

Anexo XXXI - Livro XXXI
Plano Regional Estratégico da Subprefeitura Cidade Tiradentes

Sumário

Título I – Das Políticas Públicas Regionais.

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 – Das Zonas Mistas – ZM

Seção II – Da Zona Centralidade – ZC

Seção III – Das Zonas Especiais

Subseção I – Das Zonas Especiais de Preservação Ambiental – ZEPAM

Subseção II – Das Zonas de Ocupação Especial – ZOE

Subseção III – Das Zonas Especiais de Preservação Cultural – ZEPEC

Subseção IV – Das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS

Capítulo III – Dos Instrumentos de Gestão Urbana Ambiental

Seção I – Dos Instrumentos Urbanísticos

Seção II – Do Direito de Preempção

Seção III – Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Seção IV – Da Transferência do Direito de Construir

Seção V – Das Áreas de Intervenção Urbana

Seção VI – Dos Instrumentos de Gestão Ambiental

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 Cidade Tiradentes - PRE, estabelece os seguintes objetivos e diretrizes para o desenvolvimento urbano e ambiental da região:

I. Objetivos:

- a) aplicar o Plano Regional Estratégico e os instrumentos do Estatuto da Cidade;
- b) aplicar instrumentos de participação popular nas intervenções das bacias dos córregos;
- c) requalificar o tecido urbano do território da Subprefeitura, respeitando e criando áreas de proteção ambiental, com vistas à integração regional;
- d) promover a regularização fundiária;
- e) integrar as políticas setoriais, especialmente de transportes, habitação, equipamentos sociais e de meio ambiente;
- f) ampliar a oferta de empregos e a geração de renda na região;
- g) atender a demanda de consumo da população;
- h) possibilitar a diminuição do tempo e da distância de deslocamento da população entre o trabalho e a residência;
- i) eliminar a segregação sócio-espacial;
- j) impulsionar o desenvolvimento cultural e educacional, contribuindo para o desenvolvimento social;
- k) melhorar e ampliar a qualidade de vida da população;
- l) promover o crescimento sócio-econômico com base no desenvolvimento sustentável, compatibilizando o desenvolvimento ambiental aos desenvolvimentos econômico e social;
- m) desenvolver programas de aprimoramento do cadastro em conjunto com as Secretarias Municipais, assim como promover programas de regularização fundiária e fiscal;
- n) controlar o adensamento populacional de acordo com a capacidade de suporte da infra-estrutura da área.

II. Diretrizes:

- a) criar estrutura urbana para dotar a Subprefeitura de uma identidade local, com qualidade para absorver o atual adensamento populacional;
- b) integrar a Subprefeitura na região por meio de melhorias no sistema viário e transportes;
- c) melhorar a circulação local;
- d) preservar o patrimônio ambiental existente, valorizar as áreas atualmente degradadas por processo erosivo e implantar um ambiente florestal com espécies nativas e exóticas;
- e) possibilitar a diversificação de uso através da oferta de áreas regulares para a instalação de serviços e comércio;
- f) implantar equipamentos de uso cultural e de lazer.

Art. 2º - São objetivos e diretrizes para o desenvolvimento econômico da Subprefeitura Cidade Tiradentes:

I. Objetivos:

- a) aumentar a oferta de empregos na região;
- b) atrair empresas de alto valor adicionado;
- c) possibilitar a legalização das atividades econômicas existentes;
- d) reduzir as perdas de recursos financeiros públicos e privados, otimizando os investimentos;
- e) observar os princípios da Economia Popular Solidária.

II. Diretrizes:

- a) capacitar lideranças comunitárias locais, capazes de mobilizar a população para a manutenção e conservação da área;
- b) criar um Sistema Agroflorestal – SAF, definido como um método produtivo heterogêneo e orgânico, com produção de hortaliças, frutas, raízes, madeira e plantas medicinais;
- c) criar programas e projetos comunitários para oferecer alternativas sustentáveis de geração de trabalho e renda à população, tais como: formação de jovens viveiristas e aptos a execução e manutenção de jardins, cooperativas de catadores de resíduos sólidos, cooperativas de produção na área de alimentação, cooperativas de trabalhadores para a construção civil e para serviços domésticos;
- d) elaborar e implementar programas de geração de emprego e renda;
- e) incentivar a implantação de atividades econômicas na área.

§ 1º. São objetivos e diretrizes do Sistema Agroflorestal a que se refere a alínea "b" do inciso II deste artigo:

- I. a regeneração natural de florestas, de maneira produtiva;
- II. a recuperação de áreas degradadas;
- III. a recriação de um ambiente florestal com espécies nativas e exóticas.

§ 2º. Em áreas desprovidas de vegetação natural, o Sistema Agroflorestal tem por objetivos:

- I. contribuir com melhorias ambientais, tais como: contenção da erosão do solo, recuperação de áreas degradadas, melhoria do clima, aumento da fertilidade do solo com o auxílio de espécies adubadoras e recriação de um ambiente florestal com espécies nativas e exóticas;
- II. contribuir com melhorias socioeconômicas, como complementação alimentar e de renda familiar;
- III. contribuir na integração do ser humano com o ambiente e a diversidade de espécies.

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

I. Objetivos:

- a) garantir aos cidadãos o direito à cidade sustentável, o acesso aos direitos básicos de moradia, saneamento ambiental, infra-estrutura urbana, transporte e serviços públicos, trabalho e lazer para as presentes e futuras gerações;
- b) resgatar a cidadania da população local e a gestão democrática;
- c) garantir acesso aos equipamentos sociais e ao transporte coletivo público, adequados aos interesses da população e às características de Cidade Tiradentes;
- d) melhorar a qualidade urbana e ambiental e recuperar as áreas degradadas;

II. Diretrizes:

- a) fortalecer o setor público e recuperar as funções de planejamento, articulando e integrando as políticas setoriais;
- b) promover a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade nos processos de decisão, controle e planejamento, por meio da formação de Rede de Cidadania Ativa;
- c) utilizar os instrumentos de política urbana do Estatuto da Cidade para promover a justiça social e o exercício do direito à moradia e do cumprimento das funções sociais da Cidade e da propriedade;
- d) viabilizar ações de parceria entre o Poder Público e outros setores da sociedade no processo de urbanização e atendimento social, e fomentar uma rede de comunicação entre os moradores das COHABs e de seu entorno;
- e) ampliar as áreas de lazer públicas e áreas verdes preservadas, com saneamento de córregos e áreas degradadas e criação de parques e caminhos verdes;
- f) reduzir os índices gerais de mortalidade;
- g) implantar equipamentos públicos nos parques lineares e nos parques, e melhorar o atendimento dos equipamentos já instalados: Saúde (Postos), Educação (EMEI / EMEF), Cultura e Abastecimento;
- h) implantar centros de esportes olímpicos;
- i) formar agentes multiplicadores de processos de educação ambiental e comunicação social;
- j) implantar caminhos verdes, quando possível, nas vias onde a passagem de pedestres é expressiva, priorizando a arborização.

Título II **Do Plano Urbanístico Ambiental**

Art. 4º - Este Plano Regional Estratégico, observando o disposto na Parte I desta Lei, 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 Cidade Tiradentes está localizada na Bacia do Rio Tietê e constituída pelas sub-bacias constantes do Mapa 01 integrante deste Livro, a saber:

- I. sub-bacia do Córrego Itaquera e seus afluentes principais: Córrego Itaquera, Itaquera Mirim, Córrego Guaratiba e Córrego do Rodeio;
- II. sub-bacia do Rio Aricanduva ao sul na divisa com a Subprefeitura São Mateus.

Art. 6º - Os parques lineares da Subprefeitura Cidade Tiradentes têm como objetivos, diretrizes e ações estratégicas:

I. Objetivos:

- a) integrar as áreas de conservação com espaços públicos;
- b) garantir a recuperação ambiental e paisagística;
- c) ampliar áreas verdes e de lazer;
- d) aumentar a permeabilidade;
- e) melhorar sistema de drenagem urbana;
- f) melhorar as condições ambientais;
- g) 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;
- e) implantar hortas, viveiros de mudas, reflorestamentos de áreas degradadas e sistema agro florestais;
- f) recuperação das margens do Córrego Itaquera entre a APA do Iguatemi e o Parque do Rodeio, viabilizando a ligação e fruição pública destes patrimônios ambientais.

III. Ações estratégicas:

- a) promover gestões junto à Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo – SABESP, visando à instalação de coletores-tronco de esgoto sanitário e suas ramificações em todas as bacias, bem como do tratamento dos esgotos;
- b) executar as obras necessárias à urbanização, tais como os coletores-tronco de esgoto sanitário, a adequação e a melhoria do sistema de drenagem pluvial em vários pontos de lançamento, promovendo, quando for o caso, o desassoreamento e o alargamento da calha;

- c) implantar os parques lineares e a urbanização com tratamento paisagístico;
- d) promover gestões junto a EMBRAPA, DEPAVE e EMURB visando à elaboração de um plano para a implantação de sistema agroflorestal incluindo áreas de pequenas dimensões e a criação de um viveiro municipal com cursos de capacitação.

Art. 7º - Os Parques Lineares, os Caminhos Verdes e os Parques existentes e propostos da Subprefeitura de Cidade Tiradentes, definidos na Parte I desta Lei, constam do Quadro 01 e do Mapa 01 integrantes deste Livro.

Art. 8º - Os parques lineares definidos são os seguintes:

- I. parque linear ao longo do Ribeirão Guaratiba;
- II. parque linear ao longo do Córrego Itaquera;
- III. parque linear ao longo do Rio Aricanduva, desde a nascente que constitui limite das Subprefeituras Cidade Tiradentes e São Mateus.

Parágrafo único: Aos imóveis inseridos nos perímetros dos parques lineares constantes do Quadro 01 integrante deste PRE, aplica-se a transferência do potencial construtivo da área doada para outro imóvel, observando o disposto na Parte I desta Lei.

Art. 9º - Os Caminhos Verdes propostos para esta Subprefeitura têm o objetivo de integrar as áreas verdes da região e qualificar os passeios públicos nos principais eixos de acessos.

Art. 10 – No território desta subprefeitura estão definidos os seguintes parques:

- I. Parque Eduardo Sanches, com o objetivo de promover áreas destinadas à prática de esportes;
- II Parque Av. dos Metalúrgicos e Rua dos Têxteis, com os objetivos de preservar a mata nativa, incentivar atividades ecológicas e de pesquisa e ser uma área de integração com o uso do Hospital Cidade Tiradentes e da Escola Técnica de Saúde Pública;
- III. Parque Rua Cachoeira Castanha, com o objetivo de promover atividades de lazer;
- IV. Parque Rua Manoel Moscoso, parque temático com o objetivo de prover áreas destinadas para exposições e de proporcionar o lazer contemplativo;
- V. Parque APA do Iguatemi, área com intensa mata nativa e com potencial para Parque Ecológico, com diversidade de atividades voltadas ao entretenimento e lazer.

Parágrafo único. A Subprefeitura Cidade Tiradentes, sob a coordenação da Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente, implantará os parques criados no “caput” deste artigo.

Seção II – Rede Viária Estrutural e Secundária

Art. 11 – As vias estruturais da Subprefeitura de Cidade Tiradentes são aquelas estabelecidas de acordo com as disposições da Parte I desta Lei, cabendo a este PRE definir as complementações e melhorias do sistema viário estrutural e secundário, como consta do Quadro 02 e do Mapa 02 integrantes deste Livro.

Art. 12 – Fica considerada “non aedificandi” a faixa lindeira de 5,00m (cinco metros), no mínimo, de cada lado das vias a alargar, até atingir a largura de vias estabelecida no Quadro 1 da Parte III desta Lei, em função do nível da via.

§ 1º - Os proprietários de imóveis que doarem para a Prefeitura a área de terreno contida na faixa de que trata o “caput” deste artigo, para o alargamento da via, ficam isentos do pagamento do potencial construtivo adicional até o coeficiente de aproveitamento máximo estabelecido para as respectivas zonas de uso, podendo, inclusive, transferir o potencial construtivo da área doada para esse melhoramento viário, para outro imóvel, conforme as disposições da Parte I desta Lei, situado nas centralidades contidas na Macrozona de Qualificação e Estruturação Urbana definidas por este Plano Regional Estratégico.

§ 2º - Os proprietários de imóveis cuja área de lote resultar inferior ao lote mínimo estabelecido para a zona de uso em que se encontra, poderão solicitar a desapropriação total do lote original à Prefeitura.

§ 3º - Os proprietários de imóveis contidos na faixa de que trata o “caput” deste artigo, que tiveram a edificação regularizada ou anistiada, terão o direito adicional de construir até o coeficiente máximo permitido na zona de uso em que se encontram, de forma gratuita, no próprio lote remanescente ou em outro lote situado na mesma categoria de zona de uso.

Art. 13 – Deverá ser realizado estudo de viabilidade de abertura de via ligando a região sul do distrito Cidade Tiradentes e a área leste do distrito de São Mateus, com o objetivo de gerar alternativa de acesso local aliada à preservação da nascente do Rio Aricanduva e implantação de parque linear.

Art. 14 - Fica definido o anel viário de Cidade Tiradentes formado pela Av. dos Têxteis, Rua Manoel Moscoso, Rua Padre Ademar Moreira, Av. dos Metalúrgicos e Av. Naylor de Oliveira, esta última a se complementada, com o objetivo de melhoria da acessibilidade local, facilitando o acesso aos equipamentos públicos e à centralidade existente.

Art. 15 – Ficam definidos os percursos de ciclovias a serem detalhados pelo Executivo, na forma constante do Quadro 02 integrante deste Livro.

Seção III – Rede Estrutural de Transporte Público

Art. 16 – Este Plano Regional Estratégico, em consonância com a Parte I desta Lei e com o Plano Municipal de Circulação Viária e Transportes, estabelece as seguintes diretrizes:

- I. promover a reorganização das principais linhas de transporte coletivo e a integração entre os diferentes modos de transportes;
- II. descentralizar os terminais de ônibus, por meio de terminais locais junto às vias de circulação principais;
- III. integrar os transportes alternativos locais ao sistema de transporte estrutural.

Parágrafo único - A Rede Estrutural de Transporte Público desta Subprefeitura, demarcada no Mapa 03 e definida no Quadro 03, integrantes deste Livro.

Seção IV – Rede Estrutural de Eixos e Pólos de Centralidade

Art. 17 – A Rede Estrutural de Eixos e Pólos de Centralidades da Subprefeitura Cidade Tiradentes atende às diretrizes estabelecidas na Parte I desta Lei, são aquelas constantes do Quadro 04A e do Mapa 04, com as características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes estabelecidas no Quadro 04.

Capítulo II – Dos Elementos Integradores

Art. 18 – As propostas da comunidade aprovadas em plenária pela Subprefeitura Cidade Tiradentes, referentes aos elementos integradores, habitação, equipamentos sociais, áreas verdes e espaços públicos, devem ser incorporados ao Plano de Ação de Governo dessa Subprefeitura.

Art. 19 – A Subprefeitura e a comunidade local deverão estabelecer, no Plano de Gestão Ambiental, as ações a serem implementadas para os diferentes tipos de espaços de uso público, considerando as diretrizes contidas neste Plano Regional Estratégico.

Título III Do Uso e Ocupação do Solo

Capítulo I – Das Macrozonas

Art. 20 – De acordo com o estabelecido na Parte I desta Lei, o território da Subprefeitura Cidade Tiradentes encontra-se contido na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana e na Macrozona de Proteção Ambiental .

Seção I – Macrozona de Proteção Ambiental

Art 21 - Fica alterado o perímetro da Macrozona de Proteção Ambiental do PDE, na conformidade com a Parte I desta Lei.

Art 22 – No território da Subprefeitura de Cidade Tiradentes a Macrozona de Proteção Ambiental é constituída pelas seguintes zonas:

- I. ZMp – Zona Mista de Proteção Ambiental;
- II. ZEPAM -Zona Especial de Proteção Ambiental;
- III. ZCPp – Zona Centralidade Polar de Proteção Ambiental;
- IV. ZEIS – Zona Especial de Interesse Social.
- V. ZCLp – Zona Centralidade Linear de Proteção Ambiental.

Parágrafo único - As características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes das Zonas de Uso de que trata o “caput” deste artigo são aquelas constantes do Quadro 04 e os perímetros são os constantes dos quadros 04A, e 04B integrantes deste Livro.

Seção II – Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana

Art. 23 - Fica alterado o perímetro da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, na conformidade com a Parte I desta Lei.

Art. 24 –No território da Subprefeitura de Cidade Tiradentes a Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana é constituída pelas seguintes zonas:

- I. ZM -1 – Zona Mista de Baixa Densidade;
- II. ZM - 2 – Zona Mista de Média Densidade;
- III. ZCPa - Zona Centralidade Polar;
- IV. ZEIS – Zona Especial de Interesse Social;
- V. ZEPAM - Zona Especial de Proteção Ambiental;
- VI. ZEPEC – Zona Especial de Preservação Cultural;
- VII. ZCLa – Zona Centralidade Linear.

Capítulo II – Do Zoneamento

Art. 25 – As zonas de uso contidas na Subprefeitura Cidade Tiradentes são as constantes do Quadro 04A e do Mapa 04 integrantes deste Livro, estando as características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes estabelecidas no Quadro 04, integrante deste Livro.

Seção I – Das Zonas Mistas – ZM

Art. 26 – No território desta Subprefeitura estão contidos os seguintes tipos de zonas mistas:

- I. ZM – 1 – Zona Mista de Baixa Densidade;
- II. ZM- 2 - Zona Mista de Média Densidade.
- III. ZM-3a – Zona Mista de Alta Densidade.

Parágrafo Único - As características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes e perímetros das Zonas Mistas – ZM constam dos Quadros 04 e 04A, integrantes deste Livro.

Art. 27 – As áreas de comércio existentes atualmente em áreas particulares e da Companhia de Habitação de São Paulo – COHAB serão passíveis de regularização mediante análise caso a caso por uma comissão intersecretarial desde que garanta a qualidade de segurança da edificação.

§ 1º - A comissão intersecretarial citada no “caput” deste artigo será formada por regulamentação do executivo, cabendo a coordenação a um técnico da Subprefeitura indicado pelo Subprefeito.

§ 2º - Os parâmetros de análise para regularização das edificações tratadas no “caput” deste artigo serão estabelecidas pela comissão intersecretarial e de acordo com as diretrizes do PDE, do PRE Cidade Tiradentes e demais legislações municipais pertinentes.

Seção II – Das Zonas Centralidades – ZC

Art 28 – No território desta Subprefeitura estão contidos os seguintes tipos de zonas centralidades:

- I. ZCPa - Zona Centralidade Polar;
- II. ZCLa – Zona Centralidade Linear;
- III. ZCPp - Zona Centralidade Polar de Proteção Ambiental;
- IV. ZCLp - Zona Centralidade Linear de Proteção Ambiental.

Parágrafo Único - As características de aproveitamento, dimensionamento, ocupação dos lotes e perímetros nas Zonas Centralidades são aquelas constante dos Quadros 04, 04A e 04B, integrantes deste Livro.

Seção III – Das Zonas Especiais

Art. 29 – As Zonas Especiais contidas na Subprefeitura Cidade Tiradentes são aquelas que ocupam porções do território com diferentes características ou com destinação específica e normas próprias de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes situadas na Macrozona de

Estruturação e Qualificação Urbana e na Macrozona de Proteção Ambiental, compreendendo:

- I- Zonas Especiais de Proteção e Recuperação Ambiental – ZEPAM;
- II- Zonas Especiais de Preservação Cultural – ZEPEC;
- III- Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS;
- IV- Zona de Ocupação Especial – ZOE.

Subseção I – Das Zonas Especiais de Proteção e Recuperação Ambiental – ZEPAM-P

Art. 30 – Na Subprefeitura de Cidade Tiradentes ficam definidos os perímetros das Zonas Especiais de Proteção Ambiental – ZEPAM - P, constante do Quadro 04B, estando as características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes estabelecidas no Quadro 04 e delimitados no Mapa 04, integrantes deste Livro.

Subseção II – Das Zonas Especiais de Preservação Cultural – ZEPEC

Art. 31 – As Zonas Especiais de Preservação Cultural – ZEPEC são aquelas destinadas à preservação, recuperação e manutenção do patrimônio histórico, artístico e arqueológico, podendo se configurar como sítios, edifícios ou conjuntos urbanos.

Art. 32 – A área da antiga sede da Fazenda Santa Etelvina e a casa da senzala, junto ao terminal de ônibus Cidade Tiradentes, constantes deste Livro, se forem tombadas ou preservadas pelos órgãos de preservação competentes, estarão sujeitas às disposições previstas para as Zonas Especiais de Preservação Cultural – ZEPEC.

Subseção III – Das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS

Art. 33 – As Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS são aquelas destinadas, prioritariamente, à recuperação urbanística, à regularização fundiária e à produção de habitações de Interesse social – HIS ou de Mercado Popular – HMP, definidas na Parte I desta Lei, incluindo a recuperação de imóveis degradados, a provisão de equipamentos sociais e culturais, de espaços públicos, serviços e comércio de caráter local.

Art. 34 – Este Plano Regional Estratégico, tendo por referência as disposições estabelecidas na Parte I e na Parte III desta Lei, define os perímetros de ZEIS 1, contidos na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana e na Macrozona de Proteção Ambiental.

Art. 35 – Os perímetros das ZEIS 1 passam a ser os constantes do Mapa 04 A integrantes deste Livro.

Subseção IV – Da Zona de Ocupação Especial – ZOE.

Art 36 - A área do Parque do Rodeio passa a ser enquadrada como Zona de Ocupação Especial – ZOE/01, com os parâmetros urbanísticos constantes do Quadro 04 e perímetro constante do Mapa 04 deste Livro.

Capítulo III – Dos Instrumentos de Gestão Urbana Ambiental

Seção I – Dos Instrumentos Urbanísticos

Art. 37 – Para o planejamento, controle, gestão e promoção do desenvolvimento urbano ambiental do território da Subprefeitura Cidade Tiradentes, este PRE fará uso dos instrumentos urbanísticos estabelecidos na Parte I desta Lei e daqueles constantes da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2.001 – Estatuto da Cidade, observadas as diretrizes contidas na Política Nacional do Meio Ambiente, quando for o caso.

Seção II – Do Direito de Preempção

Art. 38 – Serão objeto de aplicação do direito de preempção, conforme descrito na Parte I desta Lei e para fins de uso destinado à implantação de equipamentos públicos, os seguintes imóveis referidos no Quadro 06 e indicados no Mapa 06, integrantes deste Livro, a saber:

- I. Rua Inácio Monteiro esquina com a Rua Alexandre Davidenko, próximo à Vila Iolanda, Sítio Conceição;
- II. Rua Cachoeira de Paulo Afonso, esquina com a R. Inácio Monteiro;
- III. Rua Inácio Monteiro, entre a Av. Souza Ramos e a Av. Guilherme de Abreu Sodré;
- IV. Terreno localizado entre as Ruas Inácio Monteiro, Cachoeira Morena, Rio Itapemirim e Regresso Feliz;
- V. Rua Inácio Monteiro entre as Ruas Wilson F.S.Carvalho e Coutinho de Melo;
- VI. Terreno localizado em frente à Rua Márcio Beck Machado ao final da Avenida Circular.

Seção III – Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Art. 39 – Aplica-se a outorga onerosa do direito de construir, conforme o disposto na Parte I desta Lei, às Zonas Mistas, Zonas de Centralidades, Zonas Especiais de Preservação Cultural e Zonas Especiais de Interesse Social, com coeficiente de aproveitamento máximo maior do que o básico estabelecido para cada zona de uso.

Seção IV – Da Transferência do Direito de Construir

Art. 40 – Aplica-se a transferência do direito de construir, conforme as disposições definidas na Parte I desta Lei, aos terrenos particulares localizados em:

- I. lotes e glebas para a implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- II. ZEIS 1 - Zonas Especiais de Interesse Social, visando à regularização fundiária e à 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 as exigências do Código de Obras e Edificações;
- V. AIU definidas no Quadro 05 e demarcadas no Mapa 05 integrantes deste Livro;
- VI. imóveis inseridos nos perímetros dos parques lineares descritos no Quadro 01 e Mapa 01, integrantes deste Livro;
- VII. em ZEPEC conforme e as disposições da Parte I desta Lei.

Seção V – Das Áreas de Intervenção Urbana

Art. 41 – Ficam estabelecidas as seguintes Áreas de Intervenção Urbana nas centralidades, nos parques lineares e ao longo das vias estruturais com os objetivos a seguir:

- I. Estrada do Iguatemi e na Av. Souza Ramos – AIU – 01:
 - a) obras de alargamento da Estrada do Iguatemi e da Av. Souza Ramos, visando a melhoria da ligação Norte-Sul;
 - b) implantação do Expresso Cidade Tiradentes;
 - c) implantação do Parque Linear do Córrego Itaquera;
 - d) integração dos patrimônios ambientais do Parque Linear, Parque do Rodeio e APA do Iguatemi;
 - e) estruturação da nova centralidade polar ZCPp/02;
- II. Avenida dos Metalúrgicos e Terminal Cidade Tiradentes – AIU – 02:
 - a) desenvolvimento da centralidade polar existente;
 - b) tratamento paisagístico com elaboração de projeto de comunicação visual, inclusive regulamentação da propaganda;
 - c) tratamento das poluições visual, sonora e do ar;
 - d) implantação do Expresso Cidade Tiradentes;
 - e) reorganização do fluxo de veículos e pedestres em função da implantação do Expresso Cidade Tiradentes;
 - f) regulamentação do uso dos espaços públicos, inclusive pelos ambulantes;
 - g) viabilização das desapropriações necessárias;

- h) valorização da Casa da Fazenda, como referência histórica e urbana;
- i) estabelecimento e implantação de medidas de drenagem;
- j) padronização das calçadas e mobiliário urbano.

III. Avenida dos Metalúrgicos e na gleba não loteada da COHAB-SP – AIU – 03:

- a) estruturar a região para ser local de referência na oferta de serviços públicos;
- b) realização e implantação de projetos urbanístico e arquitetônico, com a construção de novas edificações a fim de abrigar as instalações da sede da Subprefeitura Cidade Tiradentes, o Centro de Integração da Cidadania - CIC, o Centro de Educação Unificado – CEU e demais equipamentos urbanos necessários constantes do projeto a ser elaborado;
- c) implantação de projetos de drenagem para minimizar o processo de erosão do solo;
- d) implantação de Parque linear com preservação da mata existente, visando manter o equilíbrio ambiental da área;
- e) abertura da Av. Nascer do Sol;
- f) priorizar a implantação de atividades econômicas na área lindeira à Av. dos Metalúrgicos.

IV. Avenida José Higino Neves e na Rua Inácio Monteiro – AIU – 04:

- a) implantação do Parque Linear do Ribeirão Guaratiba e preservação da várzea do córrego;
- b) obras de melhoria do sistema viário estrutural, especialmente a Av. José Higino Neves e a R. Inácio Monteiro e suas transposições;
- c) incentivar atividades de lazer ao ar livre, como pistas de caminhada, assim como também a implantação de ciclovias;
- d) estruturação da centralidade polar ZCP – a/02, com incentivo ao comércio e serviço regulares;
- e) melhoria da mobilidade local, garantindo a acessibilidade da população, especialmente aquela moradora da Vila Iolanda e do Jardim Pérola, através do melhoramento do sistema viário e de transporte existentes;
- f) proporcionar a regularização fundiária em áreas demarcadas em ZEIS 1.

V. Avenida Naylor de Oliveira e Parque Linear do Córrego Itaquera – AIU – 05:

- a) implantação do Parque Linear do Córrego Itaquera;
- b) preservação do patrimônio ambiental;
- c) abertura de via (Av. Naylor de Oliveira) e complementação do anel viário;
- d) remoção das famílias moradoras da Favela Maravilha;

- e) integração das áreas verdes e parques;
- f) transposição do parque linear, eliminando barreiras entre a região de Santa Etelvina e Conjunto Barro Branco.

§ 1º - As Áreas de Intervenção Urbana – AIU são as constantes do Quadro 05 e do Mapa 05, integrantes deste Livro.

§ 2º - Os procedimentos de implantação das AIU bem como os instrumentos urbanísticos neles aplicáveis serão definidos em legislação específica.

§ 3º - Deverão ser elaborados projetos urbanísticos para cada Área de Intervenção Urbana.

§ 4º - Deverão ser atendidos os parâmetros para a ZEPAM - P estabelecidos na Parte III desta Lei.

§ 5º - Deverá ser prevista a implementação de medidas mitigadoras dos impactos ambientais das obras de intervenção propostas em todas as Áreas de Intervenção Urbana citadas acima.