

Anexo III - Livro III
Plano Regional Estratégico da Subprefeitura Freguesia/Brasilândia

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 – Da Zona Mista – ZM

Seção III – Das Zonas Centralidade – 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 e de Extração Mineral – ZEPAG

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 Intervenções Urbanas

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 de Freguesia/Brasilândia estabelece os objetivos e diretrizes de desenvolvimento urbano e ambiental, visando à reversão das tendências de ocupação urbana e o direcionamento do crescimento, para alcançar o desenvolvimento harmônico da região, por meio da qualificação e regularização do espaço no Distrito de Brasilândia, contenção da expansão na Serra da Cantareira e revitalização econômica do Distrito de Freguesia do Ó.

Art. 2º - São objetivos e diretrizes do desenvolvimento regional promover:

- I. a integração intra-urbana, por meio de políticas de circulação e transporte, zoneamento e meio ambiente, para que se efetue o gerenciamento das dinâmicas de circulação, ocupação e expansão regional entre os distritos de Freguesia do Ó e Brasilândia;
- II. a articulação de pólos de irradiação, no Distrito de Brasilândia, nos novos empreendimentos habitacionais, a partir da estruturação dos espaços como unidades de vizinhança, com localização dos equipamentos institucionais, transporte e comércio;
- III. o desenvolvimento do Distrito de Brasilândia, por meio da política de habitação social associada ao zoneamento, circulação e transporte, para a estabilização da densidade demográfica e a contenção do processo de ocupação;
- IV. a integração do sistema viário e de circulação no Distrito de Freguesia do Ó, compreendendo:
 - a) flexibilização do zoneamento para a rearticulação do tecido urbano na faixa da Marginal do Tietê;
 - b) melhoramento do sistema viário e de circulação, no sentido leste-oeste, para a integração com as subprefeituras vizinhas – Casa Verde e Pirituba;
 - c) incentivo à implantação de um pólo de empreendimentos culturais e sócio-educativos, em área próxima à Marginal Tietê, nas áreas limdeiras ao Arquivo Municipal e Secretaria Municipal de Educação.
- V. o controle da verticalização da área central do Distrito de Freguesia do Ó, por meio das diretrizes de zoneamento, para a preservação da qualidade dos espaços existentes, da memória e do convívio;
- VI. a reversão do decréscimo demográfico e esvaziamento econômico, no Distrito de Freguesia do Ó.

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

Art. 3º - São objetivos e diretrizes do desenvolvimento econômico e social:

- I. incentivar a geração de uma nova economia, no trecho compreendido entre a Marginal Tietê e a linha de transmissão da Eletropaulo, para resgatar o papel desta área como pólo gerador de empregos, baseado em empresas de serviços voltados à comunidade, por meio da promoção e otimização do uso de instrumentos de gestão urbana, como a outorga onerosa do direito de construir e a transferência do potencial construtivo;
- II. promover, apoiar e estimular o desenvolvimento de atividades econômicas de micro, pequenas e médias empresas, observando estudo de identificação das potencialidades econômicas, de geração de emprego e renda na região, por meio de:

- a) operacionalização de programas de apoio a estas empresas;
 - b) utilização de instrumentos e mecanismos de incentivo, como linhas de crédito, incentivo fiscal municipal, treinamento e qualificação de mão de obra, fórum de desenvolvimento regional, e organização de cooperativas de produção e de serviços, organização e desenvolvimento de canais de comercialização de produtos locais.
- III. apoiar o desenvolvimento de atividades econômicas voltadas ao turismo e lazer, por meio da valorização da memória e da cultura local, com ênfase nos marcos históricos, com destaque para o Centro e a Igreja Matriz, no Distrito de Freguesia do Ó, e recuperação e melhoria dos equipamentos e serviços de apoio ao turismo regional;
- IV. promover e ampliar, nos bairros com maior precariedade social, projetos de inclusão que contemplem a oferta de equipamentos e serviços, por meio dos Planos de Bairro;
- V. revitalização urbana e econômica do Distrito de Brasilândia, por meio da viabilização de empreendimentos de habitação social, associados ao desenvolvimento econômico dirigido para uma estrutura urbana planejada a partir da recuperação e qualificação urbano-ambiental e aproveitamento econômico ambientalmente sustentável, compreendendo:
- a) regularização fundiária;
 - b) implantação de melhoramentos na infra-estrutura urbana;
 - c) implantação de equipamentos sociais.

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

Art. 4º - 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 como, habitação, educação, 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. 5º - São objetivos do desenvolvimento urbano com qualidade ambiental:

- I. promover o desenvolvimento sócio-ambiental da Serra da Cantareira, compreendendo:
 - a) implantação, junto às demais subprefeituras da zona norte do município, de um novo dinamismo na faixa de divisa do Parque Estadual da Cantareira, impedindo a expansão da área de uso residencial;
 - b) criação de uma faixa de proteção ambiental, por meio de APA – Área de Proteção Ambiental;
 - c) oferecer incentivos, por meio das diretrizes de zoneamento, a atividades agrícolas, com a implantação de cooperativas comunitárias de abastecimento alimentar, hortas comunitárias e domiciliares, constituindo um projeto de sustentabilidade sócio-ambiental.

Art. 6º - São diretrizes para o desenvolvimento urbano com qualidade ambiental:

- I. implantação de programas de gestão das encostas da Serra da Cantareira, para impedir a expansão urbana e o adensamento, por meio das diretrizes de zoneamento e de seus instrumentos, compreendendo:
 - a) fiscalização e monitoramento das ocupações irregulares nas áreas de proteção ambiental, por meio de programas articulados entre as subprefeituras da região

norte, que deverão ser financiados com recursos do Fundo Municipal do Meio Ambiente, da PMSP, e do Comitê da Bacia do Alto Tietê – cota parte do sub-comitê Cantareira, junto ao Fundo Estadual de Recursos Hídricos – FEHIDRO;

- b) definição das metas dos Planos de Bairro, nas áreas limdeiras à Serra da Cantareira, áreas de proteção ambiental, áreas de risco, e áreas de ocupação irregular, para o desenvolvimento de programas integrados de habitação social, cultura e educação, implantados por meio de ações que promovam:
 - 1. treinamento e reciclagem de mão de obra, desenvolvidos junto a empresas da região, com a coordenação da área educacional;
 - 2. envolvimento de lideranças comunitárias e associações de bairro.

Título II – Do Plano Urbanístico-Ambiental

Art. 7º – Este Plano Regional Estratégico, observado o disposto no Capítulo I do Título III da Lei 13.430, de 13 de setembro de 2.002 (PDE), estabelece diretrizes para os elementos estruturadores e integradores como parte do processo de urbanização da subprefeitura.

Capítulo I – Dos Elementos Estruturadores

Seção I – Rede Estrutural Hídrica Ambiental

Art. 8º - A Rede Estrutural Hídrica Ambiental de Freguesia/Brasilândia compreende as bacias dos Córregos Bananal, Itaguaçu, Cabuçu de Baixo, Rio das Pedras e Córrego Verde, das áreas verdes e áreas degradadas constantes do Quadro 01 e Mapa 01, integrantes deste Livro.

- I. implantação dos parques lineares ao longo dos Córregos Itaguaçu, Bananal, Canivete e Carombé, por meio das diretrizes de:
 - a) constituição de barreira à ocupação de áreas sujeitas à inundação e deslizamento;
 - b) recuperação de paisagem degradada.
- II. implantação de área tampão de proteção à Reserva Florestal da Serra da Cantareira, em articulação com os parques lineares;
- III. criação de APA – Área de Preservação Ambiental, na área correspondente à ZEPAM/01, limítrofe à Serra da Cantareira;
- IV. implantação de parque público, no Distrito de Brasilândia, na área remanescente do Sítio Taquarussu, que deverá interligar programa de recuperação ambiental com a implantação do parque linear do Córrego Carombé;
- V. recuperação da Pedreira Itaberaba, no Distrito de Brasilândia, situada no limite da Macrozona de Proteção Ambiental, por meio de recuperação dos locais de deposição de resíduos industriais classe II, e aproveitamento das áreas vegetadas e livres para implantação de equipamentos esportivos, de lazer e recreação, a partir da:
 - a) desativação do aterro, prevista para 2006;
 - b) análise técnica da área e implantação de medidas de mitigação de impactos ambientais.
- VI. recuperação da Pedreira Morro Grande, no Distrito de Brasilândia, situada na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, por meio de:
 - a) recuperação da área degradada por atividades de extração mineral e aterro de inertes, a partir da:
 - 1. desativação do aterro, prevista para 2006;
 - 2. análise técnica da área e implantação de medidas de mitigação de impactos ambientais.

- b) implantação de projeto sócio-ambiental que contemple:
 - 1. preservação do remanescente de área vegetada;
 - 2. implantação de equipamentos de lazer e recreação, programas de educação ambiental e conjunto esportivo;
 - 3. implantação de processo de contenção dos níveis de degradação do aterro e encaminhamento dos procedimentos para recuperação ambiental das áreas degradadas.

Art. 9º - Os caminhos verdes, que deverão ser implantados no território da Subprefeitura Freguesia/Brasilândia, constam do Quadro 06 do PDE.

Art. 10 – Deverá ser promovida gestão junto aos órgãos municipais e estaduais competentes para a implantação de área de esporte, recreação e lazer, no reservatório para contenção de águas pluviais – piscinão – situado na bacia do Córrego Bananal, no Distrito de Brasilândia.

Parágrafo único - A área do piscinão deverá ser avaliada quanto à possibilidade de contaminação do lençol freático, pela presença de esgotamento sanitário na rede de drenagem, pela CETESB – Companhia Estadual de Tratamento de Esgoto e Saneamento Básico e pelo órgão municipal competente.

Art. 11 - Deverá ser feita a revisão do sistema de drenagem do piscinão do Córrego Bananal e do sistema de escoamento das águas pluviais dos bairros Jardim Damasceno e Jardim Maria Elisa, no Distrito de Brasilândia, que compreende:

- I. correção da cota da soleira do reservatório para a contenção do refluxo das águas, a montante do córrego;
- II. realização de estudo para o aumento da altura das contenções laterais dos córregos, e manutenção das calhas do sistema de escoamento de águas pluviais.

Art. 12 – Deverá ser promovida gestão junto ao órgão estadual competente (SABESP) para a implantação de programa de saneamento básico em todos os assentamentos ao longo do vale do Córrego Bananal, em especial nos bairros Jardim Damasceno, Jardim Elisa Maria e CDHU de Brasilândia, compreendendo:

- I. urbanização das áreas desprovidas de infra-estrutura básica;
- II. implantação das redes coletoras de esgotos sanitários e ampliação do sistema de drenagem.

Art. 13 - Deverão ser criadas cooperativas de catadores e coleta seletiva, compreendendo:

- I. articulação de projeto de geração de emprego e renda e programa de educação ambiental;
- II. formação e desenvolvimento da prática de sustentabilidade, a partir do trabalho profissional com resíduos recicláveis, e desenvolvimento de programas de capacitação que viabilizem o exercício profissional nesta área;
- III. desenvolvimento do projeto junto com a população do Jardim Vista Alegre, Cidade Alta, Santa Luzia e a Associação Viva FÓ.

Seção II – Rede Viária Estrutural

Art. 14 – Ficam estabelecidos, mediante a incorporação das propostas definidas pelo PDE, os melhoramentos viários, constantes do Quadro 02 e do Mapa 02, integrantes deste Livro:

- I. abertura da via estrutural leste-oeste, entre a Avenida General Edgar Facó e Avenida Inajar de Souza, compreendendo:
 - a) integração no sentido leste-oeste do eixo Pirituba-Freguesia-Casa Verde;

- b) reestruturação dos espaços lindeiros à Marginal do Tietê, no Distrito de Freguesia do Ó.
- II. implantação de melhoramentos nas Avenidas Itaberaba, Deputado Cantídio Sampaio, Elíseo Teixeira Leite, Paula Ferreira, Rua Parapuã e Estrada Lázaro Amâncio de Barros, que compreendem:
 - a) regularização do leito carroçável e passeios;
 - b) melhoria da integração entre as vias da malha viária estrutural e dinamização dos pólos de centralidades por ela articulados.
- III. abertura de via entre a Estrada Lázaro Amâncio de Barros e a Avenida José da Natividade Saldanha, no Distrito de Brasilândia, que compreende:
 - a) melhoramento da qualidade do sistema viário estrutural na área expandida do Distrito de Freguesia do Ó, ligação deste com o Distrito de Brasilândia, e a ordenação dos espaços lindeiros ao Córrego Rio das Pedras;
 - b) melhoria da rede viária estrutural e articulação com o Terminal Brasilândia.
- IV. intervenção pontual na Avenida Santa Marina, no Distrito de Freguesia do Ó, consistente em melhoramento do fluxo viário de acesso à essa avenida no sentido leste-oeste e norte-sul, por meio de:
 - a) elaboração de um novo projeto geométrico para solucionar o problema do contra-fluxo gerado no pico da manhã em direção ao norte, compreendendo a construção de obras viárias e de alargamento da avenida entre as Ruas Ruth Reck Garcia e Francisco Siqueira Brito;
 - b) aproveitamento do terreno vazio situado nesta avenida, para a execução das obras de melhoria, por meio da aplicação do direito de preempção.
- V. intervenção pontual na confluência das Avenidas Manuel Bolívar e Deputado Cantídio Sampaio, consistente em:
 - a) conexão dos eixos viários estruturais e articulação viária com o Terminal Brasilândia, a ser implantado;
 - b) opção de acesso das populações do Jardim Guarani, Jardim Paulistano, Jardim Vitória Régia, Jardim Brasilândia e Jardim Carombé ao Terminal Brasilândia;
 - c) melhoramento no padrão da rede estrutural que articula as diversas centralidades.

Seção III – Rede Estrutural de Transporte Público

Art. 15 - A Rede Estrutural de Transporte Público da Subprefeitura Freguesia/Brasilândia 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. 16 - Atendendo as diretrizes estabelecidas pelo artigo 126 do PDE, este Plano Regional Estratégico incorpora algumas das centralidades colocadas pelo PDE, e estabelece:

- I. duas centralidades polares existentes a qualificar - 2006:
 - a) Brasilândia, localizada no Distrito de Brasilândia, que visa à potencialização das atividades dos equipamentos sociais disponíveis, e implantação de melhoria do ambiente urbano junto à integração com a área do piscinão e áreas de risco;
 - b) Praça João Kaiser, localizada no Distrito de Brasilândia, que visa à adequação e qualificação do local para implantação do Terminal Brasilândia e a reestruturação do espaço urbano.
- II. quatro centralidades polares existentes a qualificar - 2012:

- a) Freguesia do Ó (Vila Bancária), localizada no Distrito de Freguesia do Ó, que visa à integração do projeto de requalificação dos espaços centrais desse distrito, e deverá contribuir para a consolidação do centro comercial, ainda ativo nesta área;
 - b) Nossa Senhora do Ó, localizada no Distrito de Freguesia do Ó, que visa à implantação de um núcleo de interesse cultural e economicamente revitalizado;
 - c) Rua da Balsa/Avenida Nossa Senhora do Ó e Marginal Tietê, que visam a requalificação, renovação urbana e dinamização da faixa compreendida entre a Marginal do Tietê e a linha de transmissão da Eletropaulo.
- III. seis centralidades lineares existentes a dinamizar, que abrangem os lotes lindeiros às vias:
- a) Avenidas Miguel Cornejo/ João Paulo I, que visa o melhor aproveitamento dos espaços disponíveis, concentração de serviços públicos, e ampliação das atividades econômicas;
 - b) Avenida Petrônio Portela, que visa o aproveitamento da infra-estrutura desta via para o desenvolvimento de atividades terciárias, e poderá constituir-se em um eixo de atividades especializadas em prestação de serviços;
 - c) Estrada do Sabão, que interliga-se à centralidade polar da Praça João Kaiser, e visa melhorar o padrão funcional desta via;
 - d) Avenida Elíseo Teixeira Leite, que visa à concentração de atividades terciárias e institucionais;
 - e) Avenidas Inajar de Souza e Fuad Lutfala, que visam à dinamização da ocupação destas vias e adensamento das atividades secundárias e terciárias, com obrigatoriedade de implantação de espaços para estacionamentos.
- IV. duas novas centralidades ou centros de bairro em Talha Mar e Telecentro, que visam à:
- a) urbanização e organização do espaço;
 - b) implantação de pólo de atividades de prestação de serviços sócio-comunitários e comércio de pequeno porte.

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

Título III – Do Uso e Ocupação do Solo

Capítulo I – Das Macrozonas

Art. 17 – Segundo o Quadro nº 17 e Mapa nº 05 do PDE, a Subprefeitura de Freguesia/Brasilândia 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. 18 – Ficam sujeitas às disposições do artigo 150 do PDE, parte do território do Distrito de Brasilândia, entre as divisas com os Distritos de Jaraguá e Cachoeirinha.

Art. 19 – Fica estabelecida a redução do limite da Macrozona de Proteção Ambiental, fixada pelo PDE, localizada no Distrito de Brasilândia, constante do Mapa 04, integrante deste Livro.

Subseção I – Macroárea de Proteção Integral

Art. 20 – 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 Brasilândia.

Subseção II – Macroárea de Conservação e Recuperação

Art. 21 – Estão contidas na Macroárea de Conservação e Recuperação, conforme dispõe o artigo 153 do PDE, compreendendo parte do Distrito de Brasilândia:

- I. ZEPAM – Zona Especial de Preservação Ambiental;
- II. ZMp – Zona Mista de Proteção Ambiental;
- III. ZCPp – Zona de Centralidade Polar de Proteção Ambiental.

Parágrafo único - As características da ZEPAM são as constantes do Quadro 04 e Quadro 04B, da ZMp e ZCPp são as constantes do Quadro 04 e Quadro 04C, delimitadas no Mapa 04, integrantes deste Livro.

Art. 22 – A ZMp – Zona Mista de Proteção Ambiental, localizada na Macroárea de Conservação e Recuperação, permite uso residencial de baixa densidade e não residencial, com atividades de comércio e serviços de âmbito local, e deverá receber diretrizes urbanísticas que visem à recuperação ambiental.

§ 1º - Fica enquadrado na Zona Centralidade Linear de Proteção Ambiental ZCLp o seguinte trecho de logradouro público: Avenida Deputado Cantídio Sampaio constante do Quadro 04D e delimitado no Mapa 04, integrantes deste Livro.

§ 2º - As características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes compreendidos no trecho de logradouro público enquadrado na ZCLp são as constantes do Quadro 04 integrante deste Livro.

Seção II – Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana

Art. 23 – 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 e Qualificação, na porção sul do Distrito de Brasilândia, para a Macroárea de Urbanização em Consolidação, nos Distritos de Brasilândia e Freguesia do Ó, e para a Macroárea de Reestruturação e Requalificação, no Distrito de Freguesia do Ó.

Capítulo II – Das Zonas de Uso

Seção I – Das Zonas Exclusivamente Residenciais - ZER

Art. 24 – Ficam contidas na Zona Exclusivamente Residencial de densidade demográfica baixa – ZER-1/01 Cruzeiro/Vila Palmares.

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

Seção II – Das Zonas Mistas – ZM

Art. 25 – 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, ocupação e aproveitamento e os perímetros das Zonas Mistas são os constantes do Quadro 04 e 04A e delimitados no Mapa 04, integrantes deste Livro.

Art. 26 – A ZM-1, localizada no Distrito de Brasilândia, permite atividades de comércio e serviços locais, para a geração de emprego e renda, junto ao uso residencial.

Parágrafo único - Deverão ser estimulados na ZM-1, o adensamento vertical, para a abertura de espaços para implantação de equipamentos de uso coletivo e para favorecer os aspectos de recuperação paisagístico-ambiental.

Art. 27 – A ZM-2, localizada em parte no Distrito de Brasilândia e em parte no Distrito de Freguesia do Ó, abrange a maior parte do território desta Subprefeitura.

Seção III – Das Zonas Centralidade - ZC

Art. 28 – Ficam enquadrados na Zona Centralidade Polar – ZCPa seis perímetros localizados nos distritos de Brasilândia e Freguesia do Ó.

Parágrafo único - Deverão ser estimulados na ZCPa/02 os usos institucionais ligados às atividades de cultura, educação, lazer e recreação.

Art. 29 – Ficam enquadrados na Zona Centralidade Linear – ZCLa os lotes lindeiros às avenidas Fuad Lutfala, Petrônio Portela, Elíseo Teixeira Leite, Miguel Cornejo, João Paulo I e Inajar de Souza, Estrada do Sabão, e Rua Padre Orlando Garcia da Silveira.

Art. 30 – As características de uso e ocupação e os perímetros das Zonas Centralidade são os constantes do Quadro 04 e Quadro 04A, delimitados no Mapa 04, integrantes deste Livro.

Seção IV – Das Zonas Especiais

Subseção I – Das Zonas Especiais de Preservação Ambiental – ZEPAM

Art. 31 – Ficam enquadradas nas Zonas Especiais de Preservação Ambiental – ZEPAM, conforme dispõe o artigo 167-A do PDE, as seguintes áreas:

- I. na Macroárea de Conservação e Recuperação:
 - a) ZEPAM/01 – limítrofe à Serra da Cantareira;
 - b) ZEPAM/02 – Liderança Capitalização;
 - c) ZEPAM/03 – Pedreira Itaberaba;

- II. na Macroárea de Urbanização e Qualificação:
 - a) ZEPAM/04 – Caminho Sete Voltas;
 - b) ZEPAM/05 – limítrofe a ZEPAM 4;
 - c) ZEPAM/06 – Domingos Vega.

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 Preservação Cultural – ZEPEC

Art. 32 – Ficam enquadradas como Zona Especial de Preservação Cultural – ZEPEC, conforme dispõe o artigo 168 do PDE, as edificações do centro histórico do Distrito de Freguesia do Ó.

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

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

Art. 33 – Está contida no perímetro desta subprefeitura a Zona Especial de Produção Agrícola e de Extração Mineral – ZEPAG/01 Pedreira Morro Grande, localizada no Distrito de Brasilândia.

§ 1º - O PRAD - Plano de Recuperação de Áreas Degradadas, que deverá ser feito após a desativação da Pedreira Morro Grande, deverá priorizar a transformação da área em parque público.

§ 2º - As características de uso e ocupação e o perímetro da ZEPAG constam do Quadro 04 e Quadro 04B, delimitado no Mapa 04, integrantes deste Livro.

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, à produção de Habitações de Interesse Social – HIS ou do Mercado Popular – HMP, definidos nos incisos XIII e XIV do artigo 146 do PDE, e, inclusive, à 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 estabelecidas no artigo 171 do PDE e em função das necessidades de cada distrito da Subprefeitura Freguesia/Brasilândia, demarca três 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;
- III. ZEIS 4 – localizadas em terrenos não edificadas e adequadas à urbanização, em áreas de proteção ambiental, na Macroárea de Conservação e Recuperação.

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

Capítulo III – Dos Instrumentos de Gestão Urbana Ambiental

Seção I – Dos Instrumentos Indutores do Uso Social da Propriedade

Art. 36 – Este Plano Regional Estratégico, tendo por referência as disposições estabelecidas no artigo 201 do PDE, estabelece a aplicação do parcelamento, edificação ou utilização compulsória nas áreas vazias delimitadas como ZEIS 2 e ZEIS 4.

Seção II – Do Direito de Preempção

Art. 37 – Este Plano Regional Estratégico, tendo por referência as disposições estabelecidas no artigo 204 do PDE e em função das necessidades de cada distrito da Subprefeitura Freguesia/Brasilândia, demarca os seguintes imóveis para a aplicação do Direito de Preempção:

- I. imóvel situado na Avenida Santa Marina;
- II. imóvel situado nas Ruas Domingos Vega e Xavier da Silva.

Parágrafo único - A descrição perimétrica e a delimitação das áreas para aplicação do Direito de Preempção constam do Quadro 06 e Mapa 06, integrantes deste Livro.

Seção III – Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Art. 38 – 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. 39 – Este Plano Regional Estratégico, tendo por referência as disposições estabelecidas no artigo 217 do PDE e em função das necessidades de cada distrito da Subprefeitura de Freguesia/Brasilândia, demarca as seguintes áreas para a Transferência do Potencial Construtivo:

- I. áreas de ZEPAM;
- II. imóveis enquadrados dentro do perímetro da ZEPEC;
- III. áreas inseridas dentro do limite dos parques lineares.

Seção V – Das Áreas de Intervenções Urbanas

Art. 40 – Ficam estabelecidas as AIU Parques Lineares dos Córregos Itaguaçu, Bananal, Canivete e Carombé.

Art. 41 – Ficam estabelecidas as seguintes diretrizes relativas a AIU Área Tampão de Proteção à Serra da Cantareira:

- I. conter as pressões e o processo de ocupação;
- II. desenvolver projetos ambientalmente sustentáveis, como agricultura familiar, atividades de silvicultura e atividades ligadas ao turismo ecológico;
- III. os projetos e atividades a serem implantadas deverão ser articulados com os parques lineares;
- IV. implantar APA – Área de Proteção Ambiental;
- V. desenvolver projeto de gestão compartilhada governo-população, com a participação do Comitê do Sistema Cantareira, subprefeituras que têm seus limites junto à Serra da Cantareira, SMMA, ONGs, proprietários e segmentos organizados da população.

Art. 42 – Ficam estabelecidas as AIU Sistema Viário para implantação de melhoramentos nas vias estruturais existentes, a saber:

- I. rua Parapuã, que abrange os lotes lindeiros a esta via, e visa a:
 - a) melhorar o seu padrão funcional;
 - b) melhorar as condições de estacionamento, fluidez do tráfego e acessibilidade.
- II. avenida Itaberaba, que abrange os lotes lindeiros a esta via, e visa a:
 - a) melhorar o seu padrão funcional;
 - b) acessibilidade, segurança e implantação de espaços para estacionamentos.

Parágrafo único - Fica estabelecido, para as Áreas de Intervenção Urbana de que trata o “caput” deste artigo, o coeficiente de aproveitamento máximo igual a 1,5 (um e meio).

Art. 43 – Ficam estabelecidas as seguintes AIU Centralidades:

- I. AIU Centralidade Polar – Rua da Balsa/Avenida Nossa Senhora do Ó, localizada no Distrito de Freguesia do Ó, com coeficiente de aproveitamento máximo igual a 4,0 (quatro), que compreende:
 - a) requalificação e renovação urbana;
 - b) revitalização econômica da área;

- c) parceria com a iniciativa privada para implantação de um núcleo de interesse cultural;
 - d) articulação com a implantação da Via Estrutural Leste-Oeste;
 - e) envolvimento dos grupos atuantes em projetos de valorização cultural do centro da Freguesia do Ó.
- II. AIU Centralidade Polar – Marginal Tietê, com coeficiente de aproveitamento máximo igual a 3,0 (três), que visa à:
- a) implantação de equipamentos de cultura, educacionais e de lazer, por meio de um projeto associado com as Subprefeituras de Casa Verde, Pirituba e Lapa;
 - b) elaboração de um projeto arquitetônico para a valorização da paisagem do Rio Tietê;
- III. AIU Centralidade Linear das Avenidas Inajar de Souza e Fuad Lutfala, que abrangem os lotes lindeiros a estas vias, e estabelecem coeficiente de aproveitamento máximo igual a 3,0 (três).

Art. 44 – Fica estabelecida a AIU Requalificação Urbana do Largo da Pancada, localizada no Distrito de Brasilândia, que visa a:

- I. organização e qualificação do espaço urbano;
- II. saneamento do Córrego Rio das Pedras;
- III. estruturação do transporte público coletivo.

Art. 45 – Fica estabelecida a AIU Requalificação Urbana de Teresinha, localizada no Distrito de Brasilândia, que visa à qualificação dos espaços públicos, implantação de equipamentos sociais, organização da circulação viária e a disciplina do uso do espaço público, e integra as ações:

- I. qualificação da Estrada Lázaro Amâncio de Barros;
- II. ligação da Estrada Lázaro Amâncio de Barros com a Avenida Deputado Cantídio Sampaio;
- III. abertura de via entre a Avenida Humberto Gomes Maia e a Avenida José da Natividade Saldanha.

Art. 46 – As Áreas de Intervenção Urbana são as constantes do Quadro 05 e estão delimitadas no Mapa 05, integrantes deste Livro.