

Anexo XXVIII - Livro XXVIII
Plano Regional Estratégico da Subprefeitura Guaianases

Sumário

Título I – Das Políticas Públicas Regionais.

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

Título II – Do Plano Urbanístico-Ambiental

Capítulo I – Dos Elementos Estruturadores

Seção I – Rede Estrutural Hídrica - Ambiental

Seção II – Rede Viária Estrutural e 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 – Macrozona de Proteção Ambiental

Seção II - Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana

Capítulo II – Do Zoneamento

Seção I – Das Zonas Mistas – ZM

Seção II – Das Zonas Centralidades – ZC

Seção III – Das Zonas 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 Interesse Social – ZEIS.

Capítulo III – Dos Instrumentos de Gestão Urbana Ambiental

Seção I – Dos Instrumentos Urbanísticos

Seção II – Do Direito de Preempção

Seção III – Da Transferência do Direito de Construir

Seção IV – Das Áreas de Intervenções Urbanas

Seção V – Dos Instrumentos de Gestão Ambiental

Título I
Das Políticas Públicas Regionais

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

Art. 1º - O Plano Regional da Subprefeitura Guaianases estabelece os seguintes objetivos e diretrizes para o desenvolvimento urbano e ambiental da região:

- I. objetivos:
 - a) aplicar o Plano Diretor Estratégico e os instrumentos do Estatuto da Cidade;
 - b) requalificar o tecido urbano da Subprefeitura no sentido de diminuir a tendência atual de adensamento, eliminando as áreas de risco e respeitando as áreas de proteção ambiental;
 - c) minimizar os locais de risco para a população moradora;
 - d) promover meios para solucionar os problemas de regularização fundiária, com abordagem diferenciada para cada caso de loteamentos consolidados, clandestinos ou com ação de reintegração de posse;
 - e) ampliar a oferta de habitação qualificada para a população de baixa renda, realocando a população moradora de habitações precárias, em particular a população fixada nas margens de córregos;
 - f) recuperação da qualidade ambiental da Subprefeitura e dos recursos naturais nela existentes;
 - g) promover gradualmente um processo de urbanização adequado às condições geomorfológicas, gerando melhoria gradativa da qualidade de vida do bairro;
 - h) introduzir melhoria na infra-estrutura e saneamento básico.

- II. diretrizes:
 - a) promover o desadensamento do tecido urbano da região mediante a adoção de índices urbanísticos adequados;
 - b) integrar a Subprefeitura Guaianases na região leste por meio de sistema viário estrutural e de transportes públicos;
 - c) integrar os distritos de Lajeado e Guaianases, por meio de medidas que autorizem a utilização do espaço aéreo da via férrea;
 - d) proteger as nascentes, promovendo a recuperação ambiental da região por meio de restrições à ocupação do solo e por planos de manejo;
 - e) promover a valorização ambiental das áreas degradadas por atividades de extração e exploração mineral e de outras prejudiciais ao meio ambiente;
 - f) promover a regularização fundiária das propriedades;
 - g) investir na melhoria da infra-estrutura do sistema viário estrutural e local, visando:
 1. à melhoria da acessibilidade, da interligação e da integração da Subprefeitura com as regiões vizinhas e entre os distritos de Guaianases e Lajeado;
 2. à melhoria das condições de tráfego local;
 3. à integração do sistema de vias coletoras ao sistema viário estrutural.
 - h) investir na melhoria da infra-estrutura de transporte local visando à:
 1. articulação dos diversos bairros e centralidades propostas, por meio de veículos de menor capacidade;
 2. interligação dos diferentes modos de transportes públicos;
 3. criação de terminais descentralizados, vinculados à implantação das praças de serviços.
 - i) investir na melhoria da infra-estrutura de saneamento básico da região, inclusive, em sistemas alternativos de tratamento de esgotos;
 - j) promover gestões junto às concessionárias competentes pelo fornecimento de energia elétrica, para que nos planos de expansão priorizem as áreas não atendidas;
 - l) investir na melhoria da drenagem urbana da região;
 - m) investir na melhoria da infra-estrutura de iluminação pública, priorizando as áreas não atendidas;
 - n) promover a gradativa adequação dos espaços públicos e estabelecimentos privados à acessibilidade de pessoas com necessidades especiais.

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

I. objetivos:

- a) incrementar o comércio formal, por meio da melhoria da acessibilidade da região aos demais distritos e aos municípios da região metropolitana;
- b) criar novos pólos de desenvolvimento descentralizados, com a implantação das praças de serviços nos locais com carência de infra-estrutura de serviços públicos;
- c) fomentar iniciativas que visem à atração de investimentos públicos ou privados;
- d) estimular a implantação de microempresas, pequenos empreendimentos e cooperativas;
- e) qualificar os pólos de centralidade, dinamizando e melhorando a acessibilidade, visando ao desenvolvimento do comércio e a implantação de novas atividades;
- f) desenvolver programas de trabalho, por meio de ações coordenadas entre o poder público e a iniciativa privada, criando frentes de trabalho para a implantação da infra-estrutura necessária;
- g) desenvolver programas para legalizar as atividades do setor informal;
- h) criar espaços adequados para abrigar as atividades do comércio informal, buscando a sua regularização e formalização e, também, liberando os espaços públicos de circulação;
- i) otimizar os recursos financeiros públicos e privados;
- j) promover intercâmbios com os produtores locais, para fornecimento de alimentos de qualidade a preços acessíveis nas comunidades carentes, através de unidades móveis, complementando o abastecimento promovido pelas feiras livres e mercado municipal.

II. diretrizes:

- a) desenvolver planos de geração de trabalho voltados para população de baixa renda;
- b) estimular o desenvolvimento do comércio local, através da melhoria da acessibilidade da região e da implantação de melhoramentos públicos no viário existente;
- c) adotar medidas para promover a regularização e expansão dos setores de comércio e serviços;
- d) estimular a pequena indústria, tais como oficinas de costura, produção caseira de alimentícios, produção de artesanato, etc;
- e) criar frentes de trabalho para execução de obras públicas, tais como a limpeza urbana, a reciclagem de resíduos sólidos, a coleta seletiva do lixo, a produção de pavimentos permeáveis, a produção de mudas para plantio de árvores;
- f) implantar hortas comunitárias em parceria com a comunidade e as escolas;
- g) desafogar o centro do comércio informal, criando locais apropriados para sua implantação, de tal forma que não obstruam os espaços públicos de circulação, nem gerem conflito com o comércio formal, mas permitam absorver uma camada da população que o tem como única fonte de renda familiar;
- h) implantar um programa piloto de um centro de processamento e reciclagem de resíduos sólidos, através de parcerias com a iniciativa privada, entidades de ensino e a Prefeitura.

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

I. objetivos:

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

II. diretrizes:

- a) fortalecer o setor público e recuperar as funções de planejamento, articulação e controle;
- b) promover a participação popular nos processos de decisão, controle e planejamento;
- c) utilizar os instrumentos de política urbana do Estatuto da Cidade para promover a justiça social, o exercício do direito à moradia e do cumprimento das funções sociais da Cidade e da propriedade;
- d) ampliar as áreas de lazer públicas e áreas verdes preservadas, com saneamento de córregos e das áreas degradadas;
- e) reduzir a taxa de mortalidade infantil e índices gerais de mortalidade;

- f) implantar equipamentos sociais nas áreas deficitárias e potencializar o uso dos equipamentos já instalados de saúde, educação, cultura, assistência social e abastecimento.

Título II Do Plano Urbanístico Ambiental

Art. 4º - Este Plano Regional Estratégico, observado o disposto no Capítulo I do Título III da Lei nº 13.430, de 13 de setembro de 2.002 (PDE), estabelece diretrizes para os elementos estruturadores e integradores como parte do processo de urbanização da subprefeitura.

Capítulo I – Dos Elementos Estruturadores

Seção I – Rede Estrutural Hídrica - Ambiental

Art. 5º - A Rede Estrutural Hídrica - Ambiental de Guaianases compreende 3 bacias:

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

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

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

§ 1º - As ações estratégicas consistirão em:

- I. promover gestões junto à Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo – SABESP, visando à instalação de coletores troncos de esgoto sanitário e suas ramificações em toda a bacia;
- II. elaborar estudos técnicos e de viabilidade econômica para implantação de sistemas alternativos de tratamento de esgotos;
- III. prover habitações, temporárias e definitivas para remoção das famílias ribeirinhas;
- IV. executar as obras necessárias à urbanização tais como: os coletores troncos de esgoto sanitário; a adequação e a melhoria do sistema de drenagem pluvial em vários pontos de lançamento, e, quando for o caso, o desassoreamento e o alargamento da calha dos rios;
- V. implantar parques lineares e a urbanização com tratamento paisagístico.

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

Seção II – Rede Viária Estrutural e Coletora

Art. 7º – As vias estruturais da Subprefeitura Guaianases foram estabelecidas no Quadro 03 da Lei nº 13.430, de 13 de setembro de 2.002, e o sistema de vias coletoras, melhoramentos viários e abertura de vias do território da Subprefeitura Guaianases estão definidos no Mapa 02 e no Quadro 02, integrantes deste Livro.

Seção III – Rede Estrutural de Transporte Público

Art. 8º – O subsistema de transporte público local utiliza as vias estruturais e coletoras para estabelecer a ligação dos centros de bairros dos Distritos de Guaianases e Lajeado com os equipamentos públicos e as estações de transferências.

Art. 9º – As propostas relativas à Rede Estrutural de Transporte Público constam nos Quadro 03 e Mapa 03, integrantes deste Livro.

Seção IV – Rede Estrutural de Eixos e Pólos de Centralidade

Art. 10 – Além das centralidades estabelecidas nos termos do artigo 126 do PDE, este Plano Regional Estratégico acrescenta novas centralidades:

- I. área central de Guaianases e Lajeado (PDE);
- II. CEU Jambreiro (PDE);
- III. Avenida Saturnino Pereira e estrada do Lajeado Velho (PDE);
- IV. sede da Subprefeitura Guaianases;
- V. centro de referência do Bairro Chácara da Dona Rosa;
- VI. praças de serviços;
- VII. praça de eventos;
- VIII. pedreiras;
- IX. centro antigo de Guaianases;
- X. Capela de Santa Cruz;
- XI. Biblioteca Cora Coralina;
- XII. Biblioteca da Vila Chabilândia;
- XIII. Fórum de Guaianases;
- XIV. ruas comerciais;
- XV. CEU proposto neste PRE;
- XVI. Centro Esportivo Paulistinha;
- XVII. Campo de Futebol Guaianases;
- XVIII. Avenida Nordestina;
- XIX. Faculdade de Tecnologia de São Paulo – FATEC.

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

Art. 11 – O centro de referência do Bairro de Guaianases na sede da antiga Chácara da Dona Rosa destinado à promoção de atividades culturais será regulamentado por lei específica.

Art. 12 – Ficam delimitadas como vias comerciais sujeitas ao Programa de Intervenções em Ruas Comerciais, aquelas que estão relacionadas no Quadro 04A e indicadas no Mapa 04, integrantes deste Livro.

Capítulo II – Dos Elementos Integradores

Art. 13 – São objetivos dos elementos integradores no que se refere à:

I. habitação:

- a) promover a elaboração de projetos de urbanização de loteamentos precários e favelas caracterizados como Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS;
- b) promover a relocação de famílias advindas de áreas de risco;
- c) viabilizar a produção de Habitação de Interesse Social – HIS voltada para a população com renda inferior a três salários mínimos, promovendo gestões para obtenção de financiamentos federais e adoção do sistema de mutirão;
- d) implantar programas de locação social voltados para famílias de baixa renda;
- e) criar alojamento para atendimento às situações de emergência;
- f) promover a regularização fundiária, fornecendo assessoria técnica e jurídica gratuita à população;
- g) buscar recursos para a implantação de projetos habitacionais dentro do Projeto Moradia e PSH (Programa de Subsídio Habitacional) da Caixa Econômica Federal;
- h) fazer gestões junto à CDHU e COHAB no intuito de desenvolver planos complementares nos conjuntos habitacionais implantados, visando à implantação de equipamentos sociais para atendimento à demanda e à contenção de solos em áreas instáveis e sujeitas à erosão;

- i) promover a implantação de projetos de Habitação de Interesse Social nos terrenos subutilizados, caracterizados como ZEIS 2 e terrenos vazios enquadrados como áreas com direito de preempção;
- j) elaborar um estudo de impacto de vizinhança (EIV), relativo à implantação dos grandes conjuntos habitacionais executados pela CDHU (Santa-Etelvina), e de futuros empreendimentos habitacionais de grande porte, fazendo gestões junto a esses órgãos para obter as melhorias necessárias decorrentes do impacto gerado pelo aumento da população.

II. educação:

- a) potencializar o uso da rede de equipamentos educacionais, efetuando um plano de melhorias na rede municipal já implantada;
- b) implantar unidades de educação infantil e de ensino fundamental nas áreas deficitárias como Jd. Fanganielo, Jd. das Acácias, Vila 1º. de outubro, Jd. Etelvina, Vila Cosmopolita, Vila Solange, Vila Roseira, Jd. Soares, Jd. São Carlos, Vila Marilena;
- c) implantar equipamentos de esporte, lazer, educação e saúde, no terreno público localizado no Distrito de Lajeado, na quadra definida pelas Ruas Padre Nildo do Amaral Junior, Rua Carlo Manelli, Rua Vincenzo Ruffo e Travessa Pedro Ari;
- d) estabelecer gestões junto à Secretaria de Estado da Educação, para reativar e potencializar o uso de equipamentos de ensino estaduais que se encontram fechados ou subutilizados;
- e) implantar unidades de ensino profissionalizante;
- f) expandir o ensino de Educação de Jovens e Adultos (EJA), ampliando as oportunidades de participação na sociedade;
- g) implantar melhorias e potencializar o uso das bibliotecas nas escolas, pelos alunos e pela comunidade em geral.

III. saúde:

- a) expansão do Programa Saúde da Família (PSF) nos Distritos de Guaianases e Lajeado;
- b) ampliação e implementação de serviços de ambulatório de especialidades nos Distritos de Guaianases e Lajeado;
- c) implantação de serviços de saúde mental e centro de combate ao uso indevido de álcool e drogas nos Distritos de Guaianases e Lajeado;
- d) ampliar a cobertura de atenção básica à saúde;
- e) ampliar e investir em todas as ações de vigilância à saúde;
- f) ampliar e investir na cobertura de exames laboratoriais;
- g) ampliar, investir e garantir 100% de cobertura às ações assistenciais e preventivas à promoção de saúde, no âmbito da competência do Município.

IV. assistência social, implantar:

- a) centro de referência da mulher;
- b) centros de atividades de lazer e atividades produtivas para terceira idade;
- c) centros de recuperação de dependentes químicos;
- d) abrigos para menores de rua e menores não assistidos pela família;
- e) serviço de assessoria jurídica gratuita para pessoas de baixa renda na sede da Subprefeitura.

V. esportes, lazer e recreação, implantar:

- a) melhorias e potencializar o uso dos centros desportivos municipais existentes e reativar os centros atualmente desativados;
- b) áreas públicas de lazer e recreação ao longo das várzeas e planícies aluviais do Rio Itaquera e Ribeirão Guaratiba (parques lineares);
- c) plano para tratamento paisagístico das praças públicas existentes, com melhorias, tais como pavimentação adequada, arborização, iluminação e mobiliário urbano e equipamentos de "playground";
- d) áreas de recreação infantil, com "playground" nos parques lineares propostos neste PRE;
- e) praça de eventos para realização de "shows" e atividades ao ar livre em área delimitada no Quadro 06 deste Livro para a qual incide o direito de preempção.

VI. segurança urbana: implementar o Conselho Municipal de Segurança Urbana, visando identificar os locais de ocorrência e propor planos de ação.

VII. abastecimento:

- a) diminuir a intermediação de alimentos, estabelecendo intercâmbio com os produtores locais e das cidades próximas como Suzano, Biritiba Mirim, Mogi das Cruzes, para fornecimento de alimentos de qualidade a preços reduzidos em unidades móveis, complementando o abastecimento promovido pelas feiras livres e Mercado Municipal;
- b) diversificar e expandir o atendimento do Mercado Municipal, e promover melhorias nas suas instalações;
- c) estabelecer nas feiras livres melhoria da qualidade dos produtos ofertados, melhor acondicionamento dos produtos, diminuição do desperdício, melhores condições de higiene e melhores condições de trabalho dos comerciantes;
- d) implantar hortas utilizando-se do cultivo hidropônico, em parceria com a comunidade e com as escolas.

VIII. limpeza pública:

- a) ampliar os serviços de coleta pública de lixo e implantar pontos de coleta seletiva como parte de um programa piloto de reciclagem e processamento de resíduos sólidos;
- b) criar frentes de trabalho para limpeza pública;
- c) fiscalizar o despejo de lixo ilegal nos espaços públicos, rios e córregos.

IX. sinalização urbana:

- a) efetuar levantamento das ruas da Subprefeitura, identificando conflitos, como ruas sem denominação, nomes repetidos ou ausência de placas indicativas;
- b) elaborar plano de sinalização urbana.

X. cemitérios: considerando a existência de, apenas, um cemitério público para atender a toda a população residente no subdistrito de Lajeado, avaliar as possíveis carências neste setor e levantar as possibilidades de expansão.

Título III Do Uso e Ocupação do Solo

Capítulo I – Das Macrozonas

Art. 14 – Segundo a classificação do território municipal em Macrozonas, estabelecida no artigo 147 do PDE, a Subprefeitura Guaianases encontra-se contida na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana e na Macrozona de Proteção Ambiental .

Seção I – Macrozona de Proteção Ambiental

Art.15 – O território da Subprefeitura Guaianases está inserido parcialmente na Macrozona de Proteção Ambiental - Macroárea de Conservação e Recuperação, definidas no artigo 150 e 153 do PDE.

Art.16 - A Macroárea de Conservação e Recuperação fica subdividida em:

- I. Zona ZM-p, com perímetro constante no Quadro 04 C;
- II. ZEPAM;
- III. ZEPEC;
- IV. ZEIS.

Parágrafo único – as características de dimensionamento, aproveitamento e ocupação dos lotes constantes do Quadro 04 e os perímetros das zonas constam dos Quadros 04B e 04C integrantes deste Livro.

Seção II – Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana

Art. 17 – Os objetivos e diretrizes estabelecidas por este Plano Regional Estratégico, em especial para a Macroárea de Urbanização e Qualificação, são:

I . objetivos:

- a) promover a urbanização e regularização fundiária dos assentamentos habitacionais populares, dotando-os de infra-estrutura completa e estimulando a construção de HIS;
- b) completar a estrutura viária, melhorando as condições de acessibilidade por transporte coletivo;
- c) garantir a qualificação urbanística, com a criação de novas centralidades e espaços públicos, implantando equipamentos e serviços;
- d) estimular a geração de empregos, por meio da localização industrial e de serviços em áreas dotadas de infra-estrutura de transportes e zoneamento de uso compatível;
- e) promover o desadensamento populacional, por meio da adoção de índices urbanísticos adequados;
- f) estimular a urbanização e qualificação de áreas de infra-estrutura básica incompleta e com carência de equipamentos sociais;
- g) urbanizar, requalificar e regularizar favelas, loteamentos irregulares e cortiços, visando sua integração nos diferentes bairros;
- h) adequar a urbanização às necessidades decorrentes de novas tecnologias e modo de vida;
- i) coibir o surgimento do solo urbano não edificado, subutilizado não codificado, por meio da aplicação dos instrumentos definidos no artigo 199 do PDE;
- j) definir as condições e parâmetros para regularizar os assentamentos consolidados, respeitados o interesse público e o meio ambiente, incorporando-os à estrutura urbana;
- l) coibir e rever a prática de construção e uso irregular das edificações, implantando sistema eficaz de fiscalização.

II . diretrizes:

- a) promover a melhoria da qualidade dos espaços públicos e do meio ambiente como estímulo às atividades de comércio e serviços;
- b) criar condições para a formação de novas centralidades e espaços públicos em áreas de urbanização não consolidada ou precária;
- c) promover o desenvolvimento de programas de assessoria técnica, social, urbanística e jurídica para a população de baixa renda com problemas de moradia;
- d) requalificar a área central e seu entorno;
- e) desenvolver e consolidar um sistema de centros de bairro com a dinamização de serviços, cultura e infra-estrutura;
- f) desenvolver e implementar planos de urbanização nas zonas especiais de interesse social - ZEIS;
- g) melhorar a qualidade e eficácia dos elementos de identificação dos logradouros e a orientação para sua acessibilidade por veículos e pedestres;
- h) implantar mobiliário urbano de qualidade em toda a subprefeitura.

Capítulo II – Do Zoneamento

Art. 18 – As características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes das Zonas de Uso contidas na Subprefeitura Guaianases são as constantes do Quadro 04 com os perímetros descritos no Quadro 04 A e Mapa-04- GU, integrantes deste Livro.

Seção I – Das Zonas Mistas – ZM

Art. 19 – São Zonas Mistas – ZM aquelas constituídas do território de Guaianases, excluindo-se a ZEPAM , as Zonas de Centralidades – ZC, e a Macrozona de Proteção Ambiental.

Art. 20 – Fica estabelecida a zona mista de baixa densidade - ZM1, que tem por objetivo promover processo de desadensamento e de qualificação urbanística adequados à geomorfologia da região e à presença de uma grande quantidade de nascente.

Seção II – Das Zonas de Centralidades – ZC

Art. 21. No território desta Subprefeitura estão contidos os seguintes tipos de Zonas Centralidades, constantes do Quadro 04A e do Mapa 04:

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

Seção III– Das Zonas Especiais

Art. 22 – As Zonas Especiais contidas na Subprefeitura Guaianases são aquelas que ocupam porções do território, com diferentes características ou com destinação específica e normas próprias de uso e ocupação do solo e edificações, situadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana e na Macrozona de Proteção Ambiental, compreendendo:

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

Subseção I – Das Zonas Especiais de Preservação Ambiental – ZEPAM

Art. 23 – Ficam mantidas as Zonas de Preservação Ambiental definidas pelo PDE, excluindo-se as porções relativas às ocupações da Vila Roseira e imediações, as quais passarão a integrar as áreas de ZEIS 1 e ZM2, conforme delimitado no Mapa 04 deste Livro.

Art. 24 – As pedreiras localizadas nas ZEPAM demarcadas no território desta Subprefeitura que se mantêm como áreas de extração mineral estão sujeitas ao Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta Ambiental – TAC, para a minimização dos impactos negativos causados à região e ao sistema hídrico, visando à requalificação ambiental e à exploração do seu potencial paisagístico, cultural e de lazer.

Subseção II – Das Zonas Especiais de Preservação Cultural – ZEPEC

Art. 25 – As Zonas Especiais de Preservação Cultural – ZEPEC são aquelas destinadas à preservação, recuperação e manutenção do patrimônio histórico, artístico e arqueológico, podendo se configurar como sítios, edifícios ou conjuntos urbanos.

Art. 26 – Fica indicado por este Plano Regional Estratégico, como ZEPEC, a sede da Chácara Dona Rosa constante do Mapa 04 e Quadro 04B, estando sujeita à análise dos órgãos competentes de preservação.

Art. 27 – Fica estabelecida a preservação das nascentes das bacias da Subprefeitura Guaianases, definindo-se um raio de influência de 300m nas planícies aluviais das nascentes, com o objetivo de elaborar um plano de gestão ambiental para a recuperação dessas áreas.

Art. 28 – Aplica-se às edificações particulares contidas em ZEPEC a Transferência do Potencial Construtivo, conforme dispõem os artigos 168, § 2º, 217, 218 e 219, incisos I e II, do PDE e disposições desta Lei.

Subseção III– Das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS

Art. 29 – As Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS são aquelas destinadas, prioritariamente, à recuperação urbanística, à regularização fundiária e à produção de Habitações de Interesse social – HIS ou do Mercado Imobiliário – HMP, definidos nos incisos XIII e XIV do artigo 146 do PDE, inclusive à recuperação de imóveis degradados, à provisão de equipamentos sociais e culturais, espaços públicos, serviço e comércio de caráter local.

Art. 30 – Este Plano Regional Estratégico, tendo por referência as disposições estabelecidas no artigo 171 do PDE e em função das necessidades de cada distrito da Subprefeitura Guaianases, estabelece dois tipos de ZEIS:

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

Art. 31 – Os perímetros das ZEIS 1 e ZEIS 2 são os constantes do Quadro 04B e Mapa 04, integrantes deste Livro.

Art. 32 – Os planos de urbanização das ZEIS 1 e ZEIS 2 deverão obedecer as seguintes diretrizes:

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

Art. 33 - Aplicam-se nas ZEIS, de acordo com o interesse público, os instrumentos previstos nesta Lei e na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade.

Art. 34 - O Plano de Urbanização de cada ZEIS será estabelecido por decreto do Executivo e deverá prever:

- I. diretrizes, índices e parâmetros urbanísticos para o parcelamento, uso e ocupação do solo e instalação de infra-estrutura urbana, respeitadas as normas básicas estabelecidas no artigo 176 do PDE, na legislação de Habitação de Interesse Social e nas normas técnicas pertinentes;
- II. diagnóstico da ZEIS que contenha, no mínimo, análise físico-ambiental, análise urbanística e fundiária e caracterização da população residente;
- III. projetos e intervenções urbanísticas necessárias à recuperação física da área, incluindo, de acordo com as características locais, sistema de abastecimento de água e coleta de esgotos, drenagem de águas pluviais, coleta regular de resíduos sólidos, iluminação pública, adequação dos sistemas de circulação de veículos e pedestres, eliminação de situações de risco, estabilização de taludes e de margens de córregos, tratamento adequado das áreas verdes públicas, instalação de equipamentos sociais e os usos complementares ao habitacional;
- IV. instrumentos aplicáveis para a regularização fundiária;
- V. condições para o remembramento de lotes;
- VI. forma de participação da população na implementação e gestão das intervenções previstas;
- VII. forma de integração das ações dos diversos setores públicos que interfiram na ZEIS objeto do plano;
- VIII. fontes de recursos para a implementação das intervenções;
- IX. adequação às disposições definidas neste Plano Regional Estratégico e nos Planos de Bairro;
- X. atividades de geração de emprego e renda;
- XI. plano de ação social.

§ 1º - Deverão ser constituídos em todas as ZEIS Conselhos Gestores, compostos por representantes dos atuais ou futuros moradores e do Executivo, que deverão participar de todas as etapas de elaboração do Plano de Urbanização e de sua implementação.

§ 2º - Para o desenvolvimento e implementação dos Planos de Urbanização das ZEIS, o Executivo poderá disponibilizar assessoria técnica, jurídica e social à população moradora.

§ 3º - Os proprietários de lotes ou glebas e as entidades representativas dos moradores de ZEIS poderão apresentar ao Executivo propostas para o Plano de Urbanização de que trata o "caput" deste artigo.

§ 4º - Os logradouros e demais áreas reservadas para uso público situados em ZEIS, quando necessárias para implementação do Plano de Urbanização, em todos os seus aspectos, deverão ser desafetados do uso público.

§ 5º - Nos Planos de Urbanização das ZEIS, o Executivo deverá promover a implantação de áreas livres equipadas para uso público na dimensão adequada à população prevista para o respectivo assentamento ou distrito, com prioridade para aquele com menor índice de áreas públicas por habitante.

§ 6º - O Plano de Urbanização poderá abranger mais de uma Zona Especial de Interesse Social – ZEIS.

Art. 35 – Os Planos de Urbanização de cada ZEIS deverão ser subscritos pelo Conselho Gestor da respectiva ZEIS e aprovados pela Comissão de Avaliação de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social – CAEHIS, da SEHAB, garantindo, na elaboração e implementação do respectivo Plano de Urbanização, a participação dos seguintes setores:

- I. da população moradora das ZEIS ou daquela para a qual as ZEIS estiverem destinadas ou, ainda, de representantes das suas associações quando houver;
- II. de representante da Subprefeitura envolvida;
- III. de representantes dos proprietários de imóveis localizados nas ZEIS.

Capítulo III – Dos Instrumentos de Gestão Urbana Ambiental

Seção I – Dos Instrumentos Urbanísticos

Art. 36 – Este Plano Regional Estratégico, para o planejamento, controle, gestão e promoção do desenvolvimento urbano ambiental do território da Subprefeitura, estabelece a utilização dos instrumentos urbanísticos previstos no artigo 198 do PDE e daqueles constantes da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2.001 – Estatuto da Cidade, observadas as diretrizes contidas na Política Nacional do meio Ambiente, quando for o caso.

Seção II – Do Direito de Preempção

Art. 37 – As áreas com definição de Direito de Preempção são as constantes do Quadro 06 e do Mapa 06, integrantes deste Livro.

Seção III – Da Transferência do Direito de Construir

Art. 38 – As áreas em que poderá ser aplicado o instrumento da Transferência do Direito de Construir são as constantes do Quadro 06 e no Mapa 06, integrantes deste Livro.

Seção IV – Das Áreas de Intervenção Urbana

Art. 39 – Ficam estabelecidas as seguintes Áreas de Intervenção Urbana, na Subprefeitura Guaianases:

- I. as centralidades polares e lineares constantes do Quadro 04A e no Mapa 04, integrantes deste Livro;
- II. o parque linear ao longo do Rio Itaquera e Ribeirão Guaratiba, delimitado no Quadro 01 e no Mapa 01;
- III. ao longo da Estrada do Lajeado Velho, Av. Saturnino Pereira e Av. Nordestina, delimitado no Quadro 05 A e no Mapa 05, integrantes deste Livro;
- IV. áreas definidas no Quadro 05 A e no Mapa 05 n integrantes deste Livro.

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

Art. 40 - Fica instituída a Área de Intervenção Urbana Guaianases na confluência entre os Distritos de Guaianases e Lajeado e sua extensão para o território de Guaianases, configurando um anel, tendo por premissa o resgate da qualidade de vida nesses setores urbanos e a viabilização de melhorias em parceria com grupos sociais e com a iniciativa privada, visando às transformações urbanísticas com qualidade ambiental, compreendendo:

- I. áreas ao longo da ferrovia que, por sua própria característica, divide os Distritos de Guaianases e Lajeado ao mesmo tempo em que é o principal meio de transporte coletivo da região;
- II. área para implantação da Rede Viária Estrutural – extensão da Radial Leste até Guaianases, visando à melhora da acessibilidade da região e valorização das áreas lindeiras para usos comerciais na Rua Salvador Gianetti, historicamente de uso predominantemente comercial;
- III. pedreiras causando impactos negativos à região e ao sistema hídrico ficam definidas como zonas de Proteção Ambiental (ZEPAM), com o intuito de orientar o seu desenvolvimento futuro, no sentido da requalificação ambiental da área, e exploração do seu potencial paisagístico, cultural e de lazer;
- IV. área de proteção ambiental remanescente, qualificada como ZEPAM, repleta de nascentes e que apresenta qualidades ambientais e paisagísticas a serem exploradas, podendo ter uma ocupação racional a partir de um plano de manejo para toda a área;
- V. centro comercial da região - Rua Salvador Gianetti e Hipólito Camargo;
- VI. centro antigo da região, na proximidade da Rua Minerva, composto por imóveis de valor histórico;
- VII. áreas de várzeas do Rio Ribeirão Guaratiba, do Córrego Santo Antônio e do Rio Itaquera Mirim.

Parágrafo único. A implantação da AIU Guaianases dependerá de lei específica regulamentando-a

Art. 41 – São objetivos da Área de Intervenção Urbana Guaianases:

- I. redefinir o leito viário para fins de integração territorial com a CPTM, propondo solução aérea dos trilhos permitindo a integração territorial dos distritos e incentivando a melhoria da qualidade ambiental, prejudicada pelo seccionamento do território pela via férrea;
- II. dinamizar o espaço urbano no entorno da estação ferroviária elevada;
- III. promover a requalificação urbanístico-ambiental de toda a região;
- IV. elaborar plano de manejo para as áreas de nascentes da região;
- V. reurbanização de áreas degradadas;
- VI. implantar habitação com interesse social (HIS);
- VII. promover a valorização do centro antigo, estimulando a melhoria nos imóveis remanescentes do núcleo inicial;
- VIII. promover melhoramentos nas áreas públicas, estabelecendo-se parcerias com a iniciativa privada;
- IX. promover a reurbanização das áreas ocupadas, com a remoção e reassentamento das famílias em situação de risco;
- X. conceder incentivos fiscais para implantação de atividades geradoras de emprego, atendida a lei específica;
- XI. promover o levantamento qualitativo das áreas verdes remanescentes, para adoção de medidas de proteção;
- XII. requalificar a orla ferroviária;
- XIII. promover a melhoria do tráfego local, com implantação de melhorias no sistema viário;
- XIV. implantar atividades culturais e de lazer nas pedreiras.

Art. 42 – Os instrumentos urbanísticos previstos na intervenção são:

- I. elaborar projetos urbanísticos de intervenção, para requalificação da área abrangida pelo perímetro;
- II. estabelecer parcerias com a iniciativa privada;
- III. definir diretrizes, parâmetros de volumetria e normas pertinentes aos imóveis tombados;
- IV. estabelecer medidas de proteção a marcos históricos, culturais e paisagísticos;
- V. aplicar o instrumento do Direito de Preempção nas áreas vazias de interesse para implantação de equipamentos sociais;
- VI. promover a desapropriação para implantação de melhoramentos viários e equipamentos públicos;
- VII. estabelecer políticas de recuperação de áreas degradadas por exploração e extração mineral;
- VIII. estabelecer políticas de recuperação de áreas degradadas por ocupações irregulares e áreas de risco.

Seção V – Dos Instrumentos de Gestão Ambiental

Art. 43 – Para viabilizar as intervenções propostas por este Plano Regional Estratégico, ficam definidas, no Quadro 06 deste Livro, as áreas para aplicação dos seguintes instrumentos:

- I. tombamento das nascentes;
- II. planos de manejo;
- III. definição de áreas com Direito de Preempção;
- IV. Outorga Onerosa do Direito de Construir;
- V. Transferência do Direito de Construir;
- VI. Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória;
- VII. Estudo de Impacto Ambiental (EIA);
- VIII. Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);
- IX. Operação Urbana Guaianases;
- X. projetos urbanísticos;
- XI. zoneamento;
- XII. parcerias com a iniciativa privada;
- XIII. parcerias com empresas do setor público municipal, estadual e federal;
- XIV. parcerias com a comunidade;
- XV. lei de proteção aos mananciais;
- XVI. código florestal;
- XVII. ZEIS;
- XVIII. políticas de recuperação de áreas degradadas;
- XIX. incentivos fiscais.