Anexo IV – Livro IV
Plano Regional Estratégico da Subprefeitura Casa Verde/Cachoeirinha

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

Título III – Do Uso e Ocupação do Solo

Capítulo I – Das Macrozonas

Seção I – Macrozona de Proteção Ambiental

Subseção I – Macroárea de Proteção Integral
Subseção II – Macroárea de Conservação e Recuperação

Seção II – Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana

Capítulo II – Das Zonas de Uso

Seção I – Das Zonas Exclusivamente Residenciais – ZER
Seção II – Das Zonas Predominantemente Industriais – ZPI
Seção III – Da Zona Mista – ZM
Seção IV – Das Zonas Centralidade – ZC
Seção V – Das Zonas Especiais
Subseção I – Das Zonas Especiais de Preservação Ambiental – ZEPAM
Subseção II – Das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS.

Capítulo III – Dos Instrumentos de Gestão Urbana Ambiental

Seção I – Da Transferência do Direito de Construir
Seção II – Das Áreas de Intervenções Urbanas
Seção III – 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 - O Plano Regional Estratégico da Subprefeitura Casa Verde/Cachoeirinha estabelece os objetivos e diretrizes de desenvolvimento urbano e ambiental, visando à correção dos desequilíbrios sociais e regionais, para alcançar o progresso harmônico da região, por meio das diretrizes estabelecidas para as Áreas de Intervenção Urbana, em especial nas centralidades, fomentando as atividades econômicas com geração de emprego e renda.

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

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

I. promover a ligação inter e intra urbana por meio da abertura da via de apoio à marginal do Tietê;
II. manter o parque industrial gerador de emprego, inclusive a sua expansão, incentivando a instalação de pequenas e médias indústrias;
III. estimular as atividades ligadas ao Carnaval em área definida pelo Projeto Estratégico de Intervenção Urbana - "Pólo Carnavalesco", situado entre a Avenida Brás Leme e o Campo de Marte;
IV. estimular a indústria e as atividades sociais, culturais e turísticas ligadas ao carnaval;
V. promover os ensaios de escolas de samba no "Pólo Carnavalesco", cujas instalações deverão contar com projeto acústico adequado tanto às atividades internas, quanto ao controle da propagação do som para as áreas residenciais;
VI. estimular a implantação de incubadoras de cooperativas;
VII. promover a reciclagem artesanal, visando ao reaproveitamento do material utilizado nas atividades carnavalescas;
VIII. promover gestões com órgãos municipais e estaduais relacionados aos setores de educação, cultura e desenvolvimento econômico, visando à criação de parcerias com ligas de escola de samba e com entidades públicas e privadas, para formar e capacitar profissionais que atuem nas festividades carnavalescas;
IX. instituir o Parque Peruche como o Quadrilátero Cultural Afro-Brasileiro da Morada do Samba;
X. ampliar a oferta e oportunidades de empregos, visando à geração de renda, por meio de estímulos à diversificação de usos;
XI. reduzir o tempo de deslocamento casa/trabalho, por meio da dinamização das centralidades existentes e da criação de novas;
XII. estimular o assentamento de atividades comerciais e de prestação de serviços no Jardim Peri e em bairros dormitórios situados ao norte no Distrito de Cachoeirinha;
XIII. incrementar o desenvolvimento das centralidades da Avenida Brás Leme e da Avenida Engenheiro Caetano Álvares, de modo a fortalecer a polaridade da Subprefeitura de Casa Verde na zona norte.

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 demais 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 habitação, saúde, cultura 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 do desenvolvimento urbano com qualidade ambiental:

I. preservar a Zona Exclusivamente Residencial – ZER-1 do Jardim São Bento, de forma a manter este bairro como marco referencial da paisagem da região norte, bem como a respectiva vegetação significativa;
II. promover a preservação, recuperação e melhoria das condições de ocupação do solo de forma a garantir o controle da permeabilidade;
III. expandir a rede viária estrutural, promovendo intervenções em diversos entroncamentos e melhorias no sistema operacional de trânsito;
IV. incentivar a criação de novas centralidades e a dinamização das existentes;
V. prover para as diferentes macroáreas, ações estratégicas diferenciadas, em função das desigualdades sociais e distritais existentes;
VI. promover a ampliação e qualificação das áreas de uso público nas intervenções relacionadas com as centralidades;
VII. completar a Avenida Afonso Lopes Vieira, traçando seu prolongamento de forma ascendente, preservando as margens do Córrego Guaraú até a Avenida Peri Ronchetti, como via estrutural N3, situada ao norte da Subprefeitura Casa Verde/Cachoeirinha, localidade carente de ligações perimetrais, visando à preservação da Serra da Cantareira;
VIII. restringir obras viárias junto à Serra da Cantareira, de forma a impedir a ocupação de suas encostas.

Título II – Do Plano Urbanístico-Ambiental

Art. 5º – Este Plano Regional Estratégico, observado o disposto no Capítulo I do Título III da Lei 13.430, de 13 de setembro de 2.002 – Plano Diretor Estratégico (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. 6º – A Rede Estrutural Hídrica Ambiental de Casa Verde/Cachoeirinha compreende as bacias do Córrego do Bispo e Córrego Guaraú, áreas verdes e áreas degradadas constantes do Quadro 01 e Mapa 01, integrantes deste Livro, compreendendo:

I. parque linear do Córrego do Bispo localizado ao sul da Serra da Cantareira, no Distrito de Cachoeirinha, para o qual são definidas as seguintes diretrizes:
   a) melhorar as condições do entorno do Córrego do Bispo e dos recursos hídricos da região norte;
   b) reassentar a população residente em suas margens para local mais apropriado ao uso habitacional;
   c) implantar viveiro municipal na faixa de 15 metros “non aedificandi” de cada um das margens do córrego, visando atender ao programa de arborização da Macrozona de Reestruturação e Qualificação Urbana da Subprefeitura Casa Verde/Cachoeirinha;
   d) criar uma barreira de proteção da Serra da Cantareira, dificultando ocupações clandestinas;
   e) promover a reurbanização de área contígua ao parque linear do Córrego do Bispo delimitada como ZEIS 1, até 2006, visando à relocação da população moradora nas margens do córrego;
   f) promover programa de educação ambiental para garantir os usos e a ocupação desejada;

g) implantar, até 2012, o plano da Área de Intervenção Urbana, atendendo as normas específicas da Zona Mista de Proteção Ambiental, que prevê usos residenciais, atividades comerciais, de prestação de serviços e indústrias não incômodas de baixa densidade.

II. recuperar o córrego Guaraú, que nasce nos contrafortes da Serra da Cantareira e chega ao Distrito de Cachoeirinha, tendo às suas margens a Avenida Condessa Amália Matarazzo e a Avenida Afonso Lopes Vieira, seguindo por trechos canalizados até desaguar no Córrego Cabuçu, por meio das seguintes diretrizes:
   a) melhorar as condições do entorno do Córrego do Guaraú e dos recursos hídricos da região norte;
   b) recuperar as características naturais;
   c) despoluir e sanear o curso d' água;
   d) implantar caminho verde;
   e) reassentar a população residente em suas margens, em especial aquelas em situações de risco;
   f) implantar parque linear nas margens não canalizadas, por meio do programa de arborização da faixa "non aedificandi" de 15 metros de suas margens;
   g) ampliar a área permeável, visando a minimização dos alagamentos, em especial, no entroncamento viário da Avenida Inajar de Souza com a Avenida Afonso Lopes Vieira.

III. sanear o Córrego Jaguaribe, situado entre as Ruas Domiciano Ribeiro e Bartolomeu Bermejo, ao sul do Cemitério da Vila Nova Cachoeirinha, mediante as seguintes diretrizes:
   a) melhorar as condições do entorno do curso d' água e dos recursos hídricos da região norte;
   b) recuperar as características naturais;
   c) despoluir e sanear o curso d' água, até 2006;
   d) implantar o Plano de Urbanização da ZEIS, até 2012, provendo habitações adequadas para o assentamento da população moradora na região;
   e) implantar o parque linear até 2012.

IV. promover a recuperação da Praça João Cabral de Rezende situada no Jardim Primavera, com o objetivo de oferecer mais espaços e equipamentos de lazer na região.

Seção II – Rede Viária Estrutural

Art. 7º – Para a abertura de via de apoio da Marginal do Rio Tietê, no Distrito de Casa Verde – Piqueri, até 2012, deverá ser implantado o caminho verde por meio de programa de arborização da Avenida Leste/Oeste que ligará a Avenida Brás Leme com a Avenida do Anastácio em Pirituba, conforme a proposta do PDE, devendo atender às seguintes diretrizes:

I. implantar a via de apoio da Marginal do Rio Tietê;
II. implantar o plano de arborização;
III. implantar a ciclovia;
IV. elaborar plano de gestão dos mobiliários urbanos, no canteiro central e nos passeios da nova avenida.

Art. 8º – As vias estruturais da Subprefeitura Casa Verde/Cachoeirinha foram estabelecidas no Quadro 03 do PDE.

Art. 9º – Os melhoramentos viários propostos por este Plano Regional Estratégico são os constantes do Quadro 02 e do Mapa 02, integrantes deste Livro, e visam a:

I. melhoria da interligação das Avenidas Sta. Inês com a Avenida Condessa Amália Matarazzo, para otimizar o acesso do Jardim Peri, no Distrito de Cachoeirinha, com os limites da Subprefeitura de Santana;
II. intervenção pontual na confluência das Avenidas Peri Ronchetti com a Avenida Santa Inês, até 2012, situada à leste do Distrito de Cachoeirinha, para consolidar a ligação perimetral entre os Distritos da Zona Norte;
III. abertura de nova via, até 2012, para o prolongamento da Avenida Afonso Lopes Vieira, fazendo sua ligação à leste com a Av. Peri Ronchetti, situada no centro do Distrito Cachoeirinha;
IV. alargamento do leito carroçável da via coletora, Rua Zilda, até 2012, situada no Distrito de Casa Verde;
V. melhoramento e redesenho viário da Avenida Professor Celestino Bourroul (2012), situado no distrito de Limão, integrante do sistema viário de apoio à marginal do Rio Tietê, que estabelece a ligação da Marginal do Rio Tietê com a Avenida Nossa Senhora do Ó;
VI. redesenho das vias, até 2012, Rua José Papaterra Limongi; Avenida Clavásio Alves da Silva e Deputado Emílio Carlos, até o cruzamento com a Avenida Inajar de Souza;
VII. melhoramento e redesenho viário das avenidas Imirim e Parada Pinto.

Art. 10 – Ficam delimitadas como vias comerciais sujeitas ao Programa de Intervenções em Ruas Comerciais os seguintes logradouros:
I. Av. Parada Pinto no trecho entre Av. Imirim e Gal. Isidoro Dias Lopes;
II. Av Imirim;
III. Av. Deputado Emilio Carlos;
IV. R. César Castiglioni;
V. R. Antonio Lopes Marim;
VI. R. Zilda.

Art. 11 – Este PRE delimita três ciclovias: Ciclovia Inajar de Souza; Ciclovia Brás Leme e Ciclovia Engº Caetano Álvares cujos traçados constam do Quadro 02 e do Mapa 02, integrantes deste Livro.

Seção III – Rede Estrutural de Transporte Público

Art. 12 – A Rede Estrutural de Transporte Público da Subprefeitura Casa Verde/Cachoeirinha incorpora as diretrizes do PDE e do Plano Municipal de Circulação Viária e de Transportes, e é a constante do Quadro 03 e Mapa 03, integrantes deste Livro.

Seção IV – Rede Estrutural de Eixos e Pólos de Centralidade

Art. 13 – Atendendo as diretrizes estabelecidas pelo artigo 126 do PDE, neste Plano Regional Estratégico há:
I. três centralidades polares a qualificar:
a) centro do Distrito da Cachoeirinha, localizado no entorno do Largo do Japonês, o qual visa à:
1. dinamização da atividade comercial e de serviços;
2. melhoria dos espaços públicos, como estratégia de atração de novos empreendimentos;
3. instalação de equipamentos públicos de caráter educacional, cultural e social.

b) centro do Distrito de Casa Verde, em área lindeira à Marginal Tietê, o qual visa à:
1. melhoria dos espaços públicos;
2. dinamização das atividades comerciais e de serviço existentes;
3. atração de serviços terciários avançados, criando um pólo gerador de empregos e renda para a totalidade do território da Subprefeitura da Casa Verde;

4. instalação de equipamentos públicos.

c) centro do Distrito do Limão, localizado no Largo do Limão, o qual visa à:
   1. dinamização da atividade comercial e de serviços;
   2. melhoria dos espaços públicos, como estratégia de atração de novos empreendimentos;
   3. instalação de equipamentos públicos de caráter educacional, cultural e social;

II. duas centralidades polares existentes:
   a) Avenida Brás Leme com os seguintes objetivos:
      1. manutenção do caráter polarizador de atividades de comércio e serviço não incômodos na área lindeira à Zona Exclusivamente Residencial – ZER-1 do Jardim São Bento;
      2. intensificação das atividades comerciais na região situada entre a Avenida Brás Leme e o Campo de Marte;
      3. incentivar as atividades de comércio, serviços de lazer e turismo ligados ao Carnaval, na região próxima ao Sambódromo do Anhembi, inserindo-a no "Pólo Carnavalesco" a ser criado.

   b) Avenida Engenheiro Caetano Álvares, com a manutenção do caráter polarizador das atividades comerciais e de prestação de serviços diversificados, com coeficiente de aproveitamento máximo igual a 4,0 (quatro).

III. cinco centralidades polares a dinamizar:
   a) Avenida Parada Pinto, localizada no Distrito de Cachoeirinha com os seguintes objetivos:
      1. dinamização das atividades comerciais, de prestação de serviços e industriais;
      2. intervenções nos espaços de uso público, e no sistema operacional de trânsito, ampliando a capacidade do fluxo de veículos, de forma a atrair novos empreendimentos.

   b) Avenida Imirim e Rua Maria Curupaiti, localizada no Distrito de Cachoeirinha, no limite com a Subprefeitura de Santana, com os seguintes objetivos:
      1. dinamização das atividades comerciais, de prestação de serviços e indústrias;
      2. intervenções nos espaços de uso público e no sistema operacional de trânsito, ampliando a capacidade do fluxo de veículos, de forma a atrair novos empreendimentos.

   c) Avenida Afonso Lopes Vieira e Avenida Peri Ronchetti, com os seguintes objetivos:

      1. dinamização das atividades de comércio, serviço e indústrias;
      2. melhoria dos espaços de uso público e do sistema operacional de trânsito, como forma de atrair novos empreendimentos.

   d) Avenida Inajar de Souza, localizada na faixa limítrofe de norte a sul da Subprefeitura de Freguesia do Ó, com o objetivo de diversificação das atividades de comércio, serviço e indústrias;

   e) Avenida Nossa Senhora do Ó, próxima à centralidade polar do Limão, com os seguintes objetivos:
      1. intensificação das atividades de comércio e de prestação de serviços na área que se encontra degradada;

2. reestruturação da região ocupada por galpões industriais.

IV. nova centralidade: via de apoio à Marginal do Tietê, que compreende a Casa Verde – Piqueri, tendo em vista a criação de novo pólo de atração de comércio e serviços no entorno da Avenida Estrutural a ser aberta.

Parágrafo único - As centralidades de que trata este artigo estão contidas na ZCPa e ZCPb delimitadas no Mapa 04 e constantes do Quadro 04 e Quadro 04A, e estão contidas nas Áreas de Intervenção Urbana – AIU Centralidades, delimitadas no Mapa 05 e constantes do Quadro 05, integrantes deste Livro.

Título III – Do Uso e Ocupação do Solo

Capítulo I – Das Macrozonas

Art. 14 – Segundo o Quadro 17 e Mapa 05 do PDE, a Subprefeitura de Casa Verde/Cachoeirinha encontra-se, em parte, contida na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana e, em parte, na Macrozona de Proteção Ambiental.

Seção I – Macrozona de Proteção Ambiental

Art. 15 – Fica sujeita às disposições do artigo 150 do PDE parte do território do Distrito de Cachoeirinha, entre as divisas com os Distritos de Brasilândia e Mandaqui.

Subseção I – Macroárea de Proteção Integral

Art. 16 – Está contida na Macroárea de Proteção Integral, conforme dispõe o artigo 151 do PDE, a ZEP – Zona Especial de Preservação, que compreende parte do Parque Estadual da Serra da Cantareira, localizado no Distrito de Cachoeirinha.

Subseção II – Macroárea de Conservação e Recuperação

Art. 17 – Estão contidas na Macroárea de Conservação e Recuperação, conforme dispõe o artigo 153 do PDE, compreendendo parte do Distrito de Cachoeirinha:

I. ZEPAM – Zona Especial de Preservação Ambiental;
II. ZMp – Zona Mista de Proteção Ambiental.

§ 1º - A ZMp permite o uso residencial com atividades de comércio e de prestação de serviços, de abrangência local.

§ 2º - As características da ZEPAM são as constantes do Quadro 04 e Quadro 04B, da ZMp são as constantes do Quadro 04 e Quadro 04C, delimitadas no Mapa 04, integrantes deste Livro.

Art. 18 – Fica instituída Área de Proteção Ambiental – APA do Córrego do Bispo, contígua à ZEP-01 – Reserva Cantareira, sujeita às disposições do artigo 153 do PDE, enquadrada na Macroárea de Conservação e Recuperação.

Parágrafo único –O zoneamento ambiental, as normas e o sistema de gestão da APA deverão ser regulamentados por lei específica.

Seção II – Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana

Art. 19 – Para corrigir as distorções distritais da Subprefeitura Casa Verde/Cachoeirinha, este Plano Regional Estratégico estabelece objetivos, diretrizes e ações estratégicas contidas nas zonas de uso e nas áreas de intervenção para a Macroárea de Urbanização em Consolidação, em

especial para os Distritos de Casa Verde e Limão, e para a Macroárea de Urbanização e Qualificação, em especial para o Distrito de Cachoeirinha.

Capítulo II – Das Zonas de Uso

Seção I – Das Zonas Exclusivamente Residenciais – ZER

Art. 20 – Fica enquadrado o Jardim São Bento como Zona Exclusivamente Residencial de densidade demográfica baixa – ZER-1, garantindo a preservação da paisagem e da vegetação significativa.

Parágrafo único - As características de ocupação e os perímetros da ZER-1 são os constantes do Quadro 04 e Quadro 04A, delimitadas no Mapa 04, integrantes deste Livro.

Art. 21 - Ficam enquadrados como Zona Centralidade Linear ZCLz-II os trechos de logradouros públicos constantes do Quadro 04D e delimitados no Mapa 04, com características de aproveitamento e dimensionamento e ocupação dos lotes constantes do quadro 04, integrantes deste Livro.

Parágrafo único - Para os imóveis contidos na ZCLz-II citados no "caput" deste artigo será exigida uma vaga de estacionamento para cada 35 m² de área construída.

Art. 22 - Ficam enquadrados como Zona Exclusivamente Residencial ZER-3 os trechos de logradouros públicos constantes do Quadro 04D e delimitados no Mapa 04, com características de aproveitamento e dimensionamento e ocupação dos lotes constantes do quadro 04, integrantes deste Livro.

Seção II – Das Zonas Predominantemente Industriais – ZPI

Art. 23 – Fica enquadrada na Zona Predominantemente Industrial – ZPI área localizada nos distritos de Casa Verde e Limão, com os seguintes objetivos:

I. preservação do caráter industrial da área;
II. incentivar a instalação de pequenas e médias indústrias, por meio da alteração do padrão do parcelamento dos lotes, visando a sua reestruturação.

§ 1º - Deverão ser permitidas na ZPI as atividades desenvolvidas atualmente, respeitando suas vocações originais, como parque gráfico, e com estabelecimentos do setor de papel, papelão e celulose.

§ 2º - Fica estabelecido, como diretriz da ZPI, o abrigo de atividades ligadas ao Carnaval, de acordo com o Projeto Estratégico de Intervenção Urbana do "Pólo Carnavalesco", localizado entre a Avenida Brás Leme e o Campo de Marte.

§ 3º - As características de uso e ocupação e o perímetro das ZPI são os constantes do Quadro 04 e Quadro 04A, delimitados no Mapa 04, integrantes deste Livro.

Seção III – Da Zona Mista – ZM

Art. 24 – Estão contidos no perímetro desta subprefeitura os seguintes tipos de Zona Mista:

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

Parágrafo único - As características de uso e ocupação e os perímetros da Zona Mista são os constantes do Quadro 04 e Quadro 04A, delimitados no Mapa 04, integrantes deste Livro.

Seção IV – Das Zonas Centralidade - ZC

Art. 25 – Estão contidos no perímetro desta subprefeitura os seguintes tipos de Zona Centralidade Polar – ZCP:

I. sete Zonas Centralidade Polar – ZCPa, distribuídas nos três distritos desta subprefeitura;
II. cinco Zonas Centralidade Polar – ZCPb, sendo uma localizada no Distrito de Cachoeirinha, duas localizadas no Distrito do Limão e duas localizadas no Distrito de Casa Verde.

Art. 26 – As características de uso e ocupação e os perímetros das Zonas Centralidade são as constantes do Quadro 04.

Art. 27 – Os perímetros das Zonas Centralidade são os constantes do Quadro 04A, delimitados no Mapa 04, integrantes deste Livro.

Seção V – Das Zonas Especiais

Subseção I – Das Zonas Especiais de Preservação Ambiental – ZEPAM

Art. 28 – Ficam enquadradas nas Zonas Especiais de Preservação Ambiental – ZEPAM, conforme dispõe o artigo 167-A do PDE, as seguintes áreas:

I. ZEPAM/01 – Córrego do Bispo da Serra da Cantareira, para a qual são estabelecidas as seguintes diretrizes:
   a) manter as características da paisagem natural, através de normas específicas que direcionem a ocupação destas áreas para usos sustentáveis, compatíveis com a sua preservação e manutenção da baixa densidade construtiva e da baixa taxa de ocupação;
   b) transformar parte da ZEPAM em APA – Área de Proteção Ambiental, constituindo-se em barreira de proteção da Serra da Cantareira;
   c) permitir a Transferência do Direito de Construir conforme as disposições dos artigos 217 a 220 do PDE e nas disposições desta Lei.

II. ZEPAM/02 – Sítio Niasi Chofi, para a qual são estabelecidas as seguintes diretrizes:
   a) implantar parque público;
   b) permitir a Transferência do Direito de Construir conforme as disposições dos artigos 217 a 220 do PDE e nas disposições desta Lei.

Parágrafo único - As características de uso e ocupação e os perímetros das ZEPAM são os constantes do Quadro 04 e Quadro 04B, delimitados no Mapa 04, integrantes deste Livro.

Subseção II – 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 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. 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 Casa Verde/Cachoeirinha, demarca dois tipos de ZEIS:

I. ZEIS 1 – localizadas em terrenos particulares ou públicos ocupados por favelas ou assentamento de baixa renda, necessitando de urbanização, regularização fundiária, desafetação ou posse da terra;
II. ZEIS 2 – localizadas em terrenos ou imóveis subutilizados ou desocupados.

Parágrafo único - A descrição perimétrica das ZEIS consta do Quadro 04B, delimitada no Mapa 04, integrantes deste Livro.

Capítulo III – Dos Instrumentos de Gestão Urbana Ambiental

Art. 31 – 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 – Da Transferência do Direito de Construir

Art. 32 – Os proprietários dos imóveis situados na faixa delimitada para a implantação do parque linear do Córrego do Bispo poderão transferir o potencial construtivo conforme as disposições dos artigos 217 a 220 do PDE e nas disposições desta Lei.

Seção II – Das Áreas de Intervenções Urbanas

Art. 33 – Ficam estabelecidas 11 (onze) AIU Centralidades:

I. AIU-01 – Centralidade – Avenida Brás-Leme: centralidade existente;
II. AIU-02 – Centralidade – Avenida Engenheiro Caetano Álvares: centralidade existente;
III. AIU-03 – Centralidade – Avenida Parada Pinto: centralidade a dinamizar em 2006;
IV. AIU-04 – Centralidade – Avenida Imirim/Rua Maria Curupaiti: centralidade a dinamizar em 2012;
V. AIU-05 – Centralidade – Avenida Afonso Lopes Vieira: centralidade a dinamizar em 2006;
VI. AIU-06 – Centralidade – Avenida Inajar de Souza: Centralidade a dinamizar em 2006;
VII. AIU-07 – Centralidade Avenida Nossa Senhora do Ó: centralidade a dinamizar 2012;
VIII. AIU-08 – Centralidade Via Apoio Marginal Tietê – Casa Verde – Piqueri (Avenida Brás Leme – Avenida do Anastácio): Nova centralidade – proposta do PRE.
IX. AIU-09 – Centro do Distrito da Cachoeirinha: indicado no PDE – centralidade a qualificar em 2006;
X. AIU-10 – Centro do Distrito da Casa Verde: indicado no PDE – centralidade a qualificar em 2012;
XI. AIU-11 – Centro do Distrito do Limão: indicado no PDE – centralidade a qualificar em 2012.

Parágrafo único - Fica estabelecido o coeficiente de aproveitamento máximo igual a 4,0 (quatro) para as AIU Centralidades de que trata o “caput” deste artigo.

Art. 34 – A AIU Parque Linear do córrego do Bispo está contida na ZMp – Zona Mista de Proteção, conforme características do Quadro 04 e delimitadas no Mapa 04, integrantes deste Livro.

Art. 35 – O Projeto Estratégico de Intervenção Urbana - PEIU “Pólo Carnavalesco” visa à dinamização da indústria e de atividades sociais, culturais e turísticas relacionadas às atividades carnavalescas.

Art. 36 – Para a área do Cemitério de Vila Nova Cachoeirinha é proposta AIU Recuperação de Área Degradada, com a finalidade de:

I. recuperar a área degradada situada no entorno do cemitério;
II. avaliar e controlar o necrochorume para frear a contaminação do subsolo e do lençol freático.

Art. 37 - As Áreas de Intervenção Urbana são as constantes do Quadro 05, delimitadas no Mapa 05, integrantes deste Livro.

Parágrafo único - Os procedimentos de implantação das AIU previstas nos artigos 33 e 35 deste Livro, e do PEIU previsto no artigo 34 deste Livro, bem como os instrumentos urbanísticos neles aplicáveis ,serão definidos em legislação específica.

Seção III – Das Operações Urbanas Consorciadas

Art. 38 – Fica excluída do perímetro da Operação Urbana Carandiru/Vila Maria – Subárea Tietê, delimitada no § 2º do artigo 225, do PDE e no Mapa nº 9 do PDE, a Zona Exclusivamente Residencial – ZER-1 Jardim São Bento, constante do Quadro 04 e Quadro 04A, delimitada no Mapa 04, integrantes deste Livro.