

Anexo XXI
Livro XXI
Plano Regional Estratégico da Subprefeitura Penha

Sumário

Título I – Das Políticas Públicas Regionais

Capítulo I – Dos Objetivos da Política de Desenvolvimento Urbano e Ambiental da Região

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 Mista – ZM

Seção II – Das Zonas Centralidades

Seção III - Das Zonas Especiais

Subseção I – Das Zonas Especiais de Preservação Cultural – ZEPEC

Subseção II – 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 – Dos Objetivos da Política de Desenvolvimento Urbano e Ambiental da Região

Art. 1º - O Plano Regional Estratégico da Subprefeitura da Penha estabelece objetivos e diretrizes para o desenvolvimento urbano e ambiental com vistas à correção dos desequilíbrios sociais e regionais, tendo por finalidade alcançar o desenvolvimento harmônico da região, cujas prioridades e ações estão contidas nas diretrizes das novas centralidades, nas disposições de uso e ocupação do solo e nas Áreas de Intervenções Urbanas.

I. objetivos:

- a) requalificar o centro histórico da Penha e ampliá-lo como Portal da Zona Leste;
- b) requalificar e revitalizar as principais ruas e centros de bairro, visando à melhoria da qualidade paisagística, ambiental e viária;
- c) promover a reestruturação dos distritos da Penha e Vila Matilde, visando à valorização e ao resgate da tradição cultural, política e religiosa e da posição histórico-geográfica;
- d) requalificar e estruturar o distrito de Artur Alvim, provendo habitações dotadas de infraestrutura, equipamentos sociais e áreas de uso público destinadas aos moradores de extensas áreas de favelas;
- e) incluir a população do São Francisco e do Jardim Piratininga que ocupa irregularmente áreas integrantes do Parque Ecológico Tietê, nos programas de habitação de interesse social, visando à restituição dessas áreas às funções do parque;
- f) implantar fórum de desenvolvimento distrital e regional que alie a sociedade civil ao Poder Público, em projeto de interesse mútuo que acolha e respeite as diferenças;
- g) implantar fórum urbanístico para acompanhamento da execução dos planos regionais;

II. diretrizes:

- a) articular as forças sociais em torno de projeto de desenvolvimento regional que possibilite aliar ações do Poder Público, da sociedade civil e da iniciativa privada voltados à consolidação e à reordenação espacial das atividades econômicas e sociais;
- b) incentivar e proporcionar condições para o desenvolvimento econômico e social sem prejuízo da preservação e recuperação ambiental da Subprefeitura;
- c) garantir mecanismos de ordem interna à organização da Subprefeitura, de forma a integrar as diversas políticas setoriais com as políticas de planejamento local;
- d) elaborar o plano de ação da Subprefeitura, especificando os programas, projetos e ações contidas neste Plano Regional Estratégico.

Art. 2º. São objetivos e diretrizes para o desenvolvimento econômico da Subprefeitura da Penha:

I. objetivos:

- a) incentivar a implantação de atividades industriais e comerciais por meio da reorganização do sistema para garantir que garanta maior acessibilidade;
- b) elaborar Plano Diretor para as COHABs no distrito de Artur Alvim para contemplar a regularização, o desenvolvimento de atividades comerciais e de escolas profissionalizantes, com previsão de áreas de estacionamento;
- c) requalificar a centralidade da Penha por meio da implantação de pólos de entretenimento como casas de shows, restaurantes e teatros.

II. diretrizes

- a) promover a requalificação de espaços ociosos situados na região central e em pólos comerciais mais tradicionais, mediante planos de desenvolvimento local;
- b) definir áreas para a implantação de pólos de entretenimento;
- c) regularizar e qualificar as pequenas unidades produtivas e comerciais por meio de programas sociais de incentivo à economia solidária e/ou crédito popular, especialmente, nos distritos de Cangaíba e Artur Alvim.

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

- I. objetivos:
 - a) implantar projetos sociais, priorizando o atendimento às crianças, jovens e idosos, inseridos nos planos de ação de cultura, esportes e desenvolvimento e assistência social;
 - b) implantar projetos de qualificação profissional para mulheres, desempregados, adolescentes e pessoas acima de 40 anos;
 - c) implantar centros de apoio específicos voltados às questões da violência doméstica e sexual;
 - d) implantar sistema de coleta seletiva, incluindo postos de entrega voluntária dos materiais recicláveis e centrais de triagem.
- II. diretrizes:
 - a) garantir a todos os cidadãos o acesso aos direitos básicos de habitação, educação, saúde e emprego;
 - b) garantir acesso universal dos cidadãos aos equipamentos públicos e ao transporte coletivo público;
 - c) melhorar a qualidade urbana e ambiental.

Título II Do Plano Urbanístico Ambiental

Art. 4º - Este Plano Regional Estratégico (PRE), observado o disposto no Capítulo I do Título III do 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 da Subprefeitura da Penha compreende a Bacia do Rio Tietê e as sub-bacias dos seguintes córregos:

- I. Tiquatira – formado pelos Córregos Ponte Rasa e Franquinho, fazendo divisa com a Subprefeitura de Ermelino Matarazzo;
- II. Aricanduva que faz divisa com Subprefeituras da Mooca e de Aricanduva;
- III. Açude, não canalizado, situado ao norte da Subprefeitura.

Art. 6º. Ficam estabelecidos por este Plano Regional Estratégico os seguintes objetivos, diretrizes e ações estratégicas para a implantação dos Parques Lineares:

- I. objetivos:
 - a) integrar as áreas de conservação com espaços públicos;
 - b) garantir a recuperação ambiental e paisagística;
 - c) preservar as nascentes da região;
 - d) ampliar áreas verdes e de lazer;
 - e) aumentar a permeabilidade;
 - f) melhorar sistema de drenagem urbana;
 - g) melhorar as condições ambientais;
 - h) urbanizar áreas sem infra-estrutura;
- II. diretrizes:
 - a) implantar parque linear e ampliar as áreas verdes e áreas permeáveis;
 - b) implantar ciclovia e vias de circulação de pedestres;
 - c) implantar equipamentos públicos para atendimento da população moradora de áreas do entorno a serem requalificadas;
 - d) implantar sistema de retenção de água;
- III. ações estratégicas:
 - a) identificar e coibir os lançamentos de esgotos “in natura” nos cursos d’ água, onde são propostas intervenções e melhoramentos urbanos antes de sua implantação;

- b) promover gestões junto à Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo – Sabesp, visando à instalação de rede de esgotos, coletores troncos e tratamentos adequados em toda as bacias;
- c) promover gestões junto ao Governo do Estado para estender o tratamento do Rio Tietê além da barragem da Penha;
- d) adequar e melhorar o sistema de drenagem pluvial em vários pontos de lançamento, promovendo o desassoreamento e o alargamento da calha, onde e quando for o caso;
- e) desenvolver projeto urbanístico e paisagístico do parque linear.

Art. 7º. Ficam mantidos os parques lineares definidos pelo Plano Diretor Estratégico - PDE e criados outros, a saber:

- I. Parque Linear do Córrego Ponte Rasa, divisa com a Subprefeitura Ermelino Matarazzo;
- II. Parque Cândido de Abreu, ao norte da Subprefeitura com início no Parque Ecológico seguindo ao longo da Rua Ribeiro de Amparo e a da Avenida Olavo Egídio de Souza Aranha até o Córrego Ponte Rasa.

§ 1º - Aplica-se a transferência do direito de construir para implementação dos parques mencionados nos incisos I e II deste artigo de acordo com os artigos 217 e 220 do PDE.

§ 2º - Serão implantadas ciclovias nos parques lineares a serem criados ao longo das margens dos córregos Ponte Rasa e Franquinho.

Art. 8º - Foi proposto neste Plano Regional a revitalização, ampliação do perímetro atual, implantação de equipamentos e atividades para participação da comunidade no Parque Municipal Águia de Haia.

Parágrafo único - Os perímetros dos parques lineares bem como o do Parque Municipal Águia de Haia são os constantes do Quadro 01 e Mapa 01 integrantes deste Livro.

Seção II – Rede Viária Estrutural e Coletora

Art. 9º - Além das vias estruturais estabelecidas no Quadro 03 do PDE, ficam estabelecidas por este Plano Regional, no Quadro 02 e no Mapa 02, os melhoramentos do sistema viário e execução de novas vias que receberem classificações de acordo com suas funções e que passarão a integrar o citado Quadro 03 do PDE.

Art. 10 – 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 de vias estabelecida 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 art. 218 do PDE e disposições da Parte III 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 o imóvel 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, que tiveram a edificação regularizada ou anistiada, terão o direito adicional de construir até o coeficiente máximo permitido na zona de uso em que o imóvel 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. 11 – A Rede Estrutural de Transporte Público contida no território desta Subprefeitura incorpora os Terminais Intermodais junto às estações de Metrô Penha e Artur Alvim.

Art. 12 - A Rede Estrutural de Transporte Público consta do Quadro 3 e Mapa 03 integrantes deste Livro.

Seção IV – Rede Estrutural de Eixos e Pólos Centralidades

Art. 13 – Nos termos das diretrizes estabelecidas pelo artigo 126 do PDE, neste Plano Regional Estratégico são definidas centralidades a partir da identidade local, dos marcos de referência e por meio da concentração de equipamentos públicos, de comércio, de serviços e de tradição histórica e cultural, a saber:

- I. cinco centralidades polares a qualificar até o ano de 2006:
 - a) Vila Matilde, ao longo da Avenida Radial Leste, entre o viaduto da V.Matilde e Avenida Margarida Maria;
 - b) Radial Leste, ao longo da Avenida Radial Leste, entre as estações Patriarca e Artur Alvim;
 - c) Vila Cisper, na divisa com Subprefeitura Ermelino Matarazzo a nordeste, ao longo da Avenida Luiz Imparato.
 - d) ao longo de toda Avenida Amador Bueno da Veiga, começando na Avenida Aricanduva, indo até o fim da Subprefeitura no sentido leste-oeste.
 - e) nova centralidade, criando eixo de expansão do início da operação urbana (Portal de Entrada da Leste) em direção ao Parque Ecológico Tietê, limitado pela Marginal do Tietê e entrando na Rua Souza Melo, retornando pela Av. Assis Ribeiro até as proximidades da Av. Aricanduva indo até a Marginal.

Parágrafo único - Os perímetros das Centralidades são os constantes do Quadro 04A e do Mapa 04, integrantes deste Livro.

Capítulo II – Dos Elementos Integradores

Art. 14 – Deverão ser incorporadas ao Plano de Ação de Governo as propostas feitas pela comunidade, aprovadas em plenária, pela Subprefeitura Penha, referentes aos elementos integradores habitação, equipamentos sociais, áreas verdes e espaços públicos.

Art. 15 – 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.

§ 1º Será revitalizada a área municipal existente do Parque Águia de Haia e ampliado o perímetro atual.

§ 2º Os espaços de uso público incluem as áreas públicas, as áreas verdes públicas e as áreas abertas para uso público.

§ 3º Os planos de bairros deverão estabelecer diretrizes para projetos de calçadas com acessibilidade à equipamentos e mobiliários públicos.

Título III - Do Uso e Ocupação do Solo

Capítulo I – Das Macrozonas

Art. 16 – De acordo com o artigo 147 do PDE, a Subprefeitura Penha encontra-se contida em parte na Macrozona de Proteção Ambiental e em parte na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana.

Seção I – Macrozona de Proteção Ambiental

Art. 17 - O Parque Ecológico do Tietê fica enquadrado na Macroárea de Uso Sustentável, estando sujeito às disposições do artigo 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.

Art. 18 – No território desta Subprefeitura está contida a Zona de Ocupação Especial – ZOE, inserida no Parque Ecológico do Tietê, onde será implantado o Campus da USP Leste que deverá ser objeto de Projeto Urbanístico Específico.

Seção II – Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana

Art. 19 - De acordo com os artigos 157 e 158 do PDE, o território da Subprefeitura Penha encontra-se nas Macroáreas de Urbanização em Consolidação (Penha e Vila Matilde) e na Macroárea de Urbanização e Qualificação (Arthur Alvim e Cangaíba).

Capítulo II – Do Zoneamento

Art. 20 - As Zonas de Uso contidas na Subprefeitura Penha são as constantes do Quadro 04A, Mapa-04 e as características de uso e ocupação do solo no Quadro 04, integrantes deste Livro.

Seção I – Das Zonas Mistas – ZM

Art. 21 - Zonas Mistas – ZM são aquelas constituídas do território da Subprefeitura Penha excluindo-se as Zonas Centralidades e a Macrozona de Proteção Ambiental.

Art. 22 - 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, integrante deste Livro.

Seção II – Das Zonas Centralidades – ZC

Art. 23 - No território desta Subprefeitura estão contidos os seguintes tipos de zonas centralidades, com perímetros constantes do Quadro 04A e do Mapa 04 integrantes deste Livro, a saber:

- I. Zona Centralidade Polar – ZCPa;
- II. Zona Centralidade Polar – ZCPb.

Parágrafo único - As características de aproveitamento, dimensionamento, e ocupação dos lotes das zonas centralidades são as constantes do Quadro 04, integrante deste Livro.

Seção III – Das Zonas Especiais

Art. 24 – As Zonas Especiais contidas na Subprefeitura Penha são aquelas que ocupam porções do território com diferentes características ou com destinação específica e normas próprias de uso e ocupação do solo, edificações, situadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, compreendendo:

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

Subseção I – Das Zonas Especiais de Preservação Cultural – ZEPEC

Art. 25 – Zonas Especiais de Preservação Cultural – ZEPEC são aquelas de interesse histórico, patrimonial, arquitetônico e urbanístico, objetivando preservação e tratamento relevante das características históricas e de identidade local.

Art. 26 – No território desta Subprefeitura está contida uma Zona Especial de Preservação Cultural – ZEPEC, o Centro Histórico da Igreja Nossa Senhora da Penha, 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.

Parágrafo único – O perímetro da ZEPEC está definido no Quadro 04B.

Art. 27 – As unidades integrantes da ZEPEC, conforme Mapa 04 deste Livro, que vierem a ser tombadas ou preservadas pelos órgãos Federal, Estadual e Municipal, estarão sujeitas às disposições estabelecidas para as Zonas Especiais de Preservação Cultural – ZEPEC.

Art. 28 – Aplica-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 do PDE.

Subseção II – Das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS

Art. 29 – Este PRE, tendo por referência as disposições estabelecidas no artigo 171 do PDE, e em função das necessidades de cada distrito da Subprefeitura da Penha, demarca dois tipos de Zonas Especiais de Interesse Social, ZEIS 1 e ZEIS 2, para as quais ficam estabelecidas as seguintes diretrizes:

- I. executar obras de saneamento básico e de infraestrutura urbana em áreas críticas;
- II. promover a organização e a mobilização da comunidade visando à gestão dos planos de urbanização.

Art. 30 - Os perímetros das ZEIS 1 e ZEIS 2 são os constantes do Quadro 04B1 e do Mapa 04, integrantes deste Livro.

Capítulo III – Dos Instrumentos de Gestão Urbana Ambiental

Seção I – Dos Instrumentos Urbanísticos

Art. 31 – 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 daqueles constantes da Lei Federal Nº 10.257 de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade, observadas as diretrizes contidas na Política Nacional do Meio Ambiente.

Art. 32 – São aplicáveis na Subprefeitura Penha por este PRE os seguintes instrumentos:

- I. parcelamento, edificação e utilização compulsórios;
- II. direito de preempção;
- III. outorga onerosa do direito de construir;
- IV. transferência do direito de construir.

Seção II. Do Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios

Art. 33 – Aplica-se o parcelamento, edificação e utilização compulsórios, nos termos 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 estão localizados, inclusive àqueles 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 Bairro, de acordo com objetivos urbanísticos.

Seção III. Do Direito de Preempção

Art. 34 – Aplica-se o direito de preempção em área situada na Av. Maria Margarida – Gamelinha, cujo perímetro consta do Quadro 06 deste Livro.

Parágrafo único - O imóvel de que trata o “caput” deste artigo será demarcado por lei como resultado estudos e Planos de Bairro, respeitando finalidades urbanísticas.

Seção IV. Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Art. 35 – Aplica-se a outorga onerosa do direito de construir:

- I. às áreas que serão regularizadas na Área de Intervenção Urbana do Parque Tiquatira e córrego de mesmo nome;
- II. às áreas contidas na Operação Urbana da Avenida Amador Bueno;
- III. às Zonas Mistas e de Centralidades com coeficiente de aproveitamento maior do que o básico estabelecido para cada zona de uso;
- IV. às áreas definidas no Quadro 05A e demarcadas no Mapa 05.

Parágrafo único - Aos imóveis lindeiros às vias estruturais e coletoras contidas nas zonas de uso referidas no inciso I e II aplicam-se as disposições do artigo 10 deste PRE.

Seção V. Da Transferência do Direito de Construir

Art. 36 – Aplica-se a Transferência do Direito de Construir, conforme as disposições dos artigos 217, 218 e 219 do PDE, aos terrenos particulares localizados em:

- I. lotes e glebas para implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- II. ZEIS 1 e ZEIS 2 – Zonas Especiais de Interesse social, visando à regularização fundiária e a implantação dos planos urbanísticos;
- III. áreas com pontos críticos de enchentes cujos proprietários doem o imóvel para integrar o sistema de áreas verdes do Município;
- IV. 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;
- V. áreas destinadas à implantação do Parque Tiquatira, compreendido entre a Av. Gabriela Mistral até a Av. Marginal Tietê;
- VI. áreas definidas no Quadro 05A e demarcadas no Mapa 05.

Parágrafo único – No caso da inviabilidade de aplicação de transferência do direito de construir, os imóveis a que se referem os incisos I e IV do “caput” deste artigo poderão ser objeto de desapropriação.

Seção VI. Das Áreas de Intervenção Urbana

Art. 37 – Ficam estabelecidas as seguintes Áreas de Intervenções Urbanas, na conformidade do Quadro 05A – PE:

- I. Parque linear Ponte Rasa;
- II. Parque linear Cândido de Abreu;
- III. extensão do Parque Tiquatira, a partir do eixo do Córrego do Franquinho;
- IV. corredor Parque Tiquatira;
- V. nova centralidade comercial;
- VI. nas vias constantes do Quadro 05A.

§ 1º - para as áreas referidas neste artigo ficam definidas as seguintes diretrizes:

- I. Realizar em até 180 dias, a contar da data da aprovação da Lei do Plano Estratégico Regional, o levantamento cadastral planimétrico e legal de todas as áreas remanescentes da desocupação necessária à implantação da avenida ao longo do córrego Tiquatira e do córrego Franquinho;

- II. Identificar no mesmo prazo estabelecido no inciso I as áreas invadidas, os invasores e os usos existentes;
- III. A Subprefeitura identificará dentro das áreas públicas remanescentes ao longo da Avenida Tiquatira, aquelas que poderão ter concessão de uso por tempo determinado mediante contrapartida a ser definida em lei específica;
- IV. Incorporar ao sistema viário, como parte integrante das calçadas da avenida Tiquatira, por ato do Executivo, as áreas que não forem disponibilizadas conforme definido no inciso anterior;
- V. Implantar canteiro arborizado nas áreas incorporadas ao sistema viário, podendo ser criados acessos para desembarques e estacionamento, mediante projeto específico, desde que garantida a permeabilidade do solo, sendo necessária a aprovação pelos órgãos competentes.

§ 2º - Para a situação de que trata o inciso III do parágrafo 1º deste artigo ficam estabelecidas duas características básicas:

- I. autorizar a permissão de uso por tempo determinado para pequenos comerciantes com características de ambulantes, desde que seja destinada 50% da área remanescente para o plantio e manutenção de espécies vegetais, devendo os restantes 50% da área serem mantidos com solo permeável;
- II. regularizar, mediante valor equivalente ao da outorga onerosa, estabelecimentos comerciais já estabelecidos, desde que seja implantado o equipamento social público em área de terreno da Subprefeitura, a ser indicado pela administração local.

§ 3º - Para as Áreas de Intervenções Urbanas do Quadro 05A, demarcadas no Mapa 05, deverão ser elaborados Projetos estratégicos de Intervenção Urbana - PEIU, atendendo às diretrizes deste Plano Regional Estratégico.

§ 4º Os procedimentos de implantação das AIU, bem como os instrumentos urbanísticos nelas aplicáveis, serão definidos em legislação específica.

Seção VII. Das Operações Urbanas Consorciadas

Art. 38 – Fica instituída por este Plano Regional Estratégico a Operação Urbana Amador Bueno, que interligará a Operação Urbana Celso Garcia com a Operação Urbana Rio Verde Jacu, para a qual ficam estabelecidas as seguintes diretrizes:

- I. constituir-se num dos eixos de ligação leste-oeste para as Subprefeituras da Penha, Ermelino Matarazzo, São Miguel Paulista e Itaim Paulista;
- II. tornar-se pólo de desenvolvimento econômico da região, por meio da implantação da malha viária;
- III. aplicar os ganhos advindos da aplicação da outorga onerosa do direito de construir e de outros instrumentos do PDE em qualquer área da Subprefeitura;
- IV. ampliar o coeficiente de aproveitamento máximo nas quadras lindeiras ao eixo Amador Bueno e estabelecer coeficientes de aproveitamento máximo decrescentes a partir deste eixo viário.

Parágrafo único - A Operação Urbana Amador Bueno definida por este PRE, cujo perímetro consta no Quadro 05B, deverá ser aprovada por lei específica.