

**REVISÃO 2007 B**  
**ANEXO XXX - LIVRO XXX**  
**PLANO REGIONAL ESTRATÉGICO DA SUBPREFEITURA SÃO MATEUS**

**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.**

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

**Capítulo I – Dos Elementos Estruturadores**

Seção I – Rede Estrutural Hídrica - Ambiental

Seção II – Rede Viária Estrutural e Coletora

Seção III – Rede Estrutural de Transporte Público

Seção IV – Rede Estrutural de Eixos e Pólos de Centralidade

**Capítulo II – Dos Elementos Integradores**

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

**Capítulo I – Das Macrozonas**

Seção I – Da Macrozona de Proteção Ambiental

Seção II – Da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana

**Capítulo II – Do Zoneamento**

Seção I – Da Zona Predominantemente Industrial – ZPI

Seção II – Das Zonas Mistas – ZM

Seção III – Das Zonas de centralidades – ZC

Seção IV – Das Zonas Mistas de Proteção Ambiental - ZMP

Seção V – Das Zonas Especiais

Subseção I – Das Zonas Especiais de Preservação Ambiental – ZEPAM

Subseção II – Das Zonas Especiais de Preservação Cultural – ZEPEC

Subseção III – Das Zonas Especiais de Produção Agrícola – ZEPAG

Subseção III – Das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS

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

Seção I – Dos Instrumentos Urbanísticos

Seção II – Do Parcelamento e Utilização Compulsórios

Seção III – Do Direito de Preempção

Seção IV – Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Seção V – Da Transferência do Direito de Construir

Seção VI – Das Áreas de Intervenções Urbanas

Seção VII – Das Operações Urbanas Consorciadas

**Capítulo IV – Da Gestão Pública**

## **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 promove o desenvolvimento urbano e ambiental da região, com destaque para as riquezas de seu patrimônio natural e cultural, o adensamento de áreas dotadas de infra-estrutura, a preservação, de forma sustentável, das áreas de cabeceiras do Rio Aricanduva e do Rio Ribeirão Oratório e estabelece ligações intra e interurbanas, atendendo aos seguintes objetivos e diretrizes:

- I. objetivos:
  - a) promover a sustentabilidade ambiental e sócio/econômica da região
  - b) aplicar os instrumentos jurídicos previstos no PDE e no Estatuto da Cidade;
  - c) requalificar o tecido urbano da Subprefeitura, preparando-a para as novas tendências criadas com os planos estaduais e municipais voltados para o desenvolvimento da parte leste da região metropolitana;
  - d) promover meios de solucionar os problemas de regularização fundiária;
  - e) integrar as políticas setoriais, especialmente de transportes, habitação, equipamentos públicos e de meio ambiente;
  - f) integrar e incentivar atividades agrícolas diferenciadas nas áreas destinadas à horticultura orgânica e hidropônica, plantas e peixes ornamentais e ervas medicinais;
  - g) capitalizar o potencial paisagístico, histórico e cultural dos Distritos de Iguatemi e São Rafael e incentivar o ecoturismo.
- II. diretrizes:
  - a) articular as forças sociais em torno de um projeto de desenvolvimento sustentável local, possibilitando aliar ações do Poder Público, da sociedade civil e da iniciativa privada, para a consolidação do reordenamento espacial em razão dos interesses econômicos, sociais e ambientais;
  - b) incentivar e proporcionar condições para o desenvolvimento econômico, social e ambiental da subprefeitura;
  - c) garantir a organização da subprefeitura, de forma a integrar as diversas políticas setoriais visando o planejamento local;
  - d) elaborar o Plano de Ação da Subprefeitura, especificando os programas, os projetos e as ações previstos neste Plano Regional Estratégico.

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

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

- I. objetivos:
  - a) aumentar a oferta de empregos na região;
  - b) melhorar a infra-estrutura físico-territorial e as condições de vida dos trabalhadores;
  - c) possibilitar a legalização das atividades econômicas existentes;
  - d) reduzir as perdas de recursos financeiros públicos e privados;
  - e) implantar pólos de entretenimentos, centro de eventos, shows e atividades culturais.
- II. diretrizes
  - a) constituir grupo inter-regional, a ser integrado pela Secretaria do Desenvolvimento, Trabalho e Solidariedade, Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, Programa Comunidade Solidária, Serviço Brasileiro de Apoio às Micro e Pequenas Empresas - SEBRAE, Banco Nacional de

- Desenvolvimento Econômico Social - BNDES, Serviço Social do Comércio – SESC e Serviço Nacional de Aprendizagem Industrial - SENAI;
- b) incentivar empreendimentos comerciais, industriais, agroindustriais e habitacionais;
  - c) incentivar a implantação de incubadoras, de cooperativas de produção, de cooperativas agrícolas e de cooperativas de artesanato;
  - d) capacitar produtores na utilização de tecnologias agrícolas e agricultura orgânica, como fator de diferenciação dos produtos da região;
  - e) incentivar atividades ligadas à reciclagem e outras atividades ligadas ao reaproveitamento e destinação correta do lixo.

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

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

- I. objetivos:
  - a) suprir o déficit de infra-estrutura urbana, a fim de melhorar as condições físicas de acessibilidade, saneamento, habitabilidade e desenvolvimento urbanístico da região;
  - b) suprir o déficit da rede institucional de serviços necessários à inclusão social, que devem ser direta ou indiretamente providos pelo Poder Público – educação, formação para o trabalho, saúde, assistência social, esporte, cultura e lazer;
  - c) exercer o papel de indutor do desenvolvimento econômico, fomentando novos negócios para a geração de emprego e renda e dinamizando os setores econômicos já instalados.
  - d) requalificar o ambiente urbano, com implantação de novas áreas verdes, com a recuperação das áreas degradadas;
- II. diretrizes:
  - a) garantir a todos os cidadãos o acesso aos direitos básicos de habitação, educação, saúde e emprego;
  - b) promover a recuperação ambiental e urbana das áreas lindeiras aos córregos e áreas degradadas;
  - c) promover gestões junto ao órgão competente para completar as redes de infra-estrutura de água, esgoto e energia;
  - d) implantar mobiliário urbano.

## **TÍTULO II DO PLANO URBANÍSTICO AMBIENTAL**

Art. 4º - Este Plano Regional Estratégico, observado no disposto no PDE – Parte I desta Lei, estabelece diretrizes para os elementos estruturadores e integradores, como parte do processo de urbanização da Subprefeitura São Mateus.

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

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

Art. 5º - A Rede Estrutural Hídrica Ambiental de São Mateus está contida na sub-bacia do Rio Aricanduva, na Macrozona de Conservação e Recuperação da Zona Leste e engloba as áreas vegetadas dos Distritos de São Rafael e Iguatemi e na sub-bacia do Rio Ribeirão Oratório e contempla, como principais propostas, a recuperação do Rio Cipoaba, a implantação do Parque Linear Central São Mateus ao longo do Córrego Caguaçu e do Parque Municipal da Conquista e a criação da APA Municipal Cabeceiras do Aricanduva, como consta no Mapa 01 e tem os seguintes objetivos, diretrizes e ações estratégicas:

- I. objetivos:

- a) manter e expandir a área de cobertura vegetal pertencente a Subprefeitura São Mateus;
- b) preservar e recuperar os recursos hídricos;
- c) implantar mecanismos de gestão ambiental focado nas características física ambientais e sociais locais, controlando o uso impróprio em áreas frágeis.

II. diretrizes:

- a) implantar Parques Lineares e Caminhos Verdes ampliando as áreas verdes e as áreas permeáveis;
- b) qualificar e implantar ciclovias / melhoramentos cicloviários e equipamentos de lazer em Parques, Parques Lineares e áreas verdes;
- c) manter, desocupar e requalificar as áreas de preservação permanente ao longo dos cursos d'água;
- d) promover a urbanização de favelas das margens e o saneamento do curso d'água, respeitando a faixa "non aedificandi" ;
- e) melhorar a eficiência dos aterros sanitários em operação, bem como promover empregos para a população local, através da coleta seletiva de lixo;
- f) garantir finalidade social para a área e para o entorno do Aterro São João, após sua desativação;
- g) implantar medidas compensatórias e mitigadoras que, a critério do poder público, reduzam os impactos negativos provocados pelos aterros sanitários.

III. ações estratégicas:

- a) promover gestões junto à Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo – SABESP, visando à instalação de rede de esgotos, coletores-troncos e tratamentos adequados em todas as bacias;
- b) adequar e melhorar o sistema de drenagem pluvial em vários pontos de lançamento identificando e contendo lançamentos clandestinos e, quando for o caso, o desassorear e o alargar a calha dos córregos e rios, recuperando as suas margens;
- c) implantar usinas de reciclagem e compostagem no Aterro São João;
- d) classificar o tipo de resíduo sólido oriundo dos piscinões e definir a solução para o seu destino final, após a limpeza e manutenção dos piscinões.
- e) implantar prioritariamente o Parque /Praça Municipal Cinira Polônio com equipamentos públicos de esporte e de lazer
- f) implantar os Parques Municipais:
  - I. das Nebulosas
  - II. do Campo Cinira Polônio
  - III. Jardim Walquiria
  - IV. da Integração sobre a adutora do Rio Claro
- g) implantar Parque Público na área do atual Aterro Sanitário São João;
- h) implantar o Parque Municipal Olímpico
- i) fazer gestão junto aos órgãos licenciados ambientais competentes para garantir que a aplicação dos recursos oriundos das compensações ambientais, geradas pela implantação de obras e equipamentos causadores de impactos ambientais no território da subprefeitura de São Mateus, sejam prioritariamente feita no próprio território;
- j) implantar os Parques Naturais:
  - I. Sítios dos Franças;
  - II. Guabirobeira;
  - III. Profª Jaçanã Altair;
- k) implantar prioritariamente o Parque Linear Parque das Flores e Parque Linear Central São Mateus, ao longo do Córrego Caguaçú;
- l) fazer gestão junto à SEHAB e SVMA para garantir a implantação dos Parques Lineares inseridos nas ZEIS;

- m) implantar o Parque Linear Cipoaba prevendo a implantação do Mini Anel Viário descrito no quadro 02 deste anexo;
- n) implantar prioritariamente os Caminhos Verdes propostos ao longo do Córrego Inhumas e Córrego dos Machados;
- o) prever equipamentos públicos nos Parques Lineares conforme os objetivos e diretrizes dos elementos integradores dispostos no artigo 13 deste Livro para atender a demanda de seu entorno.

Art. 6º - Ficam definidos os Parques, Parques Naturais, Parques Lineares, Caminhos Verdes e Piscinões com objetivo de ampliar a permeabilidade do solo, a arborização, as áreas de lazer e de reduzir o impacto das chuvas, cujos perímetros constam do Quadro 01 e Mapa 01 integrantes deste Livro desta Lei.

Parágrafo Único – São consideradas Áreas de Vulnerabilidade Ambiental as áreas “non aedificanti” contidas nos Parques, Parques Naturais, Parques Lineares e aterros não licenciados.

Art. 7º - Este Plano Regional Estratégico, de acordo com o disposto no PDE - Parte I desta Lei incluem no sistema de Áreas Verdes do Município de São Paulo como área verde pública ou privada de uso sustentável – Parque Urbano e Praça Pública, as seguintes áreas:

- I. Área sobre a adutora do Rio Claro de propriedade da SABESP;
- II. Área sobre os dutos da Petrobrás;
- III. Área sob as faixas “non aedificandi” das Linhas de Transmissão das Concessionárias de Energia Elétrica;

Parágrafo único – As áreas definidas no caput deste artigo deverão receber tratamento paisagístico visando à integração destas áreas com o seu entorno imediato, prevendo iluminação pública, travessia de pedestres, e quando possível implantação de equipamentos de lazer e viveiros de plantas.

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

Art.8º - Este Plano Regional Estratégico tem como principais objetivos aumentar a segurança e fluidez da circulação de veículos, redirecionar o tráfego pesado de carga, diminuir o tempo de viagens de transporte coletivo, melhorar a acessibilidade dos bairros da região, aumentar a mobilidade da população, adequar o sistema viário em área de urbanização incompleta, melhorar a ligação com os municípios do ABC e adequar a abertura do prolongamento da Avenida Nova Trabalhadores/Jacú - Pêssego.

Parágrafo único: A Rede Viária Estrutural e Coletora deste PRE tem como ações estratégicas:

- I. a reurbanização da Av. Mateo Bei;
- II. a construção do Mini-Anel Viário;
- III. a implantação da extensão da Av. Nova Trabalhadores;
- IV. a complementação de vias existentes e sua inserção no sistema de vias estruturais:
  - a) Av. Arquiteto Vilanova Artigas;
  - b) Rua Luiz Parisotto / Av. Arraias do Araguaia -ao longo do córrego Inhumas;
  - c) Av. Córrego dos Machados;
  - d) Av. Forte do Leme;
  - e) Estrada da Barreira Grande.

Art. 9º – As Vias Estruturais da Subprefeitura São Mateus foram estabelecidas nas disposições do PDE – Parte I desta Lei, cabendo a este PRE o estabelecimento das complementações do sistema viário estrutural por meio da implantação de novas vias, da

definição do sistema viário secundário, como consta no Mapa 02 integrante deste Livro desta Lei .

Parágrafo Único - Os melhoramentos viários constam do Quadro 02 e do Mapa 02, integrantes deste Livro desta Lei

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

Art. 10º – Este Plano Regional Estratégico, em consonância com as diretrizes do PDE e do Plano Municipal de Circulação Viária e Transportes, propõe a implantação de equipamentos e linhas de transporte coletivo visando sua reorganização e a integração das diferentes formas de transporte coletivo, conforme o Quadro 03 e o Mapa 03, integrantes deste livro.

Parágrafo único: A Rede Estrutural de Transporte Público deste PRE tem como ações estratégicas:

- I. a inserção do Expresso Parque D. Pedro II – Cidade Tiradentes e do TEU Transporte Expresso Urbano, da Secretaria Estadual dos Transportes Metropolitanos no sistema viário existente e seu entorno;
- II. intervenções na Praça Felisberto Fernandes da Silva integrando as ações: de revitalização da Av. Mateo Bei, a implantação da Estação de Transferência de São Mateus, do Expresso Cidade Tiradentes, o terminal da EMTU, o Parque da Adução do Rio Claro (PQ 04 - Parque da Integração) e do Centro de Compras Popular de maneira a garantir a circulação ordenada de pedestres, de veículos de passageiros e de transporte público;
- III. encontrar alternativas para o transporte de carga da Praça Felisberto Fernandes da Silva de modo a permitir o fluxo de pedestres e de veículos de passageiros e de transporte público nesta praça ocorra com segurança, eficiência e baixa penibilidade;
- IV. engendrar estudos visando a implantação de linha de transporte sob trilho de grande capacidade no sentido norte-sul ligando a região do aeroporto Internacional Franco Montoro em Guarulhos à região do ABC;
- V. implementação de linhas de ônibus regulares intra os distritos municipais São Mateus, São Rafael e Iguatemi.

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

Art. 11º – De acordo com as diretrizes estabelecidas no PDE - Parte I desta Lei, este Plano Regional Estratégico propõe fortalecer, consolidar, qualificar e hierarquizar as centralidades existentes, bem com estimular centralidades junto às vias com predominância de comércio e serviços, além do desenvolvimento de centralidades pontuais, estimulando a formação e o desenvolvimento de centralidades secundárias e centros de bairros:

- I. centralidades polares junto às vias com predominância de comércio e serviços:
  - a) Avenida Mateu Bei – Rio das Pedras ;
  - b) Avenida Ragueb Chohfi;
  - c) Avenida Sapopemba;
  - d) Avenida Baronesa de Muritiba;
  - e) Avenida Luís Pires de Minas
  - f) Avenida Nova Trabalhadores (projetada).
  - g) Praça Felisberto Fernandes da Silva - Largo de São Mateus
- II. centralidades Lineares:
  - a) Estrada do Rio Claro
  - b) Avenida Bento Guelfi;

- III. centralidades secundárias e centros de bairros:
- a) Jardim Santo André (Distrito de São Rafael);
  - b) ZEIS do Recanto Verde do Sol e Limoeiro;
  - c) área no entorno das estações de transferência de transporte coletivo, com destaque no centro de distribuição, exposição e eventos agropecuários.

Parágrafo único - A Rede Estrutural de Eixos e Pólos de Centralidades consta do Quadro 04A e do Mapa 04, integrantes deste Livro.

## **Capítulo II – Dos Elementos Integradores**

Art. 12 – A Subprefeitura São Mateus deverá apreciar e quando aceitas incorporá-las ao Plano Plurianual desta Subprefeitura as propostas feitas pela comunidade e aprovadas em plenária, referentes aos elementos integradores Habitação, Equipamentos Sociais e de Assistência Social, Áreas Verdes e Espaços Públicos.

Art. 13 – O Plano de Gestão Ambiental de São Mateus será estabelecido com a participação da comunidade local devendo conter as ações a serem implementadas para os diferentes tipos de espaços de uso público, atendidas as diretrizes contidas neste Plano Regional Estratégico e as contidas o Plano de Governo.

## **TÍTULO III DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**

### **Capítulo I – Das Macrozonas**

Art. 14 – O território da Subprefeitura São Mateus está contido na Macrozona de Proteção Ambiental e na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, conforme definido no PDE - Parte I desta Lei.

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

Art. 15 – O perímetro da Macrozona de Proteção Ambiental no território da Subprefeitura São Mateus consta do Mapa 04 integrante deste Livro desta Lei.

Art.16 - A Macrozona de Proteção Ambiental é constituída pelas seguintes zonas de uso:

- I. Zona Especial de Proteção e Recuperação Ambiental - ZEPAM;
- II. Zona Especial de Preservação Cultural - ZEPEC;
- III. Zona Especial de Interesse Social - ZEIS;
- IV. Zona Especial de Produção Agrícola e de Extração Mineral - ZEPAG;
- V. Zona Mista de Proteção Ambiental - ZMp;
- VI. Zona Centralidade Polar de Proteção Ambiental - ZCPp

Art. 17 – No território desta Subprefeitura fica constituída a Área de Proteção Ambiental – APA Municipal Cabeceiras do Aricanduva, com perímetro constante do Mapa 01 e Quadro 01 integrantes deste Livro, a ser instituída por lei específica, atendendo aos seguintes princípios:

- I. adoção de normas gerais de uso do solo e apropriação dos recursos naturais;
- II. estabelecimento de zoneamento ambiental, através da identificação e delimitação de áreas homogêneas do território quanto ao objeto de proteção, contemplando normas específicas, utilizando como referência o zoneamento proposto no artigo 16 deste Livro para a Macroárea de Conservação e Recuperação;

- III. instituição da gestão da Área de Proteção Ambiental – APA, por meio do colegiado gestor, formado por membros da Prefeitura e da sociedade civil com poder consultivo;
- IV. Instituir Grupo Intermunicipal Consultivo e Deliberativo visando a incorporação das áreas de proteção ambiental dos municípios vizinhos de Mauá, Ribeirão Pires, Ferraz de Vasconcelos a APA Cabeceiras do Aricanduva.

Parágrafo único: São diretrizes da APA Cabeceiras do Aricanduva citada no “caput” deste artigo:

- I. promover atividades geradoras de renda como o turismo ecológico e atividades agro-silvícolas (agricultura, pesca, coleta e outros) e de lazer;
- II. proibir lavoura rotativa intensa e destruidora que possa causar danos subjacentes ao solo e aquíferos, instituindo educação ambiental aos agricultores;
- III. proibir o pastoreio de animais junto a fontes, a fim de evitar a contaminação da água e a difusão de moléstias;
- IV. proibir, nos pesqueiros, o trabalho com espécies exóticas que possam escapar para os rios e causar danos aos organismos do ecossistema local;
- V. controlar espécies aquáticas nocivas, que podem levar ao desaparecimento de outras espécies autóctones, buscando o manejo adequado dos pesqueiros, compatibilizando a produção eficiente com a preservação da qualidade e quantidade da água em todas as etapas da atividade aquícola.

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

Art. 18 - A Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana no território da Subprefeitura São Mateus é constituída pelas seguintes zonas de uso:

- I. Zona Predominantemente Industrial – ZPI
- II. Zonas Mistas - ZM
- III. Zonas Centralidade Polar – ZCP
- IV. Zona Especial de Proteção e Recuperação Ambiental – ZEPAM
- V. Zona Especial de Produção Agrícola e Extração Mineral – ZEPAG
- VI. Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS

## **Capítulo II – Do Zoneamento**

Art. 19 – As características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes das zonas de uso definidas no território da Subprefeitura São Mateus são as constantes do Quadro 04, com perímetros descritos no Quadro 04 A, Quadro 4B, Quadro 4C e no Mapa 04, integrantes deste Livro desta Lei.

### **Seção I – Da Zona Predominantemente Industrial – ZPI**

Art. 20 - A Zona Predominantemente Industrial – SM ZPI/01, Distrito Industrial Parque São Lourenço, localizada na Subprefeitura São Mateus, é a constante do Quadro 04 A e do Mapa 04, integrantes deste Livro desta Lei.

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

Art. 21 – As Zonas Mistas - ZM são aquelas que constituem o território da Subprefeitura São Mateus, excluindo-se a Zona Predominantemente Industrial–ZPI, as Zonas Centralidades Polar-ZCP, a Zona Especial de Proteção e Recuperação Ambiental-ZEPAM, a Zona Especial de Produção Agrícola e de Extração Mineral – ZEPAG e a Macrozona de Proteção Ambiental.

Art. 22 – No território desta Subprefeitura estão contidos as seguintes Zonas Mistas – ZM:

- I. ZM -1 – Zonas Mistas de densidades demográfica e construtiva baixa, com coeficiente de aproveitamento máximo igual a 1(hum);
- II. ZM -2 – Zonas Mistas de densidades demográfica e construtiva média, com coeficiente de aproveitamento máximo igual a 2 (dois);
- III. ZM -3a - Zonas Mistas de densidades demográfica e construtiva altas, com coeficiente de aproveitamento máximo igual a 2,5 (dois e meio)

Parágrafo único – Os perímetros das Zonas Mistas identificadas no caput deste artigo são os constantes do Quadro 04 A e do Mapa 04, integrantes deste Livro desta Lei.

### **Seção III – Das Zonas Centralidades**

Art.23 - No território desta Subprefeitura ficam definidos os seguintes tipos de Zonas Centralidade:

- I. ZCPa– Zona Centralidade Polar com coeficiente de aproveitamento máximo igual a 1 (hum);
- II. ZCPa– Zona Centralidade Polar com coeficiente de aproveitamento máximo igual a 2 (dois)
- III. ZCPb– Zona Centralidade Polar com coeficiente de aproveitamento básico igual a 2 (dois) e com coeficiente de aproveitamento máximo igual a 2,5 ( dois e meio);
- IV. ZCPp – Zona Centralidade Linear de Proteção Ambiental com coeficiente de aproveitamento máximo igual a 1(hum);

§ 1º – Nas Zonas Centralidades a categoria de uso Não Residencial tolerável - nR2 somente será permitido em lotes com frente mínima de 10 m.

§2º - Os perímetros das Zonas Centralidades identificadas no caput deste artigo são os constantes do Quadro 04 A e do Mapa 04, integrantes deste Livro desta Lei.

### **Seção IV – Das Zonas Mistas de Proteção**

Art. 24 – As Zonas Mistas de Proteção contidas na Subprefeitura São Mateus estão situadas na Macrozona de Proteção ambiental, atendendo as disposições da Parte I e III desta Lei.

### **Seção V – Das Zonas Especiais - ZE**

Art. 25 – As Zonas Especiais contidas na Subprefeitura São Mateus situadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana e na Macrozona de Proteção Ambiental, nos termos da Parte I e III desta Lei compreendem as seguintes zonas:

- I. Zona Especial de Proteção e Recuperação Ambiental – ZEPAM;
- II. Zona Especial de Preservação Cultural – ZEPEC;
- III. Zona Especial de Produção Agrícola e Extração Mineral – ZEPAG;
- IV. Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS.

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

Art. 26 – No território desta Subprefeitura estão contidas as Zonas Especiais de Proteção e Recuperação Ambiental – ZEPAM compreendendo dois tipos:

- I. Zona Especial de Proteção Ambiental – ZEPAM-P
- II. Zona Especial de Preservação de Recuperação Ambiental – ZEPAM-R

Parágrafo único - Os perímetros das Zonas Mistas identificadas no caput deste artigo são os constantes do Quadro 04 B e do Mapa 04, integrantes deste Livro desta Lei.

Art 27 – As diretrizes para as ZEPAM estão estabelecidas nas disposições da Parte I e III desta Lei.

Parágrafo único - As áreas enquadradas como ZEPAM inseridas na Macrozona de Proteção Ambiental que se transformarem em Parques Naturais de acordo com o Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza (Lei Federal nº 9.985, de 18 de julho de 200) serão enquadradas como Zona Específica de Preservação - ZEP

Art. 28 - As Zonas Especiais de Recuperação Ambiental - ZEPAM-R são aquelas que ocupam o território desta Subprefeitura destinadas a abrigar atividades que por suas características únicas, necessitam de recuperação ambiental, implantadas nas seguintes áreas:

- I. Aterro Sanitário Desativado Sapopemba;
- II. Área da Sabesp e área localizada na rua Prof Jaçanã Altair.

Parágrafo único - São diretrizes para as ZEPAM-R referidas no caput deste artigo o seguinte:

- I. Recuperação da área pelos proprietários;
- II. Após a recuperação ambiental da área, atestada por laudo técnico emitido por entidade de reconhecida idoneidade e capacitação técnica, deverá ser implantado Parque a ser fiscalizado por SVMA.

### **Subseção II – Da Zona Especial de Preservação Cultural – ZEPEC**

Art. 29 – 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, conforme o disposto na Parte I e III desta Lei.

Art. 30 – No território desta Subprefeitura fica indicada a SM ZEPEC/01 - Morro do Cruzeiro como Área de Proteção Paisagística (APP), definida nas disposições da Parte III desta Lei.

Parágrafo único – A ZEPEC indicada no “caput” deste artigo deverá atender as seguintes diretrizes:

- I. preservar as características naturais da área e de mirante da região;
- II. definir projetos especiais para resgate e valorização do patrimônio paisagístico;
- III. conceder incentivos fiscais aos proprietários de imóveis contidos na ZEPEC, na forma da lei específica.

Art. 31 – As unidades componentes da ZEPEC citada no artigo anterior, que vierem a ser tombadas ou preservadas pelos órgãos federal, estadual e municipal, estarão sujeitas às disposições deste Livro e às definidas nas disposições da Parte III desta Lei.

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

Art. 32 – As Zonas Especiais de Produção Agrícola e de Extração Mineral – ZEPAG estão estabelecidas no território desta Subprefeitura, conforme definido nas disposições da Parte I e III desta Lei.

§ 1º - Nas ZEPAGs inseridas no território desta Subprefeitura é permitido os grupos de atividades permitidos na subcategoria de uso NR4

§2º - Nas ZEPAGs inseridas no território desta Subprefeitura é permitido o Industrial Ind-1a e Ind-1b ou Condomínios Industriais em lote mínimo de 5000 m<sup>2</sup>, atendendo o Quadro nº 04 integrante deste Livro desta Lei, desde que com parecer favorável de SVMA e atendido os índices urbanísticos para a respectiva zona, para garantir maior controle de efluentes.

§ 3º - Nas ZEPAGs inseridas no território desta Subprefeitura é considerado como área não edificada a faixa de 30 m de ambos os lados dos córregos existentes nestes perímetros, atendidas as diretrizes do Quadro 01 deste Livro desta Lei.

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

Art. 33 – Este Plano Regional Estratégico, conforme as disposições estabelecidas na Parte I e II desta Lei, e em função das necessidades de cada Distrito da Subprefeitura São Mateus, institui dois tipos de ZEIS:

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

Parágrafo 1º - Os perímetros das ZEIS 1 e ZEIS 2 são os constantes do Mapa 04 A integrantes deste Livro.

Parágrafo 2º - As intervenções a serem implantadas nas ZEIS deverão observar o seguinte:

- I. as diretrizes estabelecidas no Mapa 01 Rede Estrutural Hídrica Ambiental;
- II. atender prioritariamente a população do território da Subprefeitura São Mateus;
- III. a previsão de abastecimento local e instalação de equipamentos públicos necessários à população residente;
- IV. a completa urbanização da área incluindo a pavimentação paisagismo e controle do espaço público.

Parágrafo 3º - As Intervenções e os Planos de Urbanização de ZEIS deverão atender prioritariamente as ZEIS localizadas em áreas de risco, em áreas com previsão de implantação de coletor tronco pela SABESP, e em áreas para abertura do sistema viário estrutural.

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

#### **Seção I – Dos Instrumentos Urbanísticos**

Art. 34 – 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 nas disposições da Parte I desta Lei e daqueles constantes da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2.001 – Estatuto da Cidade, observadas as diretrizes contidas na Política Nacional do Meio Ambiente.

Art. 35 – São aplicáveis na Subprefeitura São Mateus, por este Plano Regional Estratégico os seguintes instrumentos:

- I. direito de preempção;
- II. outorga onerosa do direito de construir;
- III. transferência do direito de construir.

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

Art. 36 – Aplica-se o Direito de Preempção:

- I. nas áreas destinadas a equipamentos públicos;

- II. nas áreas destinadas ao Parque Linear ao longo do Caaguaçu, enquadrada na SM AIU-01 constante do Mapa 05 e Quadro 05 anexo deste Livro;
- III. nas áreas destinadas a melhoramentos viários estabelecidos por Lei.

Parágrafo único - Os imóveis referidos nos incisos I e II deste artigo serão demarcados quando da elaboração do Projeto Urbanístico Específico – PUE definido para a AIU implantada para este local, e estarão sujeitos às disposições do PDE - Parte I desta Lei.

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

Art. 37 – Aplica-se a Outorga Onerosa do Direito de Construir, conforme a Parte I desta Lei às:

- I. Zonas Mistas, Centralidades e Predominantemente Industrial com coeficiente de aproveitamento maior do que o coeficiente de aproveitamento básico estabelecido para cada zona de uso;
- II. Áreas contidas na Operação Urbana Rio Verde Jacu;
- III. Áreas de Intervenção Urbana com Coeficiente de Aproveitamento maior que 1(hum).

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

Art. 38 - Na Subprefeitura São Mateus, a Transferência do Direito de Construir será aplicada conforme as disposições da Parte I e III desta Lei, e nos terrenos particulares localizados em:

- I. glebas ou lotes para a implantação de equipamentos urbanos e comunitários, haja vista a necessidade de consolidação da rede institucional;
- II. ZEIS 1 e ZEIS 2 – Zonas Especiais de Interesse Social, visando à regularização fundiária e a implantação dos planos urbanísticos;
- III. áreas com pontos críticos de enchentes cujos proprietários doem o imóvel para integrar o sistema de áreas verdes do Município;
- IV. ZEPAM e ZEPEC conforme as disposições da Parte I desta Lei.

Parágrafo Único – São passíveis de receber o potencial construtivo transferido dos imóveis definidos no “caput” deste artigo os imóveis definidos na Parte I e III desta Lei e, preferencialmente, nos perímetros:

- I. SM ZCPa, com exceção das áreas inseridas no perímetro da Operação Urbana Consorciada Rio Verde Jacu;
- II. SM ZCPb/01;
- III. glebas ou lotes para a implantação de equipamentos urbanos e comunitários, haja vista a necessidade de consolidação da rede institucional

## **Seção VI - Das Áreas de Intervenções Urbanas**

Art. 39 – Ficam instituídas neste PRE as Áreas de Intervenção Urbana da Subprefeitura São Mateus, com perímetros descritos e diretrizes no Quadro 05 A e delimitados no Mapa 05 deste Livro.

Parágrafo único. Os procedimentos de implantação das AIU bem como os instrumentos urbanísticos nelas aplicáveis serão definidos em legislação específica.

Art. 40 - Ficam instituídos os Projetos Urbanísticos Específicos – PUE, como parte das ações indutoras do desenvolvimento sócio-econômico da região, e diretrizes constantes do Quadro 05 A, integrante deste Livro desta Lei, a serem definidos nas seguintes AIU:

- I. SM AIU-01 área destinada à implantação do Parque Linear Central de São Mateus do Córrego Caaguaçu e implantação do Expresso Tiradentes;

- II. SM AIU-05 - área destinada ao Centro de Distribuição, Exposição e Eventos Agrícolas, à implantação do Expresso Tiradentes e ao Parque Linear ao longo do córrego Aricanduva ;
- III. SM AIU-03, SM AIU-10 e SM AIU-14 e SM AIU-16 - área entorno da Avenida Sapopemba e Av. Ragueb Chofhi destinada à implantação do Expresso Tiradentes e remodelação da Praça Felisberto Fernandes da Silva;
- IV. SM AIU-07 e SM AIU-06 – área destinada ao Mini Anel Viário proposto no artigo 8º deste Livro
- V. SM AIU-020 área destinada à implantação do Parque Linear ao longo do Córrego Aricanduva, e permissão de usos nR1 com parecer favorável de SVMA, atendida a legislação ambiental vigente.

### **Capítulo III – Das Operações Urbanas Consorciadas – OUC**

Art. 41 – O território desta Subprefeitura está parcialmente enquadrado no perímetro da Operação Urbana Consorciada Rio Verde–Jacu definida pela Lei 13.872 de 12 de julho de 2004, devendo esta Subprefeitura promover gestões junto aos órgãos competentes no sentido de :

- I. minimizar o impacto ambiental oriundo da implantação dos melhoramentos previstos nesta OUC e nesta subprefeitura, e estimular o desenvolvimento dos setores geradores de emprego;
- II. implantar passagem em desnível decorrente do prolongamento da Avenida dos Trabalhadores até Avenida Sapopemba, ao sul, e dinamizar e qualificar uma centralidade polar;
- III. implantar os Parques Lineares ao longo do leito do Rio Aricanduva e Córregos Guabirobeira e Mombaça, definidos no Quadro 01 deste livro e desta Lei;

### **Capítulo IV – Da Gestão Pública**

Art. 42 - Fica o Executivo, no prazo de 1(hum) ano, a contar da data da publicação desta Lei criar os seguintes Programas de:

- I. Fiscalização das APPs compreendendo ação conjunta da Subprefeitura e Polícia Ambiental com a implantação de postos policiais de monitoramento instalados na região e monitoramento por satélite em Tempo-Real;
- II. Cadastramento da posse da terra visando a compatibilização de informações cadastrais em Cadastro único entre PMSP e o INCRA (União);
- III. Recolhimento de Entulho de Construção Civil e Pneus feito pela Subprefeitura (gratuitamente).