

Anexo XXX - Livro XXX
Plano Regional Estratégico da Subprefeitura São Mateus

Sumário

Título I – Das Políticas Públicas Regionais.

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

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

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

Título II – Do Plano Urbanístico-Ambiental.

Capítulo I – Dos Elementos Estruturadores

Seção I – Rede Estrutural Hídrica - Ambiental

Seção II – Rede Viária Estrutural e Coletora

Seção III – Rede Estrutural de Transporte Público

Seção IV – Rede Estrutural de Eixos e Pólos de Centralidade

Capítulo II – Dos Elementos Integradores

Título III – Do Uso e Ocupação do Solo.

Capítulo I – Das Macrozonas

Seção I – Macrozona de Proteção Ambiental

Seção II – Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana

Capítulo II – Do Zoneamento

Seção I – Da Zona Predominantemente Industrial – ZPI

Seção II – Das Zonas Mistas – ZM

Seção III – Das Zonas de centralidades – ZC

Seção IV – Das Zonas Especiais

Subseção I – Das Zonas Especiais de Preservação Ambiental – ZEPAM

Subseção II – Das Zonas Especiais de Preservação Cultural – ZEPEC

Subseção III – Das Zonas Especiais de Produção Agrícola - ZEPAG

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

Capítulo III – Dos Instrumentos de Gestão Urbana Ambiental

Seção I – Dos Instrumentos Urbanísticos

Seção II – Do Parcelamento e Utilização Compulsórios

Seção III – Do Direito de Preempção

Seção IV – Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Seção V – Da Transferência do Direito de Construir

Seção VI – Das Áreas de Intervenções Urbanas

Seção VII – Das Operações Urbanas Consorciadas

Título I **Das Políticas Públicas Regionais**

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

Art. 1º - Este Plano Regional Estratégico promove o desenvolvimento urbano e ambiental da região, com destaque para as riquezas de seu patrimônio natural e cultural, o adensamento de áreas dotadas de infra-estrutura, a preservação, de forma sustentável, das áreas de cabeceiras do Córrego Aricanduva, e estabelece ligações intra e interurbanas, atendendo aos seguintes objetivos e diretrizes:

- I. objetivos:
 - a) aplicar os instrumentos jurídicos previstos no PDE e no Estatuto da Cidade;
 - b) requalificar o tecido urbano da Subprefeitura, preparando-a para as novas tendências criadas com os planos estaduais e municipais voltados para o desenvolvimento da parte leste da região metropolitana;
 - c) promover meios de solucionar os problemas de regularização fundiária;
 - d) integrar as políticas setoriais, especialmente de transportes, habitação, equipamentos públicos e de meio ambiente;
 - e) integrar e incentivar atividades agrícolas diferenciadas nas áreas destinadas à horticultura orgânica e hidropônica, plantas e peixes ornamentais e ervas medicinais;
 - f) capitalizar o potencial paisagístico dos Distritos de Iguatemi e São Rafael e incentivar o ecoturismo.

- II. diretrizes:
 - a) articular as forças sociais em torno de um projeto de desenvolvimento local, possibilitando aliar ações do Poder Público, da sociedade civil e da iniciativa privada, para a consolidação do reordenamento espacial em razão dos interesses econômicos e sociais;
 - b) incentivar e proporcionar condições para o desenvolvimento econômico, social e ambiental da subprefeitura;
 - c) garantir a organização da subprefeitura, de forma a integrar as diversas políticas setoriais visando o planejamento local;
 - d) elaborar o Plano de Ação da Subprefeitura, especificando os programas, os projetos e as ações previstos neste Plano Regional Estratégico.

Capítulo II – Dos Objetivos para o Desenvolvimento Econômico e Social

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

- I. objetivos:
 - a) aumentar a oferta de empregos na região;
 - b) melhorar a infra-estrutura físico-territorial e as condições de vida dos trabalhadores;
 - c) possibilitar a legalização das atividades econômicas existentes;
 - d) reduzir as perdas de recursos financeiros públicos e privados;
 - e) implantar pólo de entretenimentos, centro de eventos, shows e atividades culturais.

- II. diretrizes
 - a) constituir grupo inter-regional, a ser integrado pela Secretaria do Desenvolvimento, Trabalho e Solidariedade, Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, Programa Comunidade Solidária, Serviço Brasileiro de Apoio às Micro e Pequenas Empresas - SEBRAE, Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico Social - BNDES, Serviço Social do Comércio – SESC e Serviço Nacional de Aprendizagem Industrial - SENAI;
 - b) incentivar empreendimentos comerciais, industriais e habitacionais;
 - c) incentivar a implantação de incubadoras, de cooperativas de produção e de cooperativas de artesanato;
 - d) capacitar produtores na utilização de tecnologias agrícolas e agricultura orgânica, como fator de diferenciação dos produtos da região;

- e) incentivar atividades ligadas à reciclagem e outras atividades ligadas ao reaproveitamento e destinação correta do lixo.

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

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

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

Título II Do Plano Urbanístico Ambiental

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

Capítulo I – Dos Elementos Estruturadores

Seção I – Rede Estrutural Hídrica Ambiental

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

- I. objetivos:
 - a) manter e expandir a área de cobertura vegetal pertencente a Subprefeitura São Mateus;
 - b) preservar e recuperar os recursos hídricos;
 - c) implantar mecanismos de gestão ambiental focado nas características física ambientais e sociais locais, controlando o uso impróprio em áreas frágeis.
- II. diretrizes:
 - a) implantar parque linear e ampliar as áreas verdes e as áreas permeáveis;
 - b) qualificar e implantar ciclovias e equipamentos de lazer em parques e áreas livres;
 - c) manter, desocupar e requalificar as áreas de preservação permanente ao longo dos cursos d'água;
 - d) promover a urbanização de favelas das margens e o saneamento do curso d'água;

- e) melhorar a eficiência dos aterros sanitários em operação, bem como promover empregos para a população local, através da coleta seletiva de lixo;
- f) garantir finalidade social para a área e para o entorno do Aterro São João, após sua desativação;
- g) implantar medidas compensatórias que mitiguem os impactos negativos provocados pelo aterro sanitário.

III. ações estratégicas:

- a) promover gestões junto à Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo – SABESP, visando à instalação de rede de esgotos, coletores-tronco e tratamentos adequados em todas as bacias;
- b) adequar e melhorar o sistema de drenagem pluvial em vários pontos de lançamento identificando e contendo lançamentos clandestinos e, quando for o caso, o desassorear e o alargar a calha dos córregos e rios;
- c) implantar usinas de reciclagem e compostagem no Aterro São João;
- d) definir a solução para o destino final de resíduos sólidos altamente contaminados, oriundos da manutenção dos piscinões.
- e) Implantar Parque do Campo (Cinira Polônio) e Parque Nebulosas

Art. 6º - Ficam definidos os parques lineares, caminhos verdes e piscinões com objetivo de ampliar a permeabilidade do solo, a arborização, as áreas de lazer e de reduzir o impacto das chuvas, cujos perímetros constam do Quadro 01 e Mapa 01 integrantes deste Livro.

Seção II – Rede Viária Estrutural e Coletora

Art.7º - Este Plano Regional Estratégico tem como principais objetivos aumentar a segurança e fluidez da circulação de veículos, diminuir o tempo de viagens de transporte coletivo, melhorar a acessibilidade dos bairros da região, aumentar a mobilidade da população, adequar o sistema viário em área de urbanização incompleta, melhorar a ligação com os municípios do ABC e adequar a abertura do prolongamento da Avenida Nova Trabalhadores/Jacu - Pêssego.

Art. 8º – As vias estruturais da Subprefeitura São Mateus constam do Quadro 03 do PDE e os melhoramentos viários, do Quadro 02, e do Mapa 02, integrantes deste Livro.

Seção III – Rede Estrutural de Transporte Público

Art. 9º – Este Plano Regional Estratégico, em consonância com as diretrizes do PDE e do Plano Municipal de Circulação Viária e Transportes, propõe a implantação de equipamentos e linhas de transporte coletivo visando sua reorganização e a integração das diferentes formas de transporte coletivo, conforme o Quadro 03 e o Mapa 03, integrantes deste livro.

Seção IV – Rede Estrutural de Eixos e Pólos de Centralidade

Art. 10 – Atendendo as diretrizes estabelecidas pelo artigo 126 do PDE, este Plano Regional Estratégico propõe fortalecer, consolidar, qualificar e hierarquizar as centralidades existentes, bem com estimular centralidades junto às vias com predominância de comércio e serviços, além do desenvolvimento de centralidades pontuais, estimulando a formação e o desenvolvimento de centralidades secundárias e centros de bairros:

I. centralidades junto às vias com predominância de comércio e serviços:

- a) Avenida Mateu Bei – Rio das Pedras ;
- b) Avenida Ragueb Chohfi;
- c) Avenida Sapopemba, entre Largo São Mateus e Avenida Rodolfo Pirani;
- d) Avenida Baronesa de Curitiba;
- e) Avenida Pires de Minas;
- f) Avenida Nova Trabalhadores (projetada).

II. centralidade polares:

- a) Largo de São Mateus;
- b) Avenida Nova Trabalhadores;

- c) Avenida Bento Guelfi;
- d) Rua Miguel Ferreira da Silva.

III. centralidades secundárias e centros de bairros:

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

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

Capítulo II – Dos Elementos Integradores

Art. 11 – As propostas feitas pela comunidade e aprovadas em plenária, pela Subprefeitura São Mateus, referentes aos elementos integradores Habitação, Equipamentos Sociais, Áreas Verdes e Espaços Públicos foram incorporados ao Plano de Ação de Governo.

Art. 12 – A Subprefeitura e a comunidade local estabelecerão, 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.

Art. 13 – São objetivos e diretrizes dos elementos integradores, quanto à:

I. habitação:

- a) reduzir o número de assentamentos, loteamentos e ocupações em situação de irregularidade e melhorar a qualidade de vida dos moradores em áreas precárias;
- b) aumentar a eficácia na busca de melhorar as condições habitacionais e urbanas;
- c) reduzir as situações de risco e de ocupação de áreas com declividade superiores a 25% e sujeitas a deslizamentos;
- d) melhorar a qualidade das moradias e das urbanizações produzidas pela população organizada e em sistema de autoconstrução;
- e) conter a ocupação irregular das áreas públicas, de risco, de interesse ambiental e das áreas inadequadas à ocupação e evitar o adensamento das já ocupadas;
- f) reverter a tendência de decréscimo populacional e desadensamento do Distrito de São Mateus e melhorar as condições de habitabilidade dos Distritos de São Rafael e Iguatemi.

II. educação:

- a) democratização do conhecimento, da gestão e do acesso à educação;
- b) construção da qualidade social da educação.

III . cultura, lazer e esportes:

- a) implantar unidades culturais de esportes e de lazer nas regiões menos providas de recursos, tais como centro esportivo na região de Sapopemba, cinemateca, gibiteca, biblioteca infanto-juvenil, e dinamizar os centros esportivos já existentes;
- b) ampliar a oferta de espaços e equipamentos de cultura, lazer e esportes na região, priorizando os parques previstos neste PRE;
- c) construção de uma casa de cultura na Praça João;
- d) descentralizar os eventos culturais.

IV. abastecimento:

- a) ampliar o número e tipos de locais de comercialização de produtos alimentícios populares;
- b) instituir programa de agricultura urbana;
- c) promover a comercialização direta entre produtores rurais e população.

V. saúde:

- a) redimensionar e ampliar os serviços hospitalares em relação à sua demanda potencial;
- b) ampliar a rede física de atendimento, adequando-a às necessidades da população;
- c) ampliar o Programa de Saúde da Família, adotando-o como estratégica estruturante;

- d) implantar o centro de referência para atendimento à mulher;
- e) descentralizar os serviços de saúde para a Subprefeitura São Mateus;
- f) implantar equipamentos, serviços e programas municipais na região;
- g) implantar serviços de fisioterapia e reabilitação na região.

Título III Do Uso e Ocupação do Solo

Capítulo I – Das Macrozonas

Art. 14 – Conforme a delimitação constante do Mapa 05 e Quadro 17 do PDE, o território da Subprefeitura São Mateus está contido na Macrozona de Proteção Ambiental e na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana.

Seção I – Macrozona de Proteção Ambiental

Art. 15 – A alteração do perímetro da Macrozona de Proteção Ambiental – Macroárea de Conservação e Recuperação do PDE, consta do Mapa 01, integrante deste Livro.

Art.16 - A Macroárea de Conservação e Recuperação é constituída pelas seguintes zonas de uso:

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

Parágrafo único – Os perímetros das zonas de uso referidas nos incisos V e VI constam do Quadro 04 B, do Quadro 04 C e do Mapa 04 integrantes deste Livro.

Art. 17 – No território desta Subprefeitura fica constituída a Área de Proteção Ambiental – APA Municipal Cabeceiras do Aricanduva, com perímetro igual da Macroárea de Conservação e Recuperação, a ser instituída por lei específica, atendendo aos seguintes princípios:

- I. adoção de normas gerais de uso do solo e apropriação dos recursos naturais;
- II. estabelecimento de zoneamento ambiental, através da identificação e delimitação de áreas homogêneas do território quanto ao objeto de proteção, contemplando normas específicas, utilizando como referência o zoneamento proposto no artigo 16 deste Livro para a Macroárea de Conservação e Recuperação;
- III. instituição da gestão da Área de Proteção Ambiental – APA, por meio do colegiado gestor, formado por membros do Governo do Estado, da Prefeitura e da sociedade civil com poder consultivo.

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

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

Seção II – Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana

Art. 18 – Segundo o Mapa 10 do PDE, o território da Subprefeitura São Mateus está contido na Macroárea de Reestruturação e Requalificação e na Macroárea de Urbanização e Qualificação.

Capítulo II – Do Zoneamento

Art. 19 – As características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes das zonas de uso contidas na Subprefeitura São Mateus são as constantes do Quadro 04, com perímetros descritos no Quadro 04 A e no Mapa 04, integrantes deste Livro.

Seção I – Da Zona Predominantemente Industrial – ZPI

Art. 20 - A Zona Predominantemente Industrial – ZPI - Distrito Industrial Parque São Lourenço localizada na Subprefeitura São Mateus, estabelecida nos artigos 162 e 163 do PDE, com perímetro constante no Mapa 06 integrante do PDE, passa a ter a sua descrição alterada, constante do Quadro 04 A e Mapa 04, integrantes deste Livro.

Seção II – Das Zonas Mistas – ZM

Art. 21 – São Zonas Mistas - ZM aquelas que constituem o território de São Mateus, excluindo-se a Zona Predominantemente Industrial – ZPI, as Zonas Centralidades - ZC, a Zona Especial de Produção Agrícola e Extração Mineral – ZEPAG, a Zona Especial de Proteção Ambiental – ZEPAM e a Macroárea de Conservação e Recuperação.

Art. 22 – No território desta Subprefeitura estão contidos os seguintes tipos de Zonas Mistas – ZM, a saber:

- I. ZM 1 – Zona Mista de baixa densidade;
- II. ZM 2 – Zona Mista de média densidade
- III. ZM 3a – Zona Mista de densidade alta.

Seção III – Das Zonas Centralidades

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

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

Seção IV – Das Zonas Especiais

Art. 24 – As Zonas Especiais contidas na Subprefeitura São Mateus 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:

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

Subseção I – Das Zonas Especiais de Preservação Ambiental – ZEPAM

Art. 25 – No território desta Subprefeitura estão contidas as Zonas Especiais de Proteção Ambiental – ZEPAM descritas no Quadro 04 B e delimitadas no Mapa 04, deste Livro.

Art 26 – As diretrizes para as ZEPAM estão estabelecidas nas disposições da Parte III desta Lei e as características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes constam do Quadro 4 integrante desta Lei.

Subseção II – Da Zona Especial de Preservação Cultural – ZEPEC

Art. 27 – As Zonas Especiais de Preservação Cultural – ZEPEC são aquelas de interesse histórico, patrimonial, arquitetônico e urbanístico para preservação e tratamento relevante das características históricas e de identidade local.

Art. 28 – No território desta Subprefeitura está contida a ZEPEC do Pico de São Rafael.

Parágrafo único – Para a ZEPEC criada no “caput” deste artigo poderão ser estabelecidas as seguintes diretrizes:

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

Art. 29 – As unidades componentes da ZEPEC citada no artigo anterior, que vierem a ser tombadas ou preservadas pelos órgãos federal, estadual e municipal, estarão sujeitas às disposições deste Livro e definidas nas disposições da Parte III desta Lei.

Art. 30 – Aplica-se aos imóveis particulares localizados em ZEPEC a Transferência do Potencial Construtivo, conforme dispõe o § 2º do artigo 168, os artigos 217e 218 e incisos I e II do artigo 219 do PDE e os artigos 119 a 122 da Parte III desta Lei.

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

Art. 31 – As Zonas Especiais de Produção Agrícola e de Extração Mineral – ZEPAG são aquelas destinadas à manutenção e à proteção de atividades agrícolas e de extração mineral, conforme definido nos artigos 169 e 170 do PDE.

Art. 32 – Ficam instituídos os perímetros de ZEPAG descritos no Quadro 04 B e constantes do Mapa 04 integrantes deste Livro.

Art. 33 - As diretrizes para as ZEPAG estão estabelecidas nos artigos 179 do PDE e nas disposições da Parte III desta Lei.

Subseção IV – Das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS

Art. 34 – 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 Popular – HMP, definidas nos incisos XIII e XIV do artigo 146 do PDE, incluindo a recuperação de imóveis degradados, à provisão de equipamentos sociais e culturais, espaços públicos, serviço e comércio de caráter local.

Art. 35 – Este Plano Regional Estratégico, tendo por referência as disposições do artigo 171 do PDE e em função das necessidades de cada Distrito da Subprefeitura São Mateus, altera as anteriormente definidas e acrescenta novas ZEIS 1 e ZEIS 2.

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

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.

Art. 37 – São aplicáveis na Subprefeitura São Mateus, por este Plano Regional Estratégico 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. 38 – São passíveis de aplicação do parcelamento, edificação e utilização compulsória todos os imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados localizados no território da Subprefeitura de São Mateus, conforme o estabelecido no artigo 201 do PDE e nas disposições da Parte I desta Lei.

Parágrafo Único - Os imóveis definidos no parágrafo I deverão ser identificados quando da elaboração dos Planos de Bairros e definidos por lei específica.

Seção III – Do Direito de Preempção

Art. 39 – Aplica-se o Direito de Preempção:

- I. nas Áreas destinadas a equipamentos públicos;
- II. nas ZEIS 2 , indicadas no Mapa 04 com descrição constante do Quadro 04 B, deste Livro.
- III. nas áreas destinadas ao Parque Municipal Central.

§ 1º - Os imóveis referidos no inciso I deste artigo serão demarcados quando da elaboração dos Planos de Bairros e estarão sujeitos às disposições dos artigos 204 a 208 do PDE.

§ 2º - Os imóveis referidos no inciso III deste artigo estão descritos no Quadro 06 e demarcados no Mapa 06, integrantes deste Livro.

Seção IV - Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Art. 40 – Aplica-se a Outorga Onerosa do Direito de Construir às:

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

Seção V - Da Transferência do Direito de Construir

Art. 41 - Na Subprefeitura São Mateus, a Transferência do Direito de Construir será aplicada conforme as disposições dos artigos 217, 218 e 219 do PDE, nos terrenos particulares localizados em:

- I. glebas ou lotes para a implantação de equipamentos urbanos e comunitários, haja vista a necessidade de consolidação da rede institucional;
- II. ZEIS 1 e ZEIS 2 – Zonas Especiais de Interesse Social, visando à regularização fundiária e a implantação dos planos urbanísticos;
- III. áreas com pontos críticos de enchentes cujos proprietários doem o imóvel para integrar o sistema de áreas verdes do Município;
- IV. ZEPAMs e ZEPEC mencionadas nos artigos 25 e 28 deste Livro.

Parágrafo único – São passíveis de receber o potencial construtivo transferido dos imóveis definidos no “caput” deste artigo os imóveis localizados nos perímetros definidos no artigo 220 do PDE e, preferencialmente, nos perímetros:

- I. ZM3a/01 a 08;
- II. ZCPa/01 a 07, com exceção das áreas inseridas no perímetro da Operação Urbana Rio Verde Jacu;
- III. ZCPb/01.

Seção VI - Das Áreas de Intervenções Urbanas

Art. 42 – Ficam instituídas neste PRE as Áreas de Intervenção Urbana da Subprefeitura São Mateus, com perímetros descritos no Quadro 05 A e delimitados no Mapa 05 deste Livro.

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

Art. 43 - Ficam instituídos os Projetos de Intervenção Urbana Estratégicos delimitados no Mapa 05, como parte das ações indutoras do desenvolvimento sócio-econômico da região:

- I. área destinada à implantação do Parque Central de São Mateus – Parque Central 1, 2, 3 e 4;
- II. área destinada ao Centro de Distribuição, Exposição e Eventos Agrícolas;
- III. área entorno da Avenida Sapopemba. – VLP.

Seção VII - Das Operações Urbanas Consorciadas

Art. 44 – A Operação Urbana Consorciada Rio Verde – Jacu no território da desta subprefeitura apresenta as seguintes diretrizes:

- I. atender às necessidades da região da Subprefeitura São Mateus;
- II. melhorar a relação custo benefício da operação para a região, minimizando o impacto ambiental, e estimular o desenvolvimento dos setores geradores de emprego;
- III. implantar passagem em desnível decorrente do prolongamento da Avenida dos Trabalhadores até Avenida Sapopemba, ao sul, e dinamizar e qualificar uma centralidade polar;
- IV. implantação de parques lineares ao longo do leito dos Rios Aricanduva e Mombaça;
- V. localizar a via projetada em apenas um dos lados do córrego, a uma distância mínima de 30 m do eixo do mesmo, como assegurado pela legislação ambiental.

Parágrafo único – O perímetro da Operação Urbana acima mencionada será definido por lei específica.