

**Anexo VI - Livro VI**  
**Plano Regional da Subprefeitura Tremembé/Jaçanã**

**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

**Capítulo II – Dos Elementos Integradores**

**Título III – Do Uso e Ocupação do Solo**

**Capítulo I – Das Macrozonas**

Seção I – Macrozona de Proteção Ambiental

Subseção I – Das Zonas de Proteção e Desenvolvimento Sustentável – ZPDS

Subseção II – Das Zonas de Lazer e Turismo - ZLT

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

Subseção IV – Das Zonas de Centralidade Linear de Proteção Ambiental - ZCLp

Subseção V – Das Zonas Exclusivamente Residenciais de Proteção Ambiental - ZERp

Subseção VI – Da Zona Específica de Preservação - ZEP

Seção II – Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana

**Capítulo II – Do Zoneamento**

Seção I – Das Zonas Exclusivamente Residenciais - ZER

Seção II – Das Zonas Predominantemente Industriais – ZPI

Seção III – Das Zonas Mistas – ZM

Seção IV – Das Zonas de Centralidades

Seção V – Das Zonas de Ocupação Especial - ZOE

Seção VI – Das Zonas Especiais

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

Subseção II – Das Zonas Especiais de Preservação Cultural – ZEPEC

Subseção III - Das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS

**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

## **Título I – Das Políticas Públicas Regionais**

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

Art. 1º - Este Plano Regional Estratégico da Subprefeitura Tremembé/Jaçanã estabelece os objetivos e diretrizes de desenvolvimento urbano e ambiental visando à correção dos desequilíbrios sociais e regionais, para alcançar o desenvolvimento harmônico da região, por meio de prioridades e ações contidas em duas diretrizes principais estabelecidas, que são o tratamento urbanístico e social para a região dos loteamentos denominada Furnas e a proteção das manchas verdes remanescentes e dos cursos d'água, diretrizes essas que deverão estar contempladas pelas normas de uso e ocupação do solo estabelecidas na parte III desta Lei e nas Políticas Ambientais para a Região.

### **Capítulo II – Dos Objetivos para o Desenvolvimento Econômico e Social**

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

- I. Incentivar o setor turístico regional
- II. Promover a conscientização da população local quanto à importância da preservação do meio ambiente, por meio de programa de educação ambiental;
- III. Criar cooperativas de trabalho e instituições capacitadoras de mão-de-obra especializada para a produção artesanal e industrial;
- IV. Incentivar a implantação de escolas de capacitação profissional;
- V. Estabelecer parcerias com universidades e organizações não-governamentais, para a promoção e capacitação profissional e gerencial dos comerciantes e empresários locais;
- VI. Incentivar a conservação das matas da Macrozona de Proteção Ambiental para que se tornem bancos genéticos florestais, visando a melhoria da qualidade de vida dos habitantes da região e da cidade;
- VII. Incentivar a formação de viveiros de mudas de árvores nativas;
- VIII. promover a formação de escolas técnicas de jardinagem e paisagismo voltadas à educação ambiental e ao ecoturismo;
- IX. Criar o Programa de Produção de Sementes Naturais, em parceria com o Instituto Florestal e o Instituto de Botânica, bem como com outras instituições que forneçam insumos e apoio técnico;
- X. Incentivar a adequação das propriedades agrícolas aos novos produtos e tecnologias;
- XI. Incentivar a implantação de centros comerciais e de serviços geradores de empregos;
- XII. Criar pólos, centralidades de comércio e serviços a fim de absorver mão de obra dos novos loteamentos da região, em fase de regularização.

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

Art. 3º - Para alcançar o desenvolvimento humano e qualidade de vida, são definidas medidas relativas à melhoria da qualidade de vida da população, necessárias ao desenvolvimento econômico sustentável e as que envolvam grau de carência nos setores sociais.

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

Art. 4º - São objetivos de Desenvolvimento Urbano com Qualidade Ambiental:

- I. Promover a melhoria da qualidade de vida e a inclusão social da população do bairro de Furnas por meio da implantação de equipamentos urbanos, da regularização fundiária e das áreas enquadradas como ZEIS;

- II. Preservar a Serra da Cantareira restringindo usos urbanos e permitindo a ocupação por alternativas de sustentabilidade econômica, com a adoção de áreas de ZEPAG - Zona Específica de Produção Agrícola e Extração Mineral, de ZEP – Zona Específica de Preservação e de ZPDS – Zona de Proteção e Desenvolvimento Sustentável, bem como de áreas de ZEPAM - Zona Especial de Proteção e Recuperação Ambiental;
- III. Fomentar o desenvolvimento econômico sustentável das ZEPAGs e das ZPDSs com a preservação das matas existentes nessas áreas e com as exigências e parâmetros de controle da legislação ambiental.

## **Título II – Do Plano Urbanístico-Ambiental**

Art. 5º – Este Plano Regional, observando o disposto no Capítulo I do Título III do PDE, estabelece as diretrizes para os elementos estruturadores e integradores como parte do processo de urbanização da Subprefeitura.

### **Capítulo I – Dos Elementos Estruturadores**

#### **Seção I – Rede Estrutural Hídrica Ambiental**

Art. 6º – A Rede Estrutural Hídrica Ambiental do Tremembé/Jacanã compreende as bacias dos córregos Cabuçu, Tremembé e Paciência e as áreas verdes constantes do Quadro 01 e Mapa 01, integrantes deste Livro, para a qual fica previsto:

- I. Implantar parque linear com a desocupação das margens dos Córregos do Tremembé e Córrego do Esmaga Sapo, observando as seguintes diretrizes:
  - a) liberar as faixas *non edificandi* por meio de desapropriação e demais instrumentos previstos nesta Lei para a criação das áreas de recuperação da mata ciliar e áreas de lazer do parque;
  - b) liberar as margens em etapas.
- II. Implantar o Parque Linear Cabuçu, em toda a sua extensão observando as seguintes diretrizes:
  - a) promover gestões junto à Prefeitura de Guarulhos para execução conjunta do Parque;
  - b) preservar as matas remanescentes e matas ciliares;
  - c) recuperar as margens do Rio Cabuçu, oferecendo áreas de lazer à população;
  - d) integrar praças e áreas existentes sob linhas de transmissão.
- III. Implantar o Parque Ambiental Municipal Parque Sena, observando as seguintes diretrizes:
  - a) integrar ao parque área verde de gleba pública contígua;
  - b) preservar para a população o Córrego Angelo Bortolo com área verde significativa.
- IV. Implantar o Parque da Vila Albertina, na área do antigo Aterro Sanitário observando as seguintes diretrizes:
  - a) promover a recuperação da área degradada;
  - b) reflorestar a área com espécies nativas;
  - c) conter as ocupações urbanas na área do aterro e na vizinhança;
  - d) aguardar o período de acomodação obrigatório do aterro, para implantação do parque.

- V. Implantar o Parque do Morro do Piolho no final das ruas Gecel Buckman e Solano Trindade, observando a seguinte diretriz:
- a) implantar projeto paisagístico que recupere a arborização anterior à ocupação atual, protegendo e ocupando o talude do local.
- VI. Proteger as áreas de vertentes localizadas na ZPDS 03 da Fazenda Santa Maria - observando a seguinte diretriz:
- a) preservar a área das vertentes da Fazenda Santa Maria para o desenvolvimento de atividades ecoturísticas, agrícolas e de desenvolvimento sustentável;
- VII. Recuperar as nascentes do bairro de Furnas, promovendo gestões junto ao órgão estadual competente para proteger os mananciais e sanear as nascentes, rios e córregos desde a montante até a jusante;
- VIII. Implantar o Parque Linear Rio Piqueri até o Córrego Tremembé e do Córrego Tremembé até o córrego Cabuçu, observando as seguintes diretrizes:
- a) incorporar as áreas de vegetação a serem preservadas, existentes nas vertentes da zona rural e nos fundos do hospital São Luiz Gonzaga;
- b) preservar o remanescente das áreas verdes que ainda não foram alvo de ocupações clandestinas.
- IX. Avaliar o impacto ambiental do Aterro de Guarulhos, observando as seguintes diretrizes:
- a) a situação na divisa com o município de São Paulo;
- b) avaliar o nível de contaminação, definir o limite entre os municípios de São Paulo e Guarulhos;
- c) definir a destinação da área.

## **Seção II – Rede Viária Estrutural**

Art. 7º – As vias estruturais da Subprefeitura Tremembé/Jaçanã são as constantes do Quadro 03 do PDE cabendo a este Plano Regional o estabelecimento de melhoramentos, incluindo reclassificação e abertura de novas vias, intervenções pontuais e implantação de ciclovias:

I. As vias estruturais propostas são as seguintes:

Rua Emília Machado Figueiredo  
Rua Paulo Lincoln do Vale Pontin  
Av. Nova Cantareira, entre r. Maria Amália Lopes Azevedo e Rua Senador José Ermírio de Moraes  
Rua Senador José Ermírio de Moraes

II. As vias coletoras propostas são as seguintes:

Rua Costa Brito  
Rua Kotinda  
Rua Cirene Oliveira de Laet  
Rua Irmã Emerênciana

Art. 8º – Os melhoramentos viários estabelecidos por este Plano Regional Estratégico, visando aprimorar a acessibilidade na região, são os constantes do Quadro 02 e do Mapa 02, integrantes deste Livro, sendo as vias a melhorar as seguintes:

- I. Rua Tenente Júlio Prado Neves e Rua Rosalvo Ribeiro – alargamento em faixa da Polícia Militar do Estado de São Paulo;
- II. Rua São Cleto, da Rua Icamacua até o final;
- III. Rua Ushikishi Kamiya (extensão total);
- IV. Avenida Coronel Sezefredo Fagundes desde a Rodovia Fernão Dias até a divisa com a Subprefeitura Santana -Tucuruvi;
- V. Ruas Abílio Pedro Ramos, Benjamim Pereira e Manuel Gaya em toda a sua extensão;
- VI. Avenida Jaçanã e Rua Calandra, com início na avenida Jaçanã com avenida Paulo Lincoln do Vale Pontin, seguindo pela avenida Jaçanã até o encontro desta com a rua Calandra, seguindo por essa via até rua Benjamin Pereira;
- VII. Rua Cirene de Oliveira Laet - toda extensão;
- VIII. Irmã Emerenciana, entre Rua Cirene de Oliveira de Laet até Rua Francisco Rodrigues;
- IX. Rua Costa Brito com início na confluência da rua Costa Brito com rua Maria Amália Lopes Azevedo, seguindo pela rua Costa Brito, Rua Gabriel Ribeiro até o encontro com a avenida Cabuçu ;
- X. Rua Maria Amália Lopes Azevedo, com início na Avenida Nova Cantareira até Avenida Paulo Lincoln do Vale Pontin ;
- XI. Avenida Paulo Lincoln do Vale Pontin – em toda sua extensão.

Art. 9º – As aberturas de vias previstas por este Plano Regional Estratégico são as constantes do Quadro 02 e do Mapa 02, integrantes deste Livro, a saber:

- I. Avenida Fundo do Vale do Córrego da Paciência: na confluência do córrego Paciência com avenida Jardim Japão, e desta seguirá pelo fundo do vale, paralelamente ao córrego da Paciência até encontrar a avenida Edu Chaves ;
- II. Avenida de Fundo de Vale - continuação da Avenida Antonio Maria de Laet, seguindo pela antiga faixa da adutora do Córrego Cabuçu, Avenida Garabed Ganarian até Av. Paulo Lincoln do Vale Pontin;
- III. Avenida Antonio César Neto - continuação da Avenida Antonio César Neto até a Rua Maria Amália Lopes Azevedo;
- IV. Rua Aperibé: continuação da Rua Aperibé desde a Rua General Jerônimo Furtado até a Rua Rei Alberto;
- V. Transposição da Rodovia Fernão Dias: continuação da avenida projetada no fundo do vale do córrego da Paciência, transpondo a Rodovia Fernão Dias sem trevo de acesso, chegando ao Conjunto Sonda II, Jardim Cabuçu e Avenida Pedro Álvares Cabral em Guarulhos;
  - a. Perimetral Guarulhos com o trevo da Rodovia Fernão Dias;
  - b. Rua Miguel Arrojado Lisboa. Ponte para ligação entre Sonda – Cabuçu, à leste da Rodovia Fernão Dias;
  - c. Passarela sobre a Rodovia Fernão Dias, próxima ao Posto Rodoviário.

Art. 10 – Este Plano Regional delimita as Ciclovias Jardim Hebrôm; Horto-Jaçanã, Jaçanã-Tucuruvi e do Parque Jaçanã, cujos traçados constam do Quadro 02 e do Mapa 02, integrantes deste Livro.

Art. 11 - Este Plano Regional Estratégico enquadra onze áreas de intervenção geométrica pontual, cujas características são as constantes do Quadro 02 e do Mapa 02, integrantes deste Livro. São elas:

- I. Rua Tenente Júlio Prado Neves com av. Nova Cantareira;
- II. Rua Rosalvo Ribeiro, com rua do Horto, rua Luis Carlos Gentile de Laet;
- III. Av. Maria Amália Lopes de Azevedo, com av. Nova Cantareira;
- IV. Av. Maria Amália Lopes de Azevedo, com av. Cel. Sezefredo Fagundes;

- V. Av. Maria Amália Lopes Azevedo com rua Antonelo de Messina;
- VI. Av. Maria Amália Lopes de Azevedo, com rua Paulo Lincoln do Vale Pontim e rua Costa Brito;
- VII. Av. Guapira com rua Luis Stamatis;
- VIII. Rua Dr. Carlos Bastos Aranha com rua Abílio Pedro Ramos com rua Irmã Emerenciana;
- IX. Av. Antonio Maria de Laet com rua Manuel Gaya e rua Pero Vidal e rua Joaquim Fagundes, com rua Calandra e av. Jaçanã;
- X. Rua Benjamin Pereira com rua Capitão Nascimento e praça Angelita de Laet;
- XI. Av. Guapira com av. Antonio César Neto e rua Benjamim Pereira e rua Dr. Carlos Bastos Aranha.

### **Seção III – Rede Estrutural de Transporte Público**

Art. 12 – Este Plano Regional Estratégico incorpora as diretrizes do PDE e do Plano Municipal de Circulação Viária e de Transportes.

Parágrafo único - A Rede Estrutural de Transporte Público consta do Mapa 03 e do Quadro 03, integrantes deste Livro.

### **Seção IV – Rede Estrutural de Eixos e Pólos de Centralidade**

Art. 13 – Atendendo às diretrizes estabelecidas pelo PDE, este PRE enquadra as seguintes centralidades polares:

- 1) Trecho da Vila Nova Mazzei;
- 2) Trecho entre Vila Germinal e Vila Nelson;
- 3) No Jardim Jaçanã
- 4) No Parque Edu Chaves

centralidades lineares:

- 1) Avenida Coronel Sezefredo Fagundes;
- 2) Avenida Nova Cantareira
- 3) Avenida Senador José Ermírio de Moraes
- 4) Avenida Maria Amália Lopes de Azevedo
- 5) Rua do Horto

Art. 14 – As características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes das centralidades a que se refere o artigo 13, são constantes do Quadro 04, integrante deste Livro.

## **Título III – Do Uso e Ocupação do Solo**

### **Capítulo I – Das Macrozonas**

Art. 15 – A Subprefeitura de Tremembé/Jaçanã encontra-se na Macrozona de Proteção Ambiental e na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana.

#### **Seção I – Macrozona de Proteção Ambiental**

##### **Subseção I – Das Zonas de Proteção e Desenvolvimento Sustentável - ZPDS**

Art. 16 – Na Macrozona de Proteção Ambiental, estão contidas as Zonas de Proteção e Desenvolvimento Sustentável – ZPDS, que são porções do território destinadas à conservação da natureza e à implantação de atividades econômicas compatíveis com a proteção dos ecossistemas locais, de densidade demográfica e construtiva baixas, compatíveis com a zona rural, com cota parte de terreno igual a área do lote por habitação.

§1º - Os perímetros estão descritos no Quadro 04C e Mapa 04 integrantes deste Livro.

§2º - As características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes das ZPDS são as constantes do Quadro 04, integrante deste Livro.

### **Subseção II – Das Zonas de Lazer e Turismo - ZLT**

Art. 17 – Ficam enquadradas como Zonas de Lazer e Turismo – ZLT que são porções do território destinadas aos usos de lazer, turismo e atividades correlatas, vinculados à preservação da natureza, de densidade demográfica e construtiva baixas. As áreas delimitadas como ZLT01 e ZLT02 são constantes do Mapa 04 e Quadro 04C integrantes deste Livro.

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

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

Art. 18 – As Zonas Especiais de Produção Agrícola e de Extração Mineral são porções do território municipal, em que haja interesse público em manter e promover atividades agrícolas e de extração mineral, com cota parte do terreno igual a área do lote rural por habitação.

Art. 19 - Ficam enquadradas como ZEPAG as seguintes áreas:

I. ZEPAG - 01 – Pedreira Santana – localizada no limite da Reserva da Cantareira, cujo perímetro foi definido no PDE;

II. ZEPAG - 02 – Pedreira Cantareira – localizada no limite da Reserva da Cantareira;

III. ZEPAG – 03– Pedreira Firpave

IV. ZEPAG – 04- Estrada da Cachoeira

V. ZEPAG – 05– Julião Fagundes

Parágrafo Único – As características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes das ZEPAG são constantes do Quadro 04 e os perímetros estão descritos no Quadro 04B e no Mapa 04, integrantes deste Livro.

### **Subseção IV - Das Zonas de Centralidade Linear de Proteção Ambiental- ZCLp**

Art.20 – São lotes ou glebas com frente par trechos de via destinados à localização de atividades típicas de centros regionais, caracterizados pela coexistência entre usos não residenciais e a habitação, porém com predominância de usos não residenciais compatíveis e toleráveis.

Parágrafo Único – As características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes das ZCLp são as constantes do Quadro 04 e os trechos estão descritos no Quadro 04A e no Mapa 04, integrantes deste Livro.

### **Subseção V - Das Zonas Exclusivamente Residenciais de Proteção Ambiental – ZERp**

Art.21 - São porções do território destinadas exclusivamente ao uso residencial, de densidade demográfica e construtivas baixas. No território desta subprefeitura são:

- 1) ZERp 01 – Horto Florestal
- 2) ZERp 02 - Jardim Bibi
- 3) ZERp 03 – Jardim Entre Serras
- 4) ZERp 04 - Jardim Ibirá
- 5) ZERp 05 - Jardim das Pedras

Parágrafo único: - O perímetro e as características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes das ZERp são constantes do Mapa 04 e Quadro 04, integrantes deste Livro.

### **Subseção VI - Das Zonas Específicas de Preservação – ZEP**

Art. 22 - As Zonas Específicas de Preservação – ZEP: são porções do território destinadas às reservas florestais, parques estaduais, parques naturais municipais, reservas biológicas e outras unidades de conservação de uso indireto referidas no Sistema Nacional de Unidade de Conservação – SNUC como de proteção integral que tenham por objetivo básico a preservação da natureza e dos serviços ambientais prestados e permitam atividades temporárias voltadas à pesquisa, ao ecoturismo e à educação ambiental, de densidades demográficas e construtivas baixas, compatíveis com a zona rural, com coeficiente de aproveitamento mínimo, básico e máximo estabelecidos em legislação estadual e municipal própria, compatíveis com a zona rural;

Art. 23 - Na área da Subprefeitura de Jaçanã-Tremembé ficam enquadradas como ZEP a área do Parque Estadual da Cantareira, o Núcleo Engordador e Filtro Lento da Sabesp – área do Núcleo Pedra Grande da Reserva da Cantareira.

Parágrafo Único – Os perímetros das áreas que são citadas no Artigo 23 são constantes do Mapa 04 integrante deste Livro.

As características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes da ZEP constam do Quadro 04 e seu perímetro consta do Quadro 4C integrante deste Livro.

Art. 24 - Na área da Macrozona de Proteção Ambiental desta Subprefeitura, excluídas a ZERp, a ZEP, as ZPI e as ZPDS, ZLT, ZEPEC, ZEPAG, ZEPAM, ZEIS, e ZCLp, o restante do território está constituído de ZMp – Zonas Mistas de Proteção Ambiental.

Art. 25 - Nas Zonas Mistas em Área de Proteção Ambiental ZMp, os lotes gravados com ZEIS, tem como mínimo 125 m<sup>2</sup> e nas demais áreas os lotes mínimos são de 250 m<sup>2</sup>.

### **Seção II – Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana**

Art. 26 – Para fins de uso e ocupação do solo, a Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana fica subdividida nas seguintes zonas de uso:

#### **Capítulo II – Do Zoneamento**

##### **Seção I – Das Zonas Exclusivamente Residenciais – ZER**

Art. 27 – As Zonas Exclusivamente Residenciais – ZER, enquadradas por este Plano Regional Estratégico têm seus perímetros descritos no Quadro 04A e Mapa 04, integrantes deste Livro:

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

##### **Seção II – Das Zonas Predominantemente Industriais - ZPI**

Art. 28 – Ficam enquadradas como ZPI:

ZPI 01 - Fernão Dias Leste: de parte da região lindeira ao eixo da Rodovia Fernão Dias, entre Vila Nilo e Jardim São Luiz e trecho da Vila Isabel, visando à concentração das empresas de transporte e distribuição de mercadorias que ocupam as margens da Rodovia Fernão Dias, contidas na Macrozona de Proteção Ambiental.



Parágrafo Único – As características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes das ZPI são constantes do Quadro 04, os perímetros estão descritos no quadro 04A e constam do Mapa 04, integrante deste Livro.

### **Seção III – Das Zonas Mistas – ZM**

Art. 29 – Na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, excluídas as ZER1, ZCPa e b, ZM1 e ZM2, o restante do território está constituído de ZM3a.

Art. 30 – As zonas mistas constantes do Plano Regional desta subprefeitura são do tipo ZM1 e ZM2 .

Parágrafo Único: As características aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes das Zonas Mistas são constantes do Quadro 04 e os perímetros estão descritos no Quadro 04C e Mapa 04 integrantes deste livro.

### **Subseção IV – Das Zonas de Centralidades**

Art. 31 – Ficam enquadradas no perímetro desta subprefeitura as seguintes Zonas de Centralidade Linear e Polar :

#### **Zonas de Centralidade Linear:**

- 1) ZCLzII – Avenida Nova Cantareira – trecho entre a Avenida Tenente Júlio Prado Neves até a Avenida Maria Amália Lopes de Azevedo;

#### **Zonas de Centralidade Polar**

- 1)ZCPb/01 – trecho da Vila Nova Mazzei
- 2) ZCPb/02 - entre Vila Germinal e Vila Nelson
- 3) ZCPb/03 - no Jardim Jaçanã
- 4) ZCPb/04 - no Jardim Aliança
- 5) ZCPb/05 - no Parque Edu Chaves
- 6) ZCPb/06 - no Parque Edu Chaves

§ 1º - Os perímetros estão descritos no Quadro 04A e Mapa 04, integrantes deste Livro.

§ 2º - As características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes das centralidades a que se refere o artigo 25, são constantes do Quadro 04, integrante deste Livro.

### **Seção V – Das Zonas de Ocupação Especial - ZOE**

Art. 32 – São porções do território do município que por suas características únicas, são destinadas a abrigar atividades que necessitam de tratamento urbanístico e ambiental diferenciados, com coeficientes de aproveitamento mínimo, básico e máximo e demais parâmetros de dimensionamento e ocupação dos lotes estabelecidos para cada ZOE, constantes do Quadro 04 , integrante deste Livro.

Ficam gravadas como Zonas de Ocupação Especial – ZOE as seguintes áreas:

- 1) ZOE 01 – Clube Atlético Tremembé
- 2) ZOE 02 - Clube A. A. Guapira
- 3) ZOE 03 – Clube Arouca
- 4) ZOE 04 - Julião Fagundes
- 5) ZOE 05 – Clube Plêiades

## **Seção VI – Das Zonas Especiais**

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

Art. 33 – As Zonas Especiais de Proteção Ambiental – ZEPAM-P são destinadas a proteger e preservar ocorrências ambientais com remanescentes de vegetação ecologicamente significativa e formações geológicas de interesse ambiental constituídas por:

- I. áreas remanescentes de mata nativa;
- II. áreas arborizadas de relevância ambiental;
- III. as planícies aluviais;
- IV. as escarpas, os anfiteatros e vales encaixados associados às cabeceiras de micro-bacias;
- V. as áreas de vegetação associadas a corredores biológicos;
- VI. as áreas de preservação permanente – APP.

No território desta subprefeitura são as seguintes:

- I. ZEPAM - P 01: Vale Verde;

Parágrafo único – As características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes das ZEPAM-P são constantes do Quadro 04 e os perímetros das ZEPAM-P estão descritos no Quadro 04B e Mapa 04, integrantes deste Livro.

Art. 34 - A Zona Especial de Recuperação Ambiental – ZEPAM-R são áreas degradadas com possibilidade de risco ambiental, que devem ser recuperadas para implantação de parques e equipamentos públicos, sendo constituídas por:

- I. áreas erodidas;
- II. áreas com alta suscetibilidade à erosão;
- III. áreas desprovidas de cobertura vegetal;
- IV. áreas de mineração desativadas;
- V. áreas de aterros de resíduos domésticos ou aterros de resíduos inertes, em operação ou desativados.

No território desta subprefeitura é a seguinte:

- I. ZEPAM R – Aterro Sanitário da Vila Albertina (desativado).

### **Subseção II – Das Zonas Especiais de Preservação Cultural – ZEPEC**

Art. 35 – As Zonas Especiais de Preservação Cultural – ZEPEC são áreas do território do município destinadas à preservação, recuperação e manutenção do patrimônio histórico, artístico e arqueológico, podendo se configurar como sítios, edifícios ou conjuntos urbanos. Por suas características diferenciadas se classificam em:

- I. Bens Imóveis Representativos – BIR – Imóveis ou conjuntos de imóveis de caráter histórico ou de excepcional valor artístico, cultural ou paisagístico, inclusive os que tenham valor referencial para a comunidade;
- II. Áreas de Urbanização Especial – AUE – Conjuntos urbanos com características homogêneas de traçado viário, vegetação e índices urbanísticos, que constituem formas de urbanização de determinada época, que devem ser preservados por suas qualidades ambientais;
- III. Áreas de Proteção Paisagística – APP – sítios e logradouros com características ambientais, naturais ou antrópicas, tais como: parques, jardins, praças, monumentos, viadutos, pontes, passarelas e formações naturais significativas entre outras.

Art. 36 – Ficam enquadradas como Zona Especial de Preservação Cultural – ZEPEC:

- I. ZEPEC APP - a área do Núcleo Engordador – área onde estão localizadas a primeira represa do Sistema Cantareira de fornecimento de água e diversas construções de caráter histórico, incluindo a casa da bomba, já tombada pelo CONDEPHAAT;
- II. ZEPEC APP - Filtro Lento da Sabesp – área do Núcleo Pedra Grande da Reserva da Cantareira, clube dos funcionários da Sabesp;
- III. ZEPEC BIR - Hospital São Luis Gonzaga incluindo área construída do hospital e área verde do entorno;
- IV. ZEPEC BIR - Conjunto Cultural do Jardim Floresta.

Parágrafo Único – As características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação das áreas indicadas como ZEPEC são constantes do Quadro 04 e os endereços (quando encontrados) estão mencionados no Quadro 04B e Mapa 04B, integrantes deste Livro.

### **Subseção III – Das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS**

Art. 37 – As Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS são aquelas destinadas, prioritariamente, à recuperação urbanística, à regularização fundiária e produção de Habitações de Interesse Social – HIS ou do Mercado Popular – HMP, inclusive à recuperação de imóveis degradados, à provisão de equipamentos sociais e culturais, espaços públicos, serviço e comércio de caráter local.

Art. 38 - A Subprefeitura Tremembé/Jaçanã possui apenas ZEIS 1 e são as seguintes as áreas enquadradas como ZEIS: N117, 119,121,122,123, 124, 125, 126,128,129, 131,132,133,134,135,136 e 137.

Parágrafo Único: Os perímetros dos imóveis enquadrados como ZEIS estão descritos no Quadro 04B e Mapa 04A, integrantes deste Livro.

### **Capítulo III – Dos Instrumentos de Gestão Urbana Ambiental**

Art. 39 – As diretrizes para aplicação dos Instrumentos de Gestão Urbana e Ambiental – parcelamento, edificação ou utilização compulsória; direito de preempção; outorga onerosa do direito de construir e transferência do direito de construir, previstos no PDE – e a delimitação das áreas para esta aplicação estão especificadas conforme o caso, neste PRE.

#### **Seção I – Dos Instrumentos Indutores do Uso Social da Propriedade**

Art. 40 – São considerados passíveis de parcelamento, edificação e utilização compulsória os imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados, localizados no território desta Subprefeitura, conforme no PDE e nas disposições da parte I desta Lei.

#### **Seção II – Da Outorga Onerosa do Direito de Construir**

Art. 41 – 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 e nas disposições da Parte I desta Lei.

#### **Seção III– Da Transferência do Direito de Construir**

Art. 42 – A Transferência do Direito de Construir está permitida nas áreas definidas como ZEPAM-P e ZEPEC conforme as disposições do PDE e nas disposições desta Lei.