

Anexo VI - Livro VI
Plano Regional Estratégico da Subprefeitura Tremembé/Jaçanã

Sumário

Título I – Das Políticas Públicas Regionais

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

Capítulo II – Dos Objetivos para o Desenvolvimento Econômico e Social

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

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

Título II – Do Plano Urbanístico-Ambiental

Capítulo I – Dos Elementos Estruturadores

Seção I – Rede Estrutural Hídrica Ambiental

Seção II – Rede Viária Estrutural

Seção III – Rede Estrutural de Transporte Público

Seção IV – Rede Estrutural de Eixos e Pólos de Centralidade

Capítulo II – Dos Elementos Integradores

Título III – Do Uso e Ocupação do Solo

Capítulo I – Das Macrozonas

Seção I – Macrozona de Proteção Ambiental

Subseção I - Macroárea de Uso Sustentável

Seção II – Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana

Capítulo II – Do Zoneamento

Seção I – Das Zonas Exclusivamente Residenciais - ZER

Seção II – Das Zonas Predominantemente Industriais – ZPI

Seção III – Das Zonas Mistas – ZM

Seção IV – Das Zonas Especiais

Subseção I – Das Zonas Especiais de Preservação Ambiental – ZEPAM

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

Subseção III – Das Zonas Especiais de Preservação Cultural – ZEPEC

Subseção IV - Das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS.

Capítulo III – Dos Instrumentos de Gestão Urbana Ambiental

Seção I – Dos Instrumentos Indutores do Uso Social da Propriedade

Seção II – Do Direito de Preempção

Seção III – Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Seção IV – Da Transferência do Direito de Construir

Seção V – Das Áreas de Intervenção Urbana

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 da Subprefeitura Tremembé/Jaçanã 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 contidas em duas diretrizes principais estabelecidas, que são o tratamento urbanístico e social para a região dos loteamentos denominada Furnas e a proteção das manchas verdes remanescentes e dos cursos d'água, diretrizes essas que deverão estar contempladas pelas normas de uso e ocupação do solo estabelecidas na parte III desta Lei e nas Políticas Ambientais para a Região.

Capítulo II – Dos Objetivos para o Desenvolvimento Econômico e Social

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

- I. incentivar o setor turístico por meio de Programa de Apoio ao Turismo de Aventura, em parcerias com universidades, organizações não-governamentais, associações promotoras de turismo e comitês esportivos;
- II. promover a conscientização da população local quanto à importância da preservação do meio ambiente, por meio de programa de educação ambiental;
- III. criar cooperativas de trabalho e instituições capacitadoras de mão-de-obra especializada para a produção artesanal e industrial;
- IV. criar o Programa de Apoio à Formação de Cooperativas Populares;
- V. criar cooperativas de capacitação profissional voltada à construção civil;
- VI. estabelecer parcerias com universidades e organizações não-governamentais, para a promoção e capacitação profissional e gerencial dos cooperativados;
- VII. incentivar a conservação das matas da Macroárea de Conservação e Recuperação para que se tornem bancos genéticos florestais, visando ao fornecimento de sementes de árvores nativas da Mata Atlântica para o reflorestamento;
- VIII. incentivar a formação de viveiros de mudas de árvores nativas;
- IX. promover a formação de escolas técnicas de jardinagem e paisagismo voltadas à educação ambiental e ao ecoturismo;
- X. criar o Programa de Produção de Sementes Naturais, em parceria com o Instituto Florestal e o Instituto de Botânica, bem como com outras instituições que forneçam insumos e apoio técnico;
- XI. incentivar a produção agrícola, geradora de empregos, visando à proteção da vegetação e à contenção da expansão urbana;
- XII. criar o Programa de Apoio ao Uso Agrícola da Terra, por meio de parcerias com os institutos de tecnologia agrícola, universidades e organizações não-governamentais, visando a capacitação e formação profissional e agrícola;
- XIII. adequar as propriedades agrícolas aos novos produtos e tecnologias;
- XIV. prover e adequar espaços para comercialização de produtos agrícolas;
- XV. incentivar a implantação de centros comerciais geradores de empregos;
- XVI. delimitar como zona predominantemente industrial – ZPI as áreas ocupadas por indústrias ao longo da Rodovia Fernão Dias.

Capítulo III – Dos Objetivos 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 2.006 e 2.012, por meio de ação conjunta da Subprefeitura com as Secretarias pertinentes, visando à priorização das políticas setoriais e das ações estratégicas localizadas, de modo a promover a inclusão social e a reduzir as desigualdades regionais relativas aos diversos setores 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 de Desenvolvimento Urbano com Qualidade Ambiental:

- I. promover a melhoria da qualidade de vida e a inclusão social da população do bairro de Furnas por meio da implantação de equipamentos urbanos, da regularização fundiária e das áreas enquadradas como ZEIS;
- II. preservar a Serra da Cantareira restringindo usos urbanos e permitindo a ocupação por alternativas de sustentabilidade econômica, com a adoção de grandes áreas de ZEPAG - Zona Especial de Produção Agrícola e Extração Mineral, de ZEP – Zona Especial de Preservação e de ZPDS – Zona de Proteção e Desenvolvimento Sustentável, bem como de áreas de ZEPAM - Zona Especial de Preservação Ambiental;
- III. fomentar o desenvolvimento econômico sustentável das ZEPAGs e das ZPDSs com a preservação das matas existentes nessas áreas e com as exigências e parâmetros de controle da legislação ambiental.

Título II – Do Plano Urbanístico-Ambiental

Art. 5º – Este Plano Regional Estratégico, observando o disposto no Capítulo I do Título III do 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. 6º – A Rede Estrutural Hídrica Ambiental do Tremembé/Jacaná compreende as bacias dos córregos Cabuçu, Tremembé, Esmaga Sapo e Paciência e as áreas verdes constantes do Quadro 01 e Mapa 01, integrantes deste Livro, para a qual fica previsto:

- I. implantar o piscinão no Córrego Paciência, até 2012, entre a Avenida Edu Chaves e a Rua Aperibé no Parque Edu Chaves, visando à redução de enchentes;
- II. implantar parque linear com a desocupação das margens dos Córregos do Tremembé e Córrego do Esmaga Sapo, observando as seguintes diretrizes:
 - a) liberar as faixas *non edificandi* por meio de desapropriação e demais instrumentos previstos nesta Lei para a criação das áreas de recuperação da mata ciliar e áreas de lazer do parque;
 - b) liberar as margens em etapas até 2012.
- III. implantar o Parque Linear Cabuçu até 2006, no trecho do Córrego Paciência até a Vila Galvão, observando as seguintes diretrizes:
 - a) recuperar as margens do Rio Cabuçu, proporcionando áreas de lazer à população;
 - b) integrar a grande praça existente e as áreas sob linhas de transmissão.
- IV. implantar o Parque Ambiental Municipal -Parque Sena, observando as seguintes diretrizes:
 - a) integrar ao Parque densa área verde de gleba existente;
 - b) preservar para a população o curso d'água juntamente com área verde significativa;
 - c) promover gestões junto ao órgão competente municipal para a viabilização de sua implementação até 2006.
- V. implantar parque na área da Madeirense até 2012, observando as seguintes diretrizes:
 - a) preservar densa área verde e integrá-la ao parque;
 - b) aplicar o instrumento de transferência de potencial construtivo para os imóveis contidos na área do parque conforme as disposições do artigos 217 a 220 do PDE e nas disposições da parte I desta Lei.
- VI. implantar o parque na área do antigo lixão da Vila Albertina, observando as seguintes diretrizes:
 - a) promover a recuperação da área degradada;
 - b) conter as ocupações urbanas na área do aterro e na vizinhança;

- c) aguardar o período de acomodação obrigatório do aterro, entre 2008 e 2009, para implantação do parque;
- d) implantar o parque até 2012.

VII. implantar o Parque do Morro do Piolho até 2006, observando as seguintes diretrizes:

- a) promover a recuperação da área degradada, impedindo a ocupação irregular por habitações precárias;
- b) conter a ocupação habitacional irregular em áreas de alto risco;
- c) remover a população atingida já cadastrada no Programa Habitacional da Prefeitura e garantir a não ocupação da área.

VIII. Proteger as áreas de vertentes localizadas na ZPDS na Fazenda Santa Maria - ZPDS - 04, observando as seguintes diretrizes:

- a) preservar a área das vertentes da Fazenda Santa Maria para o desenvolvimento de atividades ecoturísticas e de desenvolvimento sustentável;
- b) proteger grande área verde e suas vertentes, identificando-a como pólo ecoturístico, gerando empregos;
- c) concluir a implantação até 2012.

IX. recuperar as nascentes do bairro de Furnas, até 2012, promovendo gestões junto ao órgão estadual competente para proteger os mananciais e sanear as nascentes, rios e córregos desde a montante até a jusante;

X. implantar o Parque Linear Rio Piqueri até o Córrego Tremembé e Córrego Tremembé até Rua Timbiras, até 2006, observando as seguintes diretrizes:

- a) incorporar as áreas de vegetação a serem preservadas, existentes nas vertentes da zona rural e nos fundos do hospital São Luiz Gonzaga;
- b) preservar o remanescente das áreas verdes que ainda não foram alvo de ocupações clandestinas.

XI. implantar o Parque Linear ao longo do Rio Cabuçu - trecho 1, até 2012, observando as seguintes diretrizes:

- a) integrar à área do parque as áreas verdes existentes;
- b) promover gestões junto à Prefeitura de Guarulhos para execução conjunta do Parque;
- c) preservar as matas remanescentes e matas ciliares.

XII. implantar o Parque Linear ao longo do Rio Cabuçu - trecho 2, até 2012, integrando as áreas verdes públicas existentes à área do parque;

XIII. implantar o Parque Linear ao longo do Rio Cabuçu - trecho 3, até 2012, integrando as áreas verdes públicas existentes à área do parque;

XIV. implantar o Parque Linear ao longo do Rio Cabuçu - trecho 4, até 2012, integrando as áreas verdes públicas existentes à área do parque;

XV. implantar parque urbano na área do entorno do Cemitério Parque dos Pinheiros até 2012, observando as seguintes diretrizes:

- a) qualificar a área, proporcionando lazer para a comunidade que habita o local;
- b) utilizar os instrumentos direito de preempção.

XVI. avaliar o impacto ambiental do Aterro de Guarulhos, observando as seguintes diretrizes:

- a) a situação na divisa com o município de São Paulo;
- b) avaliar o nível de contaminação, definir o limite entre os municípios de São Paulo e Guarulhos;
- c) definir a destinação da área.

Seção II – Rede Viária Estrutural

Art. 7º – As vias estruturais da Subprefeitura Tremembé/Jaçanã são as constantes do Quadro 03 do PDE, cabendo a este Plano Regional Estratégico o estabelecimento de melhoramentos, incluindo abertura de novas vias, intervenções pontuais e implantação de ciclovias.

Art. 8º – Os melhoramentos viários estabelecidos por este Plano Regional Estratégico, visando aprimorar a acessibilidade na região, são os constantes do Quadro 02 e do Mapa 02, integrantes deste Livro, sendo as vias a melhorar as seguintes:

- I. rua São Cleto, do portão do clube da Sabesp até o início (2012).
- II. rua Ushikishi Kamiya e Avenida Sezefredo Fagundes (2012), desde a Rodovia Fernão Dias até a Avenida Sezefredo Fagundes e desta até a divisa com a Subprefeitura Santana/Tucuruvi;
- III. ruas Abílio Pedro Ramos e Benjamim Pereira (2012), com Início na rua Abílio Pedro Ramos, seguindo pela rua Benjamim Pereira até a rua Manuel Gaia.
- IV. avenida Jaçanã (2012), com início na avenida Jaçanã com avenida Paulo Lincoln do V. Pontim, seguindo pela avenida Jaçanã até o encontro desta com a rua Calandra, seguindo por essa via;
- V. rua Costa Brito (2006), com início na confluência da rua Costa Brito com rua Maria Amália Lopes Azevedo, seguindo pela rua Costa Brito até o final, no encontro com a avenida Cabuçu;
- VI. rua Maria Amália Lopes Azevedo (2012), com início na Rua Imbiras até Avenida Paulo Lincoln do Vale Pontim;
- VII. rua Aperibé (2006), continuação da Rua Aperibé desde a rua General Jerônimo Furtado e do outro lado rua Rei Alberto.

Art. 9º – As aberturas de vias previstas por este Plano Regional Estratégico são as constantes do Quadro 02 e do Mapa 02, integrantes deste Livro, a saber:

- I. avenida Fundo do Vale do Córrego Paciência (2012). Na confluência do córrego Paciência com avenida Jardim Japão, e desta seguirá pelo fundo do vale, paralelamente ao córrego da Paciência até encontrar a avenida Edu Chaves;
- II. avenida Antonio César Neto (2006). Continuação da Avenida Antonio César Neto até a rua Maria Amália Lopes Azevedo.
- III. transposição da Rodovia Fernão Dias (2006). Continuação da avenida projetada no fundo do vale do córrego da Paciência, transpondo a Rodovia Fernão Dias sem trevo de acesso, chegando ao Conjunto Sonda, Jardim Cabuçu e Avenida Pedro Álvares Cabral, em Guarulhos.
 - a. perimetral Guarulhos com o trevo da Rodovia Fernão Dias (2012);
 - b. rua Miguel Arrojado Lisboa (2012). Ponte para ligação entre Sonda – Cabuçu, à leste da Rodovia Fernão Dias;
 - c. passarela sobre a Rodovia Fernão Dias, próxima ao Posto Rodoviário.

Art. 10 – Este Plano Regional Estratégico delimita as Ciclovias Jardim Hebrôm (2012); Horto-Jaçanã (2012), Jaçanã-Tucuruvi (2006) e do Parque Jaçanã (2006), cujos traçados constam do Quadro 02 e do Mapa 02, integrantes deste Livro.

Art. 11 - Este Plano Regional Estratégico enquadra seis áreas de intervenção pontual, cujas características são as constantes do Quadro 02 e do Mapa 02, integrantes deste Livro.

Seção III – Rede Estrutural de Transporte Público

Art. 12 – Este Plano Regional Estratégico incorpora as diretrizes do PDE e do Plano Municipal de Circulação Viária e de Transportes.

Parágrafo único - A Rede Estrutural de Transporte Público consta do Mapa 03 e do Quadro 03, integrantes deste Livro.

Seção IV – Rede Estrutural de Eixos e Pólos de Centralidade

Art. 13 – Atendendo às diretrizes fixadas no artigo 126 do PDE, este PRE enquadra as centralidades polares e lineares. Os perímetros estão descritos no Quadro 04A e Mapa 04, integrantes deste Livro.

Art. 14 – As características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes das centralidades a que se refere o artigo 13, são constantes do Quadro 04, integrante deste Livro.

Título III – Do Uso e Ocupação do Solo

Capítulo I – Das Macrozonas

Art. 15 – Nos termos do artigo 147 do PDE, a Subprefeitura de Tremembé/Jaçanã encontra-se na Macrozona de Proteção Ambiental e na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana.

Seção I – Macrozona de Proteção Ambiental

Subseção I - Macroárea de Uso Sustentável

Art. 16 - Ficam contidas na Macroárea de Uso Sustentável, nos termos do artigo 152 do PDE, as Zonas de Proteção e Desenvolvimento Sustentável – ZPDS, cujos perímetros estão descritos no Quadro 04C e Mapa 04 integrantes deste Livro.

Parágrafo único – As características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes das ZPDS são as constantes do Quadro 04, integrante deste Livro.

Art. 17 – Ficam enquadradas como Zonas de Lazer e Turismo - ZLT as seguintes áreas:

I - ZLT- 01 – trechos norte, sul e centro da Barrocada; área entre Corisco, Cemitério Parque da Cantareira e a Flor de Maio;

II – ZLT- 02 - área cortada pela Avenida Sezefredo Fagundes.

Parágrafo único. Os perímetros das ZLT estão descritos no Quadro 04C e no Mapa 04, integrantes deste Livro, e as características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes das ZLT são constantes do Quadro 04, integrante deste Livro.

Seção II – Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana

Art. 18 – Para corrigir as distorções distritais existentes, este Plano Regional Estratégico estabelece objetivos, diretrizes e ações estratégicas para a Macroárea de Urbanização e Qualificação contidas nas zonas de uso e ocupação do solo.

Capítulo II – Do Zoneamento

Seção I – Das Zonas Exclusivamente Residenciais - ZER

Art. 19 – As Zonas Exclusivamente Residenciais – ZER, enquadradas por este Plano Regional Estratégico têm seus perímetros descritos no Quadro 04A e Mapa 04, integrantes deste Livro.

Parágrafo único: - As características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes das ZER são constantes do Quadro 04, integrante deste Livro.

Art. 20 – Ficam enquadrados os seguintes corredores em ZER:

I. corredor ZCLzII na ZER1-06 - da Rua Maria Amália Lopes de Azevedo no trecho entre a rua Paulo Lincoln do Vale Pontim até a rua João Mendes no Jardim Guapira, para permitir maior diversidade de uso sem aumentar o adensamento;

II. corredor ZCLzI- 02 na ZER1- 02 - da Rua Maria Amália Lopes de Azevedo no trecho entre a rua Rosalvo Ribeiro até Av. Nova Cantareira no Jardim Floresta, para manter o atual controle de uso;

III. corredor ZCLzI na ZERp-01- Avenida Sezefredo Fagundes, lado esquerdo sentido centro-bairro no trecho do Jardim das Pedras até a Rodovia Fernão Dias, para inibir o parcelamento contínuo e adensamentos indesejáveis;

IV. corredor ZCLzII –03 na ZER1-02 - na Avenida Nova Cantareira, entre Av. Júlio Prado Neves até Av. Maria A. Lopes de Azevedo, para restringir pólos geradores de ruídos, grande fluxo de tráfego e adensamento;

V. corredor ZCLp- 04 na ZER1-05 – na Avenida Maria A. Lopes de Azevedo, trecho do Jardim Entre Serras.

Parágrafo único – As características de ocupação dos corredores das ZERs estão descritas no Quadro 04e no Mapa 04, integrantes deste Livro.

Seção II – Das Zonas Predominantemente Industriais - ZPI

Art. 21 – Fica enquadrada a ZPI de parte da região lindeira ao eixo da Rodovia Fernão Dias, entre Vila Nilo e Jardim São Luiz, visando a concentração das empresas de transporte e distribuição de mercadorias que ocupam as margens da Rodovia Fernão Dias, contidas na Macrozona de Proteção Ambiental.

Parágrafo Único – As características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes da ZPI são constantes do Quadro 04, o perímetro está descrito no quadro 04A e consta do Mapa 04, integrante deste Livro.

Seção III – Das Zonas Mistas – ZM

Art. 22 – Na Macrozona de Proteção Ambiental, excluídas a ZERp, a ZEP e as ZPDS, ZLT, ZEPEC, ZEPAG, ZEPAM, ZEIS, o restante do território está constituído de ZMp – Zonas Mistas em Área de Proteção Ambiental e na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, excluídas as ZER1, ZCPb, ZM1 e ZM2, o restante do território está constituído de ZM3a.

Art. 23 – As características aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes das Zonas Mistas são constantes do Quadro 04 e os perímetros estão descritos no Quadro 04C e Mapa 04 integrantes deste livro.

Seção IV – Das Zonas Especiais

Subseção I – Das Zonas Especiais de Preservação Ambiental

Art. 24 – As Zonas Especiais de Preservação Ambiental – ZEPAM, conforme dispõe o artigo 167A do PDE, são as seguintes:

- I. ZEPAM– 01 - Jardim Joana D´Arc;
- II ZEPAM– 02 - entre Corisco e a Rodovia Fernão Dias;
- I. ZEPAM- 03 – entre Kotinda e o Cemitério Parque da Cantareira;
- II. ZEPAM– 04 – entre Corisco e Labitary.

Parágrafo único – As características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes das ZEPAMs são constantes do Quadro 04 e os perímetros das ZEPAM estão descritos no Quadro 04B e Mapa 04, integrantes deste Livro.

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

Art. 25 – As Zonas Especiais de Produção Agrícola e de Extração Mineral são porções do território municipal, em que haja interesse público, expresso por meio do PDE, deste Plano Regional Estratégico ou de lei específica, em manter e promover atividades agrícolas e de extração mineral.

Art. 26 - Ficam enquadradas como ZEPAG as seguintes áreas:

- I. ZEPAG- 01 – Pedreira Santana – localizada no limite da Reserva da Cantareira, cujo perímetro foi definido no PDE;

- II. ZEPAG- 02 – Pedreira Cantareira – localizada no limite da Reserva da Cantareira;
- III. ZEPAG- 03 – área da Fazenda Santa Maria.

Parágrafo Único – As características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes das ZEPAG são constantes do Quadro 04 e os perímetros estão descritos no Quadro 04B e no Mapa 04, integrantes deste Livro.

Subseção III – Das Zonas Especiais de Preservação Cultural – ZEPEC

Art. 27 – 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. 28 – Enquadram-se como Zona Especial de Preservação Cultural – ZEPEC:

- I. a área do Núcleo Engordador – área onde estão localizadas a primeira represa do Sistema Cantareira de fornecimento de água e diversas construções de caráter histórico, incluindo a casa da bomba, já tombada pelo CONDEPHAAT;
- II. Filtro da Sabesp – área do Núcleo Pedra Grande da Reserva da Cantareira, clube dos funcionários da Sabesp;
- III. II.Hospital São Luis Gonzaga incluindo área construída do hospital e área verde do entorno.

Art. 29 – As características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes das ZEPEC são constantes do Quadro 04 e os perímetros estão descritos no Quadro 04B e Mapa 04, integrantes deste Livro.

Subseção IV – Das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS.

Art. 30 – As Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS são aquelas destinadas, prioritariamente, à recuperação urbanística, à regularização fundiária e produção de Habitações de Interesse Social – HIS ou do Mercado Popular – 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. 31 - A Subprefeitura Tremembé/Jaçanã possui ZEIS 1, 2, e 4.

Parágrafo Único: Os perímetros dos imóveis enquadrados como ZEIS estão descritos no Quadro 04B e Mapa 04, integrantes deste Livro.

Capítulo III – Dos Instrumentos de Gestão Urbana Ambiental

Art. 32 – As diretrizes para aplicação dos Instrumentos de Gestão Urbana e Ambiental – parcelamento, edificação ou utilização compulsória; direito de preempção; outorga onerosa do direito de construir e transferência do direito de construir, previstos no PDE – e a delimitação das áreas para esta aplicação estão especificadas conforme o caso, neste PRE.

Seção I – Dos Instrumentos Indutores do Uso Social da Propriedade

Art. 33 – São considerados passíveis de parcelamento, edificação e utilização compulsória os imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados, localizados no território desta Subprefeitura, conforme o estabelecido no artigo 201 do PDE e nas disposições da parte I desta Lei.

Seção II – Do Direito de Preempção

Art. 34 – Ficam enquadradas como áreas sujeitas ao Direito de Preempção aquelas já demarcadas pelo PDE, acrescidas das seguintes:

- I - perímetro da Água Fontalis, situada na Rua Maria Amália Lopes de Azevedo, para implantação do Parque “Água Fontalis”, interligado ao Parque Linear do Córrego Tremembé, até 2012;
- II - áreas na Rua São Luís Gonzaga, para implantação do terminal de ônibus Jaçanã, lindeiras à Praça Comendador Alberto de Souza;

III - áreas para implantação dos parques lineares, onde lei específica, indicará os imóveis sujeitos à incidência do Direito de Preempção;

IV - rua Maria Amália Lopes de Azevedo com a Rua Comendador Quirino Teixeira, para construção de biblioteca;

V. rua Bela Vista, em frente ao ponto final da linha 0124, para construção de posto de saúde;

VI. rua Bela Vista, 171, para construção de centro de educação infantil;

VII. rua João Frederico Agrícola, 80, para construção de unidade educacional;

VIII. rua Sabiá da Cantareira, s/nº, para construção de centro de convivência;

IX. rua Ernesto Simões Filho com Rua Feliciano Sodré, para construção de área de lazer.

Parágrafo Único: As áreas sujeitas ao direito de preempção estão no Quadro 06 e Mapa 06, integrantes deste Livro.

Seção III – Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Art. 35 – 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 I desta Lei.

Seção IV – Da Transferência do Direito de Construir

Art. 36 – Aplica-se o instrumento de transferência do direito de construir ao imóvel situado à Rua Amália Lopes de Azevedo, área que deverá ser inserida na área do Parque Urbano “Água Fontalis”.

Seção V – Das Áreas de Intervenção Urbana e Projetos Estratégicos

Art. 37 – Ficam enquadradas duas Áreas de Intervenção Urbana:

I. AIU Jaçanã, centralidade polar existente;

II. AIU Córrego da Paciência, construção de via estrutural.

§ 1º Os perímetros das AIU estão descritos no Quadro 05A e Mapa 05, integrantes deste Livro.

§ 2º Os procedimentos de implantação das AIU bem como os instrumentos urbanísticos nelas aplicáveis serão definidos em legislação específica.

Art. 38 – Objetivando melhoria urbanística e ambiental da região, fica enquadrado o Projeto Estratégico no eixo formado pela Avenida Coronel Sezefredo Fagundes e Rua Ushikishi Kamia, cujo perímetro está descrito no Quadro 05B e Mapa 05, integrantes deste Livro.