

## **Livro VII**

### **Plano Regional Estratégico da Subprefeitura – Vila Maria – Vila Guilherme**

#### **Sumário**

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

**Capítulo I – Dos Objetivos 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 Estruturação e Qualificação Urbana

Subseção I – Macroárea de Urbanização em Consolidação

###### **Capítulo II – Do Zoneamento**

Seção I – Da Zona Mista – ZM

Seção II – Das Zonas Predominantemente Industriais – ZPI

Seção III – Das Zonas de Centralidade Polar – ZCP

Seção IV – Das Zonas de Ocupação Especial – ZOE

Seção V – Das Zonas Especiais

Subseção I – Das Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS

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

Seção I – Dos Instrumentos Indutores de Uso Social da Propriedade

Seção II - Do Direito de Preempção

Seção III – Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Seção IV – Das Áreas de Intervenções Urbanas

Seção V – Das Operações Urbanas Consorciadas

## **Título I**

### **Das Políticas Públicas Regionais.**

#### **Capítulo I – Dos Objetivos para o Desenvolvimento Urbano e Ambiental da Região Norte**

Art. 1º - O Plano Regional Estratégico da Subprefeitura Vila Maria – Vila Guilherme 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 estabelecidas para as novas centralidades que deverão estar contempladas nesta Lei e em Áreas de Intervenções Urbanas.

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

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

- I. completar o Sistema Estrutural por meio da abertura da via de apoio à marginal do Tietê;
- II. incentivar a instalação de pequenas e médias indústrias nas ZPI por meio de alterações no padrão de parcelamento dos lotes;
- III. manter o parque industrial gerador de emprego, inclusive a sua expansão;
- IV. estimular a implantação de incubadoras de cooperativas;
- V. ampliar a oferta e oportunidades de empregos, visando à geração de renda, por meio de estímulos à diversificação de usos;
- VI. reduzir o tempo de deslocamento casa/trabalho por meio da dinamização das centralidades existentes e da criação de novas;
- VII. executar a segunda fase do terminal Fernão Dias para ampliação de sua capacidade, visando transferir as empresas transportadoras existentes na região;

- VIII. criar um centro de entreposto de distribuição de alimentos como o Ceasa-Ceagesp, em local adequado, facilitando o acesso e a logística de distribuição do setor de alimentação na cidade;
- IX. estimular o comércio para geração de emprego e renda;
- X. estimular o desenvolvimento das centralidades existentes, visando à ampliação das atividades terciárias.

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

Art. 3º - Para alcançar o desenvolvimento humano e qualidade de vida, em função das propostas feitas pela comunidade local, foram selecionadas as prioridades para os anos meta 2012 e 2016, por meio de ação conjunta da Subprefeitura com as demais Secretarias pertinentes, visando à priorização das Políticas Setoriais e das ações estratégicas localizadas, de modo a promover a inclusão social e reduzir as desigualdades regionais relativas aos setores de educação, saúde, assistência social, cultura, esporte e lazer que foram incluídas no Plano de Ação de governo.

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

Art. 4º - São Objetivos para o Desenvolvimento Urbano com Qualidade Ambiental:

- I- promover a preservação, recuperação e melhoria das condições de ocupação do solo, de forma a garantir o controle da permeabilidade;
- II- expandir a rede viária estrutural, promovendo intervenções em diversos entroncamentos e melhorias no sistema operacional de trânsito;
- III- incentivar a criação de novas centralidades e a dinamização das existentes;
- IV- prover para as diferentes macroáreas ações estratégicas diferenciadas em função das desigualdades sociais e distritais existentes;
- V- promover a ampliação e qualificação das áreas de uso público nas intervenções relacionadas com as centralidades.

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

Art. 5º – Este Plano Diretor Estratégico, observando o disposto no Plano Diretor Estratégico – PDE, Parte I desta Lei, 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. 6º – São objetivos da rede estrutural hídrica ambiental:

- I – ampliar áreas verdes e de lazer;
- II – implantar caminhos verdes ao longo das principais avenidas, interligando praças e espaços livres existentes;
- III – promover o saneamento de córregos e de áreas degradadas;
- IV – melhorar a capacidade hídrica por meio da despoluição e saneamento desses recursos;
- V – aumentar a permeabilidade do solo;
- VI – melhorar o sistema de drenagem urbana;
- VII – urbanizar áreas sem infra-estrutura;
- VIII – implantar plano de urbanização, priorizando a produção de habitação para as famílias moradoras em situações de risco.

Art. 7º - Para as bacias contidas no território da subprefeitura da Vila Maria – Vila Guilherme ficam definidas as seguintes diretrizes:

- I – promover a reurbanização do rio Cabuçú, criando caminhos verdes, por uma extensão de 3 km, com maior densidade arbórea, integrando espaços livres e praças existentes até alcançar o Município de Guarulhos, minimizando os incômodos causados pela Rodovia Fernão Dias, para os bairros a ela adjacentes;
- II – implantar via e caminho verde ao longo do córrego da Paciência, em continuidade à rua Paulo Avelar, promovendo as ligações intra e inter urbana por meio da Rodovia Fernão Dias; definindo uma Área de Intervenção Urbana – AIU;
- III – recuperar as características naturais do córrego Maria Paula, implantando via de ligação entre bairros, promovendo a requalificação do entorno, definindo uma Área de Intervenção Urbana – AIU;
- IV – melhorar a capacidade hídrica do córrego Novo Mundo, promovendo a despoluição, o saneamento e o reassentamento da população residente em suas margens.
- V – recuperar e dar condições de acessibilidade e segurança aos usuários do Parque Sociedade Paulista de Trote

Parágrafo único – A rede estrutural hídrica ambiental consta do Mapa 01 e do Quadro 01 integrantes deste Livro.

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

Art. 8º – As vias estruturais da Subprefeitura da Vila Maria – Vila Guilherme foram estabelecidas no Quadro 03 do PDE, cabendo a este Plano Regional Estratégico, estabelecer as complementações da rede viária, promovendo interligações entre bairros e garantindo melhor desempenho operacional, por meio de ajustes geométricos, pavimentação e sinalização.

I. implantar as alças de acesso ao viaduto sobre a Rodovia Fernão Dias, transpondo o Rio Cabuçu, limite dos municípios de Guarulhos e São Paulo, ligando à Av. João Simão de Castro, chegando ao Terminal de Cargas Fernão Dias;

II. implantar a via de apoio da Marginal do Rio Tietê;

III. incluir como Coletoras, as vias constantes do Mapa 02, integrantes deste Livro.

IV. implantar ciclovias ao longo da rua Paulo Avelar (Córrego da Paciência), avenida Edu Chaves e avenida Luís Dumont Villares.

Parágrafo único – As diretrizes e metas para a rede viária estrutural constam do Mapa 02 e do Quadro 02, integrantes deste Livro.

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

Art. 9º – Este Plano Regional Estratégico incorpora as diretrizes do PDE e do Plano de Circulação Viária e de Transportes do Município de São Paulo, constantes do Quadro 03 e Mapa 03 desta lei.

Art.10 – Ficam delimitadas como centralidades lineares e integradas ao Programa de Intervenções em Ruas Comerciais, as seguintes:

I. Av. Guilherme Cotching - 2006

II. R. Milton da Rocha - 2006

III. Av. Zaki Narchi - 2006

IV. R. Maria Cândida - 2006

V. R. Curuçá - 2006

VI. Av. Mendes da Rocha – 2012

VII. Av. Joaquina Ramalho- 2006

VIII. Av. Jardim Japão– 2012

IX. Av. Roland Garros– 2012

X. Av. Júlio Buono – 2012

XI. Av. Gen. Ataliba Leonel– 2012

XII. Av. Das Cerejeiras– 2012

XIII. Av. Luís Dumont Villares- 2006

- XIV. R. Prof. De Castro Junior– 2012
- XV. R. Chico Pontes– 2012
- XVI. Av. Gustavo Adolfo– 2012
- XVII. Av. N. Sra. Do Loreto– 2012
- XVIII. Av. Conceição (trechos) – 2012
- XIX. R. Alberto Byington (trechos) – 2012
- XX. R. Pde. Sabóia de Medeiros (trechos) – 2012
- XXI. R. Mere Amedea (trechos) – 2012
- XXII. R. Ararituaba (trechos) – 2012
- XXIII. R. do Imperador (trechos) – 2012
- XXIV. R. da Gávea (trechos) – 2012

## **Capítulo II – Dos elementos integradores**

Art.11 – Integram o Plano de Ação Local as reivindicações da comunidade referentes aos elementos integradores, sendo incorporadas por este Plano Regional Estratégico as indicações para a implantação de 4 (quatro) unidades de CEU – Centro de Educação Integrado:

- I - CEU Vila Guilherme;
- II - CEU Novo Mundo;
- III – CEU Benfica;
- IV – CEU Thomaz Mazzoni.

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

### **Capítulo I – Da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana**

Art. 12 – A Subprefeitura de Vila Maria – Vila Guilherme está contida integralmente Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, compreendendo os Distritos de Vila Maria, Vila Guilherme e Vila Medeiros.

### **Capítulo II – Do Zoneamento**

Art. 13 – Este Plano Regional Estratégico estabelece diretrizes de uso e ocupação do solo em função das tendências e potencialidades dos distritos de Vila Maria, Vila Guilherme e Vila Medeiros, que estão contidos na macroárea de urbanização em consolidação.

Art. 14 – As características de uso, aproveitamento e dimensionamento dos lotes de cada zona de uso são as constantes do Quadro 04 e do Mapa 04, integrantes deste anexo e desta Lei, e os perímetros de todas as zonas de uso estão descritos no Quadro 04 , integrante desta Lei.

Art. 15 – Ficam mantidos os perímetros das zonas de uso constantes do Quadro 4 A e delimitadas no Mapa 04 integrantes do Livro VII anexo da Parte II da Lei nº 13.885/2004.

### **Seção I – Das Zonas Mistadas - ZM**

Art. 16 – **zonas mistadas - ZM:** porções do território da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, destinadas à implantação de usos residenciais e não residenciais, inclusive no mesmo lote ou edificação, segundo critérios gerais de compatibilidade de incômodo e qualidade ambiental, que têm como referência o uso residencial, classificadas como:

- a) ZM -1: zonas mistadas de densidades demográfica e construtiva baixas, com coeficientes de aproveitamento mínimo igual a 0,20, básico e máximo iguais a 1,0;
- b) ZM - 2: zonas mistadas de densidades demográfica e construtiva médias, com coeficiente de aproveitamento mínimo igual a 0,20, básico igual a 1,0 e máximo até o limite de 2,0;
- c) ZM - 3a: zona mistada de densidades demográfica e construtiva altas, com coeficiente de aproveitamento mínimo igual a 0,20, básico igual a 1,0 e máximo até o limite de 2,5;
- d) ZM - 3b: zona mistada de densidades demográfica e construtiva altas, com coeficiente de aproveitamento mínimo igual a 0,20, básico igual a 2,0 e máximo até o limite de 2,5;

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

Art. 17 – 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, com coeficiente de aproveitamento mínimo igual a 0,10, básico igual a 1,0 e máximo igual a 1,5;

Art. 18 – Este Plano Regional Estratégico altera e amplia as zonas predominantemente industriais – ZPI, definindo 4 (quatro) perímetros de ZPI, em função da localização estratégica da Subprefeitura em relação às rodovias Fernão Dias e Dutra.

Art. 19 – No território da subprefeitura Vila Maria – Vila Guilherme esta Lei define as seguintes zonas mistadas:

- I – ZM – 2: zonas mistadas de média densidade demográfica e construtiva médias;
- II – ZM – 3a: zonas mistadas de densidade demográfica e construtiva altas;

III – ZM – 3b: zonas mistas de densidade demográfica e construtiva altas.

### **Seção III – Das Zonas de Centralidade Polar – ZCP**

Art. 20 – são porções do território da zona mista destinadas à localização de atividades típicas de áreas centrais ou de subcentros regionais, caracterizadas pela coexistência entre os usos não residenciais e a habitação, porém com predominância de usos não residenciais, classificadas como:

- a) ZCPa: zona centralidade polar com coeficiente de aproveitamento mínimo igual a 0,20, básico igual a 1,0 e máximo até o limite de 2,5;
- b) ZCPb: zona centralidade polar com coeficiente de aproveitamento mínimo igual a 0,20, básico igual a 2,0 e máximo até o limite de 4,0;

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

Art. 21 – 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 ZOE, constante do **Quadro 04 deste Livro e anexos da Parte II da Lei 13.885**.

Parágrafo único – fica demarcada como ZOE, em seu Artigo 337, Inciso VII, § 1º, alínea X desta lei, a área ocupada pela FEBEM Vila Maria, cujo perímetro é descrito no Quadro 4A integrante deste Livro.

### **Seção V – Das Zonas Especiais**

Art. 22 – as Zonas Especiais - ZE são porções do território com diferentes características ou com destinação específica e normas próprias de uso e ocupação do solo e edificações, situadas em qualquer Macrozona do Município, nos termos do PDE, compreendendo:

1. Zona Especial de Proteção e Recuperação Ambiental - ZEPAM;
2. Zona Especial de Preservação Cultural - ZEPEC;
3. Zona Especial de Interesse Social - ZEIS;

**Parágrafo único.** Lei específica poderá estabelecer outras normas de uso e ocupação do solo, assim como definir outros incentivos, para estimular a permanência de atividades e a preservação compatível com as características das diferentes Zonas Especiais - ZE.



Na Subprefeitura de Vila Maria – Vila Guilherme são definidas a Zona Especial de Interesse Social – ZEIS.

### **Subseção I – Das zonas especiais de interesse social – ZEIS**

Art. 23 – Aplicam –se as exigências do *inciso II dos artigos 378, 379 e 380* da Lei nº 13.885/2004, aos imóveis enquadrados em ZEIS.

Art. 24 – Nos perímetros das Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, delimitados nos Mapas 04 do Livro VII do Planos Regionais Estratégicos, anexos da Parte II desta lei, prevalecem, para efeito da disciplina de parcelamento uso e ocupação do solo, as disposições dos *artigos 375 a 382* do Plano Diretor Estratégico e quadros 02/ i-1 e 02/ j anexos da Lei nº 13.885.

Art. 25 – Este Plano Regional Estratégico, tendo por referência as disposições estabelecidas nos artigos 375 a 382 desta lei, e em função das necessidades da subprefeitura Vila Maria – Vila Guilherme, demarca no território três tipos de ZEIS:

**I - ZEIS 1** - áreas ocupadas por população de baixa renda, abrangendo favelas, loteamentos precários e empreendimentos habitacionais de interesse social ou do mercado popular, em que haja interesse público expresso por meio desta lei, ou dos planos regionais ou de lei específica, em promover a recuperação urbanística, a regularização fundiária, a produção e manutenção de Habitações de Interesse Social - HIS, incluindo equipamentos sociais e culturais, espaços públicos, serviço e comércio de caráter local;

**II - ZEIS 2** - áreas com predominância de glebas ou terrenos não edificados ou subutilizados, conforme estabelecido nesta lei, adequados à urbanização, onde haja interesse público, expresso por meio desta lei, dos planos regionais ou de lei específica, na promoção de Habitação de Interesse Social - HIS ou do Mercado Popular - HMP, incluindo equipamentos sociais e culturais, espaços públicos, serviços e comércio de caráter local;

**III - ZEIS 3** - áreas com predominância de terrenos ou edificações subutilizados situados em áreas dotadas de infra-estrutura, serviços urbanos e oferta de empregos, ou que estejam recebendo investimentos desta natureza, onde haja interesse público, expresso por meio desta lei, dos planos regionais ou de lei específica, em promover ou ampliar o uso por Habitação de Interesse Social - HIS ou do Mercado Popular - HMP, e melhorar as condições habitacionais da população

moradora; Ficam estabelecidas as seguintes diretrizes para as Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS

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

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

Art. 26 – São passíveis de aplicação do parcelamento, edificação e utilização compulsórios os imóveis que se enquadrem nas disposições do artigo 171 do Plano Diretor Estratégico – PDE.

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

Art. 27 – Ficam sujeitas a aplicação do direito de preempção 4 (quatro) áreas com as finalidades descritas no Quadro 06 e delimitadas no Mapa 06 integrantes deste Livro.

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

Art. 28 – 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 nos *artigos* 209 a 216 do PDE e nas disposições da Parte III desta Lei.

#### **Seção IV – Das Áreas de Intervenções Urbanas e Projetos Estratégicos**

Art. 29 – Ficam definidas como áreas de intervenção urbana – AIU as cinco zonas de centralidades polares bem como a área do Terminal de Cargas Fernão Dias, conforme dispõe o Art. 186 do PDE, Parte I, Áreas de Intervenção Urbana - **AIU**, **conforme** definidas **no inciso XIII do** artigo 14 desta lei, e as demais diretrizes mantidas no Quadro 5 desta Lei, compreendem:

I. áreas **para** a implantação de parques lineares:

- a) AIU – 01 – Córrego da Paciência – AIU Parque Linear
- b) AIU – 02 – Córrego Maria Paula – AIU Parque Linear

II. áreas **para a implantação e ampliação de** centralidades;

- a) AIU – 03 – Vila Munhoz – AIU Centralidade
- b) AIU – 04 – Vila Ede – AIU Centralidade
- c) AIU – 05 – Vila Medeiros – AIU Centralidade

Parágrafo único – os objetivos, as características e os coeficientes máximos das AIU estão descritos no Quadro 05 e no Mapa 05 integrantes deste Livro.

No **Projeto Urbanístico Específico – PUE, de que trata o artigo 186** da Seção VII – Das Áreas de Intervenção Urbana do Capítulo VII – Dos Instrumentos da Política de Desenvolvimento Urbano; do Título III – Do Plano Urbanístico Ambiental da Parte I – PDE, **prevalecem** as condições de parcelamento, uso e ocupação do solo estabelecidas pela **respectiva legislação para a zona de uso onde se localiza, inclusive**, pelo Plano Regional Vila Maria – Vila Guilherme, Livro XXIX, desta lei.

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

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

Art. 30 – As Operações Urbanas Consorciadas, atendendo as disposições dos artigos 225 a 234 do PDE, deverão ser objeto de lei específica, sendo por este Plano Regional Estratégico, mantidos os perímetros da Operação Urbana Campo de Marte – Vila Maria e Operação Urbana Logística de Carga Fernão Dias.