aplica na região

### 5. Equipamentos

- prioridade para implantação nas áreas não servidas, não atingidas pelo raio de atendimento adequado do respectivo equipamento
- na área de mananciais, localização dos equipamentos que forem necessários, junto aos centros locais existentes, de acordo com o Plano de Urbanização
- qualificar o atendimento e as condições gerais dos equipamentos existentes, principalmente daqueles localizados em áreas onde foram identificadas carências
- relação completa de equipamentos e locais indicados - quadros 05 e 06.

## **6. Gestão e Participação - CONSELHO REGIONAL DE POLÍTICA URBANA**

Constituição de Conselho Regional De Política Urbana com as seguintes características:

- Conselho tripartite, com funções de acompanhamento, auxílio, fiscalização, articulação das informações e das ações na Subprefeitura; consultivo e deliberativo
  - 16 membros do governo
  - 16 membros da comunidade – eleição direta; elegível quem se cadastrar; são eleitores todos os que têm título nas sessões da região
  - 16 membros representantes de entidades sociais locais
  
- Dentre os membros da comunidade, 50% dos representantes sendo moradores de um distrito, 50% do outro.
- Conselho elege ou indica um representante para o Conselho Municipal de Política Urbana
- Conselho não tem remuneração mas conta com infraestrutura e apoio básicos.
- O Conselho deverá organizar:
  - Comissão de levantamento de áreas ociosas na região
  - Fórum de Desenvolvimento de M'Boi Mirim
  - Secretaria Popular de Pesquisa e Planejamento
  
- As prioridades e propostas regionais devem ser encaminhadas também através dos Conselhos Municipais de saúde, Educação, Assistência Social, Transportes e demais Conselhos Gestores de fundos.

## PLANO REGIONAL M'BOI MIRIM – Quadros anexos

**Síntese das propostas da população**, a serem consideradas no Plano Diretor, Plano de Habitação, Plano de Uso e Ocupação do Solo, Plano Plurianual de Investimentos, Orçamentos Anuais, Ações do Governo Local, Diretrizes Setoriais e inclusive Conselhos Gestores de Fundos: Saúde, Educação, Assistência Social, Transportes.

### QUADRO 01

#### HABITAÇÃO

Informações constam do Mapa 06

#### 1. Delimitação como ZEIS 1 de todas as favelas e loteamentos consolidados

As soluções urbanísticas devem ser estudadas e diferenciadas para cada caso

#### 2. Urbanização e regularização de favelas e loteamentos

*\* áreas já contempladas no PDE com a delimitação de ZEIS 1*

*\*\* propostas do Plano Diretor Regional de M'Boi Mirim para novas ZEIS 1*

- Cai Cai\*
- Chácara Bandeirantes\*\*
- Cidade Ipava\*\*
- complexo Paranapanema\*
- Jd. Caiçara\*
- Jd. Capela\*\*
- Jd. Coimbra\*
- Jd. Fim de Semana\*
- Jd. Horizonte Azul\*
- Jd. Ibirapuera I\*
- Jd. Ibirapuera II\*
- Jd. Monte Azul\*
- Jd. Santa Margarida\*
- Jd. Santa Lúcia\*
- Jd. Souza\*
- Jd. Tancredo (atrás da escola Amélia Kerr)\*
- Jd. Tangará (ao lado Criança Esperança)\*
- Piraporinha\*\*
- Pq. Japão\*
- Pq. Nova Esperança\*
- Pq. Novo Santo Amaro\*
- Pq. Santo Antônio\*
- Vila Dom José\*\*
- Vila Jaci\*\*
- Vila Maracanã\*
- Vila do Sol\*

#### 3. Provisão de unidades: unidades novas e remoção – eventualmente Zeis 2 ou 4

*\* áreas indicadas pelo PDE como ZEIS 1*

*\*\* áreas indicadas pelo PDE como ZEIS 4*

*sem asterisco: propostas novas sem indicação precisa; não foram delimitadas*

**1. nos seguintes terrenos:**

- terreno ao lado do Atacadão
- terreno no Jd. Ângela, ao lado da Bom Brill
- terreno ao lado do Motel Cartier (R. Três Marias)
- Rua Frei Luís Beltrão (ocupação de moradores nesta rua)

**2. nos seguintes bairros:**

- Alto da Baronesa
- Jd. Kagohara\*\*
- Jd. Letícia\*
- Jd. Nakamura\*\*
- Jd. Neide\*
- Jd. São Joaquim
- Jd. São Lourenço\*\*
- Jd. Solange
- Jd. Turquesa
- Menininha
- Vila Nagib
- Jardim Caiçara
- Fim de Semana
- Parque Novo Santo Amaro
- Piraporinha
- Maracanã
- Jd. Tancredo (atrás da escola Amélia Kerr)
- Jd. Capela
- Jd. Coimbra (próximo à represa)
- Jd. Horizonte

**3. Implantação de Equipamento de Saúde em Zeis 2**

Rua José Barros Magaldi – prioridade a construção de equipamento de saúde e área de lazer em lugar de conjunto habitacional

## **QUADRO 02**

### **SANEAMENTO E MEIO AMBIENTE**

**Implantação e regularização de rede de esgoto/água /energia nas áreas de assentamento consolidado**

**Remoção da população residente às margens dos córregos e no meio da Av. Itália**

**Atenção para as áreas de risco. Indicações:**

- Jd. Vergueiro
- Jd. Novo Santo Amaro
- região da Av. Três Marias

**Córregos a recuperar e canalizar (a céu aberto):**

- Jd. Letícia
- Piraporinha
- Pq. Europa
- Jd. Vergueiro
- Jd. Bandeirantes
- Morro Baixo
- R. Mourisca – Jd. Ibirapuera

**Recuperação e Conservação das áreas de Preservação Permanente.**

**Criação, Manutenção e Gestão de Áreas Proteção Ambiental através da implantação de Parques Públicos**

**Incentivo ao uso do Parque Ecológico, por meio de parcerias com o Estado, possibilitando sua recuperação e manutenção, assim como a instalação de equipamentos de lazer**

**Criação de Parques:**

- Área da antena da Rádio Mulher
- Jd. Horizonte Azul

## **QUADRO 03**

### **SISTEMA VIÁRIO**

As propostas síntese (abaixo relacionadas) estão todas incluídas, considerando-se o que já estava proposto no PDE mais as novas inclusões (**mapas 02 e 03**). Nos casos com pendência, há indicação com letras em *itálico*

#### **Melhoria das condições das vias existentes**

- Criação de retorno com capacidade para caminhões na Est. M'Boi Mirim, altura da Av. Inácio Dias da Silva (Piraporinha)
- Asfaltamento da via de acesso à Est. da Cumbica
- Melhoria Est. da Baronesa
- Melhoria da Est. Da Cumbica
- Av. Itália (Parque Europa)

#### **Alargamento de vias**

- Est. M'Boi Mirim até divisa do município e melhorias da via (sobretudo sinalização)
- Av. José Barros Magaldi e av. Maria Coelho Aguiar
- Est. Guarapiranga
- Est. da Baronesa
- Av. Simão Caetano Nunes até a rua Abílio César
- Melhoria da ligação da Av. Guavirutuba com a Est. Guarapiranga

#### **Abertura de novas vias**

- Prolongamento da Av. Carlos Caldeira até Est. M'Boi Mirim – *o trecho que vai do Pq. Santo Dias a Estr. Campo Limpo está fora dos limites da Subprefeitura*
- Implantação de duas vias paralelas à Est. M'Boi Mirim, com mãos opostas, para distribuir o tráfego de veículos; sugestão de alternativa de ligação entre a curva da Figueira Grande e a Av. Guido Caloi, pelo córrego Ponte Baixa - *proposta para estudo*
- Construção de vias de acesso e circulação no Pq. Do Lago

#### **Ampliação de ponte**

- Ampliação da ponte da estrada do M'Boi Mirim sobre o rio Embu Mirim

#### **Implantação de balsas ligando:**

- Represa Balneário Dom Carlos – Ilha do Eucalipto – Clube de Campo
- Est. M'Boi Mirim – Av. Teotônio Vilela – Interlagos
- Aracati – Praia Paulistana
- Est. M'Boi Mirim – Av. Robert Kennedy
- Jd. Coimbra – Av. Guavirutuba

#### **Criação de corredores de ônibus**

Estr. M'Boi Mirim - aparece como *“traçado alternativo para ônibus - imediato”*, mapa 04

#### **Sinalização**

- Colocação de farol na Av. Fim de Semana com a Rua Antônio Ramos Rosa
- Colocação de farol na Est. Guarapiranga na altura do supermercado Riviera
- Melhoria na sinalização próximo à Igreja Capelinha
- Melhoria da sinalização em geral na Estrada do M'Boi Mirim, especialmente quanto à travessia de pedestres



**Terminais de ônibus**

- Conclusão do terminal Jd. Ângela
- Construção terminal Piraporinha
- Facilitar acesso a terminais interestaduais

**Metrô e Trem**

- Extensão do metrô Capão Redondo até Jd. Jacira, passando pelo terminal Jd. Ângela
- Implantação de linha urbana de trem, ligando o terminal M'Boi Mirim a Embu-Guaçu\_ *há ligação por ônibus*

## QUADRO 04

### TRANSPORTE PÚBLICO

As propostas síntese (abaixo relacionadas) estão todas incluídas, considerando-se o que já estava proposto no PDE mais as novas inclusões (**mapas 02, 03 e 03a**). Nos casos com pendência, há indicação com letras em *itálico*

#### 1. Criação de linhas circulares

- a) Jd. Ângela, Jangadeiro, Capão Redondo, Capelinha, Pq. Santo Antônio, Piraporinha, Pq. Ecológico Guarapiranga
- b) Jd. Ângela, Piraporinha, Jd. Ibirapuera, Estrada da Riviera, Pq. Ecológico Guarapiranga

#### 2. Vias e Linhas ligando os seguintes bairros:

- a) Vera Cruz – Aracati - *não aparece ligação direta no mapa 04, mas é prevista melhoria da via de ligação entre os bairros no mapa 03*
- b) Est. da Baronesa – Jd. Nakamura (pela M'Boi Mirim)
- c) Terminal Jd. Ângela – Est. da Cumbica
- d) Terminal Jd. Ângela – Est. da Baronesa - *poderia ter uma ligação mais curta, passando pelo Jd Nakamura*
- e) Terminal Jd. Ângela – Guavirituba
- f) Terminal Jd. Ângela – Terminal João Dias (pelo Pq. Sto. Antônio e Vaz de Lima) *não aparece, mas pode ser implantada passando pela Rua Deocleciano de Oliveira, que consta como “a abrir ou melhorar 2006”, no mapa 03*
- g) Terminal Capelinha – Guarapiranga (passando pela rua Hungria – Pq. Europa)
- h) Jd. Ângela/Santa Lúcia – Parque Ecológico Guarapiranga
- i) Jd. São Luís – Parque Ecológico Guarapiranga (pela Maria Coelho Aguiar)
- j) Jd. Santa Lúcia – Jd. Copacabana
- k) Pq. Santo Antônio – Pq. Guarapiranga

#### 3. Vias e Linhas que facilitem o acesso aos seguintes bairros:

- a) Vaz de Lima
- b) Jd. Nakamura
- c) Jd. dos Reis - *não há proposta*
- d) São Lourenço
- e) Pq. Santa Edwiges

#### 4. Linhas de âmbito municipal, ligando:

- a) Terminal Jd. Ângela – Butantã/Clínicas
- b) Terminal Jd. Ângela – Jabaquara
- c) Terminal Jd. Ângela – Largo da Batata
- d) Terminal Jd. Ângela – Itaim
- e) Terminal Capelinha – Terminal Santo Amaro
- f) Vila Calu – Hospital das Clínicas
- g) Pq. do Lago – Hospital das Clínicas
- h) aos terminais rodoviários (sobretudo ao Tietê)
- i) aos aeroportos
- j) às estações de metrô

## **QUADRO 05**

### **EQUIPAMENTOS DE USO COLETIVO**

#### **1. EQUIPAMENTOS CULTURAIS (casa de cultura / biblioteca / telecentros)**

##### **Nos locais / endereços:**

- rua Paulo Lomore – Jd. São Luís
- terreno de 1050 m<sup>2</sup>, próximo ao Sacolão do Parque Santo Antônio
- rua arq. Ribeiro Patrão Assis
- rua Hungria – Pq. Europa (onde já existe terreno destinado a uma UBS)
- rua Manoel Pinto Guedes – Jd. das Flores (ampliação do equipamento existente)
- Parque Ecológico Guarapiranga

##### **Nos bairros:**

- Jd. Ângela
- Jd. Capela
- Jd. Paranapanema
- região central da subprefeitura (Jd. Ângela/Horizonte Azul); construção de biblioteca

#### **2. EQUIPAMENTOS DE SAÚDE:**

##### **Nos locais / endereços:**

- terreno ao lado do Atacadão
- terreno próximo à rua Labrador – Jd. Solange
- rua José Barros Magaldi X rua Bento Barroso Pereira (Cebosão) – Jd. Ibirapuera
- rua Eng. Antonio Filho – Jd. São Luis
- rua Maria Silvina Tavares – Jd. Paranapanema
- Est. dos Funcionários Públicos
- Hospital M´Boi Mirim no terreno da Ipel – Jd. Vera Cruz (já foi encaminhada proposta ao secretário em março/2002)

##### **Nos bairros:**

- Guavirituba
- Jd. Bandeirantes
- Jd. Capela
- Jd. Cerejeira
- Jd. Coimbra
- Jd. Flórida
- Jd. Herculano
- Jd. Jangadeiro
- Jd. Sta. Margarida
- Pq. Europa
- Vila Gilda

#### **3. EQUIPAMENTOS DE EDUCAÇÃO:**

##### **Implantação de C.E.U.**

##### **Nos bairros:**

- Piraporinha
- Menininha
- Vera Cruz
- S. Lourenço
- Est. De Itapecerica
- Parque Europa

## **Creches, EMEIs, EMEFs, que devem ser construídos de preferência nos próprios conjuntos habitacionais**

### **Nos locais / endereços:**

- rua Simão Caetano Nunes – Jardim Jangadeiro
- rua Frei Luis Beltrão x Rua Cordialidade
- entre a Av. 1 e a Av. Rodrigues Maciel (atrás do CIC São Luís)
- rua Borromini – Jd. Fim de Semana
- terreno próximo à rua Labrador – Jd. Solange
- rua José Barros Magaldi – Jd. Ibirapuera
- rua Paulo Lomore x Rua Nova Tuparoquera – Jd. São Luis
- rua Antônio Ramos Rosa com rua Baltazar Ramos de Azevedo, ao lado da escola Arnaldo Laurindo e/ou na Est. M'Boi Mirim, na altura do número 5500

### **Nos bairros:**

- Bananal
- Chácara Flórida
- Guavirituba
- Jd. Capelinha (ampliação do CEI)
- Jd. Cerejeira
- Jd. Copacabana
- Jd. Herculano
- Jd. Santa Lúcia
- Jd. Tancredo
- Novas cidades
- Pq. Europa
- Pq. Figueira Grande
- Pq. Independência
- Pq. Do Lago
- Pró morar do Jd. São Luís
- Vila Calu

## **Construção de creches em raios de dois quilômetros**

### **Ampliação do Projeto Escola Aberta a todas as escolas, através do NAE**

### **Implantação de FATEC:**

terreno próximo à antena da Rádio Rede Mulher ou dentro do Parque Ecológico

Criação de Universidade, escolas profissionalizantes, casa do adolescente na região

## **4. EQUIPAMENTOS ESPORTIVOS:**

### **Nos locais / endereços:**

- rua Frei Luis Beltrão
- rua Humberto de Almeida (antigo ponto final da linha Chácara Santana)
- terreno no Pq. Das Laranjeiras
- terreno próximo à antena da Rádio Mulher
- rua José Barros Magaldi
- terreno junto ao Morro do Índio

### **Nos bairros:**

- Jd. Copacabana
- Jd. Guarujá
- Jd. Capela
- Jd. Cerejeira

- Pq. Figueira Grande

## **5. ÁREAS DE LAZER E/OU PRAÇAS:**

### **Nos locais / endereços:**

- Estrada M'Boi Mirim
- rua Frei Luis Beltrão
- Instituto Rural Cardeal Rossi
- rua Maria Silvina Tavares
- rua José Barros Magaldi X rua Bento Barroso Pereira (Cebosão)
- terreno em frente ao Quális, Alto da Riviera (entre a Rua Luiz Teixeira de Oliveira e a Av. Mário Mazagão)
- reforma pça Manoel Maiotti, esquina Av. Deocleciano / R. Raquel Alves Moreno
- várzea do Parque Ecológico (viveiro)
- entre Cingapura e conjunto do CDHU
- terreno da Ipel
- Criação de mini parque zoológico no Parque do Lago

### **Nos bairros:**

- Vila Gilda
- Jd. Capela
- Jd. Cerejeira
- Jd. Fim de Semana
- Pq. Do Lago
- Jd. Paranapanema
- Jd. Ibirapuera

Abertura à comunidade de áreas de lazer localizadas em áreas públicas em concessão, tais como o Clube Indiano, Clube Sadia e A.A.B.B.

### **Equipamentos de lazer para a terceira idade:**

#### **Nos locais / endereços:**

- rua José Barros Magaldi – Jd. Ibirapuera
- terreno atrás da Transdautro – Vaz de Lima

#### **Nos Bairros:**

- Pq. Santo Antônio
- Jd. Vergueiro

### **Construção de uma casa de convivência para deficientes**

## **6. EQUIPAMENTOS DE SEGURANÇA**

### **Posto policial**

- Av. Inácio Dias com a Est. M'Boi Mirim – Piraporinha

### **Prevenção de violência**

- Rua Fábio, Est. da Baronesa – Jd. Valo Verde
- Rua Barão de Paiva Manso – Jd. Dom José

## **7. POUPA TEMPO em área central da Subprefeitura**

## **8. Instalação de CEMITÉRIO na região**

### **9. Áreas ociosas, para instalação de novos equipamentos:**

- Rua Alan Napier – Sapato Branco
- Est. da Baronesa em frente ao supermercado Figueira (sentido Pq. Do Lago)
- área em Madalena (hipoteca 8000)
- área da Cohab no Jd. São Luís – Jd. Fim de Semana

## **QUADRO 06**

### **EQUIPAMENTOS DE SERVIÇOS E COMÉRCIO**

#### **Fortalecimento de núcleos de comércio ao longo da Est. M'Boi Mirim**

#### **Incentivo ao comércio e diversificação dos usos (cartórios , bancos, fórum) nos centros comerciais já estabelecidos:**

- Pq. Europa
- Piraporinha
- Jd. Ângela
- Jd. Capela
- Jd. São Luís
- Pq. Sto. Antônio

#### **Instalação de empresas não poluentes, horta comunitária e cooperativas**

- Jardim São Pedro

**Equipe LabHab – FAUUSP:**

Coordenação geral (LabHab FAUUSP): Profa. Dra. Maria Lucia Refinetti Martins

Coordenação do Projeto: Prof. Dr. Nuno de Azevedo Fonseca

Profissional Dr: Arquiteta Urbanista Dra. Maria de Lourdes Zuquim

Profissional Mestre: Engenheiro Mestre Francisco Comaru

Profissionais Junior (Arquitetos Urbanistas): Ana Carolina Lopes, André Carrasco, Isadora Tami Tsukumo

Estagiário: André Lopes do Prado