

# Plano Regional Estratégico da Subprefeitura de Parelheiros - PRE - PA

Quadro 06A do Livro XX - Anexo à Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004

Áreas Sujeitas à Incidência do Direito de Preempção

Folha 01

Finalidade	Distrito	Justificativa	Localização / Referência Perimétrica
Criação de Parque Natural Municipal  DP/01.	Parelheiros	Implantação de um Parque Natural Municipal, pois trata-se de área de grande importância ecológica. Abriga expressivo remanescente de mata atlântica em estágio médio a avançado de recuperação, protegida pelo Decreto Federal 750. É área de grande beleza cênica, marcante na paisagem, e tem excelente potencial para criação de um Parque. Foi incluída como ZEPAM, e propõe-se a preempção, pois parte da área - 128.000 m <sup>2</sup> - está à venda. Nessa área, lei específica indicará os imóveis sujeito a Direito de Preempção.	Início da Estrada de Engenheiro Marsilac, à esquerda. Inicia em frente à R. Dr. Dioracy Nascimento, segue margeando a estrada de Marsilac até a estrada do Taquaral, segue pela estrada do Taquaral, via São João Batista, R Estalides, volta à estrada de Marsilac fazendo limite com o perímetro do loteamento Chácara Bosque do Sol e com a macroárea de Conservação e Recuperação.  Mapa 06/01 – Áreas Sujeitas à Incidência do Direito de Preempção - <b>PA DP/01</b>
Criação de Museu  DP/02.	Parelheiros	Criação de um museu, pois é uma casa provavelmente do início do século XX, conservada. Fica em um sítio com 350.000 m <sup>2</sup> , muito bem localizado em relação ao Centro de Parelheiros. Devido à sua importância histórica, foi incluída como ZEPEC, e propõe-se a preempção, pois recentemente o imóvel - todo o sítio, não apenas a casa - foi colocado à venda.	Imóvel na estrada de Marsilac com rua da Mina.  Mapa 06/02 – Áreas Sujeitas à Incidência do Direito de Preempção - <b>PA DP /02</b>
Instalação de Equipamento de Saúde  DP/03.	Parelheiros	Implantação de equipamento de saúde, conforme demanda da população, ratificada no orçamento participativo. Há demanda efetiva por equipamentos de saúde em Parelheiros, pois o atendimento é deficiente. Propõe-se a preempção, pois a área, com 9.000 m <sup>2</sup> , está à venda, tem excelente localização e não tem impedimentos ambientais para a construção de equipamento de saúde de pequeno porte.	Terreno desocupado ao lado da Subprefeitura, à venda. Situado na av. Sadamu Inoue.x Rua Achilles S. Guimarães, no Jardim dos Álamos. Setor fiscal 274, Quadra 013 Lote 0034.  Mapa 06/03 – Áreas Sujeitas à Incidência do Direito de Preempção - <b>PA DP /03</b>
Criação de Parque Natural Municipal e Centro de Educação Ambiental  DP/04.	Parelheiros	Criação de um Parque Natural Municipal, com centro de educação ambiental, e área de lazer e esportes. Esta demanda foi apontada pela população nas oficinas. As áreas estão à venda, uma com 79.000 m <sup>2</sup> , outra com 7.000 m <sup>2</sup> e outras ainda sem informação da metragem. Dadas as suas características, destina-se à proteção ambiental, pois a maior parte é composta por mata remanescente e por várzea preservada. Um possível comprador não poderia construir ou lotear, sendo, portanto, oportuna à municipalização da área.	Áreas à venda na Av. Sadamu Inoue (antiga estrada de Parelheiros) em frente ao Recanto Campo Belo, ao lado do Jardim Almeida. Setor fiscal 273 Quadra 998 (Inkra)  Mapa 06/04 – Áreas Sujeitas à Incidência do Direito de Preempção - <b>PA DP /04</b>

<p>Instalação de uma escola técnica rural ou um Centro Educacional Unificado voltado a formação de jovens para o Desenvolvimento Sustentável.</p> <p>DP/05.</p>	Marsilac	<p>A área presta-se a múltiplas finalidades, relacionadas às características rurais do distrito de Marsilac. Pode abrigar uma escola técnica rural, ou mesmo um Centro Educacional Unificado (CEU) diferenciado, um CEU rural, atendendo à demanda educacional do distrito e formando jovens locais para atividades econômicas sustentáveis, especialmente agricultura orgânica e turismo. Pode ser implantado em parceria com instituições especializadas, por exemplo, o SENAC. A área está à venda, e tem, ao todo, 9 alqueires (216.000 m<sup>2</sup> aproximadamente). É ainda de grande valor histórico, pois abriga construções muito antigas, com características arquitetônicas preservadas, além da antiga represa, hoje desativada, que foi responsável pelo abastecimento da vila do Embura até meados da década de 60. Esses imóveis foram incluídos como ZEPEC (Z...) Propõe-se a preempção pois a apropriação da área pelo município, e/ou pelo parceiro, pode viabilizar a criação do CEU rural, que vem sendo objeto de estudos pela Subprefeitura.</p>	<p>Sítio Estrela Dalva, no início da estrada Vargem Grande, próximo ao Embura. Setor fiscal 295 Quadra 996 (Incra).</p> <p>Mapa 06/05 – Áreas Sujeitas à Incidência do Direito de Preempção - <b>PA DP /05</b></p>
<p>Instalação de Equipamentos Escolares EMEI e CEI.</p> <p>DP /06.</p>	Parelheiros	<p>Construção de equipamentos escolares voltados à educação infantil (EMEI e CEI), pois há demanda não atendida representada pelos loteamentos e bairros da Barragem e também pelo loteamento Cidade Nova América. A área está sem uso, é bem localizada, não tem cobertura vegetal significativa nem cursos d'água. Segundo informações da comunidade local, o proprietário tem o interesse em venda desta área.</p>	<p>Final da Estrada da Barragem, à direita. Entre o ponto de ônibus e a escola estadual Joaquim Alvares Cruz. Setor fiscal 291 Quadra 996 (Incra).</p> <p>Mapa 06/06 – Áreas Sujeitas à Incidência do Direito de Preempção - <b>PA DP /06</b></p>
<p>Implantação de Parques Lineares DP/07</p>	Parelheiros	<p>Aquisição de áreas para a implementação de sete parques lineares conforme o estabelecido por este PRE para a Rede Hídrica Ambiental desta subprefeitura.</p>	<p>O mapa 06/07 registra a localização dos imóveis. Mapa 06/07– Áreas Sujeitas à Incidência do Direito de Preempção - <b>PA DP /07</b></p>
<p>Implantação de Parque Municipal na Área “Mirante” Cratera da Colônia DP/08</p>	Parelheiros	<p>Projeto de criação de um Parque Municipal, projeto da secretaria do Verde e Meio Ambiente, tendo em vista a importância dessa ação para implantação dos programas previstos para a APA Capivari – Monos.</p>	<p>O Mapa 06/08 registra a localização do imóvel. Mapa 06/08 – Áreas Sujeitas à Incidência do Direito de Preempção - <b>PA DP /08</b></p>

# Plano Regional Estratégico da Subprefeitura de Parelheiros - PRE - PA

Quadro 06B do Livro XX - Anexo à Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004

Transferência do Direito de Construir

Folha 01

Descrição	Distrito	Finalidade e Justificativa	Localização
Área remanescente importante de Mata Atlântica	Parelheiros	É um remanescente importante de mata atlântica secundária em estágio médio de regeneração, vegetação protegida pelo Decreto Federal 750. Está cercada por áreas urbanizadas, sofrendo, portanto, grande pressão. Foi incluída como ZEPAM (proposta ZE16), e tem potencial para criação de um Parque Natural Municipal, preferencialmente dotado de equipamentos para educação ambiental. A área tem 270.000 m2 e seu proprietário, ciente das restrições mandatórias de uso, procurou a Subprefeitura para verificar a possibilidade de transferir o potencial construtivo, o que foi considerado pertinente e passível de inclusão no Plano Diretor Regional.	Área de Mata entre Av. Sadamu Inoue antiga Estrada de Parelheiros e R. Amado B. Villas Boas Setor fiscal 266 Quadra 990.  <b>PA TDC/01</b>
Área Cultivada	Parelheiros	É uma área agrícola produtiva situada em região urbanizada, e deve ser mantida inclusive para evitar a conurbação dos loteamentos no entorno.	Área agricultada no final da r Amado Vilas Boas, lindeira à Vila Marcelo.  <b>PA TDC/02</b>
Área Agrícola Produtiva	Parelheiros	É uma área agrícola produtiva situada em região urbanizada, e deve ser mantida inclusive para evitar a conurbação dos loteamentos no entorno.	Av Sadamu Inoue a norte do Jd. Paulo Afonso, fazendo limite com este loteamento.  <b>PA TDC/03</b>
Área Indicada para Projeto Habitacional de interesse Social	Parelheiros	Área indicada para projeto habitacional de interesse social, foi incluída pelas suas características e localização. Propõe-se sua inclusão como área para transferência do potencial construtivo, caso o proprietário não tenha interesse em fazer, por si próprio, empreendimento habitacional enquadrado como HIS, a transferência pode ser um instrumento para viabilizar que o Poder Público o faça.	Estrada da Colônia em frente ao Jardim Silveira. Entre rua Sonata Apassionata e Av. Terra de Santa Cruz.  <b>PA TDC/04</b>
Gleba no Centro de Parelheiros	Parelheiros	A área foi indicada pelas suas características e localização. Propõe-se sua inclusão como área para transferência do potencial construtivo, caso o proprietário não tenha interesse em fazer, por si próprio, empreendimento habitacional enquadrado como HIS, a transferência pode ser um instrumento para viabilizar que o Poder Público o faça.	Gleba no centro de Parelheiros, entre r. Cacoal, r. Euzébio Coghi e r. Taribú.  <b>PA TDC/05</b>
Gleba na Estrada de Eng. Marsilac	Marsilac	A área é uma serraria abandonada e está sem uso. É interessante para equipamentos públicos, de saúde e educação, no distrito de Marsilac, conforme demanda existente e apontada pela população. O Embura é a centralidade proposta para o distrito. Não há nenhuma área pública apropriada para construção de equipamentos no distrito de Marsilac, o que torna essa gleba estratégica para esse fim. Por suas características, tamanho e localização, ela pode ser uma alternativa para a implantação de um Centro Educacional Unificado (CEU) rural, em fase de estudos no âmbito da Subprefeitura.	Gleba na estrada de Eng. Marsilac, após as sete curvas, no retão do Embura, ao lado do clube de campo Sudameris. Setor fiscal: 286.  <b>PA TDC/06</b>

Área Terraplanada sem uso em região urbana	Parelheiros	Área terraplanada sem uso em região de urbanização adensada. Presta-se à implantação de equipamento de saúde de grande porte. Foi apontada pela população, nas oficinas, a necessidade de construção de um hospital em Parelheiros. Face à atual legislação estadual de proteção aos mananciais, a construção desse tipo de equipamento na Subprefeitura de Parelheiros encontraria grandes entraves. Porém, uma vez que tal legislação deverá ser alterada, isso pode mudar. Nesse caso, e havendo justificativa técnica de demanda - a critério da Coordenadoria de Saúde - essa é uma das únicas áreas viáveis. Atenderia, por sua localização, além da Subprefeitura de Parelheiros, parte dos distritos de Grajaú e Cidade Dutra.	Grande gleba terraplanada, sem vegetação, entre a Av. senador Teotônio Villella, R. Pavão Real e r. Balneário São José. Setor fiscal 262 e Quadra 994. (Incra).  <b>PA TDC/07</b>
Galpão sem utilização	Parelheiros	A área pertencia à Cooperativa Agrícola de Cotia, e está abandonada. Tem galpão em condições razoáveis. Pode abrigar um entreposto de produtos agrícolas da região, conforme proposto pela população na oficina propositiva. A criação deste entreposto faz parte de uma política de incentivo, valorização e qualificação da agricultura na região, diretriz expressa do Plano Regional de Parelheiros, pois o Desenvolvimento Rural é um dos eixos do Plano de Ação do Governo Local	Av. Sadamu Inoue X r. José Nicolau de Lima Setor fiscal 266 Quadra 994 (Incra).  <b>PA TDC/08</b>
Gleba na rua da Estação	Parelheiros	Criação de Parque Natural Municipal, com área de lazer, conforme demanda apontada pela população nas oficinas. É uma área remanescente de mata, em regeneração, entre dois loteamentos densos. Deve ser preservada, a transferência do potencial construtivo é um instrumento possível para tanto.	Gleba existente entre os bairros Papai Noel, São Norberto e Santa Fé, na rua da Estação.  <b>PA TDC/09</b>
Imóvel com características histórica	Parelheiros	Preservar e valorizar casa do século passado com arquitetura peculiar situada na Estrada do Jusa	Imóvel na estrada do Jusa X Rua Professor Maria Cantarelli Seixas. Setor fiscal 276 Quadra 992  <b>PA TDC/10</b>

Imóvel com arquitetura peculiar	Parelheiros	Viabilizar preservação e valorizar casa antiga, com arquitetura peculiar situada na Estrada de Parelheiros.	Av Sadamu Inoue, entre o centro e o Cemitério dos Girassóis. Setor fiscal 277 Quadra 978  <b>PA TDC/11</b>
Imóvel com interesse cultural	Marsilac	Viabilizar preservação e valorizar casario antigo, com arquitetura peculiar situado na vila de Embura.	Vila de Embura compreendendo igreja, praça e casas antigas, sendo uma situada na Rua Adão Guerra e as outras duas na Estrada Marsilac. Setor fiscal 286  <b>PA TDC/12</b>
Imóvel remanescente de colonização alemã	Marsilac	Viabilizar preservação e valorizar construções remanescentes da colonização alemã, situado no bairro do Gramado.	Vila de interesse histórico, com edificações típicas da colonização alemã, no Bairro do Gramado  <b>PA TDC/13</b>
Imóvel de interesse histórico	Parelheiros	Viabilizar o restauro e requalificação, como ponto de referência para o turista que visita a APA, imóvel de interesse histórico, pertencente à Empresa Metropolitana de Águas e Energia (EMAE), registro da época de construção do sangradouro Preto-Monos.	Imóvel pertencente à EMAE, localizado na barragem do sangradouro Preto-Monos.  <b>PA TDC/14</b>

Imóveis com interesse histórico	Marsilac	Viabilizar o restauro e requalificação de imóveis de importância histórica, para requalificá-los como pólo receptivo de ecoturismo para a APA do Capivari-Monos, aliado à implantação do trem exclusivamente turístico ligando a estação Santo Amaro a Evangelista, é estratégico para viabilizar, de forma sustentável, o ecoturismo na APA.	Conjunto composto pela estação ferroviária Evangelista de Souza, subestação transformadora, casas de ferroviários existente, posto de truqueiros e demais construções adjacentes. Situa-se logo após o entroncamento das duas linhas férreas.  <b>PA TDC/15</b>
Imóveis com interesse histórico	Marsilac	Viabilizar o restauro e requalificar imóveis históricos, com vistas a valorizar atrativos turísticos e desenvolver usos ligados ao turismo e serviços correlatos.	Casario da Vila de Eng. Marsilac, assim delimitado: praça Maria N. da Costa, r. Manuel Martins de Araújo, r Henrique Silva, r.Maria Pequena, r. Pascoal Belmonte, praça Maria N. da Costa.  <b>PA TDC/16</b>

# Plano Regional Estratégico da Subprefeitura de Parelheiros - PRE - PA

Quadro 06C do Livro XX - Anexo à Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004

Projetos Estratégicos

Folha 01

Projeto	Distrito	Meta	Objetivo	Perímetro
Linha de Trem Turística	Parelheiros Marsilac	2006	<p>Implantar linha de trem exclusivamente turística, tipo litorina, criando importante acesso turístico à região. Contribui para viabilizar o Turismo Sustentável, eixo do Plano de Ação do Governo Local, que por sua vez está de acordo com as diretrizes da APA Capivari-Monos. Deve ser implantada em parceria.</p> <p>Alocar recursos para elaboração e detalhamento do projeto de recuperação e operação da linha férrea hoje desativada. Buscar parcerias para a implantação do projeto. Viabilizar capacitação da população da APA para turismo receptivo. Recuperar a vila de Evangelista de Souza, proposta como ZEPEC na APA Capivari-Monos, para funcionar como um pólo de ecoturismo, educação ambiental com visitas monitoradas e com maior fiscalização, gerando renda para a região.</p> <p>Capacitar a comunidade local por meio de programas específicos.</p> <p>Interface com: Subprefeitura da Capela do Socorro, Subprefeituras cortadas pela via férrea, Companhia Paulista de Transportes Metropolitanos, Conselho Gestor da APA Capivari-Monos.</p>	<p>Linha de trem saindo da Estação Jurubatuba, ou da Luz, e parando em Evangelista de Souza para transporte turístico, sem paradas intermediárias, com circulação restrita a finais de semana e vinculada a pacotes turísticos monitorados.</p> <p>Mapa 05 - Desenvolvimento Urbano - <b>PA PE/01</b></p>
Corredor Especial Turístico de Parelheiros	Parelheiros	2006	<p>Cria corredor de serviços diferenciado, ligando duas centralidades existentes como a Praça do Trabalhador (CE1) e o centro de Parelheiros (CE2).</p> <p>Contribuir para a dinamização do turismo e para o desenvolvimento rural.</p> <p>Alocar recursos para Projeto urbanístico e Paisagístico.</p> <p>Intensificar a fiscalização sobre os usos desconformes.</p> <p>Estabelecer entendimentos com a Secretaria de Finanças para buscar solução para a tributação dos imóveis contidos na Z8-100 – Zona Rural, tributados pelo INCRA, que dificultam a aplicação da legislação municipal.</p> <p>Qualificar a única via de acesso de Parelheiros a São Paulo, permitindo a instalação de comércio local e serviços voltados ao turismo, ao desenvolvimento local e ao atendimento da população moradora.</p> <p>Definir trechos diferenciados de ocupação do corredor, restringindo a utilização nas áreas de planície aluvial, ZEPAMs, ZEPAGs e sendo mais permissivo nas outras. Regularizar as atividades existentes, quando compatíveis, e remover outras.</p> <p>Interface com: Subprefeitura da Capela do Socorro e Secretaria de Finanças.</p>	<p>Av. Sadamu Inoue, da Praça do Trabalhador ao centro de Parelheiros.</p> <p>Mapa 05 - Desenvolvimento Urbano - <b>PA PE/02</b></p>

Centro Educacional Unificado Parque de Parelheiros	Parelheiros	2006	<p>Implantar Centro Educacional Unificado, integrado a Parque Linear. A proposta, já em desenvolvimento, viabiliza o atendimento da demanda educacional existente, e ao mesmo tempo recuperar importante fundo de vale. Projeto do CEU deve ser feito de forma integrada ao do Parque, em toda a área pública de 54.000 m<sup>2</sup> existente. Outras áreas lindeiras ao curso d'água, a jusante do CEU proposto, devem ser integradas conforme proposta RH 2 (Rede Hídrica Ambiental).</p> <p>Deve integrar o Centro de Desenvolvimento da Agricultura Sustentável, recuperando imóvel existente. É interessante ampliar o Parque, viabilizando a incorporação dos terrenos à jusante, até a av. Sadamu Inoue, onde poderá ser criada área de esportes.</p> <p>Interface com Secretaria da Educação.</p>	<p>Implantar o CEU e o Parque, que já está em fase de projeto e tem recursos orçamentários definidos. Analisar situação fundiária dos terrenos incluídos no perímetro da proposta PH2, viabilizando sua integração ao Parque.</p> <p>Estrada da Colônia, altura do número 320.</p> <p>Mapa 05 - Desenvolvimento Urbano - <b>PA PE/03</b></p>
Equipamento Extensão Rural	Parelheiros	2006	<p>Implantar equipamento de extensão rural, fundamental para política de desenvolvimento rural, eixo do Plano de Ação do Governo Local. Permite criar instância para atendimento aos agricultores, fomentando sua organização como setor produtivo e viabilizando capacitação para tecnologias agrícolas menos impactantes ao meio ambiente. Para sua viabilização, além do imóvel já destinado para esse fim, devem ser formalizadas parcerias.</p> <p>Implantar o Centro de Desenvolvimento da Agricultura Sustentável, conforme projeto aprovado pelo Governo Local, com imóvel já destinado. Viabilizar contratação de profissional especializado para o gerenciamento. Estabelecer parcerias com a Secretaria Estadual da Agricultura, Sebrae e ONGs para o desenvolvimento e qualificação da agricultura na região. O centro deverá capacitar agricultores para a conversão para a agricultura orgânica (conforme artigo 170 do PDE), visando à minimização dos impactos da atividade agrícola sobre os recursos hídricos. O fortalecimento da atividade agrícola é muito importante para a inclusão social e geração de renda na região, além de contribuir para coibir a expansão urbana.</p> <p>Interface com: Subprefeitura da Capela do Socorro, pois atenderá também agricultores do distrito do Grajaú.</p>	<p>Imóvel municipal situado na rua Romualdo Christe, 119, junto ao Parque Linear Proposto.</p> <p>Mapa 05 - Desenvolvimento Urbano - <b>PA PE/04</b></p>