

Anexo XXVII - Livro XXVII
Plano Regional Estratégico da Subprefeitura Itaquera

Sumário

Título I – Das Políticas Públicas Regionais

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 Predominantemente Industriais - ZPI

Seção II – Das Zonas Mistas – ZM

Seção III – Das Zonas Centralidades - ZC

Seção IV – Das Zonas Especiais

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

Subseção II – Das Zonas Especiais de Proteção Ambiental - ZEPAM

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, Edificação 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 Intervenção Urbana

Seção VII – Das Operações Urbanas Consorciadas

Seção VIII – Dos Instrumentos de Gestão Ambiental

Título IV – Das Disposições Gerais

Título I - Das Políticas Públicas Regionais

Art. 1º. Este Plano Regional Estratégico da Subprefeitura Itaquera estabelece os objetivos e diretrizes de desenvolvimento urbano e ambiental visando à acessibilidade e estruturação do território, ao saneamento ambiental, à qualificação paisagística, às políticas habitacionais e à complementação da rede institucional, por meio de prioridades e ações contidas nas diretrizes das Áreas de Intervenção Urbana e na parte III desta Lei, na seguinte conformidade:

I. objetivos:

- a) aplicar o Plano Diretor Estratégico e os instrumentos do Estatuto da Cidade;
- b) prover acessos interbairros, inter-regional e intermunicipal, com prioridade ao transporte coletivo;
- c) readequar a rede de drenagem e preservar o patrimônio ambiental;
- d) reestruturar a rede hídrica, tomando-a elemento estruturador do território;
- e) reorientar e regulamentar os instrumentos relativos à habitação, no sentido de maior adensamento e maior qualidade urbanístico-ambiental das práticas correntes do Plano de Habitação, no que diz respeito às Habitações de Interesse Social e do Mercado Popular;
- f) promover a regularização fundiária e projeto de reforma, quando couber, por meio de políticas habitacionais, com a participação de organizações civis sem fins lucrativos;
- g) promover a regularização de uso das atividades de indústria, comércios e serviços, conforme estabelecido na parte III desta Lei;
- h) descentralizar os serviços públicos das Secretarias, quando couber, centralizando-os na Subprefeitura, com vistas a simplificar os processos burocráticos.

II. diretrizes:

- a) maximizar o uso do patrimônio social existente e complementar as redes públicas de educação, saúde, assistência social, esporte, cultura e lazer, para adequar a oferta dos produtos institucionais ao âmbito espacial e à demanda.

Art. 2º. São objetivos e diretrizes para o desenvolvimento econômico da Subprefeitura Itaquera:

I. objetivos:

- a) investir na autonomia das pessoas visando a geração de emprego e renda;
- b) garantir a infraestrutura físico-territorial e as condições de qualidade de vida aos trabalhadores;
- c) promover programas intensivos e acessíveis de requalificação profissional;
- d) reestruturar os distritos industriais de Itaquera e implantar a Operação Urbana Jacu-Pêssego, como instrumentos do desenvolvimento da região;
- e) incentivar a implantação de indústrias e comércio para o aumento de empregos na região.

II. diretrizes:

- a) implantar projeto de desenvolvimento econômico para o extremo leste como um todo, baseado em um conjunto de cadeias produtivas, conforme definido na Parte II desta Lei e por leis específicas;
- b) elaborar políticas públicas diferenciadas para a região, por meio da constituição de grupo inter-regional do extremo leste, integrado por órgãos e entidades, tais como as Secretarias Municipais de Desenvolvimento, Trabalho e Solidariedade e de Planejamento Urbano, Fundação SEADE, Comunidade Solidária, o SEBRAE e BNDES, agregando as organizações do terceiro setor voltadas à economia solidária, ouvindo empresários,

universidades e consultorias especializadas em promoção de desenvolvimento regional;
c) incentivar a formação de cooperativas no extremo leste;
d) criar comissão de estudos para mapear as propriedades da região e propor regulamentação em relação aos aspectos tributários.

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

I. objetivos:

- a) suprir o déficit da infra-estrutura urbana;
- b) suprir o déficit da rede institucional de serviços necessários à população;
- c) exercer o papel de indutor de desenvolvimento econômico, fomentando novos negócios para a geração de emprego e renda e dinamizando os setores já instalados;
- d) otimizar o uso dos equipamentos públicos, por meio da utilização de espaços e períodos ociosos das escolas, casas de cultura e centros desportivos municipais;
- e) promover gestões junto ao órgão competente municipal para a cessão, às organizações do terceiro setor, a título precário e não oneroso, das áreas municipais livres, visando à sua manutenção e fiscalização, até a implementação da política para os bens públicos.

II .diretrizes:

- a) garantir a todos os cidadãos o acesso aos direitos básicos de habitação, educação, saúde, emprego, cultura e lazer;
- b) garantir acesso universal dos cidadãos aos equipamentos públicos e ao transporte coletivo público;
- c) melhorar a qualidade urbana e ambiental.

Título II Do Plano Urbanístico Ambiental

Art. 4º. Este Plano Regional Estratégico, observando o disposto no Capítulo I do Título III da Lei nº 13.430, de 13 de setembro de 2002 – PDE, estabelece as diretrizes para os elementos estruturadores e integradores como parte do processo de urbanização da Subprefeitura.

Capítulo I – Dos Elementos Estruturadores

Seção I – Rede Estrutural Hídrica Ambiental

Art. 5º. A Rede Estrutural Hídrica Ambiental de Itaquera está localizada na Bacia do Rio Tietê e é constituída pela sub-bacia do Córrego Jacu, formada pelos afluentes principais Córrego do Limoeiro, Jacu-Pera e Rio Verde, conforme consta do Mapa 01, integrante deste PRE.

Art. 6º. Para os parques lineares e os caminhos verdes da Subprefeitura Itaquera ficam estabelecidos os seguintes objetivos, diretrizes e ações estratégicas:

I. objetivos:

- a) integrar as áreas de conservação aos espaços públicos;
- b) garantir a recuperação ambiental e paisagística;
- c) preservar os recursos hídricos da região, especialmente as nascentes, e ampliar as áreas verdes e de lazer;
- d) aumentar a permeabilidade;
- e) melhorar o sistema de drenagem urbana;
- f) melhorar as condições ambientais;
- g) urbanizar as áreas sem infra-estrutura;

II. diretrizes:

- a) implantar parque linear e ampliar as áreas verdes e áreas permeáveis;
- b) implantar ciclovia e vias de circulação de pedestres;
- c) implantar equipamentos públicos para atendimento da população moradora de áreas do entorno a serem requalificadas;
- d) implantar sistema de retenção de água.

III. ações estratégicas:

- a) realizar gestões junto à companhia estadual de saneamento básico, visando à instalação de rede de esgotos, coletores troncos e tratamentos adequados em toda a bacia;
- b) adequar e melhorar o sistema de drenagem pluvial em vários pontos de lançamento, o desassoreamento e o alargamento da calha;
- c) implantar parque linear e urbanização com tratamento paisagístico;
- d) elaborar programa de arborização;
- e) desocupar as áreas de risco.

Parágrafo único - Será objeto de projeto específico a implantação das diretrizes estabelecidas no inciso II deste artigo.

Art 7º. Fica alterado o Quadro Nº 04 do PDE nas seguintes disposições:

- I – mantém-se a implantação de Parque Linear ao longo do Rio Verde;
- II – revoga-se o Parque Linear ao longo do Córrego Jacu;
- III- amplia-se o perímetro do Parque do Carmo;

§ 1º. - A área ampliada e integrada ao Parque do Carmo fica definida como Parque Natural, de acordo com o Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza (Lei Federal nº 9.985, de 18 de julho de 2000), devendo ser elaborado plano de manejo, regulamentado pelo órgão ambiental competente.

§ 2º. - A Rede Estrutural Hídrica Ambiental fica definida pelo Quadro 01 deste Livro.

Art. 8º. Ficam mantidos, para 2006, os caminhos verdes definidos no Quadro Nº 06 do PDE, e estabelecidos quatro caminhos verdes, a saber:

- I. no percurso do Córrego Jacupeval / Rua Catitu – 2012;
- II. José Bonifácio – 2012;
- III. Parque do Carmo, entre as Ruas Eloi Porteli e Arcádia Paulistana, desde a Av. Luísa Americano até a Av. Afonso de Sampaio e Souza – 2012;
- IV. extensão da Tiquatira -Radial – 2006.

Art 9º. Os perímetros dos parques lineares e dos caminhos verdes são os constantes do Quadro 01 e do Mapa 01, integrantes deste PRE.

Seção II – Rede Viária Estrutural e Coletora

Art.10. As vias estruturais da Subprefeitura Itaquera foram estabelecidas no Quadro Nº 03 do PDE, cabendo a este Plano Regional Estratégico, o aditamento do quadro citado e a indicação de melhoramentos que complementam a Rede Viária Estrutural.

Art.11. Ficam excluídas, da relação de vias estruturais estabelecidas no Quadro Nº 03 do PDE, as seguintes vias:

- I. Rua Professor Osvaldo de Oliveira;
- II. Avenida Campanella;
- III. Rua Professor João Batista Conti.

Art.12. Ficam estabelecidos, por este Plano Regional Estratégico, os melhoramentos da

rede viária estrutural definidos no Quadro 02 e no Mapa 02 deste PRE, os quais, após as respectivas execuções, passarão a integrar o Quadro N° 03 do PDE.

Parágrafo único. Os melhoramentos mencionados no “caput” deste artigo foram definidos com o objetivo de estruturar o sistema viário da Subprefeitura Itaquera, como suporte para as intervenções regionais, qualificando as vias existentes e estabelecendo as ligações entre as diversas direções e as condições para tráfego de veículos de transporte coletivo.

Art.13. Caberá ao Executivo Municipal, no prazo de 12 (doze) meses, elaborar o estudo de viabilidade de implantação de vias marginais, em toda a extensão da Av. Jacu-Pêssego, dos dois lados, com dois sentidos de circulação separados por ilha central.

Art.14. Fica considerada “non aedificandi” a faixa lindeira de 5,0 m (cinco metros), no mínimo, de cada lado das vias assinaladas no Mapa 02 integrante deste PRE até atingir a largura das vias estabelecidas no Quadro 01 da Parte III desta Lei.

§ 1º. Os proprietários de imóveis que doarem a área de terreno contida na faixa, de que trata o caput deste artigo, para a Prefeitura, ficam isentos do pagamento do Potencial Construtivo Adicional até o Coeficiente de Aproveitamento máximo da área doada estabelecido para as vias estruturais, podendo, inclusive, transferir o potencial construtivo da área doada para o melhoramento viário, para o mesmo lote ou para outro imóvel, conforme artigo 218 do PDE e disposições da Parte I desta Lei, situado em qualquer uma das centralidades definidas por este Plano Regional Estratégico.

§ 2º. Os proprietários de imóveis que resultarem com área do lote inferior ao lote mínimo, estabelecido para a Zona de Uso em que se encontram, poderão solicitar a desapropriação total do lote original à Prefeitura.

§ 3º. Para os proprietários de imóveis contidos na faixa de que trata o caput deste artigo, que tiveram a edificação regularizada ou anistiada, fica assegurado o direito adicional de construir até o coeficiente máximo permitido na zona de uso em que se encontram, de forma gratuita, no próprio lote remanescente ou em outro lote conforme disposições da Seção V do Capítulo III do Título III do PDE e das disposições da Parte I desta Lei.

Art.15. Fica definida por este Plano Regional Estratégico a implantação do Terminal de Cargas Logístico, junto à Av. Jacu-Pêssego.

Parágrafo único. O Terminal de Cargas Logístico deverá ser objeto de projeto específico, atendendo às demandas da ZPI e aquelas decorrentes do fluxo de transporte de cargas pela Av. Jacu-Pêssego

Seção III – Rede Estrutural de Transporte Público

Art.16. A Rede Estrutural de Transporte Público contida no território da Subprefeitura incorpora os Terminais Intermodais junto à estação do Metrô Itaquera e à estação CPTM José Bonifácio, com vistas a:

- a) integração dos sistemas de transportes existentes — metrô, ferrovia e ônibus — com os equipamentos públicos culturais e de lazer e atividades correlatas;
- b) disponibilidade de áreas públicas;
- c) desafogamento do centro de Itaquera, criando vetor de centralidade e estendendo o centro atual.

Art. 17. Ficam definidas, no Quadro 03 deste Livro, as estações de transferência nos cruzamentos das avenidas que atenderão ao Sistema Integrado de Transporte Coletivo de Passageiros.

Art.18. A Rede Estrutural de Transporte Público consta do Quadro 03 e do Mapa 03, integrantes deste livro.

Seção IV – Rede Estrutural de Eixos e Pólos de Centralidade

Art. 19. Fica relocada a centralidade constante do Quadro nº 8 e Mapa nº 4, anexos ao PDE, para a área do terminal do Metrô - Estação Corinthians-Itaquera.

Art. 20. Ficam definidas neste Plano Regional Estratégico as seguintes centralidades :

- I. linear, a dinamizar, Jacu–Pêssego;
- II. polar, a dinamizar, da continuação da Tiquatira-Radial Leste;
- III. linear, a implantar, com a abertura da Nova Radial e relocação do Terminal Itaquera;
- IV. polar, a implantar, do Terminal Intermodal José Bonifácio;
- V. centralidades locais polares em torno das estações de transferências.

Art 21. São diretrizes para a implantação das centralidades:

- I. realização de obras no sistema viário para melhorar o acesso aos equipamentos sociais;
- II. recuperação urbanística dos centros de bairros e a regularização edilícia do patrimônio instalado e degradado;
- III. criação de Bolsões de Ambulantes nas centralidades propostas.

Art 22. Os perímetros e áreas das centralidades da Subprefeitura Itaquera constam do Quadro 04A e do Mapa 04, integrantes deste PRE.

Capítulo II – Dos Elementos Integradores

Art. 23. As propostas referentes aos elementos integradores habitação, equipamentos sociais, áreas verdes e espaços públicos, devem ser incorporados ao Plano de Ação do Governo.

Art. 24. A Subprefeitura e a comunidade local deverão estabelecer, no Plano de Gestão Ambiental e nos Planos de Bairros, as ações a serem implementadas para os diferentes tipos de espaços de uso público, considerando as diretrizes contidas neste Plano Regional Estratégico.

Parágrafo único. Os espaços de uso público incluem as áreas públicas, as áreas verdes públicas e as áreas abertas para uso público.

Título III - Do Uso e Ocupação do Solo

Capítulo I – Das Macrozonas

Art. 25. Segundo o artigo 147 do PDE, a Subprefeitura Itaquera encontra-se contida na Macrozona de Proteção Ambiental e na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana.

Seção I – Macrozona de Proteção Ambiental

Art.26. O território da Subprefeitura Itaquera está inserido parcialmente na Macrozona de Proteção Ambiental definida nos artigos 150, 152 e 153 do PDE, com a alteração de perímetro constante do Mapa 04 integrante deste PRE, subdividida em:

- I. Macroárea de Uso Sustentável – englobando parcialmente a Área de Proteção Ambiental do Carmo;
- II. Macroárea de Conservação e Recuperação - englobando parcialmente o Distrito de José Bonifácio.

Art.27. A Macroárea de Uso Sustentável fica subdividida em:

- I. Zona ZMp - 01, destinada à instalação de instituições de ensino e centros tecnológicos, com comércio e serviços de apoio a estes usos, conforme Quadro 04C deste Livro;
- II. Zona ZMp – 02;
- III. Zona ZMp – 03;
- IV. Parque do Carmo;
- V. ZEP - 01 – Zona Especial de Preservação, integra o Parque Natural mencionado no parágrafo único do artigo 7º;
- VI – ZLT - área do Centro Campestre, Cultural e Esportivo do SESC.

Parágrafo 1º – A área citada no inciso VI deste artigo fica enquadrada como EI-9 e enquanto permanecer as atividades de EI-9 deverá atender as disposições do artigo 139 do PDE.

Art.28. A Macroárea de Conservação e Recuperação fica constituída pela ZEPAG definida no artigo 36 deste PRE e pela Zona Mista de Proteção – ZMp – 04, ZMp – 05 e ZMp – 06.

Seção II – Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana

Art.29. O território da Subprefeitura Itaquera está inserido parcialmente na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana definida nos artigos 154, 155 e 158 do PDE, com a alteração de perímetro constante do Mapa 04, integrante deste livro, subdividida em:

- I. Macroárea de Reestruturação e Requalificação Urbana englobando os distritos de Itaquera e Parque do Carmo;
- II. Macroárea de Urbanização e Qualificação englobando o distrito de Cidade Líder e parcialmente os distritos de Itaquera e José Bonifácio.

Capítulo II – Das Zonas de Uso

Art. 30. As características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes das Zonas de Uso, contidas nesta Subprefeitura são as estabelecidas no Quadro 04 com perímetros descritos no Quadro 04 A e Mapa 04 integrantes deste Livro.

Seção I – Da Zona Predominantemente Industrial - ZPI

Art. 31. A Zona Predominantemente Industrial – ZPI localizada na Subprefeitura Itaquera, estabelecida nos artigos 162 e 163 do PDE e com perímetro constante do Mapa 06 do PDE, tem sua descrição alterada nos termos do Quadro 04A e Mapa 04, integrantes deste PRE.

Parágrafo único – A área referida no caput deste artigo e inserida na APA do Carmo deverá atender as disposições que forem mais restritivas dentre aquelas estabelecidas nas legislações federal, estadual e municipal.

Seção II– Das Zonas Mistas – ZM

Art. 32. São Zonas Mistas – ZM aquelas constituídas pelo restante do território de Itaquera excluídas a Zona Predominantemente Industrial - ZPI, as Zonas Centralidades e Macrozona de Proteção Ambiental.

Art. 33. No território desta Subprefeitura estão contidos os seguintes tipos de zonas mistas, de acordo com a diversidade de uso e intensidade de aproveitamento do solo, apoiadas no sistema viário segundo hierarquias e funções, considerando a topografia e o perfil natural, a saber:

- I. ZM -1 – Zona Mista 1, onde se pretende incentivar o uso misto, residencial, comércio e

serviços de pequeno porte, estabelecendo gabaritos de altura das edificações;
II. ZM -2 — Zona Mista 2, onde se pretende incentivar o uso misto, residencial, comércio e serviços nas vias estruturais, estabelecendo gabaritos de altura das edificações.

Parágrafo único. As características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes das Zonas Mistas – ZM são as constantes do Quadro 04, com perímetros descritos no Quadro 04 A e demarcados no Mapa 04, integrantes deste PRE.

Seção III – Das Zonas Centralidades – ZC

Art. 34. No território desta Subprefeitura estão contidos os seguintes tipos de zonas centralidades Polares – ZCP, descritas no Quadro 04A, com os seguintes parâmetros urbanísticos:

- I. ZCPa - com coeficiente de aproveitamento máximo igual 2,5;
- II. ZCPa – com coeficiente de aproveitamento máximo igual 2,0.

Seção IV – Das Zonas Especiais

Art. 35. As Zonas Especiais contidas na Subprefeitura Itaquera 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. Zona Especial de Produção Agrícola e de Extração Mineral – ZEPAG;
- II. Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS.

Subseção I – Zona Especial de Produção Agrícola e de Extração Mineral - ZEPAG

Art. 36. As Zonas Especiais de Produção Agrícola e de Extração Mineral – ZEPAG são aquelas destinadas a manter e promover atividades agrícolas e de extração mineral, definidas nos artigos 169 e 170 do PDE.

Art. 37. Fica ampliado o perímetro da ZEPAG estabelecido no PDE nos termos do Quadro 04B e do Mapa 04, integrantes deste PRE.

Art. 38. As diretrizes para a ZEPAG estão estabelecidas no artigo 170 do PDE e na Parte III desta Lei.

Art. 39. Ficam excluídos os perímetros de ZEPAG contidos na ZPI definida no PDE.

Parágrafo único. Os lotes inseridos no perímetro da ZPI destinados comprovadamente a atividades agrícolas poderão ser classificados como ZEPAG, nos termos estabelecidos na parte III desta lei.

Subseção II - Zona Especial de Proteção de Ambiental – ZEPAM

Art. 40. As Zonas Especiais de Preservação Ambiental - ZEPAM são porções do território destinadas a proteger ocorrências ambientais isoladas, tais como remanescentes de vegetação significativa e paisagens naturais notáveis, áreas de reflorestamento e áreas de alto risco onde qualquer intervenção será analisada especificamente.

Art. 41. Ficam extintos os perímetros de ZEPAM localizados na Subprefeitura Itaquera e delimitados no Mapa 01 integrante do PDE.

Subseção III – Das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS

Art. 42. Este Plano Regional Estratégico, à vista do disposto no artigo 171 do PDE e em

função das necessidades de cada distrito da Subprefeitura Itaquera, demarca dois tipos de Zonas Especiais de Interesse Social: ZEIS – 1 e ZEIS – 2, para as quais são estabelecidas as seguintes diretrizes:

- I. executar obras de saneamento básico e de infra-estrutura urbana em áreas críticas;
- II. promover a organização e a mobilização da comunidade visando à gestão dos planos de urbanização;
- III. adequar os conjuntos habitacionais existentes de forma a integrá-los com o entorno e, quando houver, às medidas mitigadoras apontadas por EIA-RIMA e EIV-RIV.

Parágrafo único. Os perímetros das ZEIS 1 e ZEIS 2 são os constantes do Quadro 04B e do Mapa 04, integrantes deste PRE.

Art. 43. Ficam acrescentados àqueles estabelecidos no PDE outros perímetros de ZEIS 2, nos termos do Quadro 04 B e do Mapa 04, integrantes deste PRE.

Capítulo III – Dos Instrumentos de Gestão Urbana Ambiental

Seção I – Dos Instrumentos Urbanísticos

Art. 44. Este Plano Regional Estratégico, para o planejamento, controle, gestão e promoção do desenvolvimento urbano ambiental do território da Subprefeitura, prevê o uso dos instrumentos urbanísticos estabelecidos pelo 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.

Art. 45. São aplicáveis na Subprefeitura Itaquera os seguintes instrumentos:

- I. parcelamento, edificação e utilização compulsórios;
- II. direito de preempção;
- III. outorga onerosa do direito de construir;
- IV. transferência do direito de construir.

Seção II. Do Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios

Art. 46. Aplica-se o parcelamento, edificação e utilização compulsórios, conforme o artigo 201 do PDE, aos terrenos não edificados ou subutilizados, cujos coeficientes de aproveitamento sejam inferiores ao mínimo estabelecido para a zona de uso em que está localizado, inclusive aqueles ocupados por edificações e atividades irregulares.

Parágrafo único - O mapeamento dos imóveis de que trata o “caput” deste artigo deve resultar de estudos e de Planos de Bairro a partir de objetivos urbanísticos.

Seção III. Do Direito de Preempção

Art. 47. Aplica-se o Direito de Preempção:

- I. nas áreas destinadas a equipamentos públicos nos centros de bairros;
- II. nas ZEIS 2, indicadas no Mapa 04 e com descrição constante do Quadro 04C integrantes deste PRE;
- III. nas áreas constantes do mapa 06 e do quadro 06 integrantes deste Livro.

Parágrafo único. Os imóveis de que trata este artigo serão demarcados por lei como resultado de estudos e Planos de Bairro respeitando finalidades específicas.

Seção IV. Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Art. 48. Aplica-se a Outorga Onerosa do Direito de Construir às:

- I. Zonas Mistas, Zonas Centralidades e Zonas Predominantemente Industriais com coeficiente de aproveitamento maior do que o básico estabelecido para cada zona de uso;
- II. áreas a regularizar na Área de Intervenção Urbana do Parque Linear do Rio Verde;
- III. áreas contidas na Operação Urbana Consorciada Rio Verde - Jacu;
- IV. áreas destinadas à implantação do Parque Linear do Rio Verde;
- V. extensão do Tiquatira Radial Leste;
- VI. nova centralidade - abertura da Nova Radial;
- VII. Áreas de Intervenção Urbana.

§ 1º. Aos imóveis lindeiros às vias estruturais e coletoras contidas nas zonas de uso referidas no caput aplicam-se as disposições do artigo 14 deste PRE.

Seção V. Da Transferência do Direito de Construir

Art. 49. Aplica-se a Transferência do Direito de Construir, conforme as disposições dos artigos 217, 218 e 219 do PDE, aos terrenos particulares localizados em:

- I. áreas destinadas à implantação do Parque Linear do Rio Verde;
- II. extensão do Tiquatira Radial Leste e com relocação do Terminal Itaquera;
- III. Operação Urbana Consorciada Rio Verde – Jacu;
- IV. nova centralidade - abertura da Nova Radial;
- V. glebas ou lotes para a implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI. ZEIS 1 e ZEIS 2 – Zonas Especiais de Interesse Social, visando à regularização fundiária e à implantação dos planos urbanísticos;
- VII. imóveis resultantes de alargamentos de vias estruturais que estiverem abaixo das características mínimas estabelecidas para a Zona de Uso, ou imóveis não edificáveis segundo as exigências do Código de Obras e Edificações.

Seção VI. Das Áreas de Intervenção Urbana

Art. 50. No território desta Subprefeitura ficam estabelecidas as Áreas de Intervenção Urbana constantes do Quadro 05A e Mapa 05, integrantes deste Livro.

§ 1º Os procedimentos de implantação das AIU bem como os instrumentos urbanísticos nelas aplicáveis serão definidos em legislação específica.

§ 2º Para as Áreas de Intervenção Urbana, deverão ser elaborados projetos urbanísticos atendendo aos parâmetros apontadas no Quadro 05A, integrante deste PRE.

Seção VII. Das Operações Urbanas Consorciadas

Art. 51. A Operação Urbana Consorciada Rio Verde–Jacu no território desta Subprefeitura apresenta as seguintes diretrizes:

- I. interligar a região do ABC, o porto de Santos, as Rodovias Airton Senna e Dutra e o Aeroporto Internacional de Guarulhos;
- II. implantar terminal de carga logístico às margens da Av. Jacu-Pêssego para atender às demandas geradas pela ZPI;
- III. incentivar a implantação de Pólo de Desenvolvimento Econômico da região, para o qual é necessário a acomodação da malha urbana existente, além de atrativos para implantação de atividades de serviços e comércio de porte intermunicipal e até interestadual;

IV. implantar vias marginais em toda a extensão da Av. Jacu-Pêssego, dos dois lados, conforme projeto específico;

V. consultar o Conselho Gestor da APA do Carmo, nos assuntos a esta pertinentes;

Vi. estabelecer, por lei específica, os seguintes coeficientes de aproveitamento:

a) CA mínimo = 0,5;

b) CA básico = 1,0;

c) CA máximo = 4,0.

Art. 52 – A Operação Urbana Consorciada Rio Verde-Jacu deverá ser estruturada e desenvolvida em consonância com os objetivos da AIU – PRODEL definida na Parte II desta Lei.

Seção VIII. Dos Instrumentos de Gestão Urbana

Art. 53 – Ficam instituídos os seguintes Projetos Estratégicos de Intervenção Urbana - PEIU:

I. centralidades definidas no artigo 35 deste PRE;

II. terminal de cargas logístico, com o objetivo de atender às demandas geradas na AIU – PRODEL como aquelas decorrentes do fluxo de transporte de cargas pela Av. Jacu-Pêssego.

Título IV – Das Disposições Gerais

Art. 54 – Fica alterado o perímetro da Macrozona de Proteção Ambiental delimitada no Mapa 01, anexo à Lei 13.430, de 13 de setembro de 2002 – PDE, nos termos do artigo 27 deste PRE.