

Livro VII
Plano Regional Estratégico da Subprefeitura – Vila Maria – Vila Guilherme

Sumário

Título I – Das Políticas Públicas Regionais.

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

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

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

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

Título II – Do Plano Urbanístico-Ambiental

Capítulo I – Dos Elementos Estruturadores

Seção I – Rede Estrutural Hídrica Ambiental

Seção II – Rede Viária Estrutural

Seção III – Rede Estrutural de Transporte Público

Seção IV – Rede Estrutural de Eixos e Pólos de Centralidade

Capítulo II – Dos Elementos Integradores

Título III – Do Uso e Ocupação do Solo

Capítulo I – Das Macrozonas

Seção I – Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana

Subseção I – Macroárea de Urbanização em Consolidação

Capítulo II – Do Zoneamento

Seção I – Das Zonas Exclusivamente Residenciais - ZER

Seção II – Das Zonas Predominantemente Industriais – ZPI

Seção III – Da Zona Mista – ZM

Seção IV – Das Zonas Especiais

Subseção I – Das Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS

Subseção II – Das Zonas de Ocupação Especial – ZOE

Capítulo III – Dos Instrumentos de Gestão Urbana Ambiental

Seção I – Dos Instrumentos Indutores de Uso Social da Propriedade

Seção II - Do Direito de Preempção

Seção III – Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Seção IV – Das Áreas de Intervenções Urbanas

Seção V – Das Operações Urbanas Consorciadas

Título I **Das Políticas Públicas Regionais.**

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

Art. 1º - O Plano Regional Estratégico da Subprefeitura Vila Maria – Vila Guilherme estabelece os objetivos e diretrizes de desenvolvimento urbano e ambiental visando à correção dos desequilíbrios sociais e regionais, para alcançar o desenvolvimento harmônico da região, por meio de prioridades e ações estabelecidas para as novas centralidades que deverão estar contempladas nesta Lei e em Áreas de Intervenções Urbanas.

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

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

- I. completar o Sistema Estrutural por meio da abertura da via de apoio à marginal do Tietê;
- II. incentivar a instalação de pequenas e médias indústrias nas ZPI por meio de alterações no padrão de parcelamento dos lotes;
- III. manter o parque industrial gerador de emprego, inclusive a sua expansão;
- IV. estimular a implantação de incubadoras de cooperativas;
- V. ampliar a oferta e oportunidades de empregos, visando à geração de renda, por meio de estímulos à diversificação de usos;
- VI. reduzir o tempo de deslocamento casa/trabalho por meio da dinamização das centralidades existentes e da criação de novas;
- VII. executar a segunda fase do terminal Fernão Dias para ampliação de sua capacidade, visando transferir as empresas transportadoras existentes na região;
- VIII. criar um centro de entreposto de distribuição de alimentos como o Ceasa-Ceagesp, em local adequado, facilitando o acesso e a logística de distribuição do setor de alimentação na cidade;
- IX. estimular o comércio para geração de emprego e renda;
- X. estimular o desenvolvimento das centralidades existentes, visando à ampliação das atividades terciárias.

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

Art. 3º - Para alcançar o desenvolvimento humano e qualidade de vida, em função das propostas feitas pela comunidade local, foram selecionadas as prioridades para os anos meta 2006 e 2012, por meio de ação conjunta da Subprefeitura com as demais Secretarias pertinentes, visando à priorização das Políticas Setoriais e das ações estratégicas localizadas, de modo a promover a inclusão social e reduzir as desigualdades regionais relativas aos setores de educação, saúde, assistência social, cultura, esporte e lazer que foram incluídas no Plano de Ação de governo.

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

Art. 4º - São Objetivos para o Desenvolvimento Urbano com Qualidade Ambiental:

- I- promover a preservação, recuperação e melhoria das condições de ocupação do solo, de forma a garantir o controle da permeabilidade;
- II- expandir a rede viária estrutural, promovendo intervenções em diversos entroncamentos e melhorias no sistema operacional de trânsito;
- III- incentivar a criação de novas centralidades e a dinamização das existentes;
- IV- prover para as diferentes macroáreas ações estratégicas diferenciadas em função das desigualdades sociais e distritais existentes;
- V- promover a ampliação e qualificação das áreas de uso público nas intervenções relacionadas com as centralidades.

Título II – Do Plano Urbanístico-Ambiental

Art. 5º – Este Plano Diretor Estratégico, observando o disposto no Capítulo I do Título III da Lei 13.430 de 13 de setembro de 2.002 – 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. 6º – São objetivos da rede estrutural hídrica ambiental:

- I – ampliar áreas verdes e de lazer;
- II – implantar caminhos verdes ao longo das principais avenidas, interligando praças e espaços livres existentes;
- III – promover o saneamento de córregos e de áreas degradadas;
- IV – melhorar a capacidade hídrica por meio da despoluição e saneamento desses recursos;
- V – aumentar a permeabilidade do solo;
- VI – melhorar o sistema de drenagem urbana;
- VII – urbanizar áreas sem infra-estrutura;
- VIII – implantar plano de urbanização, priorizando a produção de habitação para as famílias moradoras em situações de risco.

Art. 7º - Para as bacias contidas no território da subprefeitura da Vila Maria – Vila Guilherme ficam definidas as seguintes diretrizes:

- I – promover a reurbanização do rio Cabuçú, criando caminhos verdes, por uma extensão de 3 km, com maior densidade arbórea, integrando espaços livres e praças existentes até alcançar o Município de Guarulhos, minimizando os incômodos causados pela Rodovia Fernão Dias, para os bairros a ela adjacentes;
- II – implantar via e caminho verde ao longo do córrego da Paciência, em continuidade à rua Paulo Avelar, promovendo as ligações intra e inter urbana por meio da Rodovia Fernão Dias; definindo uma Área de Intervenção Urbana – AIU;
- III – recuperar as características naturais do córrego Maria Paula, implantando via de ligação entre bairros, promovendo a requalificação do entorno, definindo uma Área de Intervenção Urbana – AIU;
- IV – melhorar a capacidade hídrica do córrego Novo Mundo, promovendo a despoluição, o saneamento e o reassentamento da população residente em suas margens.
- V – criar o Parque Sociedade Paulista de Trote

Parágrafo único – A rede estrutural hídrica ambiental consta do Mapa 01 e do Quadro 01 integrantes deste Livro.

Seção II – Rede Viária Estrutural

Art. 8º – As vias estruturais da Subprefeitura da Vila Maria – Vila Guilherme foram estabelecidas no Quadro 03 do PDE, cabendo a este Plano Regional Estratégico, estabelecer as complementações da rede viária, promovendo interligações entre bairros e garantindo melhor desempenho operacional, por meio de ajustes geométricos, pavimentação e sinalização.

- I. fazer gestões junto aos governos Estadual e Federal para execução das alças de acesso ao viaduto sobre a Rodovia Fernão Dias, transpondo o Rio Cabuçú, limite dos municípios de Guarulhos e São Paulo, ligando à Av. João Simão de Castro, chegando ao Terminal de Cargas Fernão Dias;
- II. implantar a via de apoio da Marginal do Rio Tietê;
- III. incluir como coletoras, além das estabelecidas pela CET as seguintes: Rua do Imperador, Rua da Gávea, Rua Mendes da Rocha, Rua Serafim Gonçalves Pereira;

IV. implantar ciclovias ao longo da rua Paulo Avelar (Córrego da Paciência), avenida Edu Chaves e avenida Luís Dumont Villares.

Parágrafo único – As diretrizes e metas para a rede viária estrutural constam do Mapa 02 e do Quadro 02, integrantes deste Livro.

Seção III – Rede Estrutural de Transporte Público

Art. 9º – Este Plano Regional Estratégico incorpora as diretrizes do PDE e reitera o Plano de Circulação Viária e de Transportes do Município de São Paulo, definindo as seguintes diretrizes:

- I) implantar terminal de ônibus na Vila Maria Baixa;
- II) fazer gestões junto ao Metrô para interligar a Vila Maria Baixa com a Estação Tucuruvi;
- III) implantar subsistema alimentador de transporte, interligando as vias locais.

Parágrafo único - A Rede Estrutural de Transporte Público consta do Mapa 03, e as vias do Programa Via Livre do Quadro 03, integrantes, deste anexo e desta Lei.

Seção IV – Rede Estrutural de Eixos e Pólos de Centralidade

Art. 10 – Atendendo as diretrizes estabelecidas pelo artigo 126 do PDE, neste Plano Regional Estratégico são definidas as seguintes centralidades:

- I – ZCPa – zona centralidade polar Center Norte;
- II – ZCPb – zona centralidade polar Vila Guilherme;
- III – ZCPa – zona de centralidade polar Córrego da Paciência;
- IV – ZCPa – zona de centralidade polar Córrego Maria Paula;
- V – ZCPa – zona de centralidade polar Vila Munhoz;
- VI – ZCPb – zona de centralidade polar Vila Medeiros;
- VII – ZCPb – zona de centralidade polar Vila Ede.

Art. 11 – Ficam delimitadas como centralidades lineares e integradas ao Programa de Intervenções em Ruas Comerciais, as seguintes:

- I. Av. Guilherme Cotching - 2006 PR
- II. R. Milton da Rocha - 2006 PR
- III. Av. Zaki Narchi - 2006 PR
- IV. R. Maria Cândida - 2006 PR
- V. R. Curuçá - 2006 PR
- VI. Av. Mendes da Rocha – 2012 PR
- VII. Av. Joaquina Ramalho- 2006 PR
- VIII. Av. Jardim Japão– 2012 PR
- IX. Av. Roland Garros– 2012 PR
- X. Av. Júlio Buono – 2012 PR
- XI. Av. Gen. Ataliba Leonel– 2012 PR
- XII. Av. Das Cerejeiras– 2012 PR
- XIII. Av. Luís Dumont Villares- 2006 PR
- XIV. R. Prof. De Castro Junior– 2012 PR
- XV. R. Chico Pontes– 2012 PR
- XVI. Av. Gustavo Adolfo– 2012 PR
- XVII. Av. N. Sra. Do Loreto– 2012 PR
- XVIII. Av. Conceição (trechos) – 2012 PR
- XIX. R. Alberto Byington (trechos) – 2012 PR
- XX. R. Pde. Sabóia de Medeiros (trechos) – 2012 PR
- XXI. R. Mere Amedea (trechos) – 2012 PR
- XXII. R. Ararituaba (trechos) – 2012 PR
- XXIII. R. do Imperador (trechos) – 2012 PR
- XXIV. R. da Gávea (trechos) – 2012 PR

Capítulo II – Dos elementos integradores

Art.12 – Integram o Plano de Ação Local as reivindicações da comunidade referentes aos elementos integradores, sendo incorporadas por este Plano Regional Estratégico as indicações para a implantação de 4 (quatro) unidades de CEU – Centro de Educação Integrado:

- I - CEU Vila Guilherme;
- II - CEU Novo Mundo;
- III – CEU Benfica;
- IV – CEU Thomaz Mazzoni.

Título III – Do Uso e Ocupação do Solo

Capítulo I – Das Macrozonas

Art. 13 – Segundo o artigo 147 do PDE, a Subprefeitura de Vila Maria – Vila Guilherme está contida integralmente Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana.

Seção I – Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana

Art. 14 – Este Plano Regional Estratégico estabelece diretrizes de uso e ocupação do solo em função das tendências e potencialidades dos distritos de Vila Maria e Vila Guilherme, que estão contidos na macroárea de urbanização em consolidação.

Capítulo II – Do Zoneamento

Art. 15 – As características de uso, aproveitamento e dimensionamento dos lotes de cada zona de uso são as constantes do Quadro 04A e do Mapa 04, integrantes deste anexo e desta Lei, e os perímetros de todas as zonas de uso estão descritos no Quadro 04 B, integrante desta Lei.

Seção I – Das Zonas Predominantemente Industriais – ZPI

Art.16 – São zonas predominantemente industriais – ZPI, aquelas porções do território destinadas a implantação de usos diversificados, onde a preferência é dada aos usos industriais incômodos e outras atividades não residenciais incômodas.

Art. 17 – Este Plano Regional Estratégico altera e amplia as zonas predominantemente industriais – ZPI, definindo 5 (cinco) perímetros de ZPI, em função da localização estratégica da Subprefeitura em relação às rodovias Fernão Dias e Dutra.

Seção II – Das Zonas Mistas - ZM

Art. 18 – São Zonas Mistas – ZM, aquelas constituídas pelo restante do território da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, excluídas as ZCP, as ZPI e as zonas especiais, destinadas à implantação conjugada de usos residenciais e não residenciais, inclusive no mesmo lote ou edificação, segundo critérios gerais de compatibilidade de incômodo e qualidade ambiental que tem como referência o uso residencial.

Art. 19 – No território da subprefeitura Vila Maria – Vila Guilherme esta Lei define as seguintes zonas mistas:

- I – ZM – 2: zonas mistas de média densidade demográfica e construtiva médias;
- II – ZM – 3a: zonas mistas de densidade demográfica e construtiva altas;
- III – ZM – 3b: zonas mistas de densidade demográfica e construtiva altas.

Seção III – Das Zonas Especiais

Art. 20 – As Zonas Especiais são aquelas que ocupam porções do território, com diferentes características ou com destinação específica e normas próprias de uso e ocupação do solo, edilícias, situadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, sendo que na Subprefeitura de Vila Maria – Vila Guilherme é definida apenas a Zona Especial de Interesse Social – ZEIS.

Subseção I – Das zonas especiais de interesse social – ZEIS

Art. 21 – As zonas especiais de interesse social – ZEIS são aquelas destinadas, prioritariamente à recuperação urbanística, à regularização e produção de Habitação de Interesse Social – HIS ou de Mercado Popular – 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. 22 – Este Plano Regional Estratégico, tendo por referência as disposições estabelecidas no artigo 171 do PDE, e em função das necessidades da subprefeitura Vila Maria – Vila Guilherme, demarca no território três tipos de ZEIS:

I. ZEIS 1;

II. ZEIS 2;

III. ZEIS 3.

Subseção II – Das Zonas de Ocupação Especial – ZOE

Art. 23 - ZOE são porções do território do Município destinadas a abrigar atividades que, por suas características únicas, necessitem de tratamento especial.

Parágrafo único – fica demarcada a ZOE na área ocupada pela FEBEM, cujo perímetro é descrito no Quadro 4B integrante deste Livro.

Capítulo III – Dos Instrumentos de Gestão Urbana Ambiental

Seção I – Dos Instrumentos Indutores do Uso Social da Propriedade

Art. 24 – São passíveis de aplicação do parcelamento, edificação e utilização compulsórios os imóveis que se enquadrem nas disposições do artigo 201 do PDE.

Seção II – Do Direito de Preempção

Art. 25 – Ficam sujeitas a aplicação do direito de preempção 8 (oito) áreas com as finalidades descritas no Quadro 06 e delimitadas no Mapa 06 integrantes deste Livro.

Seção III – Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Art. 26 – Ficam sujeitos à Outorga Onerosa do Direito de Construir os imóveis particulares localizados nas zonas onde o coeficiente de aproveitamento máximo for maior do que o básico, de acordo com as regras estabelecidas nos artigos 209 a 216 do PDE e nas disposições da Parte I desta Lei.

Seção IV – Das Áreas de Intervenções Urbanas e Projetos Estratégicos

Art. 27 – Ficam definidas como áreas de intervenção urbana – AIU as sete zonas de centralidades polares bem como a área do Terminal de Cargas Fernão Dias, sujeitos às disposições do inciso VI do artigo 146 do PDE:

- I – AIU – 01 – Córrego da Paciência
- II – AIU – 02 – Córrego Maria Paula
- III – AIU – 03 – Terminal de Cargas Fernão Dias
- IV – AIU – 04 – Vila Munhoz
- V – AIU – 05 – Vila Ede
- VI – AIU – 06 – Vila Medeiros

Parágrafo único – os objetivos, as características e os coeficientes máximos das AIU estão descritos no Quadro 05 e no Mapa 05 integrantes deste Livro.

Seção V – Das Operações Urbanas Consorciadas

Art. 28 – As Operações Urbanas Consorciadas, atendendo as disposições dos artigos 225 a 234 do PDE, deverão ser objeto de lei específica, sendo por este Plano Regional Estratégico mantido o perímetro da Operação Urbana Carandiru.