

PLANO B
Anexo XXVIII - Livro XXVIII
Plano Regional Estratégico da Subprefeitura Guaianases

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 Sistema Viário Secundário

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 – Das Zonas Centralidades – ZC

Seção III - Das Zonas Mistas de Proteção Ambiental – ZM-p

Seção IV – Das Zonas Especiais

Subseção I – Das Zonas Especiais de Proteção Ambiental – ZEPAM-p

Subseção II – Das Zonas Especiais de Preservação Cultural – ZEPEC

Subseção III – Das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS.

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

Capítulo III – Dos Instrumentos de Gestão Urbana Ambiental

Seção I – Dos Instrumentos Urbanísticos

Seção II – Do Direito de Preempção

Seção III – Das Áreas de Intervenções Urbanas

Seção IV – Dos Instrumentos de Gestão Ambiental

Seção V – Das Áreas de Intervenção Urbana - AIU

Seção VI – 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 da Subprefeitura Guaianases estabelece os seguintes objetivos e diretrizes para o desenvolvimento urbano e ambiental da região:

I. objetivos:

- a) aplicar o Plano Diretor Estratégico e os instrumentos do Estatuto da Cidade;
- b) requalificar o tecido urbano da Subprefeitura no sentido de diminuir a tendência atual de adensamento, eliminando as áreas de risco e preservando as áreas de proteção ambiental;
- c) Elaborar projetos para recuperação ambiental, contenção das margens dos córregos e encostas das áreas de risco e remoção das famílias moradoras dessas respectivas áreas.
- d) promover meios para solucionar os problemas de regularização fundiária, com abordagem diferenciada para cada caso de loteamentos consolidados, clandestinos ou com ação de reintegração de posse;
- e) Destinar para os moradores de habitações precárias, em particular a população fixada nas margens dos córregos e encostas, consideradas áreas de risco, 1% (um por cento) das habitações de HIS e HMP a serem implantadas na jurisdição da Subprefeitura de Guaianases;
- f) Elaborar plano de recuperação ambiental de toda a jurisdição da Subprefeitura e dos recursos naturais nela existentes;
- g) Elaborar projetos de recuperação urbana, nas Áreas de Intervenção Urbana (AIU) para estabelecer um processo de urbanização específico para cada região, oferecendo melhor qualidade de vida para a população.
- h) estabelecer metas para a implantação da infra-estrutura e do saneamento básico em toda a jurisdição da Subprefeitura, em parceria com as concessionárias, em regiões desprovidas desses serviços.

II. diretrizes:

- a) integrar a Subprefeitura Guaianases com outras Subprefeituras e com o Município de Ferraz de Vasconcelos, na região leste, por meio de sistema viário estrutural e de transportes públicos
- b) integrar os distritos do Lajeado e Guaianases, por meio da utilização do espaço aéreo da linha férrea interligando a Rua Salvador Gianetti e Av. José Pinheiro Borges (nova Radial Leste).
- c) proteger as nascentes, promovendo a recuperação ambiental da região por meio de restrições à ocupação do solo e por planos de manejo;
- d) promover a recuperação ambiental das áreas degradadas por atividades de extração e exploração mineral e de outras prejudiciais ao meio ambiente;
- e) promover a regularização fundiária das propriedades;
- f) investir na melhoria da infra-estrutura do sistema viário estrutural e local, visando:
 1. a melhoria da acessibilidade, da interligação e da integração da Subprefeitura com as regiões vizinhas e entre os distritos de Guaianases e Lajeado;
 2. a melhoria das condições de tráfego local;
 3. a integração do sistema secundário ao sistema viário estrutural.
- g) investir na melhoria da infra-estrutura de transporte local visando à:
 1. articulação dos diversos bairros e centralidades propostas, por meio de veículos de menor capacidade;
 2. interligação dos diferentes modos de transportes públicos, com acessibilidade para os portadores de necessidades especiais;
 3. criação de terminais descentralizados, vinculados à implantação das praças de serviços.
- h) investir na melhoria da infra-estrutura de saneamento básico da região, inclusive em sistemas alternativos de tratamento de esgotos;
- i) promover gestões junto às concessionárias competentes pelo fornecimento de energia

elétrica, água e esgoto, iluminação pública para que nos planos de expansão priorizem as áreas não atendidas;

j) investir na melhoria da drenagem urbana da região;

k) promover adequação a adaptação dos espaços públicos e estabelecimentos privados à acessibilidade de pessoas com necessidades especiais.

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

I. objetivos:

a) incrementar o comércio formal, por meio da melhoria da acessibilidade da região aos demais distritos e aos municípios da região metropolitana;

b) criar novos pólos de desenvolvimento descentralizados, com a implantação das praças de serviços nos locais com carência de infra-estrutura de serviços públicos;

c) fomentar iniciativas, por meio de incentivos fiscais, recuperação de espaços públicos, que visem à atração de investimentos públicos e privados;

d) estimular a implantação de microempresas, pequenos empreendimentos e cooperativas para geração de empregos nesta jurisdição;

e) qualificar os pólos de centralidade, dinamizando e melhorando a acessibilidade, regularizando as edificações, licença de funcionamento, publicidade (Cadan), cadastro de contribuinte, visando o desenvolvimento do comércio e a implantação de novas atividades;

f) desenvolver programas de trabalho, por meio de ações coordenadas entre o poder público e a iniciativa privada, criando frentes de trabalho para a implantação da infraestrutura necessária;

g) desenvolver programas para legalizar as atividades do setor informal;

h) criar espaços adequados para abrigar as atividades do comércio informal, buscando a sua regularização e formalização para desobstruir e recuperar os espaços públicos de circulação;

i) otimizar os recursos financeiros públicos e privados para que sejam aplicados em programas de recuperação urbana e de acessibilidade para portadores de necessidades especiais, implantação de infra-estrutura, remoção de famílias moradoras de áreas de risco;

j) promover intercâmbios com os produtores locais e de regiões adjacentes como Mogi das Cruzes, Suzano, Ferraz de Vasconcelos, Biritiba Mirim, Salesópolis, para o fornecimento de alimentos de qualidade a preços acessíveis nas comunidades carentes, através de unidades móveis, complementando o abastecimento promovido pelas feiras livres e mercado municipal.

II. diretrizes:

a) desenvolver planos de geração de trabalho voltados para população de baixa renda;

b) estimular o desenvolvimento do comércio local, por meio da melhoria da acessibilidade da região e da implantação de melhoramentos públicos no viário existente;

c) adotar medidas para promover a regularização e expansão dos setores de comércio e serviços;

d) estimular a pequena indústria, tais como oficinas de costura, produção caseira de alimentícios, produção de artesanato, etc;

e) criar frentes de trabalho para execução de obras públicas, tais como a limpeza urbana, a reciclagem de resíduos sólidos, a coleta seletiva do lixo, a produção de pavimentos permeáveis, a produção de mudas para plantio de árvores;

f) implantar hortas comunitárias em parceria com a comunidade e as escolas;

g) eliminar o comércio informal da região central do bairro, criando locais apropriados para sua implantação, de tal forma que não obstruam os espaços públicos de circulação, para não gerar conflito com o comércio formal.

h) implantar um programa piloto de um centro de processamento e reciclagem de resíduos sólidos, através de parcerias com a iniciativa privada, entidades de ensino e a Prefeitura.

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

I. objetivos:

- a) garantir a todos os cidadãos o acesso aos direitos básicos de habitação, educação, saúde e emprego;
- b) garantir acesso universal aos equipamentos públicos e ao transporte coletivo público, com prioridade aos portadores de necessidades especiais;
- c) melhorar a qualidade urbana e ambiental com programas de recuperação urbana específico para cada região;
- d) melhorar e ampliar os serviços de saúde pública, para reduzir as altas taxas de mortalidade infantil e elevar o nível geral de saúde da população.

II. diretrizes:

- a) Descentralizar o setor público e recuperar as funções de planejamento, articulação e controle;
- b) promover a participação popular nos processos de decisão, controle e planejamento;
- c) utilizar os instrumentos de política urbana do Estatuto da Cidade para promover a justiça social, o exercício do direito à moradia e do cumprimento das funções sociais da Cidade e da propriedade;
- d) ampliar e recuperar as áreas de lazer públicas e áreas verdes preservadas, com saneamento de córregos e das áreas degradadas;
- e) reduzir a taxa de mortalidade infantil e índices gerais de mortalidade;
- f) implantar equipamentos sociais nas áreas deficitárias, tais como Jardim Fanganielo, Vila Lourdes, Jardim São Carlos, Jardim Gianetti, Jardim Aurora, entre outros, e potencializar o uso dos equipamentos já instalados de saúde, educação, cultura, lazer, assistência social e abastecimento.

Título II - Do Plano Urbanístico Ambiental

Art. 4º - Este Plano Regional Estratégico, observado o 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 de Guaianases compreende 3 sub-bacias:

- I. sub-bacia do Rio Itaquera;
- II. sub-bacia do Córrego Itaquera Mirim;
- III. sub-bacia do Ribeirão Lajeado.

Art. 6º - Este Plano Regional Estratégico estabelece para a rede estrutural hídrica-ambiental objetivos, diretrizes e ações estratégicas, tendo por princípios:

- I. o controle das enchentes;
- II. o plano de manejo nas nascentes;
- III. o plano de drenagem urbana;
- IV. o plano de saneamento básico;
- V. o plano para reciclagem de resíduos sólidos;
- VI. os parques lineares ao longo do Rio Itaquera-Mirim, e Ribeirão Guaratiba ;
- VII. a proteção ambiental;
- VIII. os caminhos verdes;
- IX. a fiscalização do despejo ilegal de resíduos nos cursos d'água.

§ 1º - As ações estratégicas consistirão em:

- I. promover gestões junto à Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo –

SABESP, visando à instalação de coletores troncos de esgoto sanitário e suas ramificações em toda a bacia;

II. elaborar estudos técnicos e de viabilidade econômica para implantação de sistemas alternativos de tratamento de esgotos;

III. prover habitações, temporárias e definitivas para remoção das famílias ribeirinhas em áreas consideradas de risco;

IV. executar as obras necessárias à urbanização tais como: os coletores troncos de esgoto sanitário; a adequação e a melhoria do sistema de drenagem pluvial em vários pontos de lançamento, e, quando for o caso, o desassoreamento e o alargamento da calha dos rios;

V. implantar parques lineares e a urbanização com tratamento paisagístico.

§ 2º - Os objetivos, diretrizes, perímetros, localização e metas referentes à Rede Hídrica Ambiental são aqueles constantes do Quadro 01 e Mapa 01, constantes deste Livro.

Seção II – Rede Viária Estrutural e Sistema Viário Secundário

Art. 7º – A Rede Viária Estrutural da Subprefeitura Guaianases consta nos Mapas 02 e 02A, integrantes deste Livro.

Art. 8º – Ficam sujeitas ao Programa de Intervenções em Ruas Comerciais do Município de São Paulo, consolidado pela Lei 14.003 de 14 de dezembro de 2005, as seguintes vias:

- 1- Rua Salvador Gianetti
- 2- Rua Getulina
- 3- Rua Copenhage e sua extensão R.21
- 4- Rua Bom Jesus da Penha
- 5- Estrada de Itaquera/Guaianases
- 6- Avenida Nordestina
- 7- Avenida Saturnino Pereira
- 8- Rua Cap.Pucci e Estrada do Lajeado Velho
- 9- Rua Cosme Deodato Tadeu
- 10- Rua Hipólito Camargo
- 11- Rua Centralina
- 12- Rua Otelo Augusto Ribeiro
- 13- Rua Miguel Achiole da Fonseca
- 14- Rua Coutinho Melo
- 15- Rua Carvalho de Araújo
- 16- Rua Prof. Melo Paiva
- 17- Rua Meira Penna
- 18- Rua Luis Mateus
- 19 – Rua Prof. Francisco Pinheiro
- 20 - Estrada do Iguatemi
- 21 - Estrada da Passagem Funda
- 22 - Estrada de Poá
- 23 - Evaldo Calabrez
- 24 – Rua Acácio Marchese
- 25 – Rua Leonilda Magrini
- 26 – Rua Mar Egeu
- 27 – Rua Francisco Nunes Cubas
- 28 – Rua Gal. Americano Freire
- 29 – Rua Tristão Gago
- 30 – Rua Serra dos Cristais
- 31 - Rua Prof. Alexandre Monat
- 32 – Rua Amâncio de Moura

Parágrafo único - As vias definidas no caput deste artigo deverão contar com projetos de urbanização, paisagismo e adequação viária.

Seção III – Rede Estrutural de Transporte Público

Art. 9º – O subsistema de transporte público local utiliza as vias estruturais e sistema secundário para estabelecer a ligação dos centros de bairros dos Distritos de Guaianases e Lajeado com os equipamentos públicos e as estações de transferências.

Art. 10 – As propostas relativas à Rede Estrutural de Transporte Público constam no Mapa 03, integrante deste Livro.

Seção IV – Rede Estrutural de Eixos e Pólos de Centralidade

Art. 11 – Além das centralidades estabelecidas nos termos da Parte I PDE, este Plano Regional Estratégico acrescenta novas centralidades:

1. área central de Guaianases e Lajeado (PDE);
2. CEU Jambeiro (PDE);
3. Avenida Saturnino Pereira e Estrada do Lajeado Velho (PDE);
4. Estação de Trens da CPTM;
5. Centro de referência do Bairro Chácara da Dona Rosa; (Rua Antonio Tadeu).
6. Praças de serviços;
7. Praça de eventos;
8. Centro antigo de Guaianases;
9. Capela de Santa Cruz;
10. Biblioteca Cora Coralina;
11. Biblioteca da Vila Chabilândia;
12. Fórum de Guaianases;
13. Ruas comerciais;
14. Centro Esportivo Paulistinha;
15. . Campo de Futebol Guaianases;
16. Avenida Nordestina;
17. Estação de trens desativada;
18. Mercado Municipal;
19. Escola João de Lima Paiva;
20. Escola 25 de Janeiro;
21. Faculdade de Tecnologia de São Paulo – FATEC;
22. Rua Saturnino Pereira.
23. Rua Porto do Bezerra.
24. Cemitério do lageado

Parágrafo único – Os usos e finalidades, diretrizes e ações estratégicas que visam à qualificação, consolidação ou dinamização das centralidades, metas e os perímetros estão descritos no Quadro 04 e do Mapa 04, integrantes deste Livro.

Capítulo II – Dos Elementos Integradores

Art. 12 – Os objetivos e diretrizes dos elementos integradores estão sujeitos ao plano de governo.

Título III - Do Uso e Ocupação do Solo

Capítulo I – Das Macrozonas

Art. 13 A Subprefeitura Guaianases encontra-se parcialmente contida na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana e parcialmente na Macrozona de Proteção Ambiental.

Seção I – Macrozona de Proteção Ambiental

Art.14 - A Macrozona de Proteção Ambiental fica constituída de:

- I. ZMp;
- II. ZEPAM-p
- III. ZEIS.

Parágrafo único – as características de dimensionamento, aproveitamento e ocupação dos lotes constantes do Quadro 04 e os perímetros das zonas constam no Quadro 04B integrantes deste Livro.

Seção II – Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana

Art.15 - A Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana fica constituída de:

- I. ZM 1;
- II. ZCP-a;
- III. ZCP-b;
- IV. ZCL-a;
- V. ZEPAM-p;
- VI. ZEPAG;
- VII. ZEPEC;
- VIII. ZEIS.

Art. 16 – Os objetivos e diretrizes estabelecidas por este Plano Regional Estratégico são:

I . objetivos:

- a) promover a urbanização e regularização fundiária dos assentamentos habitacionais populares, dotando-os de infra-estrutura completa e estimulando a construção de HIS;
- b) completar a estrutura viária, melhorando as condições de acessibilidade por transporte coletivo;
- c) garantir a qualificação urbanística, com a criação de novas centralidades e espaços públicos, implantando equipamentos e serviços;
- d) estimular a geração de empregos, por meio da localização industrial e de serviços em áreas dotadas de infra-estrutura de transportes e zoneamento de uso compatível;
- f) estimular a urbanização e qualificação de áreas de infra-estrutura básica incompleta e com carência de equipamentos sociais;
- g) urbanizar, requalificar e regularizar favelas, loteamentos irregulares e cortiços, visando sua integração nos diferentes bairros;
- h) adequar a urbanização às necessidades decorrentes de novas tecnologias e modo de vida;
- i) coibir o surgimento do solo urbano não edificado, subutilizado não codificado, por meio da aplicação dos instrumentos definidos no PDE;
- j) definir as condições e parâmetros para regularizar os assentamentos consolidados, respeitando o interesse público e o meio ambiente, incorporando-os à estrutura urbana;
- l) coibir e rever a prática de construção e uso irregular das edificações, implantando sistema eficaz de fiscalização.

II . diretrizes:

- a) promover a melhoria da qualidade dos espaços públicos e do meio ambiente como estímulo às atividades de comércio e serviços;
- b) criar condições para a formação de novas centralidades e espaços públicos em áreas de urbanização não consolidada ou precária;
- c) promover o desenvolvimento de programas de assessoria técnica, social, urbanística e jurídica para a população de baixa renda com problemas de moradia, descentralizando os serviços da Secretaria para a Subprefeitura;
- d) requalificar a área central e seu entorno;
- e) desenvolver e consolidar um programa de recuperação de centros de bairro dinamizando os serviços, cultura e infra-estrutura;

- f) desenvolver e implementar planos de urbanização nas zonas especiais de interesse social - ZEIS;
- g) melhorar a qualidade e eficácia dos elementos de identificação dos logradouros e a orientação para sua acessibilidade por veículos e pedestres;
- h) implantar mobiliário urbano de qualidade em toda a subprefeitura.

Capítulo II – Do Zoneamento

Art. 17 – Os perímetros das Zonas de Uso, contidas na Subprefeitura Guaianases - GU, constam no Quadro 04A, 04B e delimitados no Mapa 04 e as características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes no Quadro 04, integrantes deste Livro.

Seção I – Das Zonas Mistas – ZM

Art. 18 – São Zonas Mistas – ZM aquelas constituídas do território de Guaianases, excluindo-se a ZEPAM-p e ZEPAM-r, as Zonas de Centralidades – ZC, a ZEPAG e as ZM-p.

Art. 19 – Fica estabelecida a zona mista de baixa densidade - ZM1, que tem por objetivo promover processo de desadensamento e de qualificação urbanística adequados a geomorfologia da região e à presença de uma grande quantidade de nascente.

Seção II – Das Zonas de Centralidades – ZC

Art. 20. No território desta Subprefeitura estão contidos os seguintes tipos de Zonas Centralidades, constantes do Quadro 04A e do Mapa 04:

- I. Zona de Centralidade Polar – ZCPa;
- II. Zona de Centralidade Polar – ZCPb;
- III. Zona de Centralidade Linear – ZCLa.

Seção III– Das Zonas Especiais

Art. 21 – As Zonas Especiais contidas na Subprefeitura Guaianases são aquelas que ocupam porções do território, com diferentes características ou com destinação específica e normas próprias de uso e ocupação do solo e edificações, situadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana e na Macrozona de Proteção Ambiental, compreendendo:

- I. Zonas Especiais de Proteção Ambiental – ZEPAM-p;
- II. Zonas Especiais de Preservação Cultural – ZEPEC;
- III. Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS;

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

Art. 22. As Zonas Especiais de Proteção Ambiental – ZEPAM-p – são porções do território destinadas a proteger ocorrências ambientais com remanescentes de vegetação ecologicamente significativa e formações geomorfológicas de interesse ambiental.

Parágrafo único - As ZEPAM-p estão delimitadas no Mapa 04, com perímetros indicados no **Quadro 04B** e as características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes definidos no Quadro 04, integrantes deste Livro.

Subseção II – Das Zonas Especiais de Preservação Cultural – ZEPEC

Art. 23 – 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. 24 – Fica indicado por este Plano Regional Estratégico, como ZEPEC, a sede da Chácara Dona Rosa constante do Mapa 04 e Quadro 04B, estando sujeita à análise dos órgãos competentes de preservação.

Art. 25 – Fica estabelecida a preservação das nascentes das bacias da Subprefeitura Guaianases, definindo-se um raio de influência de 300m nas planícies aluviais das nascentes, com o objetivo de elaborar um plano de gestão ambiental para a recuperação dessas áreas.

Art. 26 – Aplica-se às edificações particulares contidas em ZEPEC a Transferência do Potencial Construtivo, conforme dispõe a Parte I desta lei.

Subseção III– Das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS

Art. 27 – 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 do Mercado Imobiliário – HMP, definidas na parte I e III desta lei, inclusive à recuperação de imóveis degradados, à provisão de equipamentos sociais e culturais, espaços públicos, serviço e comércio de caráter local.

Art. 28 – Este Plano Regional Estratégico, tendo por referência as disposições estabelecidas pela Parte I desta lei e em função das necessidades de cada distrito da Subprefeitura Guaianases, estabelece um tipo de ZEIS:

- I. ZEIS 1.
- II. ZEIS 2.

Art. 29 – Os perímetros da ZEIS 1 e da ZEIS 2 são os constantes do Quadro 04B e Mapa 04, integrantes deste Livro.

Art. 30 – Os planos de urbanização das ZEIS 1 deverão obedecer as seguintes diretrizes:

- I. dar preferência, conforme o caso, ao sistema de construção por mutirões;
- II. implantar programas de locação social voltados para famílias de baixa renda;
- III. respeitar normas e padrões urbanísticos especiais, no plano de urbanização de favelas, definidos pelo Executivo;
- IV. garantir a participação direta dos moradores e de suas diferentes formas de organização, quando houver;
- V. priorizar as áreas de risco, estabelecendo e tornando públicos os critérios e prioridades de atendimento;
- VI. coibir novas ocupações por assentamentos habitacionais inadequados nas áreas de preservação ambiental e de mananciais, nas áreas remanescentes de desapropriação, nas áreas de uso comum do povo e nas áreas de risco, oferecendo alternativas habitacionais, em locais apropriados, e dando destinação adequada a essas áreas.

Art. 31 - Aplicam-se nas ZEIS, de acordo com o interesse público, os instrumentos previstos nesta Lei e na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade.

Art. 32 - O Plano de Urbanização de cada ZEIS deverá atender as diretrizes da Parte I desta lei.

Subseção IV - Das Zonas Específicas de Produção Agrícola e de Extração Mineral – ZEPAG

Art. 33 – As Zonas Específicas de Produção Agrícola e de Extração Mineral – ZEPAG são porções do território municipal, em que haja interesse público expresso por meio desta lei, dos planos regionais ou de lei específica, em manter e promover atividades agrícolas e de extração mineral.

Art. 34 - A pedreira localizada na GU ZEPAG /01 demarcada no território desta Subprefeitura que se mantém como área de extração mineral estão sujeitas ao Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta Ambiental – TAC, para a minimização dos impactos negativos causados à região e ao sistema hídrico, visando à requalificação ambiental e à exploração do seu potencial paisagístico, cultural e de lazer.

Parágrafo único. Após o encerramento da atividade de extração mineral da GU ZEPAG/01, os imóveis obedecerão as características de uso e ocupação dos lotes da GU ZEPAM-p/01.

Seção V - Das Zonas Mistas de Proteção Ambiental – ZM-p

Art. 35. As Zonas Mistas de Proteção Ambiental - ZMp são porções do território destinadas à implantação de usos urbanos, de baixa densidade de construção.

Parágrafo único - As Zonas Mistas de Proteção Ambiental - ZMp estão delimitadas no Mapa 04, com perímetros indicados no Quadro 04B e as características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes definidos no Quadro 04, integrantes deste Livro.

Capítulo III – Dos Instrumentos de Gestão Urbana Ambiental

Seção I – Dos Instrumentos Urbanísticos

Art. 36 – Este Plano Regional Estratégico, para o planejamento, controle, gestão e promoção do desenvolvimento urbano ambiental do território da Subprefeitura, estabelece a utilização dos instrumentos urbanísticos previstos no PDE 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. 37 – As áreas com definição de Direito de Preempção são as constantes do Quadro 06 e do Mapa 06, integrantes deste Livro.

Seção III – Das Áreas de Intervenção Urbana

Art. 38 – Ficam estabelecidas as Áreas de Intervenção Urbana, definidas no Quadro 05A e no Mapa 05 integrantes deste Livro:

- I. as centralidades polares e parte das lineares constantes do Quadro 04A e no Mapa 04, integrantes deste Livro;
- II. o parque linear ao longo do Rio Itaquera, Ribeirão Guaratiba, Córregos Lajeado, Florista, Morro Vermelho, Arthur Freire, Santo Antonio, Itaquera Mirim e seus afluentes, delimitado no Quadro 01 e no Mapa 01;
- III. ao longo da Estrada do Lajeado Velho, Av. Saturnino Pereira, Estrada Dom João Nery, Rua Profº Cosme Deodato Tadeu, Estrada de Poá, Av. Miguel Achiole da Fonseca, Estrada do Iguatemi, Salvador Gianetti, Estrada Itaquera-Guaianases, Av. José Pinheiro Borges e Rua Padre Nildo do Amaral Jr, delimitadas no Quadro 05 A e no Mapa 05, integrantes deste Livro;

Seção IV – Dos Instrumentos de Gestão Ambiental

Art. 39 – Para viabilizar as intervenções propostas por este Plano Regional Estratégico, ficam definidas, no Quadro 06 deste Livro, as áreas para aplicação dos seguintes instrumentos:

- I. tombamento das nascentes;
- II. planos de manejo;
- III. definição de áreas com Direito de Preempção;
- VI. Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória;
- X. projetos urbanísticos;
- XI. zoneamento;

- XII. parcerias com a iniciativa privada;
- XIII. parcerias com empresas do setor público municipal, estadual e federal;
- XIV. parcerias com a comunidade;
- XV. lei de proteção aos mananciais;
- XVI. código florestal;
- XVII. ZEIS;
- XVIII. políticas de recuperação de áreas degradadas;
- XIX. incentivos fiscais
- XX. Termo de Ajustamento de Conduta – TAC
- XXI. Termo de Compensação Ambiental - TCA

Seção V – Das Áreas de Intervenção Urbana - AIU

Art. 40 - Ficam estabelecidas 11 (treze) Áreas de Intervenção Urbana – AIU (AIU – 01 a AIU – 11), constantes no Quadro 05A e no Mapa 05, sendo que a AIU – 01 e parte da AIU-02 estão localizadas na Macrozona de Proteção Ambiental e parte da AIU – 02 a AIU - 11 na Macrozona de Proteção Ambiental.

I. AIU/01- Compreende a ZEPAM-p/02 em toda a sua extensão.

Os objetivos desta AIU são:

- Realizar estudo técnico das áreas de risco denominadas Vila Roseira 1 e 2;
- Implantar um parque Municipal junto com a criação de escolas de educação ambiental para que esta área seja preservada e estimulada ambientalmente;
- Promover a regularização do loteamento Vista Alegre;
- Promover gestão junto a COHAB para desenvolver política de recuperação ambiental e paisagística dos conjuntos habitacionais da região.

II. AIU/02- Está contida parte na Macrozona de Proteção Ambiental e parte na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, seccionadas pela Av. Miguel Achiole da Fonseca, como consta no Mapa 05 e Quadro 05A.

Os objetivos desta AIU são:

- Implantar programa de arborização nas ruas e avenidas.
- Implantar uma ligação viária com o Município de Ferraz de Vasconcelos por meio da Rua Ayrton Senna.
- Ligar a Rua Moreira Neto com o Município de Ferraz de Vasconcelos.
- Regularizar junto ao órgão competente o loteamento denominado Vila Roseira, entre outros loteamentos implantados irregularmente.
- Solucionar problemas de falta de galerias de águas pluviais, água servida, rede de esgoto, iluminação e pavimentação na região da Vila Roseira, entre outros loteamentos implantados irregularmente.
- Elaborar projeto de alargamento para a Rua Moreira Neto, para que a mesma seja uma via principal de ligação do centro comercial da Av. Miguel Achiole da Fonseca e do Terminal de Transferência de ônibus, como descrito no Quadro 03 e Mapa 03, com o Município de Ferraz de Vasconcelos.
- Incentivar o comércio e serviço ao longo da Av. Miguel Achiole da Fonseca com implantação de calçadas acessíveis, arborização, iluminação e sinalização
- Promover regularização dos loteamentos irregulares na Área de Intervenção Urbana.
- Realizar um estudo técnico da área de risco denominada Jardim São Paulo 6.
- Implantar Parque Linear ao longo do córrego sem denominação, afluente do Ribeirão Guaratiba com pista de caminhada, ciclovia, com arborização de espécies nativas da Mata Atlântica minimizando os problemas com o assoreamento do córrego e beneficiando a calha do Rio Tietê.
- Promover gestão junto a SABESP para a implantação de coletores troncos de esgoto ao longo do parque linear.
- Implantar o programa passeio livre na Av. Miguel Achiole da Fonseca para maior mobilidade urbana dos portadores de necessidades especiais.

III. AIU/03- Parque Linear Ribeirão Guaratiba.

Os objetivos desta AIU são:

- Elaborar projeto urbanístico visando a requalificação ambiental das áreas ao longo do córrego Ribeirão Guaratiba por meio:
 - da remoção e reassentamento de famílias situadas nas margens do córrego da preservação e ampliação das áreas verdes públicas podendo estabelecer parcerias com a iniciativa privada;
 - da recomposição gradual da cobertura vegetal, mantendo sempre a faixa livre “non aedificandi”;
 - do incentivo à ampliação das áreas verdes em propriedades particulares criando programa de incentivo ao plantio de árvores (frutíferas e floríferas);
 - do aumento progressivo da área permeável em áreas públicas e particulares;
 - da implantação de tratamento paisagístico com a criação de áreas de lazer, campos de futebol, pistas para caminhadas, quadras poliesportivas, ciclovias ao longo das margens, pomares, com participação da comunidade local;
 - do tratamento de taludes com plantios fixadores do solo;
- implantar a sede da Subprefeitura ao lado do CEU Jambuí;
- Implantar programa de arborização nas ruas e avenidas;
- Implantar arborização com espécies nativas da Mata Atlântica minimizando os problemas com o assoreamento do córrego e beneficiando a calha do Rio Tietê.
- Promover gestão junto com a SABESP para a implantação de coletores troncos de esgoto ao longo do parque linear.
- Realizar um estudo técnico das áreas de risco denominadas: Rua Poxim, Travessa Seringais, Rua Benedito Leite D´Avila (G/06-01), Jardim Aurora 4 (G/07), Rua Leopoldo de Lisle (G/05-13).
- Implantar o programa passeio livre na Rua Luis Mateus, Estrada Itaquera Guaianases e Av. José Pinheiro Borges, para maior mobilidade urbana dos portadores de necessidades especiais.

IV. AIU/04- Compreende a área do Terminal Urbano Sul de ônibus da estação de trens da CPTM.

Os objetivos desta AIU são:

- Consolidar o comércio e serviço em toda a AIU/04;
- Implantar ligação da Rua Salvador Gianetti com a Rua Saturnino Pereira como definido no Quadro 02 e Mapa 02.
- Implantar as ciclovias previstas no Quadro 02 e Mapa 02.
- Implantar calçadas acessíveis conforme legislação em vigor.
- Regularizar as construções, licença de funcionamento e publicidade irregular.
- Implantar o programa passeio livre na Rua Centralina, Rua Profº Francisco Pinheiro, Rua Comandante Carlos Ruhl e Rua Evaldo Calabrez, para maior mobilidade urbana dos portadores de necessidades especiais.
- Urbanizar áreas ao longo da ferrovia.

V. AIU/05- Compreende a área do Terminal Urbano Norte de ônibus da estação de trens da CPTM.

Os objetivos desta AIU são:

- Canalizar o córrego ao longo da Av. Sansão Castelo Branco e arborizar as margens.
- Elaborar projeto de alargamento da Av. Sansão Castelo Branco para que esta seja ligação da Av. Nordeste com a Av. José Pinheiro Borges.
- Implantar as ciclovias previstas no Quadro 02 e Mapa 02.
- Realizar um estudo técnico das áreas de risco denominadas: Córrego Itaquera-Mirim 1 (ao lado da Rua Capitão Pucci), Rua Antonio Caparroz (G/05-09), Córrego Itaquera-Mirim 2 (ao lado da Rua Roque Gonzales).
- Duplicar a Rua Capitão Pucci.
- Consolidar e estimular o comércio e serviço da região central para geração de emprego e renda.

- Implantar programa passeio livre na Rua Salvador Gianetti, Rua Otelo Augusto Ribeiro, Rua Hipólito de Camargo, Rua Copenhague, Rua Getulina, Rua Capitão Pucci, Rua general Americano Freire, Serra dos Cristais e Rua Benedito Leite D´Avila para maior mobilidade urbana dos portadores de necessidades especiais.
- Realizar levantamentos técnicos para detectar quais são os edifícios considerados de valor históricos na AIU e oferecer incentivos urbanísticos para que o proprietário realize a recuperação do edifício.
- Implantar a ligação da Rua Getulina com a Rua Benedito Leite D´Avila sobre o córrego Itaquera-Mirim, por meio de um projeto específico.
- Implantar a ligação da Rua Salvador Gianetti até a Estrada de Poá.
- dinamizar por meio da recuperação urbanística o espaço urbano no entorno da antiga estação ferroviária, com a implantação do Posto de Atendimento Poupatempo.

VI. AIU/06- Área ao longo da Rua Saturnino Pereira.

Os objetivos desta AIU são:

- Consolidar e incentivar o comércio e serviço da região para a geração de emprego e renda.
- Implantar o Passa Rápido que ligará a Estação de Transferência da Cidade Tiradentes até a Estação de Transferência da Estação CPTM (Sul) em Guaianases.
- Recuperar a Capela de Santa Cruz por meio de parcerias com empresas multinacionais.
- Duplicar a Rua Saturnino Pereira para implantação do Passa Rápido.
- Implantar o programa passeio livre na Rua Saturnino Pereira para maior mobilidade urbana dos portadores de necessidades especiais.

VII. AIU/07- Área ao longo da Rua Profº Cosme Deodato Tadeu e Estrada de Poá.

Os objetivos desta AIU são:

- Implantar a ligação da Estrada de Poá com a Rua Salvador Gianetti.
- Duplicar a Estrada de Poá até a divisa com o Município de Ferraz de Vasconcelos, com canteiro central arborizado e ciclovía.
- Implantar a ligação da Rua Professor Cosme Deodato Tadeu com o Município de Ferraz de Vasconcelos.
- Implantar a ligação da Rua Leonilda Magrini com a Rua Getulina.
- Realizar um estudo técnico das três áreas de risco denominadas: Córrego Itaquera-Mirim 3 (ao lado da Rua Leonilda Magrini), Rua Peçanha Falcão, Jardim Cilene (G/06-02).
- Implantar o Parque Linear ao longo do Córrego Itaquera-Mirim com pista de caminhada, ciclovía, arborização com espécies nativas da Mata Atlântica, recuperação das margens e remover a ocupação irregular ao longo córrego.
- Implantar o programa passeio livre na Estrada de Poá e Rua Profº Cosme Deodato Tadeu para maior mobilidade urbana dos portadores de necessidades especiais.
- Urbanizar as áreas ao longo da ferrovia.

VIII. AIU/08- Área ao longo da Estrada do Lajeado Velho.

Os objetivos desta AIU são:

- - Duplicar a Estrada do Lajeado Velho para implantação do Passa Rápido.
- - Consolidar e estimular o comércio da região para geração de emprego e renda.
- - Elaborar estudos técnicos para verificar as condições do lençol freático no entorno do Cemitério do Lajeado.
- Implantar o Parque na Rua Antonio Tadeu (ZEPEC) com atividades de esporte, lazer, cultura e escola de educação ambiental.
- Implantar o programa passeio livre na Estrada do Lajeado Velho e Rua Andes para maior mobilidade urbana dos portadores de necessidades especiais.

XI. AIU/09- Área ao longo da Estrada Dom João Nery.

Os objetivos desta AIU são:

- Promover a regularização dos loteamentos da Vila 1º de Outubro/Jardim Lourdes, Jardim Mirim I e II, regularização do Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU
- Implantar o programa passeio livre na Estrada Dom João Nery para maior mobilidade urbana dos portadores de necessidades especiais.
- Consolidar o comércio e serviço ao longo da Estrada Dom João Nery.
- Realizar estudo técnico minucioso das três áreas de risco denominadas: Córrego Ribeirão Lajeado 2, Jardim Lourdes 1 (G/06-04), Jardim Lourdes 2 (G/09).

XII. AIU/10- Área ao longo da Rua Baltazar Barroso.

Os objetivos desta AIU são:

- Implantação do Parque Linear ao longo do Córrego Florista.
- Realizar um estudo técnico das áreas de risco denominadas: Córrego Florista (G/06-03), Jardim Etelvina (G/11 – G/05-14).

XIII. AIU/11- Área ao longo da Rua Padre Nildo do Amaral.

Os objetivos desta AIU são:

- Implantar o Parque Linear paralelo com a Rua Padre Nildo do Amaral.
- Realizar um estudo técnico das áreas de risco denominadas: Jardim Gianetti (G/05-08) e Rua Mário Lanza.

§ 1º - A implantação das AIUs referidas no caput deste será por meio de Projetos Urbanísticos Específicos – PUE.

§ 2º - Os Projetos Urbanísticos Específicos - PUE que proponham índices urbanísticos e padrões de uso e ocupação do solo para cada AIU diferentes dos das zonas de uso, contidas no perímetro da Área de Intervenção Urbana, deverão ser aprovados por lei.

Seção VI – Das Operações Urbanas Consorciadas

Art. 41 – – Nesta subprefeitura está contida parte da Operação Urbana Consorciada Rio Verde-Jacu, definida pela lei 13.872/04 que deve ser revisada para contemplar as diretrizes estabelecidas no inciso III do artigo 41 que trata da AIU 03.