

Anexo II - Livro II
Plano Regional Estratégico da Subprefeitura – Pirituba

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

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 Produção Agrícola e de Extração Mineral – ZEPAG

Subseção III – 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 – Das Áreas de Intervenção Urbana

Seção V – 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 estabelece os objetivos e diretrizes de desenvolvimento urbano e ambiental, visando o desenvolvimento harmônico da região, por meio da gestão do espaço e de estruturas urbanas destinadas à integração intra-urbana (distrital), inter-regional (com as demais subprefeituras) e desta subprefeitura com o espaço metropolitano, as quais deverão estar contempladas nas diretrizes estabelecidas para as Áreas de Intervenção Urbana e nos melhoramentos da Rede Viária Estrutural.

Art. 2º - São objetivos do desenvolvimento regional:

- I. estabelecer política de desenvolvimento regional, com ênfase à integração espacial, para a melhoria da acessibilidade interna, e a pólos de atração fora da região, por meio da articulação desta subprefeitura com as subprefeituras vizinhas, com o município e demais instâncias, com o governo estadual e federal, para estabelecimento de planos e programas comuns;
- II. estabelecer a articulação econômica local com regiões vizinhas situadas ao longo da Marginal do Tietê, de modo a fomentar a atração de investimentos para as áreas ao longo da marginal, fortalecendo a vocação da região como novo pólo de desenvolvimento da metrópole;
- III. promover a ocupação demográfica equilibrada no território, de modo a conter a ocupação em áreas inadequadas nas imediações da Serra da Cantareira e do Parque do Jaraguá, assim como em áreas impróprias que colocam a população em risco, e conter o processo de esvaziamento do Distrito de Pirituba;
- IV. promover o desenvolvimento com critérios de qualidade ambiental, mantendo e valorizando as características da paisagem e da vegetação, para estabelecer e divulgar a imagem de Pirituba como uma região de referência na metrópole.

Art. 3º - São diretrizes para o desenvolvimento regional:

- I. integração regional por meio da complementação do sistema viário estrutural, com prioridade para soluções baseadas em transporte de alta e média capacidade, com ligações operadas por tecnologias ferroviárias;
- II. implantação de vias estruturais, complementares ao sistema ferroviário, priorizando ligações no sentido leste-oeste;
- III. favorecer o desenvolvimento de áreas a serem adensadas, por meio da Via Estrutural Norte-Sul, permitindo o acesso às Estações da CPTM;
- IV. integração de parcelas do território, através de melhorias nas vias existentes, aberturas de novas vias e implantação de travessias, facilitando o acesso entre os três distritos – Pirituba, São Domingos e Jaraguá, o acesso às estações da ferrovia e a locais de interesse específico:
 - a) Parque Estadual do Jaraguá;
 - b) área a ser dinamizada no centro do território – Projeto Estratégico de Intervenção Urbana – PEIU 1;
 - c) promover o planejamento integrado para a implantação de Nova Centralidade, Projeto Estratégico de Intervenção Urbana – PEIU 1, que conjuga preservação ambiental e dinamização econômica;

- V. implantação do Projeto Estratégico de Intervenção Urbana – PEIU 2, na área do Rodoanel Metropolitano Mário Covas, realizando estudos para previsão da desativação da atividade de extração mineral, em conjunto com a Subprefeitura de Perus, de modo a prevenir a ocupação desordenada em área com localização estratégica na região;
- VI. implementar gestão diferenciada de áreas na Operação Urbana Diagonal Norte, ampliando o perímetro dessa operação, estabelecido pelo PDE, com respeito às características do uso do solo, e captação de recursos para implantação das Intervenções Urbanas da Via Estrutural Leste-Oeste e aos Projetos Estratégicos de Intervenção Urbana – PEIU 1 e 2;
- VII. promover a oferta de áreas para a população de baixa renda, ZEIS 2, em locais com acesso ao transporte público e coletivo;
- VIII. promover a nova dinâmica regional, por meio de mudança do zoneamento e aplicação de instrumentos como outorga onerosa e transferência do direito de construir, para compatibilizar o uso e ocupação do solo com o crescimento populacional;
- IX. elaborar programa de gestão de áreas públicas desta subprefeitura;
- X. elaborar programa de gestão das áreas de proteção permanente, para aumentar a segurança sócio-ambiental do cinturão verde da Mata Atlântica, com proteção às áreas limítrofes ao Parque Estadual do Jaraguá;
- XI. implementar programa de captação de recursos para a proteção ambiental, organizando a fiscalização das ocupações irregulares, e monitoramento de projetos sócio-ambientais.

Capítulo II – Dos Objetivos para o Desenvolvimento Econômico e Social

Art. 4º - São objetivos do desenvolvimento econômico e social:

- I. estimular a implantação e desenvolvimento de empreendimentos comerciais e de serviços de médio e grande porte, para reverter a tendência de esvaziamento de atividades industriais na região, e favorecer o surgimento de um novo perfil da economia local;
- II. apoiar e estimular o desenvolvimento de micros, pequenas e médias empresas comerciais e de serviços, observando a identificação de atividades econômicas geradoras de emprego e renda na região e suas potencialidades;
- III. estabelecer o planejamento de atividades econômicas junto às áreas residenciais, para diminuir a necessidade de deslocamentos.

Art. 5º - São diretrizes para o desenvolvimento econômico e social:

- I. promover a aplicação de instrumentos do zoneamento, de modo a favorecer o crescimento econômico no próprio território, por meio da classificação de zonas mistas, dispondo as de maior densidade ao longo dos grandes eixos estruturais, como Marginal Tietê, Rodovia Anhanguera, Avenida Raimundo Pereira de Magalhães e ferrovia, e as outras em continuidade a essas;
- II. definir, dimensionar, adequar e operacionalizar programas de apoio, aplicação de instrumentos e mecanismos como incentivo fiscal municipal, linhas de crédito, treinamento e qualificação de mão de obra, fórum de desenvolvimento regional,

organização de cooperativas de produção e de serviços, e organização e desenvolvimento de canais de comercialização de produtos locais.

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

Art. 6º - 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, cultura, esporte e lazer, que foram incluídas no Plano de Ação de Governo.

§ 1º - São objetivos do desenvolvimento humano e qualidade de vida:

- I. regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda, onde seja adequada a sua permanência, incluindo a implantação de infraestrutura nos loteamentos irregulares e favelas;
- II. remoção e conseqüente relocação de famílias que vivem em área de risco de segurança e de salubridade, ocupações em áreas com risco geotécnico e nas margens de cursos d'água;
- III. proibição da ocupação de locais impróprios à urbanização, especialmente nas áreas de preservação ambiental, nas de uso comum do povo e nas áreas de risco, e fiscalização.

§ 2º - São diretrizes para o desenvolvimento humano e qualidade de vida:

- I. estímulo à implantação de atividades de desenvolvimento da indústria do turismo e de hospedagem;
- II. treinamento de mão-de-obra local para a realização das atividades ligadas à indústria do turismo.

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

Art. 7º - São objetivos do desenvolvimento urbano com qualidade ambiental:

- I. estimular e criar programas de apoio a atividades econômicas e de qualificação de mão de obra, voltados ao turismo de lazer e ecológico, e realizar investimentos para melhorar os acessos aos pontos turísticos da região;
- II. reverter o processo de ocupação desordenada em áreas ambientalmente frágeis, por meio de:
 - a) programas de remoção da população e execução de obras em áreas de risco;
 - b) gestão junto aos órgãos públicos estaduais para a implantação de infra-estrutura de saneamento básico, saneamento de córregos, piscinões e parques lineares;
 - c) implantação das ZEIS – Zonas Especiais de Interesse Social, para acelerar o processo de reurbanização de favelas e ocupação precária, por meio do estabelecimento de ações e atividades junto à população, com os conselhos de gestão das ZEIS;
 - d) inserção da população nos processos de fiscalização e educação ambiental.
- III. favorecer o processo de ocupação planejada de áreas adequadas à urbanização, dotadas de infraestrutura e transporte público.

Título II – Do Plano Urbanístico Ambiental

Art. 8º – Este Plano Regional Estratégico, observado o disposto no Capítulo I do Título III da Lei 13.430, de 13 de setembro de 2002 (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. 9º - A Rede Estrutural Hídrica Ambiental de Pirituba compreende as bacias dos Córregos Ribeirão Vermelho, Ribeirão Perus, Vargem Grande e Tanque, e das áreas verdes constantes do Quadro 01 e Mapa 01, integrantes deste Livro, compreendendo:

- I. implantação do parque linear do Córrego Antônio Inocêncio de Souza, pertencente à Bacia do Ribeirão Vermelho, que abrange os três distritos da Subprefeitura de Pirituba, e segue as diretrizes:
 - a) implantação de reservatório para amortecimento de cheias – piscinão, próximo ao Conjunto Habitacional Turística, para o qual deverá ser aplicado o direito de preempção;
 - b) implantação de ciclovia e caminho para pedestre ao longo do parque linear até a área do Parque Jaraguá, pela Estrada Turística do Jaraguá, até 2006;
 - c) incluir em seu perímetro trecho do afluente do Ribeirão Vermelho, localizado na Avenida Alta Mantiqueira;
 - d) incluir em seu perímetro trecho do Ribeirão Vermelho, próximo à Rua Erva de Ferro.

- II. implantação do parque linear do Ribeirão Perus, ao longo da linha “A” da CPTM, no Distrito do Jaraguá, que se interliga ao parque linear do Ribeirão Perus no trecho pertencente a esta subprefeitura, e segue as diretrizes:
 - a) implantação de reservatório para amortecimento de cheias – piscinão, junto ao Rodoanel Metropolitano Mário Covas, com área de lazer e esportes, para o qual deverá ser aplicada a transferência do direito de construir;
 - b) implantação de ciclovia e caminho para pedestre, até 2006.

- III. implantação do parque linear do Córrego do Tanque e Vargem Grande, no Distrito do Jaraguá, divisa com a Subprefeitura de Perus, que deverá ser implantado em três trechos paralelos à Avenida Raimundo Pereira de Magalhães, e segue as diretrizes:
 - a) no primeiro trecho, junto à divisa com a Subprefeitura de Perus, deverá ser verificada a possibilidade de desapropriação ou parceria com os proprietários da área, na fase de elaboração do projeto urbanístico, observando a compatibilização de projetos com a Subprefeitura de Perus;
 - b) no segundo trecho, junto à Avenida Deputado Cantídio Sampaio, deverá haver a compatibilização das obras do parque linear com as obras de alargamento desta via;
 - c) no terceiro trecho, junto ao Córrego Vargem Grande, deverá ser verificada a possibilidade de desapropriação ou parceria com os proprietários da área, na fase de elaboração do projeto urbanístico.

- IV. implantação do parque linear do Córrego Pirituba e de seu contribuinte, o Córrego Canta Galo, localizado no Distrito de Pirituba, que deverá ser transformado em área pública de lazer, onde deverão ser instalados equipamentos para a prática de esportes, que permitam, principalmente, o acesso de crianças, idosos e pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida.

- V. implantação dos parques:
 - a) Marginal Tietê/Via Anhanguera;

b) Chácara Inglesa (Castelinho).

§ 1º - Para as áreas de que tratam a alínea “a” dos incisos I e II deste artigo, deverão ser implantadas áreas de lazer, quadras esportivas e áreas arborizadas.

§ 2º - Para as áreas de que tratam a alínea “a” e “b” do inciso V deste artigo incide o direito de preempção.

Art. 10 – Deverão ser implantados, até 2006, os caminhos verdes, por meio de programa de arborização, cujas descrições perimétricas, quantificações e horizonte constam do Quadro 01, e a delimitação consta do Mapa 01, integrantes deste Livro, na seguinte conformidade:

- I. caminho verde ao longo da Via Estrutural paralela à linha “A” da CPTM, no trecho entre a Marginal do Tietê e a Estação Jaraguá;
- II. caminho verde na bifurcação da Avenida Doutor Felipe Pinel, seguindo à noroeste até o encontro com a linha “A” da CPTM;
- III. caminho verde Jaraguá, que tem seu início junto à Estação Vila Clarice, e segue até o acesso ao Parque Jaraguá.

Art. 11 - Para os caminhos verdes de que tratam os incisos I, II e III do artigo 10 deste Livro, deverão ser implantados caminhos para pedestres e ciclovias.

Seção II – Rede Viária Estrutural

Art. 12 - O Plano Regional Estratégico Pirituba, incorporando as propostas definidas pelo PDE, estabelece os melhoramentos viários, constantes do Quadro 02 e do Mapa 02, integrantes deste Livro, como segue:

- I. construção de uma ponte sobre o Rio Tietê, pela Avenida Raimundo Pereira de Magalhães, que deverá seguir como diretriz a implantação de trevo de acesso à ponte para possibilitar a ligação do fluxo da Via Estrutural Norte-Sul, a ser implantada, em direção à Lapa;
- II. implantação da Via Estrutural Norte-Sul – Trecho 1: construção de Nova Avenida Marginal à Linha “A” da CPTM, da Marginal Tietê à Estação Pirituba, que compreende:
 - a) melhoramentos nas Avenidas Paula Ferreira, Comendador José Salomon e Ruas Padre Nogueira e José Peres Campelo;
 - b) construção do trecho entre o final da Rua José Peres Campelo e a Avenida Raimundo Pereira de Magalhães com alargamento, para a uniformização das vias;
 - c) implantação de ciclovia e caminho verde, até 2006.
- III. implantação da Via Estrutural Norte-Sul-Trecho 2: construção de Nova Avenida Marginal à Linha “A” da CPTM, da Estação Pirituba à Estação Jaraguá, compreendendo:
 - a) melhoria no trecho inicial da Avenida Doutor Felipe Pinel;
 - b) construção de trecho de ligação da Avenida Doutor Felipe Pinel com a Nova Avenida Marginal;
 - c) construção de trecho de ligação da Rua Carlos Mauser com a Avenida Doutor Felipe Pinel;
 - d) construção de uma passagem sob a ferrovia na Estação City Recanto, que deverá ser implantada simultaneamente à abertura da nova avenida;
 - e) implantação de ciclovia, com bicicletários nas estações da CPTM, para aumentar a acessibilidade dos moradores dos bairros lindeiros à nova avenida e à ferrovia.
- IV. implantação da Via Estrutural Norte-Sul-Trecho 3, que compreende melhoramentos na Estrada de Taipas, no trecho que segue da Estação Jaraguá à Estrada do Corredor;

- V. implantação da Via Estrutural Norte-Sul – Trecho 4, que compreende melhoramentos na Avenida Friedrich Von Voith e sua extensão até a ferrovia, possibilitando a ligação entre a Nova Avenida Marginal e a Estrada de Taipas;
- VI. Via Estrutural Norte-Sul-Trecho 5, que compreende construção de uma via marginal à linha “A” da CPTM, a partir do final da Avenida Friedrich Von Voith até o Rodoanel Metropolitano Mário Covas , observando a compatibilização entre a construção da nova via com a construção dos dois piscinões, ao sul do Rodoanel Metropolitano Mário Covas;
- VII. melhoramentos na Avenida Paula Ferreira e Rua Guerino Giovanni Leardini, que compreende alargamento e adequações nas faixas de rolamento e no sistema de sinalização, horizontal e vertical;
- VIII. construção de uma nova via de ligação da Avenida Doutor Felipe Pinel à Avenida Raimundo Pereira de Magalhães, na altura da Rua Comendador Feiz Zarzur, possibilitando a ligação da Nova Avenida Marginal à Avenida Raimundo Pereira de Magalhães e à Estação City Recanto;
- IX. melhoramentos na Avenida Doutor Felipe Pinel, que compreende:
 - a) alargamento desta via;
 - b) implantação de ciclovia e caminho verde;
- X. construção de uma passagem sob a Rodovia Anhangüera próximo à Avenida General Charles de Gaulle, que compreende ligação da Avenida Alexandre Colares, antes do seu cruzamento com a Avenida Joaquim da Costa com a Rua Inácio Luís da Costa, no cruzamento com a Rua Abraham Lincoln;
- XI. melhoramentos na Estrada Turística do Jaraguá, no trecho entre a Rodovia Anhangüera e a Rua Manuel Bento da Cruz, que compreende alargamento, para a dinamização da área, por meio da atração de atividades econômicas para a geração de empregos;
- XII. construção de uma passarela, para pedestres e ciclistas, sobre a ferrovia, nas imediações da Estação Vila Clarice;
- XIII. construção de uma ciclovia, ligando a Estação Vila Clarice da CPTM ao Parque Jaraguá, que visa aumentar as potencialidades do setor turístico da região;
- XIV. intervenção pontual na Avenida Mutinga, próximo à Rodovia Anhangüera, que compreende construção de passagem sobre a Rodovia;
- XV. construção de um trevo na Rodovia Anhangüera, próximo às Avenidas General Charles de Gaulle e Domingos de Souza Marques;
- XVI. construção de uma alça sobre o rio Tietê, ligando a Avenida Domingos de Souza Marques à Avenida Doutor Gastão Vidigal, para facilitar o acesso entre o Distrito de São Domingos e a Lapa;
- XVII. melhoramentos na Estrada do Corredor, que compreende alargamento da via;
- XVIII. gestão junto à CPTM para construção de um viaduto sobre a ferrovia, próximo à Estação Voith da CPTM, a ser construída;
- XIX. construção de um viaduto sobre a ferrovia, próximo à Estação Vila Aurora da CPTM, a ser construída;

- XX. melhoramentos na Estrada Turística do Jaraguá, que compreende:
 - a) transformação do trecho da Estrada Turística do Jaraguá entre a Rua Bento da Cruz e a entrada do Parque Jaraguá, em uma “estrada parque”, com a implantação de ciclovia;
 - b) integração dos melhoramentos na Estrada Turística do Jaraguá em um Plano Turístico do Parque Jaraguá;
 - c) melhoramentos das vias que ligam a Estrada Turística do Jaraguá ao Viaduto Chica Luísa, para facilitar o acesso ao parque;

- XXI. melhoramentos na Avenida Chica Luísa, do viaduto sobre a Rodovia dos Bandeirantes à Rua Jerimanduba e Camocim de São Felix, que compreende melhoramentos no geométrico viário, nas faixas de rolamento, nos sistemas semafóricos e de sinalização, e alargamento;

- XXII. intervenção pontual na passagem sob a Rodovia Anhangüera, próximo à Avenida do Anastácio, que compreende melhoramentos na passagem existente sob a Rodovia Anhangüera, ligando a Rua Waltrudes à Avenida Alexandre Colares, para facilitar o acesso do Distrito de São Domingos à Marginal do Tietê;

- XXIII. construção da Via Estrutural Leste-Oeste, que ligará a Avenida Brás Leme à Avenida do Anastácio;

- XXIV. construção de uma passarela de ligação entre a Estação de Pirituba e o terminal de ônibus, em fase de conclusão.

Seção III – Rede Estrutural de Transporte Público

Art. 13 - Este Plano Regional Estratégico incorpora as diretrizes do PDE e do Plano Municipal de Circulação Viária e de Transportes, e estabelece:

- I. gestão junto à CPTM para adequação da atual Linha “A” da CPTM, compreendendo:
 - a) adequação tecnológica, tanto dos trens como do sistema de controle operacional;
 - b) adequação da quantidade de trens, para possibilitar a diminuição do intervalo entre estes;
 - c) adequação das estações existentes, por meio do melhoramento dos acessos e plataformas, construção de bicicletários e gestão junto aos órgãos competentes para implantação de serviços como agência de correio, posto de internet e outros.

- II. gestão junto à CPTM para implantação de novas estações na linha “A” dessa Companhia, compreendendo:
 - a) Estação City Recanto, na região entre as Estações Pirituba e Vila Clarice, já existentes;
 - b) Estação Voith e Vila Aurora, na região próxima ao Rodoanel Metropolitano Mário Covas;
 - c) remanejamento da Estação Piqueri para a área da linha de transmissão de energia elétrica da Eletropaulo.

- III. gestão junto ao Metrô para o prolongamento da linha da Barra Funda até a Estação Pirituba da CPTM, com aproveitamento da linha da CPTM.

Parágrafo único - A Rede Estrutural de Transporte Público da Subprefeitura Pirituba é a constante do Quadro 03 e Mapa 03, integrantes deste Livro.

Seção IV – Rede Estrutural de Eixos e Pólos de Centralidade

Art. 14 – Atendendo as diretrizes estabelecidas pelo artigo 126 do PDE, este Plano Regional Estratégico incorpora algumas das centralidades definidas pelo PDE, e estabelece:

- I. uma centralidade polar existente a qualificar - 2006:
 - a) Parada de Taipas, localizada no Distrito de Jaraguá, que visa à dinamização do comércio e melhoria e implantação de serviços públicos.
- II. cinco centralidades lineares a dinamizar:
 - a) avenida Paula Ferreira, localizada no Distrito de Pirituba, que visa ao desenvolvimento de atividades de comércio e serviços de abrangência regional;
 - b) avenida Mutinga, localizada nos distritos de Pirituba e São Domingos, e visa à dinamização do comércio e requalificação do sistema viário para comportar a atração de novos empreendimentos;
 - c) avenida Deputado Cantídio Sampaio, localizada no Distrito de Jaraguá, e visa à implantação de equipamentos sociais nas vias perpendiculares aos grandes eixos viários;
 - d) avenida Jerimanduba/Estrada de Taipas, localizada no Distrito de Jaraguá, e visa à dinamização do comércio e serviços, e implantação de equipamentos sociais nas vias perpendiculares aos grandes eixos viários;
 - e) estrada Turística do Jaraguá, localizada no Distrito de Pirituba, São Domingos e Jaraguá, e visa à atração e dinamização de atividades de comércio e serviços ligados ao turismo, e à melhoria da qualidade de vida da população da aldeia assentada na área de acesso ao Parque Jaraguá.
- III. uma centralidade linear existente:
 - a) avenida General Edgar Facó no Distrito de Pirituba, que abrange os lotes lindeiros a esta via, e visa à dinamização do comércio e serviços.
- IV. duas novas centralidades:
 - a) City Recanto/Vila Clarice, localizada nos distritos de Pirituba e Jaraguá, que visa à dinamização do comércio e serviços a serem implantados;
 - b) avenida Alexios Jafet, localizada no distrito de Jaraguá.

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 05A, delimitadas no Mapa 05, integrantes deste Livro.

Título III – Do Uso e Ocupação do Solo

Capítulo I – Das Macrozonas

Art. 15 – Conforme a delimitação constante do Mapa 5 e Quadro 17 do PDE, a Subprefeitura de Pirituba encontra-se, em parte, na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana e, em parte, na Macrozona de Proteção Ambiental.

Seção I – Macrozona de Proteção Ambiental

Art. 16 – Ficam sujeitas às disposições do artigo 150 do PDE, parte do território do Distrito do Jaraguá, a nordeste na divisa com as Subprefeituras de Perus e Freguesia/Brasilândia, e a oeste na divisa com o Município de Osasco.

Art. 17 – Fica estabelecida a redução do limite da Macrozona de Proteção Ambiental, fixada pelo PDE, que passará a ser delimitada pela linha de divisa dos Distritos de Jaraguá e Perus, segue no sentido sul pela Avenida Raimundo Pereira de Magalhães, Avenida Deputado Cantídio Sampaio, até o encontro com a divisa do Distrito de Brasilândia.

Subseção I – Macroárea de Proteção Integral

Art. 18 – Está contida na Macroárea de Proteção Integral, conforme dispõe o artigo 151 do PDE, a ZEP – Zona Especial de Preservação que compreende o Parque Estadual do Jaraguá.

Subseção II – Macroárea de Conservação e Recuperação

Art. 19 – Estão contidas na Macroárea de Conservação e Recuperação, conforme dispõe o artigo 153 do PDE, compreendendo parte dos Distritos de Jaraguá e São Domingos:

- I. ZEPAM – Zona Especial de Preservação Ambiental;
- II. ZEPAG – Zona Especial de Produção Agrícola e de Extração Mineral;
- III. ZMp – Zona Mista de Proteção Ambiental.

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

Art. 20 – A ZMp – Zona Mista de Proteção Ambiental permite residencial de baixa densidade e não residencial com atividades de comércio e serviços de âmbito local.

Seção II – Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana

Art. 21 – Este Plano Regional Estratégico estabelece objetivos, diretrizes e ações estratégicas contidas nas zonas de uso e nas áreas de intervenção para a Macroárea de Reestruturação e Requalificação, na porção central do território desta Subprefeitura no eixo norte-sul; para a Macroárea de Urbanização em Consolidação, em especial para o Distrito de São Domingos; para a Macroárea de Urbanização Consolidada, em trechos dos Distritos de São Domingos e Pirituba e para a Macroárea de Urbanização e Qualificação, no Distrito do Jaraguá.

Capítulo II – Das Zonas

Seção I – Das Zonas Exclusivamente Residenciais - ZER

Art. 22 – Estão contidos no perímetro desta subprefeitura os seguintes tipos de Zona Exclusivamente Residencial – ZER:

- I. ZER-1 – Zona Exclusivamente Residencial de densidade demográfica baixa, localizada entre a Avenida do Anastácio e a Rodovia dos Bandeirantes;
- II. ZER-2 – Zona Exclusivamente Residencial de densidade demográfica média, localizada ao longo da Avenida Raimundo Pereira de Magalhães.

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

Seção II – Das Zonas Predominantemente Industriais – ZPI

Art. 23 – Ficam enquadradas na Zona Predominantemente Industrial – ZPI as seguintes áreas:

- I. ZPI/01 e ZPI/02 – localizadas ao longo da Rodovia Anhanguera, no Distrito de São Domingos;
- II. ZPI/03 – localizada entre a linha “A” da CPTM e a Avenida Friedrich Von Voith, no Distrito de Jaraguá;
- III. ZPI/04, ZPI/05 e ZPI/06 – localizadas ao norte da Estrada do Corredor e à oeste da Avenida Raimundo Pereira de Magalhães, no Distrito de Jaraguá.

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

Seção III – Das Zonas Mistas – ZM

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

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

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

Art. 25 – A Zona Mista de baixa densidade – ZM-1, que abrange grande parte do território desta subprefeitura, permite o uso residencial com atividades de comércio e serviços de atendimento local.

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

§ 2º - (VETADO)

§ 3º - Ficam enquadrados na Zona Exclusivamente Residencial ZER-3 os seguintes trechos de logradouros públicos: Avenida do Anastácio, Rua “19W” (Rua Doutor Luiz Delfino Amorim Lima), Rua “17W” (Rua Desembargador Olavo Guimarães), Rua “18W” (Rua Bernardino de Q. Guimarães), Rua Doutor Odon Carlos de Figueiredo Ferraz, Rua “12W” e Rua “15W”, constantes do Quadro 04 e Quadro 04D, delimitados no Mapa 04, integrantes deste Livro.

Art. 26 – A Zona Mista de média densidade – ZM-2 se localiza nas áreas do entorno da ZER-1 entre a Avenida do Anastácio e a Rodovia dos Bandeirantes, na divisa entre o Distrito de Pirituba e o de São Domingos.

Art. 27 – As Zonas Mistas de alta densidade – ZM-3a e ZM-3b, permitem o uso residencial com atividades de comércio, serviços e indústrias compatíveis com o uso residencial.

Seção IV – Das Zonas Centralidade – ZC

Art. 28 – Ficam enquadradas na Zona Centralidade Polar – ZCPa, a área localizada no Distrito de Jaraguá, que corresponde à centralidade polar da Parada de Taipas e a área localizada no Distrito de Pirituba, que corresponde à nova centralidade City Recanto/ Vila Clarice.

Art. 29 – Estão contidas no perímetro desta subprefeitura as seguintes Zonas Centralidade Linear – ZCLa:

- I. avenidas Deputado Cantídio Sampaio, Jerimanduba, Mutinga, Paula Ferreira, General Edgar Facó, Alexios Jafet, Estrada de Taipas e Estrada Turística do Jaraguá;

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 V – 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, áreas inseridas dentro do limite da Macrozona de Proteção Ambiental e da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana.

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.

Art. 32 – Para a ZEPAM/25, localizada na área Indígena Guarani (Aldeia Jaraguá Ytu), são estabelecidas as seguintes diretrizes:

- I. manutenção do grupo indígena e a preservação de sua cultura;
- II. realização de gestões junto à FUNAI (Fundação Nacional do Índio) e a Secretaria de Estado do Meio Ambiente para revisão de limites área Indígena Guarani, buscando sua ampliação;
- III. desenvolvimento de programas de apoio e assistência técnica aos guaranis, que deverão ser implantados em conjunto por equipes técnicas da Subprefeitura de Pirituba e Organizações Não Governamentais – ONGs, que atuam junto a populações indígenas, integrando as atividades turísticas do Parque Jaraguá.

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

Art. 33 – Ficam enquadradas nas Zonas Especiais de Produção Agrícola e de Extração Mineral – ZEPAG, conforme dispõe o artigo 169 do PDE, as seguintes áreas:

- I. ZEPAG/01, área da Pedreira Riúma, no limite com a Subprefeitura de Perus;
- II. ZEPAG/02, ao norte do Parque Jaraguá;
- III. ZEPAG/03, à nordeste, próximo ao limite com o Distrito de Brasilândia;
- IV. ZEPAG/04, na área lindeira à Avenida Elísio Teixeira Leite, ao lado do Hospital Parque Taipas;
- V. ZEPAG/05, na área lindeira à Avenida Raimundo Pereira de Magalhães, no limite com a Subprefeitura de Perus;
- VI. ZEPAG/06, a leste, no km 22,5 da Rodovia dos Bandeirantes.

§ 1º - O PRAD - Plano de Recuperação de Áreas Degradadas, que deverá ser feito após a desativação da Pedreira Riúma, deverá incorporar as diretrizes de ocupação constantes do Projeto Estratégico de Intervenção Urbana – PEIU 2.

§ 2º - As áreas de que tratam os incisos I, II, III e VI deste artigo, deverão receber o benefício da transferência do direito de construir.

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

Subseção III – 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 produção de Habitações de Interesse Social – HIS ou do Mercado Popular – HMP, definidas 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, compreendendo:

- 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 - Os perímetros das ZEIS são os constantes do Quadro 04B, delimitados 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. 35 – Este Plano Regional Estratégico, tendo por referência as disposições estabelecidas no artigo 201 do PDE e nas disposições da parte I desta Lei, estabelece a aplicação do parcelamento, edificação ou utilização compulsória todos os imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados localizados no território desta Subprefeitura.

Seção II – Do Direito de Preempção

Art. 36 – 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 de Pirituba, demarca os seguintes imóveis para a aplicação do Direito de Preempção:

- I. áreas para implantação de parques ou equipamentos de uso público:
 - a) parque junto à Marginal Tietê com a Rodovia Anhanguera;
 - b) parque à Rua Maestro Arthur de Angelis, Chácara Inglesa (Castelinho).
- II. áreas para implantação de reservatórios de contenção de águas pluviais – piscinões:
 - a) Ribeirão Vermelho – Córrego da Olaria, na confluência da Rodovia Anhanguera com a Avenida Jornalista Paulo Zing;
 - b) Ribeirão Vermelho – Córrego Antônio Inocêncio de Souza, na Estrada Turística do Jaraguá, próximo ao Conjunto Habitacional Turística;
 - c) Ribeirão Perus, próximo ao Rodoanel Metropolitano Mário Covas, no limite com a Subprefeitura de Perus.
- III. área inserida dentro do perímetro da ZEPAM/11, no Distrito de Jaraguá, para implantação de equipamento institucional ligado à saúde da mulher, entre a Rua Fragata Constituição e a Travessa Antônio Inácio Torres.

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

Seção III – Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Art. 37 – Este Plano Regional Estratégico, tendo por referência as disposições estabelecidas no artigo 209 do PDE e em função das necessidades de cada distrito da Subprefeitura de Pirituba,

demarca as zonas mistas e centralidades com coeficientes de aproveitamento máximo maior do que o básico para a aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir.

Seção IV – Das Áreas de Intervenção Urbana

Art. 38 – Ficam estabelecidas as AIU Parques Lineares dos Córregos Antônio Inocêncio de Souza, Ribeirão Perus, Tanque e Vargem Grande.

Art. 39 - Fica estabelecida a AIU Sistema Viário da via estrutural Norte-Sul, que define como diretriz a melhoria no padrão da linha “A” da CPTM.

Art. 40 – Ficam estabelecidas as AIU Centralidades:

- I. AIU – Centralidade Linear da avenida General Edgar Facó, que estabelece o coeficiente de aproveitamento máximo igual a 3,0 (três);
- II. AIU – Centralidade Polar City Recanto/Vila Clarice, que estabelece coeficiente de aproveitamento igual a 4,0 (quatro).

Art. 41 – Fica estabelecida a AIU Sistema Viário da Avenida Paula Ferreira, localizada no Distrito de Pirituba, que compreende:

- I. antes do alargamento da via, o coeficiente de aproveitamento básico e máximo igual a 1,0 (um), com permissão para o uso residencial, e atividades de comércio e serviços diversificados, visando a contenção do fluxo de veículos;
- II. após o alargamento da via o coeficiente de aproveitamento básico igual a 1,0 (um), e máximo igual a 2,5 (dois e meio), com permissão para o uso residencial, comércio e serviços diversificados.

Art. 42 – O Projeto Estratégico de Intervenção Urbana – PEIU 1, localiza-se no centro do território da Subprefeitura de Pirituba, abrangendo os Distritos de Pirituba e Jaraguá, entre a linha “A” da CPTM e a Avenida Raimundo Pereira de Magalhães, do km 15,7 ao 19.

§ 1º - São objetivos deste Projeto Estratégico de Intervenção Urbana:

- I. dinamização da área por meio do desenvolvimento urbano e econômico da região paralelamente à conservação e preservação do meio ambiente;
- II. manutenção da qualidade ambiental da área, que apresenta parte de vegetação significativa;
- III. melhoria da acessibilidade da área, por meio de:
 - a) melhoria do transporte ferroviário de passageiros, com aumento da frequência dos trens;
 - b) implantação de quatro novas estações ferroviárias, na linha “A” da CPTM;
 - c) implantação da Via Estrutural Norte-Sul;
 - d) manutenção do traçado atual da Avenida Doutor Felipe Pinel, no trecho abrangido pela área do Projeto de Intervenção, com implantação de projeto paisagístico (caminho verde) e adequação das condições de tráfego;
 - e) melhoria da ligação viária entre a área do Projeto de Intervenção e o Bairro City Recanto.

§ 2º - Este PEIU abrange as seguintes zonas:

- I. ZEPAM/01, que compreende a EI-9/001 – área verde de especial interesse, localizada na área do Clube Campestre Jaraguá;

- II. ZEPAM/02, na área da Febem — Secretaria de Promoção Social do Estado de São Paulo, do Centro de Treinamento da Polícia Militar e da Associação Cristã de Moços (ACM), que desenvolve nesta área um programa de recuperação ambiental;
- III. ZEPAM/03, 04, 05, 06 e 07, para manutenção da vegetação significativa da área;
- IV. ZCPa/02 - City Recanto/Vila Clarice, para atrair atividades de comércio e serviços, para alavancar um pólo de atividades econômicas como supermercado, centro cultural como salas de cinema, teatro, salas para shows, e edifícios de escritórios;
- V. ZER-2/01 – Zona Exclusivamente Residencial de densidade demográfica baixa.

Art. 43 – O Projeto Estratégico de Intervenção Urbana– PEIU 2 localiza-se no entorno do Rodoanel Metropolitano Mário Covas, junto à linha “A” da CPTM, na área da Pedreira Riúma, em atividade, que é enquadrada por este Plano Regional Estratégico como ZEPAG/01.

§ 1º - Este PEIU deverá ser implantado após a desativação da pedreira, por meio das seguintes diretrizes do Plano de Recuperação de Áreas Degradadas (PRAD):

- I. recuperação ambiental da cava da pedreira, para implantação de lago com parque em seu entorno, integrando as áreas de lazer previstas junto aos “piscinões” que serão implantados na Bacia do Ribeirão Perus, ao sul do Rodoanel Metropolitano Mário Covas;
- II. utilização das áreas próximas ao Rodoanel Metropolitano Mário Covas para depósitos atacadistas, centros de distribuição e transportadoras;
- III. criação de zona mista junto à Estação Vila Aurora da CPTM, que deverá ser implantada até 2012, para atender à demanda de comércio e serviços dos moradores da região.

§ 2º - Este Projeto de Intervenção é integrado pelas seguintes diretrizes relativas à Rede Viária Estrutural e Rede Estrutural de Transporte Público Coletivo:

- I. gestão junto à CPTM para adequação da atual Linha “A”, na área abrangida pelo Distrito Jaraguá, onde deverão ser implantadas duas novas estações ferroviárias;
- II. implantação da Via Estrutural Norte-Sul, na margem direita da ferrovia, interligando a Marginal do Tietê ao Rodoanel Metropolitano Mário Covas, contribuindo para a dinamização da área.

Art. 44 – As Áreas de Intervenção Urbana são as constantes do Quadro 05A, delimitadas no Mapa 05, integrantes deste Livro.

Seção VI – Das Operações Urbanas Consorciadas

Art. 45 – As Operações Urbanas Consorciadas, atendendo às disposições dos artigos 225 a 234 do PDE, serão objeto de lei específica, observando-se as alterações nos perímetros, estabelecidos neste Plano Regional Estratégico, conforme Quadro 13 e Mapa 09 do PDE, compreendendo a Operação Urbana Consorciada Diagonal Norte – Sub-área: Pirituba/Jaraguá.

§ 1º - Estão inseridos dentro do perímetro da Operação Urbana Consorciada Diagonal Norte – Sub-área: Pirituba/Jaraguá os seguintes Projetos Estratégicos de Intervenção Urbana:

- I. Projeto Estratégico de Intervenção Urbana – PEIU 1;
- II. Projeto Estratégico de Intervenção Urbana – PEIU 2.

§ 2º - A descrição perimétrica e delimitação da área da Operação Urbana constam do Quadro 05B e do Mapa 05, integrantes deste Livro.