

## **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 – Das Zonas Predominantemente Industriais – ZPI

Seção III – Da Zona Mista – ZM

Seção IV – Das Zonas Centralidade – ZC

Seção V – Da Zona Específica de Preservação – ZEP

Seção VI – Das Zonas Especiais

Subseção I – Das Zonas Especiais de Preservação e Recuperação Ambiental – ZEPAM

Subseção II – Das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS

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

Subseção IV – Das Zonas de Ocupação Especial – ZOE

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

Seção I – Dos Instrumentos Indutores do Uso Social da Propriedade

Seção II – Do Direito de Preempção

Seção III – Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Seção IV – Das Áreas de Intervenção Urbana

Seção V – 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 - Este Plano Regional Estratégico estabelece os objetivos e as diretrizes de desenvolvimento urbano e ambiental, visando ao desenvolvimento harmônico da região, por meio da gestão do espaço e de estruturas urbanas destinadas à integração intra-urbana (distrital), inter-regional (com as demais subprefeituras) e desta subprefeitura com o espaço metropolitano.

Art. 2º - São objetivos do desenvolvimento regional:

- I. estabelecer política de desenvolvimento regional, com ênfase à integração espacial, para a melhoria da acessibilidade interna, e a pólos de atração fora da região, por meio da articulação desta subprefeitura com as subprefeituras vizinhas, com o município e demais instâncias, com o governo estadual e federal, para estabelecimento de planos e programas comuns;
- II. estabelecer a articulação econômica local com regiões vizinhas situadas ao longo da Marginal do Tietê, de modo a fomentar a atração de investimentos para as áreas ao longo da Marginal, fortalecendo a vocação da região como pólo de desenvolvimento da metrópole;
- III. promover a ocupação demográfica equilibrada no território, de modo a conter a ocupação em áreas inadequadas nas imediações da Serra da Cantareira e do Parque do Jaraguá, assim como em áreas impróprias que colocam a população em risco, e conter o processo de esvaziamento do Distrito de Pirituba;
- IV. promover o desenvolvimento com critérios de qualidade ambiental, mantendo e valorizando as características da paisagem e da vegetação, para estabelecer e divulgar a imagem de Pirituba/Jaraguá como uma região de referência na metrópole.

Art. 3º - São diretrizes para o desenvolvimento regional:

- I. integração regional por meio da complementação do sistema viário estrutural, com prioridade para soluções baseadas em transporte de alta e média capacidade, com ligações operadas por tecnologias ferroviárias;
- II. implantação de vias estruturais, complementares ao sistema ferroviário, priorizando ligações no sentido leste-oeste;
- III. favorecer o desenvolvimento de áreas a serem adensadas, por meio da Via Estrutural Norte-Sul, permitindo o acesso às Estações da CPTM;
- IV. integração de parcelas do território, através de melhorias nas vias existentes, aberturas de novas vias e implantação de travessias, facilitando o acesso entre os três distritos – Pirituba, São Domingos e Jaraguá, o

acesso às estações da ferrovia e a locais de interesse específico, o Parque Estadual do Jaraguá;

- V. implantação de Área de Intervenção Urbana – AIU, na área do Rodoanel Metropolitano Mário Covas, realizando estudos para previsão da desativação da atividade de extração mineral, em conjunto com a Subprefeitura de Perus, de modo a prevenir a ocupação desordenada em área com localização estratégica na região;
- VI. implementar Operação Urbana Diagonal Norte, ampliando o perímetro dessa operação, estabelecido pelo PDE, com respeito às características do uso do solo, e captação de recursos para implantação das Intervenções Urbanas da Via Estrutural Leste-Oeste;
- VII. promover a oferta de áreas para habitação para a população de baixa renda, por meio de gestão das ZEIS 2, em locais com acesso ao transporte público e coletivo;
- VIII. promover a nova dinâmica regional, por meio de mudança do zoneamento e aplicação de instrumentos como outorga onerosa e transferência do direito de construir, para compatibilizar o uso e ocupação do solo com o desenvolvimento urbano da região;
- IX. elaborar programa de gestão de áreas públicas no território desta subprefeitura;
- X. elaborar programa de gestão das áreas de proteção permanente, para aumentar a segurança sócio-ambiental do cinturão verde da Mata Atlântica, com proteção às áreas limítrofes ao Parque Estadual do Jaraguá;
- XI. implementar programa de captação de recursos para o controle do uso e da ocupação do solo, promovendo a fiscalização das ocupações irregulares.

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

Art. 4º - São objetivos do desenvolvimento econômico e social:

- I. estimular a implantação e desenvolvimento de empreendimentos comerciais e de serviços de médio e grande porte, para reverter a tendência de esvaziamento de atividades industriais na região, e favorecer o surgimento de um novo perfil da economia local, voltado para a prestação de serviços e o turismo de lazer metropolitano.
- II. apoiar e estimular o desenvolvimento de micros, pequenas e médias empresas comerciais e de serviços, sobretudo as atividades econômicas geradoras de emprego e renda;
- III. estabelecer políticas de incremento das atividades econômicas na região, visando diminuir a necessidade de deslocamentos inter-regional.

Art. 5º - São diretrizes para o desenvolvimento econômico e social:

- I. promover a aplicação de instrumentos do zoneamento, de modo a favorecer o crescimento econômico no próprio território, por meio da classificação de zonas mistas, dispondo as de maior densidade ao longo dos grandes eixos estruturais, como Marginal Tietê, Rodovia Anhanguera, Avenida Raimundo Pereira de Magalhães e ferrovia, e as outras em continuidade a essas;
- II. definir, dimensionar, adequar e operacionalizar programas de apoio, aplicação de instrumentos e mecanismos como incentivo fiscal municipal, treinamento e qualificação de mão de obra, fórum de desenvolvimento regional, organização de cooperativas de produção e de serviços, e organização e desenvolvimento de canais de comercialização de produtos locais.

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

Art. 6º - Para alcançar o desenvolvimento humano e qualidade de vida, em função das propostas feitas pela comunidade local, foram selecionadas as prioridades, por meio de ação conjunta da Subprefeitura com as Secretarias Municipais, visando à priorização das políticas setoriais e das ações estratégicas localizadas, de modo a promover a inclusão social e a reduzir as desigualdades regionais relativas aos diversos setores, como habitação, cultura, esporte e lazer.

§ 1º - São objetivos do desenvolvimento humano e qualidade de vida:

- I. regularização fundiária e urbanização loteamentos irregulares e nas favelas, onde seja adequada a sua permanência, incluindo a implantação de infra-estrutura e de equipamentos sociais e coletivos;
- II. remoção e conseqüente realocação de famílias que moram em área de risco de insegurança e de insalubridade, em assentamentos situados em áreas com risco de desmoronamento de encostas ou em áreas de inundações de cursos d'água.

§ 2º - São diretrizes para o desenvolvimento humano e qualidade de vida:

- I. estímulo à implantação de atividades de desenvolvimento da atividades econômicas: a indústria, o comércio, a prestação de serviços, sobretudo aquela vinculada ao turismo
- II. treinamento de mão-de-obra local para a realização das atividades ligadas à indústria do turismo.

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

Art. 7º - São objetivos do desenvolvimento urbano com qualidade ambiental:

- I. estimular e criar programas de apoio a atividades econômicas e de qualificação de mão de obra, voltados ao turismo de lazer e ecológico, e realizar investimentos para melhorar os acessos aos pontos turísticos da região;
- II. reverter o processo de ocupação desordenada em áreas ambientalmente frágeis, por meio de:
  - a) programas de e execução de obras em áreas de risco;
  - b) gestão junto aos órgãos públicos estaduais para a implantação de infraestrutura de saneamento básico, saneamento de córregos, reservatório de contenção de águas pluviais – piscinão - e parques lineares;
  - c) implantação das ZEIS – Zonas Especiais de Interesse Social, para acelerar o processo de urbanização de favelas e loteamentos de ocupação precária, por meio do estabelecimento de ações e atividades junto à população, com os conselhos de gestão das ZEIS;
  - d) inserção da população nos processos de fiscalização e educação ambiental.
- III. favorecer o processo de ocupação de planejada/projetada de áreas adequadas à urbanização, dotadas de infra-estrutura, transporte público e equipamentos urbanos.

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

Art. 8º – Este Plano Regional Estratégico 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. 9º - A Rede Estrutural Hídrica Ambiental de Pirituba/Jaraguá compreende as bacias dos Córregos Ribeirão Vermelho, Ribeirão Perus, Vargem Grande e Tanque, e das áreas verdes públicas e privadas constantes do Quadro 01 e Mapa 01, integrantes deste Livro, compreendendo:

- I. implantação do parque linear do Córrego Antônio Inocêncio de Souza, pertencente à Bacia do Ribeirão Vermelho, que abrange os três distritos da Subprefeitura de Pirituba/Jaraguá, e segue as diretrizes:
  - a) implantação de reservatório de contenção de águas pluviais – piscinão, próximo ao Conjunto Habitacional Turística, para o qual deverá ser aplicado o direito de preempção;
  - b) implantação de ciclovia e caminho para pedestre ao longo do parque linear até a área do Parque Jaraguá, pela Estrada Turística do Jaraguá,
  - c) incluir em seu perímetro trecho do afluente do Ribeirão Vermelho, localizado na Avenida Alta Mantiqueira;

- d) incluir em seu perímetro trecho do Ribeirão Vermelho, próximo à Rua Erva de Ferro.
- II. implantação do parque linear do Ribeirão Perus, ao longo da linha “A” da CPTM, no Distrito do Jaraguá, que se interliga ao parque linear do Ribeirão Perus, no trecho pertencente a esta subprefeitura, e segue as diretrizes:
- a) implantação de reservatório de contenção de águas pluviais – piscinão, junto ao Rodoanel Metropolitano Mário Covas, com implantação de área de lazer e esportes, para o qual deverá ser aplicada a transferência do direito de construir;
- b) implantação de ciclovia e caminho para pedestres.
- III. implantação do parque linear do Córrego do Tanque e Vargem Grande, no Distrito do Jaraguá, divisa com a Subprefeitura de Perus, que deverá ser implantado em três trechos paralelos à Avenida Raimundo Pereira de Magalhães, e segue as diretrizes:
- a) no primeiro trecho, junto à divisa com a Subprefeitura de Perus, deverá ser verificada a possibilidade de desapropriação ou de parceria com os proprietários da área, na fase de elaboração do projeto urbanístico, observando a compatibilização de projetos com a Subprefeitura de Perus;
- b) no segundo trecho, junto à Avenida Deputado Cantídio Sampaio, deverá haver a compatibilização das obras do parque linear com as obras de alargamento desta via;
- c) no terceiro trecho, junto ao Córrego Vargem Grande, deverá ser verificada a possibilidade de desapropriação ou de parceria com os proprietários da área, na fase de elaboração do projeto urbanístico.
- IV. implantação do parque linear do Córrego Pirituba e de seu contribuinte, o Córrego Canta Galo, localizado no Distrito de Pirituba, que deverá ser transformado em área pública de lazer, onde deverão ser instalados equipamentos para a prática de esportes, que permitam, principalmente, o acesso de crianças, idosos e pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida.
- V. Drenagem ao longo do Córrego Ribeirão Vermelho e construção de reservatórios de contenção de águas pluviais – piscinão, localizado entre a Rodovia Anhanguera e a Linha de Transmissão de Energia Elétrica.

Parágrafo Único - Para as áreas de que trata a alínea “a” dos incisos I e II deste artigo, deverão ser implantadas áreas de lazer, quadras esportivas e áreas arborizadas.

Art. 10 – Deverão ser implantados os caminhos verdes, por meio de programa de arborização, cujas descrições perimétricas e quantificações constam do Quadro 01, e a delimitação consta do Mapa 01, integrantes deste Livro, na seguinte conformidade:

- I. caminho verde ao longo da Via Estrutural paralela à linha “A” da CPTM, no trecho entre a Marginal do Tietê e a Estação Jaraguá;
- II. caminho verde na bifurcação da Avenida Doutor Felipe Pinel, seguindo à noroeste até o encontro com a linha “A” da CPTM;

- III. caminho verde Jaraguá, que tem seu início junto à Estação Vila Clarice, e segue até o acesso ao Parque Jaraguá.

Art. 11 - Nos caminhos verdes de que tratam os incisos I, II e III do artigo 10 deste Livro, deverão ser implantados caminhos para pedestres e ciclovias.

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

Art. 12 - O Plano Regional Estratégico Pirituba/Jaraguá, incorporando as propostas definidas pelo PDE, estabelece os melhoramentos viários, constantes do Quadro 02 e do Mapa 02, integrantes deste Livro, como segue:

- I. construção de uma ponte sobre o Rio Tietê, pela Avenida Raimundo Pereira de Magalhães, que deverá seguir como diretriz a implantação de trevo de acesso à ponte para possibilitar a ligação do fluxo da Via Estrutural Norte-Sul, a ser implantada, em direção à Lapa;
- II. implantação da Via Estrutural Norte-Sul – Trecho 1: construção de Nova Avenida Marginal à Linha “A” da CPTM, da Marginal Tietê à Estação Pirituba, que compreende:
  - a) melhoramentos nas Avenidas Paula Ferreira, Cônego José Salomon e Ruas Padre Nogueira Lopes e José Peres Campelo;
  - b) construção do trecho entre o final da Rua José Peres Campelo e a Avenida Raimundo Pereira de Magalhães com alargamento, para a uniformização das vias;
  - c) implantação de ciclovia e caminho verde.
- III. implantação da Via Estrutural Norte-Sul-Trecho 2: construção de nova avenida marginal à Linha “A” da CPTM, da Estação Pirituba à Estação Jaraguá, compreendendo:
  - a) melhoria no trecho inicial da Avenida Doutor Felipe Pinel;
  - b) construção de trecho de ligação da Avenida Doutor Felipe Pinel com a nova avenida;
  - c) construção de trecho de ligação da Rua Carlos Mauser com a Avenida Doutor Felipe Pinel;
  - d) implantação de ciclovia, com bicicletários nas estações da CPTM, para aumentar a acessibilidade dos moradores dos bairros vizinhos à nova avenida e à ferrovia.
- IV. implantação da Via Estrutural Norte-Sul-Trecho 3, que compreende melhoramentos na Estrada de Taipas, no trecho que segue da Estação Jaraguá à Estrada do Corredor;
- V. implantação da Via Estrutural Norte-Sul – Trecho 4, que compreende melhoramentos na Avenida Friedrich Von Voith e sua extensão até a ferrovia, possibilitando a ligação entre a nova avenida e a Estrada de Taipas;
- VI. Via Estrutural Norte-Sul-Trecho 5, que compreende construção de uma via marginal à linha “A” da CPTM, a partir do final da Avenida Friedrich Von Voith até o Rodoanel Metropolitano Mário Covas , observando a

compatibilização entre a construção da nova via com a construção dos dois reservatórios de contenção de águas pluviais – piscinões -, ao sul do Rodoanel Metropolitano Mário Covas;

- VII. melhoramentos na Avenida Paula Ferreira e Rua Guerino Giovanni Leardini, que compreende alargamento e adequações nas faixas de rolamento e no sistema de sinalização, horizontal e vertical;
- VIII. construção do Complexo Viário Jaraguá ligando a Avenida Dr. Felipe Pinel com a Estrada de Taipas sobre a ferrovia da Linha “A” da CPTM.
- IX. melhoramentos na Avenida Doutor Felipe Pinel, que compreende:
  - a) alargamento desta via;
  - b) implantação de ciclovia e caminho verde;
- X. construção de uma passagem sob a Rodovia Anhangüera próximo à Avenida General Charles de Gaulle, que compreende ligação da Avenida Alexandre Colares, antes do seu cruzamento com a Avenida Joaquim da Costa com a Rua Inácio Luís da Costa, no cruzamento com a Rua Abraham Lincoln;
- XI. melhoramentos na Estrada Turística do Jaraguá, no trecho entre a Rodovia Anhangüera e a Rua Manuel Bento da Cruz, que compreende alargamento, para a dinamização da área, por meio da atração de atividades econômicas para a geração de empregos;
- XII. construção de uma passarela, para pedestres e ciclistas, sobre a ferrovia, nas imediações da Estação Vila Clarice;
- XIII. construção de uma ciclovia, ligando a Estação Vila Clarice da CPTM ao Parque Jaraguá, que visa aumentar as potencialidades do setor turístico da região;
- XIV. construção de passagem na Avenida Mutinga sobre a Rodovia Anhangüera;
- XV. construção de um trevo na Rodovia Anhangüera, próximo às Avenidas General Charles de Gaulle e Domingos de Souza Marques;
- XVI. construção de uma alça sobre o rio Tietê, ligando a Avenida Domingos de Souza Marques à Avenida Doutor Gastão Vidigal, para facilitar o acesso entre o Distrito de São Domingos e a Lapa;
- XVII. melhoramentos na Estrada do Corredor, que compreende alargamento da via;
- XVIII. melhoramentos na Estrada Turística do Jaraguá, que compreende:



- a) transformação do trecho da Estrada Turística do Jaraguá entre a Rua Bento da Cruz e a entrada do Parque Jaraguá, em uma “estrada parque”, com a implantação de ciclovia;
  - b) integração dos melhoramentos na Estrada Turística do Jaraguá em um Plano Turístico do Parque Jaraguá;
  - c) melhoramentos das vias que ligam a Estrada Turística do Jaraguá ao Viaduto Chica Luísa, para facilitar o acesso ao parque;
- XIX. melhoramentos na Avenida Chica Luísa, do viaduto sobre a Rodovia dos Bandeirantes à Rua Jerimanduba e Camocim de São Felix, que compreende melhoramentos no geométrico viário, nas faixas de rolamento, nos sistemas semafóricos e de sinalização, e alargamento;
- XX. intervenção pontual na passagem sob a Rodovia Anhangüera, próximo à Avenida do Anastácio, que compreende melhoramentos na passagem existente sob a Rodovia Anhangüera, ligando a Rua Waltrudes Correia à Avenida Alexandre Colares, para facilitar o acesso do Distrito de São Domingos à Marginal do Tietê;
- XXI. construção da Via Estrutural Leste-Oeste, que ligará a Avenida Brás Leme à Avenida do Anastácio;
- XXII. construção de uma passarela de ligação entre a Estação de Pirituba e o terminal de ônibus, em fase de conclusão.

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

Art. 13 - Este Plano Regional Estratégico incorpora as diretrizes do PDE e do Plano Municipal de Circulação Viária e de Transportes, e estabelece:

- I. gestão junto à CPTM para adequação da atual Linha “A” da CPTM, compreendendo:
  - a) adequação tecnológica, tanto dos trens como do sistema de controle operacional;
  - b) adequação da quantidade de trens, para possibilitar a diminuição do intervalo entre estes;
  - c) adequação das estações existentes, por meio do melhoramento dos acessos e plataformas, construção de bicicletários e gestão junto aos órgãos competentes para implantação de serviços como agência de correio, posto de internet e outros.
- II. gestão junto à CPTM para implantação de novas estações na linha “A” dessa Companhia, compreendendo:
  - a) remanejamento da Estação Piqueri para a área da linha de transmissão de energia elétrica da Eletropaulo;
  - b) remanejamento da Estação Jaraguá, para possibilitar um maior afluxo de passageiros

Parágrafo único - A Rede Estrutural de Transporte Público da Subprefeitura Pirituba/Jaraguá é a constante do Quadro 03 e Mapa 03, integrantes deste Livro.

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

Art. 14 – Atendendo as diretrizes estabelecidas pelo PDE, este Plano Regional Estratégico estabelece:

- I. uma centralidade polar existente a qualificar
  - a) Parada de Taipas, localizada no Distrito de Jaraguá, que visa à dinamização do comércio e melhoria e implantação de serviços públicos.
  
- II. cinco centralidades lineares a dinamizar:
  - a) avenida Paula Ferreira, localizada no Distrito de Pirituba, que visa ao desenvolvimento de atividades de comércio e serviços de abrangência regional;
  - b) avenida Mutinga, localizada nos distritos de Pirituba e São Domingos, e visa à dinamização do comércio e requalificação do sistema viário para comportar a atração de novos empreendimentos;
  - c) avenida Deputado Cantídio Sampaio, localizada no Distrito de Jaraguá, e visa à implantação de equipamentos sociais nas vias perpendiculares aos grandes eixos viários;
  - d) avenida Jerimanduba/Estrada de Taipas, localizada no Distrito de Jaraguá, e visa à dinamização do comércio e serviços, e implantação de equipamentos sociais nas vias perpendiculares aos grandes eixos viários;
  - e) estrada Turística do Jaraguá, localizada no Distrito de Pirituba, São Domingos e Jaraguá, e visa à atração e dinamização de atividades de comércio e serviços ligados ao turismo, e à melhoria da qualidade de vida da população da aldeia assentada na área de acesso ao Parque Jaraguá.
  
- III. uma centralidade linear existente:
  - a) avenida General Edgar Facó no Distrito de Pirituba, que abrange os lotes lindeiros a esta via, e visa à dinamização do comércio e serviços.
  
- IV. duas novas centralidades:
  - a) City Recanto/Vila Clarice, localizada nos distritos de Pirituba e Jaraguá, que visa à dinamização do comércio e serviços a serem implantados;
  - b) avenida Alexios Jafet, localizada no distrito de Jaraguá.

Parágrafo único - As centralidades de que trata este artigo estão contidas na ZCPa e ZCLa, constantes do Quadro 04 e Quadro 4A, delimitadas no Mapa 04, e estão contidas nas Áreas de Intervenção Urbana – AIU Centralidades, constantes do Quadro 05A, delimitadas no Mapa 05, integrantes deste Livro.

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

#### **Capítulo I – Das Macrozonas**

Art. 15 – Conforme a delimitação constante do PDE, a Subprefeitura de Pirituba/Jaraguá encontra-se em parte na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana e em parte na Macrozona de Proteção Ambiental.

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

Art. 16 - Macrozona de Proteção Ambiental é a 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, garantindo a qualidade ambiental da cidade.

Parágrafo Único - Na Macrozona de Proteção Ambiental os núcleos urbanizados, as edificações, os usos, a intensidade de usos e a regularização de assentamentos, subordinar-se-ão à necessidade de manter ou restaurar a qualidade do ambiente natural, garantir a manutenção dos serviços ambientais e respeitar a fragilidade dos seus terrenos.

Art. 17 – Ficam sujeitas às disposições da Macrozona de Proteção Ambiental, com as delimitações descritas no PDE, parte do território do Distrito do Jaraguá, a nordeste, na divisa com as Subprefeituras de Perus e Freguesia / Brasilândia, e a oeste, na divisa com o Município de Osasco.

Art. 18 – As seguintes zonas de uso estão contidas na Macrozona de Proteção Ambiental, compreendendo parte dos Distritos de Jaraguá e São Domingos:

- I. ZEPAM – P - Zona Especial de Proteção Ambiental;
- II. ZEPAM – R - Zona Especial de Recuperação Ambiental;
- III. ZEPAG – Zona Especial de Produção Agrícola e de Extração Mineral;
- IV. ZMp – Zona Mista de Proteção Ambiental;
- V. ZPI – Zona Predominantemente Industrial;
- VI. ZEP - Zona Específica de Preservação;
- VII. ZCLp – Zona de Centralidade Linear de Proteção Ambiental

Parágrafo Único – As características de ocupação e de aproveitamento dos terrenos e os perímetros das zonas de uso da Macrozona de Proteção Ambiental são as constantes do Quadro 04 e dos Quadros 4A, 4B, 4C, respectivamente, delimitados no Mapa 04, todos integrantes deste Livro.

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

Art. 19 – Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana é a 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 e às disposições deste Plano Regional Estratégico.

Parágrafo Único - Na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, as edificações, usos e intensidade de usos subordinar-se-ão às exigências dos Elementos Estruturadores definidos no PDE, às características específicas das zonas

de uso, à função e às características físicas das vias e às disposições constantes deste livro.

Art. 20 – Este Plano Regional Estratégico estabelece objetivos, diretrizes e ações estratégicas contidas nas zonas de uso e nas áreas de intervenção urbana para a Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana nos Distritos de Pirituba, São Domingos e Jaraguá.

## **Capítulo II – Das Zonas de Uso**

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

Art. 21 – Estão contidos no perímetro desta subprefeitura os seguintes tipos de Zona Exclusivamente Residencial – ZER:

- I. ZER-1: zona exclusivamente residencial de densidade demográfica baixa,
- II. ZER-2: zona exclusivamente residencial de densidade demográfica média,
- III. ZER-3: zona exclusivamente residencial de densidade demográfica alta.

Parágrafo único – As características de uso e ocupação e os perímetros das ZER são os constantes do Quadro 04 e dos Quadros 4A e 4D, respectivamente, delimitados no Mapa 04, integrantes deste Livro.

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

Art. 22 – As Zonas Predominantemente Industriais – ZPI são porções do território destinadas à implantação de usos diversificados onde a preferência é dada aos usos industriais incômodos e às atividades não residenciais incômodas.

Parágrafo único – As características de uso e ocupação e os perímetros das ZPI são os constantes do Quadro 04 e do Quadro 4A, respectivamente, delimitados no Mapa 04, integrantes deste Livro.

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

Art. 23 – Estão contidos no perímetro desta subprefeitura os seguintes tipos de Zona Mista – ZM:

- I. ZM -1: zonas mistas de densidades demográfica e construtiva baixas;
- II. ZM - 2: zonas mistas de densidades demográfica e construtiva médias;
- III. ZM - 3a: zona mista de densidades demográfica e construtiva altas;
- IV. ZM - 3b: zona mista de densidades demográfica e construtiva altas.

Parágrafo Único – As características de uso e ocupação e os perímetros das Zonas Mistas são os constantes do Quadro 04 e do Quadro 4A, respectivamente, delimitados no Mapa 04, integrantes deste Livro.

#### **Seção IV – Das Zonas Centralidade – ZC**

Art. 24 – Ficam enquadradas na Zona Centralidade Polar – ZCPa, a área localizada no Distrito de Jaraguá, que corresponde à centralidade polar da Parada de Taipas e a área localizada no Distrito de Pirituba, que corresponde à nova centralidade City Recanto/ Vila Clarice.

Art. 25 – Estão contidas no perímetro desta subprefeitura as seguintes Zonas Centralidade Linear – ZCLa:

- I. avenidas Deputado Cantídio Sampaio, Jerimanduba, Mutinga, Paula Ferreira, General Edgar Facó, Alexios Jafet, Estrada de Taipas e Estrada Turística do Jaraguá;

Art. 26 – As características de uso e ocupação e os perímetros das Zonas Centralidade são os constantes do Quadro 04 e Quadro 4A, respectivamente, delimitados no Mapa 04, integrantes deste Livro.

#### **Seção V – Da Zona Específica de Preservação – ZEP**

Art. 27 - A Zona Específica de Preservação – ZEP destina-se à reservas florestais, parques estaduais, 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 proteção e a preservação da natureza e dos serviços ambientais prestados e permitam atividades temporárias voltadas à pesquisa, ao ecoturismo e à educação ambiental, de densidades demográfica e construtiva baixas, compatíveis com a zona rural, com coeficiente de aproveitamento básico e máximo estabelecidos em legislação estadual e municipal própria.

Art. 28 – Fica enquadrada como Zona Específica de Preservação ZEP/01 a área que corresponde ao perímetro do Parque Estadual do Jaraguá.

#### **Seção VI – Das Zonas Especiais**

##### **Subseção I – Das Zonas Especiais de Preservação e Recuperação Ambiental – ZEPAM**

Art. 29 - As zonas especiais de proteção e recuperação ambiental - ZEPAM são porções do território a serem preservadas e protegidas, em razão de suas peculiaridades quanto à: biodiversidade, cobertura vegetal, permeabilidade, produção de água e regulação micro-climática ou a serem recuperadas quanto ao risco geotécnico para fins de manutenção da qualidade ambiental no meio urbano, compreendendo dois tipos:

- I. Zona Especial de Proteção Ambiental - ZEPAM-P;

II. Zona Especial de Recuperação Ambiental - ZEPAM-R.

Art. 30 – Enquadram-se nas Zonas Especiais de Preservação e Recuperação Ambiental – ZEPAM, as áreas inseridas dentro do limite da Macrozona de Proteção Ambiental e da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana.

Parágrafo único – Ficam mantidas as características de uso e ocupação e os perímetros das ZEPAM são os constantes do Quadro 04 e do Quadro 4B, respectivamente, delimitados no Mapa 04, integrantes deste Livro.

**Subseção II – Das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS.**

Art. 31 – 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 Popular – HMP, à recuperação de imóveis degradados, à provisão de equipamentos sociais e culturais, espaços públicos, serviço e comércio de caráter local, compreendendo:

- I. ZEIS 1 – localizadas em terrenos particulares ou públicos ocupados por favelas ou assentamento de população de baixa renda necessitando de urbanização, regularização fundiária, desafetação ou posse da terra;
- II. ZEIS 2 – localizadas em terrenos ou imóveis subutilizados ou desocupados.

Parágrafo único – Os perímetros das Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS estão delimitados no Mapa 4A, integrante deste Livro.

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

Art. 32 – Zonas Especiais de Produção Agrícola e de Extração Mineral – ZEPAG são porções do território onde há interesse público em manter e promover atividades agrícolas e de extração mineral.

Art. 33 – Ficam enquadradas Zonas Especiais de Produção Agrícola e de Extração Mineral – ZEPAG as áreas inseridas dentro do limite da Macrozona de Proteção Ambiental e da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana.

Parágrafo Único – As características de uso e ocupação e os perímetros das ZEPAG são os constantes do Quadro 4 e do Quadro 4B, respectivamente, delimitados no Mapa 4, integrantes deste Livro.

**Seção IV – Das Zonas de Ocupação Especial – ZOE**

Art. 34 – As Zonas de Ocupação Especial - ZOE 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 coeficiente de

aproveitamento mínimo, básico e máximo, e demais parâmetros de dimensionamento e ocupação dos lotes estabelecidos para cada uma delas.

Art. 35 – Fica enquadrada como Zona de Ocupação Especial – ZOE a área ocupada pela aldeia Indígena Guarani (Aldeia Jaraguá Ytu).

Parágrafo Único - Para a ZOE de que trata o caput deste artigo, são estabelecidas as seguintes diretrizes:

- I. manutenção do grupo indígena e a preservação de sua cultura;
- II. realização de gestões junto à FUNAI (Fundação Nacional do Índio) e a Secretaria de Estado do Meio Ambiente para revisão de limites área Indígena Guarani, buscando sua ampliação;
- III. desenvolvimento de programas de apoio e de assistência técnica aos guaranis que deverão ser implantados em conjunto por equipes técnicas da Subprefeitura de Pirituba/Jaraguá e Organizações Não Governamentais – ONGs, que atuam junto a populações indígenas, integrando às atividades turísticas do Parque Jaraguá.

Art. 36 – Ficam enquadradas como Zona de Ocupação Especial - ZOE os terrenos ocupados pelos seguintes clubes de campo e sociais:

- I. Jaraguá Clube Campestre;
- II. Sociedade Sul Rio-Grandense;
- III. Sociedade Holandesa - Casa de Nassau

Art. 37 – As características de uso e ocupação e os perímetros das ZOE são os constantes do Quadro 04 e do Quadro 4B, respectivamente, delimitados no Mapa 4, integrantes deste Livro.

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

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

Art. 38 – Este Plano Regional Estratégico, tendo por referência as disposições estabelecidas no PDE e nas disposições da Parte I desta Lei, estabelece a aplicação do parcelamento, edificação ou utilização compulsória a todos os imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados localizados no território desta Subprefeitura passíveis de aplicação do instrumento.

#### **Seção II – Do Direito de Preempção**

Art. 39 – Este Plano Regional Estratégico, tendo por referência as disposições estabelecidas no PDE e em função das necessidades de cada distrito da Subprefeitura de Pirituba/Jaraguá, demarca os seguintes imóveis para a aplicação do Direito de Preempção:

- I. áreas para implantação de reservatórios de contenção de águas pluviais – piscinões:

- a) Ribeirão Vermelho – Córrego Antônio Inocêncio de Souza, na Estrada Turística do Jaraguá, próximo ao Conjunto Habitacional Turística;
- b) Ribeirão Perus, próximo ao Rodoanel Metropolitano Mário Covas, no limite com a Subprefeitura de Perus.

Parágrafo único - A descrição perimétrica e delimitação das áreas para aplicação do Direito de Preempção constam do Quadro 06 e do Mapa 06, respectivamente, integrantes deste Livro.

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

Art. 40 – Este Plano Regional Estratégico, tendo por referência as disposições estabelecidas no PDE e em função das necessidades de cada distrito da Subprefeitura de Pirituba/Jaraguá demarca nas zonas mistas e nas zonas de centralidades os coeficientes de aproveitamento máximos, para a aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir.

### **Seção IV – Das Áreas de Intervenção Urbana - AIU**

Art. 41 – Ficam estabelecidas as AIU Parques Lineares dos Córregos Antônio Inocêncio de Souza, Ribeirão Perus, Tanque e Vargem Grande.

Art. 42 - Fica estabelecida a AIU Sistema Viário da via estrutural Norte-Sul, que define como diretriz a melhoria no padrão da linha “A” da CPTM.

Art. 43 – Ficam estabelecidas as AIU Centralidades:

- I. AIU – Centralidade Polar da Parada de Taipas;
- II. AIU – Centralidade Linear da Avenida Paula Ferreira.
- III. AIU – Centralidade Linear da Avenida General Edgar Faço / Av. Fuad Lutfalla;

Art. 44 – As Áreas de Intervenção Urbana – AIU - são as constantes do Quadro 5A, delimitadas no Mapa 05, integrantes deste Livro.

Art. 45 – As Áreas de Intervenção Urbana – AIU serão regulamentadas por decreto específico, que estabelecerá as intervenções urbanísticas necessárias para cada uma delas cujas ações poderão ser executadas por iniciativas públicas ou privadas.

Parágrafo Único – Para execução de obras previstas para as Áreas de Intervenção Urbana poderão ser utilizados todos os instrumentos previstos no PDE, inclusive a Outorga Onerosa do Direito de Construir.

### **Seção VI – Das Operações Urbanas Consorciadas**

Art. 46 – As Operações Urbanas Consorciadas, atendendo às disposições do PDE, serão objeto de lei específica, observando-se as alterações nos perímetros e nas



características de uso e ocupação, estabelecidos neste Plano Regional Estratégico, compreendendo a Operação Urbana Consorciada Diagonal Norte – Sub-área: Pirituba/Jaraguá.

§ 1º - A descrição perimétrica e delimitação da área da Operação Urbana constam do Quadro 5B e do Mapa 05, respectivamente, integrantes deste Livro.