

Revisão do Plano regional da Subprefeitura Freguesia do Ó/ Brasilândia

Anexo III - Livro III

Plano Regional Estratégico da Subprefeitura Freguesia/ Brasilândia

Sumário

Título I – Das Políticas Públicas Regionais.

Capítulo I – Dos Objetivos da Política 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

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 – Das Zonas de Uso

Seção I – Das Zonas Exclusivamente Residenciais – ZER

Seção II – Da Zona Mista – ZM

Seção III – Das Zonas Centralidade – ZC

Seção IV – Das Zonas Especiais

Subseção I – Das Zonas Especiais de Preservação Ambiental – ZEPAM

Subseção II – Das Zonas Especiais de Preservação Cultural – ZEPEC

Subseção III – Das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS

Subseção VI – Das Zonas Especiais de Produção Agrícola e de Extração Mineral – ZEPAG

Capítulo III – Dos Instrumentos de Gestão Urbana Ambiental

Seção I – Dos Instrumentos Indutores do Uso Social da Propriedade

Seção II – Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Seção III – Da Transferência do Direito de Construir

Seção IV – Das Áreas de Intervenções Urbanas

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 de Freguesia/ Brasilândia estabelece os objetivos e as diretrizes de desenvolvimento urbano e ambiental, visando à reversão das tendências de ocupação urbana e o direcionamento do crescimento, para alcançar o desenvolvimento harmônico da região, por meio da qualificação e regularização do espaço no Distrito de Brasilândia, contenção da expansão urbana na Serra da Cantareira e revitalização econômica do Distrito de Freguesia do Ó.

Art. 2º - São objetivos e diretrizes do desenvolvimento regional:

I. Promover a integração intra-urbana, por meio de políticas de circulação e transporte, zoneamento e meio ambiente, para que se efetue o gerenciamento das dinâmicas de circulação, ocupação e expansão regional entre os distritos de Freguesia do Ó e Brasilândia;

II. Promover a articulação de pólos de irradiação, no Distrito de Brasilândia, nos novos empreendimentos habitacionais, a partir da estruturação dos espaços como unidades de vizinhança, com localização dos equipamentos institucionais, transporte e comércio local;

III. Promover o desenvolvimento do Distrito de Brasilândia, por meio da política de habitação social, associada ao zoneamento, circulação e transporte, para a estabilização da densidade demográfica e a contenção do processo de ocupação;

IV. Promover a integração do sistema viário e de circulação no Distrito de Freguesia do Ó, compreendendo:

a) Rearticulação do tecido urbano e das funções multisetoriais na faixa da Marginal do Tietê;

b) melhoramento do sistema viário e de circulação, no sentido leste-oeste, para a integração com as subprefeituras vizinhas – Casa Verde e Pirituba;

c) incentivo à implantação de um pólo de empreendimentos culturais e sócio-educativos, em área próxima à Marginal Tietê, nas áreas lindeiras ao Arquivo Municipal e Secretaria Municipal de Educação.

V. Promover o controle da verticalização da área central do Distrito de Freguesia do Ó, por meio das diretrizes de zoneamento, para a preservação da qualidade dos espaços existentes, da memória e do convívio;

VI. Promover a reversão do decréscimo demográfico e esvaziamento econômico, no Distrito de Freguesia do Ó, através de políticas que associem e articulem os aspectos econômicos, sociais, culturais e ambientais com o físico - territorial.

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

Art. 3º - São objetivos e diretrizes do desenvolvimento econômico e social:

I. Incentivar a geração de uma nova economia, no trecho compreendido entre a Marginal Tietê e a Linha de Transmissão da Eletropaulo, para resgatar o papel desta área como pólo gerador de empregos, baseado em empresas de serviços voltados à comunidade, por meio da promoção e otimização do uso de instrumentos de gestão urbana, como a outorga onerosa do direito de construir e a transferência do potencial construtivo;

II. Promover, apoiar e estimular o desenvolvimento de atividades econômicas de micro, pequenas e médias empresas, observando estudo de identificação das potencialidades econômicas, de geração de emprego e renda na região por meio da operacionalização de programas de apoio a estas empresas;

III. Apoio à utilização de instrumentos e mecanismos de incentivo, como linhas de crédito, incentivo fiscal municipal, treinamento e qualificação de mão de obra, fórum de desenvolvimento regional, e organização de cooperativas de produção e de serviços, organização e desenvolvimento de canais de comercialização de produtos locais.

IV. Apoiar o desenvolvimento de atividades econômicas voltadas ao turismo e lazer, por meio da valorização da memória e da cultura local, com ênfase nos marcos históricos, com destaque para o Centro e a Igreja Matriz, no Distrito de Freguesia do Ó, recuperação e melhoria dos equipamentos e serviços de apoio ao turismo regional;

V. Promover e ampliar, nos bairros com maior precariedade social, projetos de inclusão que contemplem a oferta de equipamentos e serviços, por meio dos Planos de Bairro;

VI. Revitalização urbana e econômica do Distrito de Brasilândia, por meio da viabilização e do apoio a empreendimentos de habitação social, associados ao desenvolvimento econômico, dirigido para uma estrutura urbana planejada a partir da recuperação e qualificação urbano-ambiental, priorizando o aproveitamento econômico ambientalmente sustentável, compreendendo:

- a) regularização fundiária;
- b) implantação de melhoramentos na infra-estrutura urbana;
- c) implantação de equipamentos sociais

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

Art. 4º - Para alcançar o desenvolvimento humano com qualidade de vida, foram selecionadas prioridades 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 a reduzir as desigualdades regionais.

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

Art. 5º - São objetivos do desenvolvimento urbano com qualidade ambiental:

I. Promover o desenvolvimento sócio-ambiental da Serra da Cantareira, compreendendo:

a) implantação de ações na faixa de divisa do Parque Estadual da Cantareira, visando coibir invasões das áreas públicas e surgimento de loteamentos clandestinos;

b) criação de uma faixa de proteção ambiental, por meio de APA – Área de Proteção Ambiental;

II. Apoio à criação de programas de incentivos a atividades agrícolas, implantação de cooperativas e hortas comunitárias constituindo projetos de sustentabilidade sócio-ambiental.

Art. 6º - São diretrizes para o desenvolvimento urbano com qualidade ambiental:

I. Implantação de programas de gestão das encostas da Serra da Cantareira, para impedir a expansão urbana, por meio das diretrizes de zoneamento e de seus instrumentos.

II. Apoio à fiscalização e ao monitoramento das ocupações irregulares nas áreas de proteção ambiental, por meio de programas articulados entre Guarda Civil Metropolitana, Polícia Florestal e subprefeituras da região norte.

III. O financiamento dos programas ambientais se dará com recursos do Fundo Municipal do Meio Ambiente, da PMSP e do Comitê da Bacia do Alto Tietê – cota parte do subcomitê Cantareira, junto ao Fundo Estadual de Recursos Hídricos – FEHIDRO;

Título II – Do Plano Urbanístico-Ambiental

Art. 7º – Este Plano Regional Estratégico, observa as diretrizes do Plano Diretor Estratégico – PDE- Parte I desta Lei, 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. 8º - A Rede Estrutural Hídrica Ambiental de Freguesia do Ó/ Brasilândia atua nas bacias dos Córregos Bananal, Itaguaçu, Cabuçu de Baixo, Rio das Pedras e Córrego Verde, nas áreas verdes e áreas degradadas, constantes do Quadro 01 e Mapa 01, integrantes deste Livro, compreendendo:

I. Implantação dos Parques Lineares ao longo dos Córregos Carombé, Canivete, Bananal e Itaguaçu, por meio das diretrizes de:

- a) constituição de barreiras à ocupação de áreas sujeitas à inundação e deslizamento;
- b) recuperação de paisagem degradada;
- c) despoluição e saneamento dos cursos d'água;
- d) criação de áreas de lazer para a comunidade.

II. Implantação de áreas - tampão para proteção à Reserva Florestal da Serra da Cantareira, articuladas aos Parques Lineares;

III. Criação de APA – Área de Preservação Ambiental, na área, limítrofe a Serra da Cantareira;

IV. Implantação de Parque Público, no Distrito de Brasilândia, integrado aos programas de recuperação ambiental e interligado aos Parques Lineares dos Córregos Carombé, Canivete, Bananal e Itaguaçu, a serem implantados;

V. Recuperação da Pedreira Itaberaba, no Distrito de Brasilândia, situada no limite da Macrozona de Proteção Ambiental, por meio de recuperação dos locais de deposição de resíduos industriais classe II e aproveitamento das áreas vegetadas livres para implantação de equipamentos esportivos, de lazer e recreação, a partir da:

- a) desativação do aterro;
- b) análise técnica da área e implantação de medidas de mitigação de impactos ambientais;
- c) desenvolvimento de programa sócio-ambiental com a implantação de projeto para transformação da área em espaço público de lazer, esporte, recreação e educação ambiental para a comunidade.

VI. Recuperação da Pedreira Morro Grande, no Distrito de Brasilândia, situada na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, por meio de:

- a) recuperação da área degradada por atividades de extração mineral e aterro de inertes, a partir da:
 1. desativação da lavra;
 2. desativação do aterro;
 3. análise técnica da área e implantação de medidas de mitigação de impactos ambientais.

b) implantação de projeto sócio-ambiental que contemple:

1. implantação de processo de contenção dos níveis de degradação do aterro e encaminhamento dos procedimentos para recuperação ambiental das áreas degradadas.

2. implantação de projeto para transformação da área em espaço público de lazer, esporte, recreação e educação ambiental para a comunidade.

Art. 9º - Implantação dos Caminhos Verdes junto aos Córregos Cabuçú de Baixo, Guaraú, Tanque, nas Avenidas Otaviano Alves de Lima, Fuad Lutfala e Miguel Conejo e nas Ruas Rossio do Carmo e da Balsa.

Art. 10 – Implantação de ciclovia na Avenida Fuad Lutfala.

Art. 11 - Deverá ser feita a revisão do sistema de drenagem do piscinão do Córrego Bananal e do sistema de escoamento das águas pluviais dos bairros Jardim Damasceno e Jardim Maria Elisa, no Distrito de Brasilândia, a partir de estudo hidrológico a ser realizado.

Art. 12 – Deverá ser promovida gestão junto ao órgão estadual competente (SABESP) para a implantação de programa de saneamento básico em todos os assentamentos legalizados ao longo do vale do Córrego Bananal, em especial nos bairros Jardim Damasceno, Jardim Elisa Maria e CDHU de Brasilândia, com a implantação das redes coletoras de esgotos sanitários e ampliação do sistema de drenagem.

Art. 13 – Apoio à criação de cooperativas de catadores e coleta seletiva, compreendendo:

- I. Articulação de projeto de geração de emprego e renda e programa de educação ambiental;

II. Formação e desenvolvimento da prática de sustentabilidade, a partir do trabalho profissional com resíduos recicláveis e desenvolvimento de programas de capacitação que viabilizem o exercício profissional nesta área;

Seção II – Rede Viária Estrutural

Art. 14 – Além das vias estruturais - N1, N2 e N3 - definidas pelo PDE – Parte I desta Lei, este PRE estabelece o sistema viário secundário, composto por vias tipo N4 e N5, também conceituadas no PDE – Parte 1 desta Lei e constantes do Mapa 2 integrante deste Livro.

Art.15 - Ficam estabelecidos os melhoramentos viários constantes do Quadro 02 e do Mapa 2A, integrantes deste Livro, a seguir listados:

I. Abertura da via estrutural leste-oeste, entre a Avenida General Edgar Facó e Avenida Inajar de Souza, compreendendo:

- a) integração no sentido leste-oeste do eixo Pirituba – Freguesia - Casa Verde;
- b) reestruturação dos espaços lindeiros à Marginal do Tietê, no Distrito de Freguesia do Ó.

II. Implantação de melhoramentos nas Avenidas Itaberaba, Deputado Cantídio Sampaio, Elísio Teixeira Leite, Paula Ferreira, Rua Parapuã e Estrada Lázaro Amâncio de Barros, compreendendo:

- a) regularização do leito carroçável e passeios;
- b) melhoria da integração entre as vias da malha viária estrutural e dinamização dos pólos de centralidades por ela articulados.

III. Abertura de via entre a Estrada Lázaro Amâncio de Barros e a Avenida José da Natividade Saldanha, no Distrito de Brasilândia, compreendendo:

- a) melhoramento da qualidade do sistema viário estrutural na área expandida do Distrito de Freguesia do Ó, ligação deste com o Distrito de Brasilândia, e a ordenação dos espaços lindeiros ao Córrego Rio das Pedras;
- b) melhoria da rede viária estrutural e articulação com o Terminal Brasilândia a ser implantado.

IV. Intervenção pontual na Avenida Santa Marina, no Distrito de Freguesia do Ó, que visa à melhoria do fluxo viário de acesso a essa avenida no sentido leste-oeste e norte-sul, através do alargamento da avenida entre as Ruas Ruth Reck Garcia e Francisco Siqueira Brito;

V. Intervenção pontual na confluência das Avenidas Manuel Bolívar e Deputado Cantídio Sampaio, com a:

- a) conexão dos eixos viários estruturais e articulação viária com o Terminal Brasilândia, a ser implantado;
- b) opção de acesso das populações do Jardim Guarani, Jardim Paulistano, Jardim Vitória Régia, Jardim Brasilândia e Jardim Carombé ao Terminal Brasilândia a ser implantado;
- c) melhoramento no padrão da rede estrutural que articula as diversas centralidades.

Seção III – Rede Estrutural de Transporte Público

Art. 16 - A Rede Estrutural de Transporte Público da Subprefeitura Freguesia/ Brasilândia incorpora as diretrizes do PDE – Parte I, desta Lei e do Plano Municipal de Circulação Viária e de Transportes, e é a constante do Quadro 03 e Mapa 03, integrantes deste Livro.

Título III – Do Uso e Ocupação do Solo

Capítulo I – Das Macrozonas

Art. 17 – A Subprefeitura de Freguesia/ Brasilândia encontra-se, em parte, contida na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana e, em parte, na Macrozona de Proteção Ambiental.

Seção I – Macrozona de Proteção Ambiental

Art. 18 – Parte do território do Distrito de Brasilândia está situado na Macrozona de Proteção Ambiental, que corresponde à porção do território do Município onde a instalação do uso residencial e o desenvolvimento de qualquer atividade urbana, subordinam-se à necessidade de preservar, conservar ou recuperar o ambiente natural, garantido a qualidade ambiental da cidade.

Parágrafo único: Os instrumentos ambientais, urbanísticos e jurídicos a serem aplicados na Macrozona de Proteção Ambiental estão estabelecidos no Plano Diretor Estratégico – PDE – Parte I desta Lei.

Art. 19 – Está contida nesta Macrozona de Proteção Ambiental, conforme dispõe o PDE – Parte I desta Lei, a ZEP – Zona Específica de Preservação, que compreende parte do Parque Estadual da Serra da Cantareira, localizado no Distrito de Brasilândia.

Art. 20 – Estão contidas nesta Macrozona de Proteção Ambiental, as zonas seguintes do Distrito de Brasilândia:

ZEPAM – Zona Especial de Preservação Ambiental;

ZMp – Zona Mista de Proteção Ambiental;

ZCPp – Zona de Centralidade Polar de Proteção Ambiental.

ZCLp – Zona de Centralidade de Proteção Linear

Art. 21 – A ZMp – Zona Mista de Proteção Ambiental, corresponde à porção do território destinadas à implantação de usos urbanos, de baixa densidade de construção, permite uso residencial e não residencial, com atividades de comércio e serviços de âmbito local, e deverá receber diretrizes urbanísticas que visem à recuperação ambiental.

Art. 22 – A ZCPp – Zona de Centralidade Linear de Proteção Ambiental, corresponde à porção do território destinada à localização de atividades típicas de centros regionais caracterizada pela coexistência entre os usos não residenciais e a habitação, porém com predominância de usos não residenciais compatíveis e toleráveis.

Art. 23 – A ZCLp – Zona de Centralidade Linear de Proteção Ambiental, corresponde aos lotes com frente de via destinados à localização de atividades típicas de centros regionais, caracterizados pela coexistência entre os usos não residenciais e a habitação, porém com predominância de usos não residenciais compatíveis e toleráveis.

Parágrafo único - Fica enquadrado na Zona Centralidade Linear de Proteção Ambiental ZCLp o seguinte trecho de logradouro público: Avenida Deputado Cantídio Sampaio constante do Quadro 4C e delimitado no Mapa 04, integrantes deste Livro.

Seção II – Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana

Art. 24 - A porção sul do Distrito de Brasilândia e o Distrito de Freguesia do Ó estão situados na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, que corresponde à porção do território do Município onde a instalação do uso residencial e o desenvolvimento da atividade urbana subordinam-se às exigências dos Elementos Estruturadores definidos no Plano Diretor Estratégico – PDE – Parte I desta Lei.

Parágrafo único: este Plano Regional Estratégico estabelece objetivos, diretrizes e ações estratégicas contidas nas zonas de uso e nas áreas de intervenção da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana.

Capítulo II – Das Zonas de Uso

Seção I – Das Zonas Exclusivamente Residenciais – ZER

Art. 25 – Está contida no perímetro desta subprefeitura a ZER – 1 que corresponde à porção do território destinada exclusivamente ao uso residencial de baixa densidade demográfica baixa.

§ 1º - Ficam contidas na Zona Exclusivamente Residencial de densidade demográfica baixa – ZER-1/01 parte da Vila Albertina.

§ 2º - As características de ocupação e o perímetro da ZER-1/01 são os constantes do Quadro 04 e Quadro 04A, delimitadas no Mapa 04, integrantes deste Livro.

Seção II – Das Zonas Mistas – ZM

Art. 26 – Estão contidas nesta subprefeitura as ZM, que correspondem às porções do território da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana destinadas à implantação de usos residenciais e não residencial, inclusive no mesmo lote ou edificação, segundo critérios de compatibilidade definidos no PDE – Parte I desta lei.

§ 1º - Estão contidos no perímetro desta subprefeitura os seguintes tipos de Zona Mista:

- I. ZM-1 – Zona Mista de baixa densidade;
- II. ZM-2a – Zona Mista de média densidade;
- III. ZM-2b – Zona Mista de alta densidade.

§ 2º - As características de uso, ocupação, aproveitamento e os perímetros das Zonas Mistas são os constantes do Quadro 04 e 04A e delimitados no Mapa 04, integrantes deste Livro.

Art. 27 – A ZM-1, localizada no Distrito de Brasilândia, permite atividades de comércio e serviços locais, com densidades demográficas e construtiva baixas, para a geração de emprego e renda, junto ao uso residencial.

Parágrafo único - Deverá ser estimulado na ZM-1 o adensamento vertical, para a abertura de espaços para implantação de equipamentos de uso coletivo e para favorecer os aspectos de recuperação paisagístico-ambiental.

Art. 28 – A ZM-2, localizada em parte no Distrito de Brasilândia e em parte no Distrito de Freguesia do Ó, com densidades demográfica e construtiva médias, abrange a maior parte do território desta Subprefeitura.

Seção III – Das Zonas Centralidade – ZC

Art. 29 - Atendendo as diretrizes estabelecidas pelo PDE – Parte I, desta Lei, este Plano Regional Estratégico estabelece as seguintes zonas centralidades:

I. Zonas Centralidades Polares localizadas no Distrito de Freguesia do Ó :

a) ZCPa/01 - Região da Rua da Balsa e Av.Nossa Senhora do Ó - visa à revitalização econômica da área, com plena utilização da infraestrutura instalada e do potencial imobiliário

b) ZCPa/ 02 - Região da Marginal Tietê - visa à requalificação, renovação urbana e dinamização econômica e institucional ligadas às atividades de cultura, educação, lazer e recreação.

c) ZCPa/03 - Freguesia do Ó (Vila Bancária), visa à integração do projeto de requalificação dos espaços centrais desse distrito e à consolidação do centro comercial.

II. Zonas Centralidades Polares localizadas no Distrito de Brasilândia :

a) ZCPa/04 - Região compreendida pelas Avenidas João Paulo I / Pe. Orlando G. da Silveira / José da Natividade Saldanha - visa à potencialização dos equipamentos sociais disponíveis e melhoria do ambiente urbano.

b) ZCPa/05 - Praça João Kaiser - visa à adequação e qualificação do local para implantação do Terminal Brasilândia e a reestruturação do espaço urbano.

c) ZCPa/06 – Situada entre a Av. Dep. Cantídio Sampaio e a Linha de Transmissão da Eletropaulo, visa à urbanização e organização do espaço, implantação de pólo de atividades de prestação de serviços sócio-comunitários e comércio de pequeno porte.

d) ZCPp/ 01 – Entre a Av. Cantídio Sampaio e RuaTelha Mar - visa à urbanização e organização do espaço, implantação de pólo de atividades de prestação de serviços sócio-comunitários e comércio de pequeno porte.

e) ZCPp/02, - Telecentro - visa à urbanização e organização do espaço, implantação de pólo de atividades de prestação de serviços sócio-comunitários e comércio de pequeno porte.

III. Zonas Centralidades Lineares localizadas no Distrito de Freguesia do Ó e no Distrito de Brasilândia, que abrangem os lotes lindeiros às vias:

a) ZCLa/ 01 - Av. Fuad Lutfala - visa à dinamização da ocupação desta via e adensamento das atividades secundárias e terciárias, com obrigatoriedade de implantação de espaços para estacionamentos

b) ZCLa/ 02 - Avenida Elísio Teixeira Leite - visa à concentração de atividades terciárias e institucionais.

c) ZCLa/ 03 - Estrada do Sabão, que está interligada à centralidade polar da Praça João Kaiser - visa melhorar o padrão funcional desta via.

d) ZCLa/ 04 - Avenida Petrônio Portela - visa ao aproveitamento da infra-estrutura desta via para o desenvolvimento de atividades terciárias, constituindo-se em um eixo de atividades especializadas em prestação de serviços.

e) ZCLa/ 05 - Avenida Miguel Cornejo - visa ao melhor aproveitamento dos espaços disponíveis, com a concentração de serviços públicos e ampliação das atividades econômicas.

f) ZCLa/ 06 e ZCLa/ 07 - Av. João Paulo I - visa também ao melhor aproveitamento dos espaços disponíveis, concentração de serviços públicos e ampliação das atividades econômicas.

g) ZCLa/ 08 - Avenidas Inajar de Souza - visa à dinamização da ocupação e adensamento das atividades secundárias e terciárias, com obrigatoriedade de implantação de espaços para estacionamentos.

Art. 29 – As características de uso e ocupação e os perímetros das Zonas Centralidade são os constantes do Quadro 04 e Quadro 04A, e delimitados no Mapa 04, integrantes deste Livro.

Seção IV – Das Zonas Especiais

Subseção I – Das Zonas Especiais de Preservação Ambiental – ZEPAM

Art. 30 – As zonas especiais de proteção e recuperação ambiental – ZEPAM são porções do território a serem preservadas e protegidas, em razão de suas peculiaridades podem ser:

I. ZEPAM - P: empregada quando for necessária a preservação da biodiversidade, cobertura vegetal, permeabilidade, produção de água e regulação micro-climática ;

II. ZEPAM - R: empregada quando for necessária a sua recuperação quanto ao risco geotécnico para fins de manutenção da qualidade ambiental no meio urbano.

§ 1º - Ficam enquadradas nas Zonas Especiais de Preservação Ambiental – ZEPAM - P ou ZEPAM - R , as seguintes áreas:

I. na Macroárea de Conservação e Recuperação:

a) ZEPAM – P /01 – limítrofe à Serra da Cantareira;

b) ZEPAM – P /02 – junto à Av. Cantídio Sampaio e Córrego Corombé;

c) ZEPAM – R /04 – área da Pedreira Itaberaba.

II. na Macroárea de Urbanização e Qualificação:

a) ZEPAM – R /03 – próxima a Pedreira Morro Grande, junto à Rua Domingos Vega.

§ 2º - As características de uso e ocupação e os perímetros das ZEPAM são os constantes do Quadro 04 e Quadro 4B, delimitados no Mapa 04, integrantes deste Livro.

Subseção II – Das Zonas Especiais de Preservação Cultural – ZEPEC

Art. 31 – As Zonas de Preservação Cultural – ZEPEC são porções do território destinadas à preservação, recuperação, manutenção do patrimônio histórico, artístico e arqueológico.

§1º - Fica enquadrada como Zona Especial de Preservação Cultural, de área de urbanização especial – ZEPEC - AUE – que representa o conjunto urbano com características homogêneas de traçado viário e índices urbanísticos, conforme dispõe o PDE – Parte I desta lei, o centro histórico do Distrito de Freguesia do Ó.

§ 2º - As características de uso e ocupação do solo e os perímetros da ZEPEC – AUE – 1, são constantes do Quadro 04 e Quadro 4E e delimitados no Mapa 04 e 4B, integrantes deste Livro.

Subseção III – Das Zonas Especiais de Produção Agrícola e de Extração Mineral – ZEPAG

Art. 32 – A Zona Específica de Produção Agrícola e de Extração Mineral – ZEPAG, é porção do território municipal, onde há interesse público em manter e promover atividades agrícolas e de extração mineral.

§ 1º - Fica enquadrada como Zona Especial de Produção Agrícola e de Extração Mineral - ZEPAG/01, conforme dispões o PDE – Parte I desta lei, as áreas de extração mineral e aterro da Pedreira Morro Grande, localizada no Distrito de Brasilândia.

§ 2º - O PRAD - Plano de Recuperação de Áreas Degradadas, que deverá ser feito após a desativação da Pedreira Morro Grande, deverá priorizar a transformação da área em parque público.

§ 3º - As características de uso e ocupação e o perímetro da ZEPAG constam do Quadro 04 e Quadro 4B, delimitado no Mapa 04, integrantes deste Livro.

Subseção IV – 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, à produção de Habitações de Interesse Social – HIS ou do Mercado Popular – HM.

Art. 34 – Este Plano Regional Estratégico, tendo por referência as disposições estabelecidas no PDE – Parte I desta lei e em função das necessidades de cada distrito da Subprefeitura Freguesia/ Brasilândia, demarca três tipos de ZEIS:

I. ZEIS 1 – localizadas em terrenos particulares ou públicos ocupados por favelas ou assentamento de baixa renda necessitando de urbanização, regularização fundiária, desafetação ou posse da terra;

II. ZEIS 2 – localizadas em terrenos ou imóveis subutilizados ou desocupados;

III. ZEIS 4 – localizadas em terrenos não edificadas e adequadas a urbanização, situados na Macrozona de Proteção Ambiental.

Parágrafo único – As características de uso e ocupação das ZEIS constam do Quadro 4 e estão delimitadas nos Mapa 04 e 4A, integrantes deste Livro.

Capítulo III – Dos Instrumentos de Gestão Urbana Ambiental

Seção I – Dos Instrumentos Indutores do Uso Social da Propriedade

Art. 35 – Este Plano Regional Estratégico, tendo por referência as disposições PDE – Parte I desta lei, estabelece a aplicação do parcelamento, edificação ou utilização compulsória nas áreas vazias delimitadas como ZEIS 2 e ZEIS 4.

Seção II – Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Art. 36 – 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 no PDE - Parte I desta Lei.

Seção III – Da Transferência do Direito de Construir

Art. 37 – Este Plano Regional Estratégico, de acordo com as regras estabelecidas no PDE - Parte I desta Lei e em função das necessidades de cada distrito da Subprefeitura de Freguesia/ Brasilândia, demarca as seguintes áreas para a Transferência do Potencial Construtivo:

- I. Áreas de ZEPAM;
- II. Imóveis enquadrados dentro do perímetro da ZEPEC;
- III. Áreas inseridas dentro do limite dos parques lineares.

Seção V – Das Áreas de Intervenções Urbanas

Art. 38 – As Áreas de Intervenção Urbana – AIU são porções do território de especial interesse para o desenvolvimento urbano, objeto de projetos urbanísticos específicos para os quais poderão ser aplicados instrumentos urbanísticos de acordo com as regras estabelecidas no PDE – Parte I desta Lei.

Parágrafo Único: Os instrumentos de implantação das AIUs previstas neste PRE, bem como os instrumentos urbanísticos nelas aplicáveis serão definidos em legislação específica.

Art. 39 – Fica estabelecida AIU para implantação de parque linear: AIU – 01 do Parque Linear dos Córregos, Carombé, Canivete, Bananal e Itaguaçu.

Art. 40 – Fica estabelecida AIU de preservação e recuperação ambiental: AIU – 02 – Área Tampão de Proteção à Serra da Cantareira, com as seguintes diretrizes:

- I. Conter as pressões e o processo de ocupação;
- II. Desenvolver projetos ambientalmente sustentáveis, como agricultura familiar, atividades de silvicultura e atividades ligadas ao turismo ecológico;
- III. Os projetos e atividades a serem implantados deverão ser articulados com os parques lineares;
- IV. Implantar APA – Área de Proteção Ambiental;
- V. Desenvolver projeto de gestão compartilhada governo-população, com a participação do Comitê do Sistema Cantareira, subprefeituras que têm seus limites junto a Serra da Cantareira, SVMA, ONGs, proprietários e segmentos organizados da população.

Art. 41 – Ficam estabelecidas as seguintes AIU para implantação de Centralidades:

I. AIU – 03 - Centralidade Polar – Rua da Balsa/Avenida Nossa Senhora do Ó, localizada no Distrito de Freguesia do Ó, com as seguintes diretrizes:

- a) requalificação e renovação urbana;
- b) revitalização econômica da área;
- c) parceria com a iniciativa privada para implantação de um núcleo de interesse cultural;
- d) articulação e integração regional com a implantação da Via Estrutural Leste-Oeste;
- e) envolvimento dos grupos atuantes em projetos de valorização cultural do centro da Freguesia do Ó.

II. AIU – 04 - Centralidade Polar – Marginal Tietê, com as seguintes diretrizes:

- a) implantação de equipamentos de cultura, educacionais e de lazer, por meio de um projeto associado com as Subprefeituras de Casa Verde, Pirituba e Lapa;
- b) elaboração de um projeto arquitetônico para a valorização da paisagem do Rio Tietê.

Art. 42 - Fica estabelecida AIU para requalificação urbana e urbanização: AIU – 05 - Largo da Matriz Nova, localizada no Distrito de Freguesia do Ó, que visa à:

- a) revitalização do paisagismo do Largo da Matriz Nova;
- b) recuperação das fachadas originais dos imóveis do entorno;
- c) criação de vagas para estacionamento;
- d) incentivo ao comércio e ao turismo.

Art. 43 – Ficam estabelecidas as seguintes AIUs para recuperação urbana e implantação de programas habitacionais localizadas no Distrito de Brasilândia:

I. - Fica estabelecida a AIU – 06 - Requalificação Urbana do Largo da Pancada, que visa à:

- a) organização e qualificação do espaço urbano;
- b) saneamento do Córrego Rio das Pedras;
- c) estruturação do transporte público coletivo.

II. Fica estabelecida a AIU – 07 - Requalificação Urbana da Vila Teresinha, que visa à

- a) organização e qualificação dos espaços públicos;
- b) implantação de equipamentos sociais;
- c) organização da circulação viária .

Art. 44 – As Áreas de Intervenção Urbana são as constantes do Quadro 05 e estão delimitadas no Mapa 05, integrantes deste Livro.