

Anexo I – Livro I
Plano Regional Estratégico da Subprefeitura – Perus

Sumário

Título I – Das Políticas Públicas Regionais

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

Capítulo II – Dos Objetivos para o Desenvolvimento Econômico e Social

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

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

Título II – Do Plano Urbanístico-Ambiental

Capítulo I – Dos Elementos Estruturadores

Seção I – Rede Estrutural Hídrica Ambiental

Seção II – Rede Viária Estrutural

Seção III – Rede Estrutural de Transporte Público

Seção IV – Rede Estrutural de Eixos e Pólos de Centralidade

Capítulo II – Dos Elementos Integradores

Título III – Do Uso e Ocupação do Solo

Capítulo I – Das Macrozonas

Seção I – Macrozona de Proteção Ambiental

Subseção I - Macroárea de Proteção Integral

Subseção II - Macroárea de Uso Sustentável

Subseção III - 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 de Centralidade – ZC

Seção V – 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 Urbanísticos

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 Urbana

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 de Perus estabelece os objetivos e diretrizes de desenvolvimento urbano e ambiental visando à reversão das tendências de ocupação urbana e direcionamento do crescimento, para alcançar o desenvolvimento harmônico da região, adequando as condições existentes às possibilidades de desenvolvimento sustentável, as quais deverão estar contempladas nas diretrizes estabelecidas para as Áreas de Intervenção Urbana e no fomento as atividades econômicas voltadas ao turismo.

Art. 2º - São princípios da política de desenvolvimento regional da Subprefeitura de Perus:

- I. o alcance da justiça social;
- II. a inclusão social (acesso a bens, serviços e políticas sociais);
- III. o direito à Cidade (acesso à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana; ao transporte público, aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer);
- IV. a universalização da mobilidade e acessibilidade;
- V. a preservação e recuperação do ambiente natural;
- VI. o fortalecimento e descentralização do setor público;
- VII. a participação da população nos processos de planejamento, decisão e gestão.

Art. 3º - São objetivos do desenvolvimento regional:

- I. transformar a região em local de atração de investimentos financeiramente rentáveis, lastreados nas suas características naturais de beleza ainda não exploradas e em processo de degradação, estimulando o ecoturismo;
- II. melhorar as condições de acessibilidade regional, por meio da plena utilização das Rodovias Bandeirantes, Anhanguera e do Rodoanel Metropolitano Mário Covas;
- III. melhorar as condições de deslocamento entre bairros, dentro dos distritos e entre eles;
- IV. preservar as condições ambientais e recuperar o que foi danificado;
- V. melhorar as condições de utilização do Parque Anhanguera;
- VI. implantar sistema de Parques Públicos;
- VII. impedir o avanço da urbanização em áreas impróprias e de proteção ambiental.

Capítulo II – Dos Objetivos para o Desenvolvimento Econômico e Social

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

- I. atrair recursos financeiros na forma de negócios e atividades baseadas no potencial ambiental, cultural e de acessibilidade da região, de maneira ambientalmente sustentável;
- II. promover o desenvolvimento de pólo de atividades turísticas que estimule a vinda de população para o turismo de um dia, por meio da sistematização de ações estratégicas baseadas em Plano Turístico, que deverá contemplar, no mínimo:
 - a) a melhoria das condições de utilização do Parque Anhanguera, por meio de plano de manejo que inclua a abertura de um espaço para visitação, trilhas, centro de visitantes, espaço para atividades esportivas, culturais e de educação ambiental, espaço para piquenique, mini-zoológico, programação cultural, divulgação e outras ações;
 - b) a instalação de posto de informações turísticas no Parque Anhanguera indicando os locais de visitação, passeio, atrações e eventos em Perus;
 - c) a implantação dos parques lineares onde serão implantadas ciclovias e passeios para pedestres, com percursos por todo o território da subprefeitura;
 - d) a preservação ambiental da região de forma a torná-la atraente às atividades relacionadas com o descanso, a contemplação, o contato com a natureza;
 - e) a implantação de equipamentos culturais e de lazer para usufruto da população local e de atração para o turismo de eventos;

- f) a recuperação da área tombada da Fábrica de Cimento Portland Perus;
 - g) a implantação do circuito turístico da Estrada de Ferro Perus-Pirapora, por meio de entendimento com o órgão estadual competente;
 - h) a criação de incentivos aos estabelecimentos comerciais e de serviços para melhoria da qualidade dos serviços aos visitantes;
 - i) a capacitação, formação e treinamento de mão-de-obra local para os serviços ligados ao turismo;
 - j) a criação de estímulo à produção de produtos artesanais da região.
- III. estimular a instalação de atividades relacionadas com o setor hoteleiro, tais como hotéis, hotéis-fazenda, pousadas, spas, chácaras de veraneio, nas áreas com feições rurais e com localização em paisagem privilegiada do Pico do Jaraguá e próximas do Parque Anhangüera, e que atuem na preservação ambiental;
 - IV. estimular a instalação de grandes empreendimentos de lazer como parques temáticos, “resorts” e outros que tenham interesse na conservação ambiental e na utilização da mão de obra local, incentivando as atividades complementares e trazendo recursos para a região;
 - V. incentivar a instalação de centros de estocagem, galpões, indústrias não poluentes e outras atividades de caráter metropolitano nas margens da Rodovia Anhangüera, que geram emprego e renda, e aumentam a arrecadação de impostos;
 - VI. criar incentivos para a manutenção de atividades de natureza rural não predatória como agricultura de alto valor agregado, piscicultura, dentre outras;
 - VII. promover a ordenação do uso e ocupação do solo reduzindo os conflitos entre usos incompatíveis, vedando, inclusive, empreendimentos que degradem a infra-estrutura viária, sem a correspondente mitigação dos impactos negativos.

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

Art. 5º - A promoção do desenvolvimento humano e qualidade de vida deverá ocorrer junto à preservação da qualidade ambiental, tendo por finalidade a conservação dos recursos naturais, constituindo-se em elemento fundamental para a geração de recursos, emprego e renda, que foram incluídas no Plano de Ação de Governo.

Art. 6º - São objetivos e diretrizes para o desenvolvimento humano e qualidade de vida:

- I. prover moradia digna por meio da:
 - a) regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda onde seja adequada a sua permanência, incluindo a implantação de infra-estrutura nos loteamentos irregulares e favelas;
 - b) remoção e conseqüente relocação de famílias que vivem em área de risco geotécnico e em condições de insalubridade;
 - c) monitoramento e controle da ocupação em locais impróprios, especialmente áreas de preservação ambiental, e em bens de uso comum do povo;
 - d) ampliação da oferta de habitação para as famílias de baixa renda, garantindo a sua participação no Plano Municipal de Habitação na proporção de sua necessidade.
- II. promover a inclusão social mediante o aumento da oferta de empregos destinados aos moradores da região, por meio de:
 - a) estímulo à implantação de atividades de desenvolvimento da indústria, do turismo e de hospedagem;
 - b) formação e capacitação profissional para as atividades turísticas.
- III. promover a inserção de todas as faixas etárias nos programas educacionais, por meio de:
 - a) aumento do número de vagas;
 - b) implantação de cursos profissionalizantes;
 - c) articulação das escolas com outros equipamentos sociais e culturais e com organizações da sociedade civil especialmente voltadas à formação de jovens.
- IV. promover a melhoria das condições de saúde da população moradora, por meio de:
 - a) implantação de Programa de Saúde da Família;

- b) implementação da rede hierarquizada de atendimento hospitalar do Município de São Paulo;
 - c) planejamento descentralizado, nos níveis regional e distrital, com foco nas necessidades de saúde da população local.
- V. promover a implantação de equipamentos de cultura, esportes e lazer;
- VI. promover a universalização da mobilidade e acessibilidade, estendendo aos portadores de deficiência as condições de circulação e utilização da cidade e de seus equipamentos.

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

Art. 7º - São objetivos do Desenvolvimento Urbano com Qualidade Ambiental:

- I. fiscalizar e controlar o processo de desmatamento;
- II. fiscalizar e controlar os processos de ocupação clandestina e irregular;
- III. promover a conscientização da população, por meio de programas de educação ambiental;
- IV. implantar sistemas de esgotamento sanitário em toda a área urbanizada;
- V. fiscalizar e monitorar os lançamentos de esgoto em locais inadequados, incluindo os sistemas de drenagem;
- VI. implantar estações de tratamento de esgoto;
- VII. recuperar áreas degradadas e restaurar a mata ciliar nos locais possíveis;
- VIII. implantar os parques lineares definidos nesta Lei;
- IX. promover a arborização dos logradouros públicos;
- X. valorizar e proteger os bens patrimoniais de interesse histórico, cultural, arquitetônico e paisagístico;
- XI. controlar e fiscalizar as fontes poluidoras visando à redução geral das condições de poluição.

Título II – Do Plano Urbanístico Ambiental

Art. 8º – Este Plano Regional Estratégico, observando 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 Perus é formada pelo Ribeirão Perus, Córrego Areião, Córrego Santa Fé, Rio Juquery-Pinheirinho e Córrego Itaim ou Paiol Velho, para os quais são definidos parques lineares de forma a constituir um conjunto de áreas verdes intercomunicáveis, sujeitos às seguintes diretrizes:

- I. para o Ribeirão Perus:
 - a) manter a permeabilidade em suas planícies aluviais, contribuindo para a resolução dos problemas ligados às inundações;
 - b) propiciar área de lazer acessível à população do Distrito de Perus;
 - c) dar tratamento conjunto aos equipamentos contidos no parque linear, inclusive o CEU Perus, a requalificação da Fábrica de Cimento Portland Perus e da Praça Central junto à Estação Perus da linha “A” da CPTM;
 - d) implantar ciclovia ao longo da margem direita deste parque linear.
- II. para o Córrego Areião:
 - a) contribuir para a resolução dos problemas ligados às inundações;
 - b) propiciar área de ajardinamento e lazer para a população;
 - c) implantar ciclovia ao longo da margem direita deste parque linear.
- III. para o Córrego Santa Fé:
 - a) contribuir para a resolução dos problemas ligados às inundações;

- b) propiciar área de ajardinamento e lazer para a população;
 - c) implantar ciclovia ao longo deste parque linear;
 - d) incluir no perímetro do parque linear a planície aluvial do Córrego Santa Fé, desde a nascente, junto ao Parque Jaraguá, até a confluência do Rio Juqueri, e as planícies de seus afluentes:
 - 1. afluente 1 e contribuintes, do Conjunto Residencial Sol Nascente, Gleba Um, até o Córrego Santa Fé;
 - 2. afluente 2 e contribuintes, do Bairro Itaberaba 1 e Esperança, ao longo da Avenida Coronel José Gladiador, até o Córrego Santa Fé;
 - 3. afluente 3, do Loteamento Vila dos Palmares até o Córrego Santa Fé;
 - 4. afluente 4, ao longo da Avenida dos Eucaliptos, até o Córrego Santa Fé.
- IV. para o Rio Juquery-Pinheirinho:
- a) impedir a ocupação de sua várzea;
 - b) implantar o parque linear nas margens dos córregos citados no inciso IV;
 - c) fazer a gestão junto ao Município de Caieiras, para a implantação de um parque intermunicipal em continuidade ao parque linear;
 - d) ter o perímetro do parque linear ampliado para montante, caso os municípios da bacia, Franco da Rocha e Mairiporã, se interessem por esta proposta;
 - e) implantar ciclovia ao longo da margem esquerda deste parque linear;
 - f) incluir em seu perímetro a planície aluvial do Rio Juquery-Pinheirinho e o afluente 8.
- V. para o Córrego Itaim ou Paiol Velho:
- a) impedir a ocupação de sua várzea;
 - b) implantar o parque linear nas margens do Córrego citado no inciso V;
 - c) fazer a gestão junto aos Municípios de Cajamar e Santana de Parnaíba, para a implantação de um parque intermunicipal em continuidade ao parque linear;
 - d) implantar ciclovia ao longo de suas margens.

§ 1º - Para as áreas que integram os parques lineares constantes do Quadro 01 e Mapa 01 integrantes deste Livro aplicam-se a transferência do direito de construir, nos termos dos artigos 217 a 220 do PDE e as disposições da Parte I desta Lei.

§ 2º - A descrição perimétrica, quantificação e horizonte das ciclovias a serem implantadas ao longo dos parques lineares são os constantes do Quadro 02, delimitados no Mapa 02, integrantes deste Livro.

Art. 10 – Deverão ser implantados, até 2006, os caminhos verdes por meio de programa de arborização, cujas descrições e quantificações são as constantes do Quadro 01, delimitadas no Mapa 01, integrantes deste Livro.

Art. 11 – Deverão ser implantados dois parques públicos ampliando o conjunto de áreas verdes municipais, cujos perímetros e áreas constam do Quadro 01 e do Mapa 01, integrantes deste Livro, compreendendo:

- I. parque do Rodoanel Metropolitano Mário Covas, até 2006;
- II. parque sobre o Aterro Sanitário, até 2012.

Art. 12 – Ficam instituídos por este Plano Regional Estratégico os seguintes marcos referenciais dos bairros da Subprefeitura de Perus:

- I. Memorial da Democracia, que compreende a requalificação dos espaços de acesso ao Cemitério Dom Busco, e cria praça com escultura em homenagem aos mortos;
- II. Praça do Samba, situada junto à Rua Mogeiro com a Estrada São Paulo-Jundiaí destinada preferencialmente às atividades de artesanato e roda de samba;
- III. Praça elevada junto a Estação de Perus, situada entre os viadutos, contendo planos escalonados, com características arquitetônicas diferenciadas, garantindo a transposição segura aos pedestres sobre a via férrea, e a acessibilidade aos equipamentos institucionais como o Corredor Cultural de Perus e CEU Perus.

Art. 13 – Fica instituído por este Plano Regional Estratégico o Corredor Cultural de Perus compreendendo atividades de lazer, turismo e cultura, desenvolvidas em diferentes espaços interligados entre si, composto por:

- I. CEU Perus destinado a atividades educacionais, culturais e esportivas;
- II. Praça Inácia Dias destinada a manifestações e eventos;
- III. Fábrica de Cimento Portland de Perus que integra a recuperação da Estrada de Ferro Perus-Pirapora e as atividades relacionadas com o turismo ambiental.

Art. 14 – São diretrizes para o Corredor Cultural de Perus:

- I. prover travessias seguras ao pedestre sobre a ferrovia, em locais estratégicos, que permitam o fácil acesso aos equipamentos integrantes do Corredor Cultural;
- II. promover a revitalização dos imóveis do entorno do Corredor Cultural, estimulando a instalação de atividades afins;
- III. realizar melhoramentos no sistema viário adjacente por meio de ações que promovam a melhoria da iluminação pública, das calçadas, da acessibilidade às pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida, do mobiliário urbano.

Seção II – Rede Viária Estrutural

Art. 15 – As vias estruturais da Subprefeitura de Perus foram estabelecidas no Quadro N° 03 do PDE, cabendo a este Plano Regional Estratégico o estabelecimento dos melhoramentos viários que complementam a rede viária e garantam a acessibilidade às atividades urbanas da região, consistentes em:

- I. fazer gestão junto ao DERSA e concessionária responsável, para implantação de vias marginais à Rodovia Anhangüera, para acesso aos usos não residenciais de caráter regional que deverão ser implantados ao longo desta via visando à:
 - a) criação de incentivos para instalação de atividades ao longo da Rodovia Anhangüera, e na Área de Intervenção Urbana - AIU-06;
 - b) ligação dos bairros do distrito do Anhangüera com o bairro do Polvilho no Município de Cajamar;
 - c) atendimento do tráfego de bicicletas, por meio da implantação de ciclovias.
- II. alargamento da Estrada de Ligação, que liga o centro do distrito de Perus com o distrito Anhangüera e a Subprefeitura de Pirituba, com implantação de calçadas e mobiliário urbano;
- III. alargamento da Estrada do Pinheirinho, que liga o Município de São Paulo ao Município de Caieiras, fazendo limite entre as Macrozonas de Proteção Ambiental e de Estruturação e Qualificação Urbana, com implantação de calçadas e pontos de ônibus;
- IV. alargamento das faixas de rolamento, e eventual duplicação da Estrada São Paulo-Jundiaí, principal acesso ao Aterro Sanitário, com implantação de calçadas e pontos de ônibus;
- V. alargamento de trecho da Rua Mogeiro, para que esta tenha as mesmas dimensões da Estrada São Paulo-Jundiaí, assegurando a continuidade de fluxo de veículos entre estas duas vias;
- VI. alargamento, de no mínimo 4m (quatro metros), e ajuste da geometria da Estrada de Perus, que liga o centro do distrito de Perus à Rodovia, com requalificação do trecho que dá acesso ao Parque Anhangüera, e implantação de calçadas, mobiliário urbano e ciclovia;
- VII. alargamento da avenida Doutor Sylvio de Campos, na continuidade da Estrada de Perus, incluindo espaço para implantação de ciclovia e calçadas, e a revisão dos acessos às atividades já instaladas;

- VIII. duplicação da Avenida Doutor Sylvio de Campos, no trecho entre a rua Mogeiro e a rua Martim Lobo Saldanha;
- IX. abertura de novas vias:
 - a) entre a Rua Luis Pereira Rebouças e Rua dos Eucaliptos, no trecho de acesso ao Km 27 da Rodovia Anhangüera;
 - b) entre a Avenida Pietro Triecca e o trevo de acesso à Perus, no Km 26 da Rodovia Anhangüera.
- X. implantação de melhoramentos nas vias:
 - a) rua Luis Pereira Rebouças;
 - b) avenida Felipe Sturba;
 - c) rua Denis Brean;
 - d) rua Francisco Bellazzi;
 - e) rua Ernesto Bottoni;
 - f) rua Júlio de Oliveira.
- XI. implantação das intervenções pontuais:
 - a) fazer gestão junto ao DERSA para melhoria das condições de passagem na confluência do Rodoanel Metropolitano Mário Covas com as seguintes vias:
 - 1. estrada de Ligação;
 - 2. estrada São Paulo-Jundiaí;
 - 3. trevo junto a Rodovia dos Bandeirantes;
 - 4. avenida Raimundo Pereira de Magalhães, compreendendo organização dos acessos e ajuste da geometria;
 - b) garantir melhor acesso ao Jardim Adelfiore pela Avenida Raimundo Pereira de Magalhães;
 - c) garantir melhor acesso à Avenida Raimundo Pereira de Magalhães com a Rua Fiorelli Peccicacco;
 - d) remodelação do viaduto do centro do distrito de Perus, com implantação de binário na Rua Padre Manuel Campello.
- XII. revisão da melhoria, estabelecida pelo PDE, para a Estrada Coronel José Gladiador, no trecho de alta declividade, entre os bairros Itaberaba e Chácara Jaraguá, no distrito Anhangüera;
- XIII. implantação de passarela de pedestres, sobre a linha "A" da CPTM, para interligar o CEU Perus e a Praça Inácio Dias.

Parágrafo único - A discriminação do distrito, a quantificação e o horizonte referentes aos melhoramentos viários definidos por este Plano Regional Estratégico constam do Quadro 02, e os perímetros estão delimitados no Mapa 02, integrantes deste Livro.

Art. 16 – Este Plano Regional Estratégico estabelece para as vias estruturais N1, a gestão junto ao DERSA para implantação das seguintes diretrizes:

- I. implantação de acessos, por meio de pista de desaceleração, à Rodovia dos Bandeirantes;
- II. implantação de pista de desaceleração, vagas para estacionamento, e barreiras acústicas nos trechos indicados por exigência legal, em especial na Macrozona de Proteção Ambiental, na Rodovia Anhangüera;
- III. implantação de barreiras acústicas, em trechos exigidos para proteção dos usos instalados, no Rodoanel Metropolitano Mário Covas.

Seção III – Rede Estrutural de Transporte Público

Art. 17 – A Rede Estrutural de Transporte Público da Subprefeitura Perus 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. 18 – Atendendo as diretrizes estabelecidas pelo artigo 126 do PDE, neste Plano Regional Estratégico há:

- I. uma centralidade polar existente a qualificar (2006), no distrito de Perus, indicada pelo PDE, situada na área central de Perus com usos definidos nas disposições da Parte III desta Lei;
- II. uma centralidade linear existente, no distrito de Perus, junto às avenidas Doutor Sylvio de Campos, Rua Padre Manuel Campello e Fiorelli Peccicacco, indicada pelo PDE com usos definidos nas disposições da Parte III desta Lei;
- III. uma centralidade linear a dinamizar (2006), no distrito Anhangüera, indicada pelo PDE, situada junto às ruas Coronel José Gladiador, Virgínia Castiglione e Leopoldo de Passos Lima, abrangendo os lotes lindeiros à via com usos definidos nas disposições da Parte III desta Lei;
- IV. uma centralidade linear a dinamizar (2012), no distrito de Perus, ao longo da Estrada do Pinheirinho, que visa a suprir as necessidades das zonas lindeiras com comércio e serviços de âmbito regional;
- V. uma nova centralidade linear a dinamizar (2012), no distrito de Perus, junto à rua Mogeiro e estrada São Paulo-Jundiaí, proposta por este Plano Regional Estratégico Estratégico, abrangendo a faixa de 50 metros dos lotes lindeiros à via dos dois lados com usos definidos nas disposições da Parte III desta Lei.

§ 1º - As centralidades de que trata este artigo estão contidas na ZCPa e ZCLa, delimitadas no Mapa 04 e constantes do Quadro 04 e do Quadro 04C, e estão contidas na ZCLp, delimitadas no Mapa 04 e constantes do Quadro 04, Quadro 04A e Quadro 04B, integrantes deste Livro.

§ 2º - As centralidades de que trata este artigo estão contidas nas Áreas de Intervenção Urbana – AIU Centralidades, constantes do Quadro 05, delimitadas no Mapa 05, integrantes deste Livro.

Capítulo II – Dos Elementos Integradores

Art. 19 - Para alcançar o desenvolvimento humano e qualidade de vida as propostas feitas pela comunidade foram incluídas no Plano de Governo da Subprefeitura, como parte dos planos setoriais e das ações estratégicas localizadas, tendo por finalidade a inclusão social e a redução das desigualdades regionais relativas aos diversos setores como, habitação, educação, saúde, assistência social, cultura, esporte e lazer, conforme artigo 5º deste Livro, e incluídos no Plano de Ação de Governo.

Título III – Do Uso e Ocupação do Solo

Capítulo I – Das Macrozonas

Art. 20 – Segundo o Mapa nº 5 e o Quadro nº 17 do PDE, a Subprefeitura de Perus 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. 21 – Estão contidas na Macrozona de Proteção Ambiental todo o território do distrito Anhangüera, o Parque Anhangüera e a parte do território do distrito de Perus.

Subseção I – Macroárea de Proteção Integral

Art. 22 – Está contida na Macroárea de Proteção Integral, conforme dispõe artigo 151 do PDE, a ZEP – Zona Especial de Preservação que compreende o Parque Anhanguera, localizado no distrito de Anhanguera.

Subseção II – Macroárea de Uso Sustentável

Art. 23 – Estão contidas na Macroárea de Uso Sustentável, conforme dispõe o artigo 152 do PDE, compreendendo parte do distrito de Perus e do distrito Anhanguera:

- I. ZEPAM – Zona Especial de Preservação Ambiental;
- II. ZEPAG – Zona Especial de Produção Agrícola e de Extração Mineral;
- III. ZLT – Zona de Lazer e Turismo;
- IV. ZMp – Zona Mista de Proteção Ambiental;
- V. ZCLp – Zona Centralidade Linear de Proteção Ambiental;
- VI. ZEIS 1 – Zona Especial de Interesse Social.

§ 1º - A Zona de Lazer e Turismo corresponde às áreas onde devem ser mantidas as características atuais ou incentivadas a instalação de empreendimentos turísticos de sustentabilidade ambiental de baixo impacto, como chácaras de recreio, equipamentos ligados à hospedagem, pequenas convenções, agroindústrias, cilos, galpões de estocagem, com projeto urbanístico que conste de Termo de Compromisso Ambiental, nos termos do artigo 254 do PDE, soluções técnicas e obras necessárias para a contenção do risco de impacto ambiental.

§ 2º - A ZMp, localizada na Macroárea de Uso Sustentável, corresponde à área do Conjunto Habitacional da Rua Felipe Cardoso de Campos.

§ 3º - A ZCLp/02, localizada ao longo da Estrada do Pinheirinho, abrange os lotes lindeiros a esta via, numa faixa de 50m (cinquenta metros) medidos a partir do alinhamento, e visa a suprir as necessidades das zonas lindeiras com comércio e serviços de âmbito local e regional.

§ 4º - As características das ZEPAM, ZEPAG, ZLT, ZMp, ZCLp e ZEIS 1 são as constantes do Quadro 04 e Quadro 04A, delimitadas no Mapa 04, integrantes deste Livro.

Subseção III – Macroárea de Conservação e Recuperação

Art. 24 – Estão contidas na Macroárea de Conservação e Recuperação, conforme dispõe o artigo 153 do PDE, compreendendo parte do distrito de Perus e do distrito Anhanguera:

- I. ZEPAM – Zona Especial de Preservação Ambiental;
- II. ZEPAG – Zona Especial de Produção Agrícola e de Extração Mineral;
- III. ZEIS-1 – Zona Especial de Interesse Social;
- IV. ZLT – Zona de Lazer e Turismo;
- V. ZMp – Zona Mista de Proteção Ambiental;
- VI. ZCLp – Zona Centralidade Linear de Proteção Ambiental;
- VII. ZPI – Zona Predominantemente Industrial.

Parágrafo único - As características das ZEPAM, ZEPAG, ZEIS 1, ZLT, ZMp, ZCLp e ZPI são as constantes do Quadro 04 e Quadro 04B, delimitadas no Mapa 04, integrantes deste Livro.

Art. 25 – A ZMp – Zona Mista de Proteção Ambiental, localizada na Macroárea de Conservação e Recuperação, com predominância do uso residencial de baixa densidade, e não residencial com atividades de comércio e serviços de âmbito local, deverá receber diretrizes urbanísticas que visem à recuperação ambiental, com medidas de arborização intensiva, recuperação de matas ciliares dos córregos e outras ações que visem a amenizar os impactos da urbanização em Área de Proteção Ambiental.

Parágrafo único. – Fica permitida na ZMp/01, 02 e 03 a subcategoria de uso Residencial - R2v, em lotes com no mínimo 1.000 m² (mil metros quadrados) existentes ou oriundos de remembramento, onde a taxa de ocupação máxima será igual a 0,25, e não será exigido gabarito de altura máxima

para as edificações, devendo ser mantidos os coeficientes de aproveitamento básico e máximo e a taxa de permeabilidade mínima.

Art. 26 – A ZMp/05, ZMp/06, ZMp/07, ZMp/08 e ZMp/09 caracterizam-se como Zona Mista de Proteção Ambiental com Restrições Geotécnicas, e estão contidas nos loteamentos Jardim Clei, Vila Palmares, Parque Esperança, Itaberaba 1, Morada do Sol, Conjunto Residencial Sol Nascente – Glebas 1, 2 e 3, no distrito Anhanguera, e Sítio Botuquara, no distrito de Perus, tendo por características áreas com fragilidade ambiental e risco de deslizamento, onde a aprovação de parcelamento do solo deverá ser acompanhada de laudos técnicos de adequabilidade geotécnica.

Art. 27 – A ZCLp/01 compreende os lotes lindeiros às ruas Coronel José Gladiador, Virgínia Castiglione e Leopoldo de Passos Lima, numa faixa de 50m (cinquenta metros) medidos a partir do alinhamento, com usos definidos nas disposições da Parte III desta Lei.

Seção II – Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana

Art. 28 – 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 e para a Macroárea de Reestruturação e Requalificação no distrito de Perus.

Capítulo II – Das Zonas de Uso

Seção I – Da Zona Exclusivamente Residencial – ZER

Art. 29 – Fica enquadrada na Zona Exclusivamente Residencial de densidade demográfica baixa – ZER-1/01 Chácara Jaraguá, delimitada no Mapa 04 e com descrição perimétrica e características de uso e ocupação constantes do Quadro 04 e Quadro 04C, integrantes deste Livro.

Seção II – Das Zonas Predominantemente Industriais

Art. 30 – Ficam enquadradas nas Zonas Predominantemente Industriais – ZPI as áreas localizadas, em parte, na Macrozona de Proteção Ambiental – Macroárea de Conservação e Recuperação, e, em parte, na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, compreendendo a faixa ao longo da Rodovia Anhanguera e Avenida Raimundo Pereira de Magalhães PDE com usos definidos nas disposições da Parte III desta Lei.

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

Seção III – Da Zona Mista – ZM

Art. 31 – 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.

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

Art. 32 – Na ZM-1 são permitidos os usos residencial, unifamiliar e multifamiliar, não residencial não incômodo com atividades comerciais, prestação de serviços e instituições de abrangência local, e uso misto na mesma edificação.

Parágrafo único - A ZM-1/10 localiza-se no entorno da ZEPEC da Fábrica de Cimento Portland permite usos não residenciais com atividades ligadas ao esporte, lazer e cultura, que complementem as atividades da ZEPEC.

Art. 33 – Na ZM-2 são permitidas atividades comerciais, de prestação de serviços, instituições e indústrias, não incômodas e não poluidoras, e uso residencial.

§ 1º - Nas ZM-2/03 e ZM-2/04, localizadas próximo à ZEPEC da Fábrica de Cimento Portland, será permitido o uso não residencial não incômodo com atividades, com comércio e serviços de abrangência local, e uso misto na mesma edificação.

§ 2º - Na ZM-2/01, localizada na área central do distrito de Perus, serão permitidos usos não residenciais incômodos, e uso misto na mesma edificação.

§ 3º - A ZM-2/02, localizada ao longo da Rua Júlio de Oliveira e Estrada do Pinheirinho visa a suprir as necessidades das zonas lindeiras com comércio e serviços de âmbito local e regional.

§ 4º - Nas ZM-2/05 e ZM-2/06, localizadas ao longo do Rodoanel Metropolitano Mário Covas, serão permitidos usos não residenciais incômodos, com atividades de comércio, serviços e instituições de âmbito local e regional, e atividades industriais, com incomodidades previstas na legislação industrial e ambiental, sendo vedado o uso residencial unifamiliar.

Seção IV – Das Zonas Centralidade – ZC

Art. 34 – Fica enquadrada na Zona Centralidade Polar – ZCPa a área central do distrito de Perus.

Art. 35 – Ficam enquadrados na Zona Centralidade Linear – ZCLa os lotes lindeiros à Avenida Doutor Sylvio de Campos, Rua Fiorelli Peccicacco, Rua Padre Manuel Campello, Rua Mogeiro e Estrada São Paulo – Jundiaí, numa faixa de 50m (cinquenta metros) medidos a partir do alinhamento para a via.

Art. 36 – As características de uso e ocupação e perímetros das Zonas Centralidade são os constantes do Quadro 04 e Quadro 04C, delimitados no Mapa 04, integrantes deste Livro.

Seção V – Das Zonas Especiais

Subseção I – Das Zonas Especiais de Preservação Ambiental – ZEPAM

Art. 37 – Ficam enquadradas nas Zonas Especiais de Preservação Ambiental – ZEPAM, conforme dispõe o artigo 167-A do PDE, áreas inseridas na Macrozona de Proteção Ambiental e na 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, Quadro 04A, Quadro 04B e Quadro 04C, delimitados no Mapa 04, integrantes deste Livro.

Subseção II – Das Zonas Especiais de Preservação Cultural – ZEPEC

Art. 38 – Ficam enquadradas como Zona Especial de Preservação Cultural – ZEPEC a Fábrica de Cimento Portland, situada no distrito de Perus, e a Capela São José, devendo as edificações no seu entorno observar restrições urbanísticas para garantir a visualização do bem tombado.

§ 1º - Aplica-se às edificações particulares localizadas na ZEPEC, a transferência do potencial construtivo conforme dispõe o parágrafo 2º do artigo 168, artigos 217, 218 e incisos I e II do artigo 219 do PDE e nas disposições da parte I desta Lei.

§ 2º - São consideradas Zonas Especiais de Preservação Cultural – ZEPEC as unidades urbanísticas protegidas legalmente pelo Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo - COMPRESA, constantes do Quadro 04, integrante deste Livro.

Art. 39 – São diretrizes para a preservação e a restauração da ZEPEC da Fábrica de Cimento Portland, de que trata o artigo 38:

- I. abrigar equipamentos culturais e de lazer destinados ao atendimento local e regional;
- II. incentivar a implantação de atividades turísticas e culturais;

- III. elaborar plano urbanístico de utilização da Fábrica de Cimento Portland Perus, com indicação das necessidades de recuperação e restauro das instalações existentes e diretrizes para as novas instalações;
- IV. prever alternativas habitacionais para os moradores da vila operária;
- V. recuperar a linha de transporte ferroviário Perus-Pirapora para utilização turística;
- VI. elaborar projeto paisagístico e de recuperação da vegetação existente, incluindo a construção de trilhas, caminhos, acessos a estacionamentos e praças;
- VII. capacitar, formar e treinar a população local para trabalharem nas atividades turísticas, culturais e de lazer.

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

Art. 40 – Ficam enquadradas nas Zonas Especiais de Produção Agrícola e de Extração Mineral – ZEPAG, conforme dispõe o artigo 169 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 do solo e os perímetros das ZEPAG são os constantes do Quadro 04, Quadro 04A, Quadro 04B e Quadro 04C, delimitados no Mapa 04, integrantes deste Livro.

Subseção IV – Das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS

Art. 41 – As Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS são aquelas destinadas, prioritariamente, à recuperação urbanística, à regularização fundiária e produção de Habitações de Interesse Social – HIS ou do Mercado Popular – HMP, definidos nos incisos XIII e XIV do artigo 146 do PDE, inclusive à recuperação de imóveis degradados e à provisão de equipamentos sociais e culturais, espaços públicos, serviço e comércio de caráter local.

Art. 42 – 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 Perus, demarca dois tipos de ZEIS:

- I. ZEIS 1;
- II. ZEIS 2 .

§ 1º - São diretrizes específicas para os planos de urbanização das ZEIS no território da Subprefeitura de Perus, em especial para aquelas localizadas no distrito Anhangüera:

- I. utilizar tipologias urbanísticas e arquitetônicas que preservem o meio físico e que sejam adequadas à ocupação urbana em áreas com restrições geotécnicas;
- II. utilizar residências superpostas ou pequenos prédios escalonados que necessitem de mínima movimentação de terra;
- III. manter, sempre que possível, os assentamentos existentes que abrigam um grande número de famílias, que já construíram suas casas e seus laços de vizinhança na região;
- IV. viabilizar o acesso dos moradores à infra-estrutura e aos equipamentos e serviços urbanos;
- V. promover a regularização fundiária, inclusive com aceitação técnica da ocupação do solo urbano;
- VI. promover a requalificação das moradias populares.

§ 2º - Os perímetros das ZEIS são os constantes do Quadro 04C, delimitados no Mapa 04, integrantes deste Livro.

Capítulo III – Dos Instrumentos de Gestão Urbana Ambiental

Seção I – Dos Instrumentos Urbanísticos

Art. 43 – Ficam instituídos por este Plano Regional Estratégico, atendendo ao disposto no inciso VII do § 2º do artigo 2º do PDE, os seguintes planos de bairros:

- I. plano de Bairro do Anhanguera;
- II. plano de Bairro Morada do Sol;
- III. plano de Bairro Recanto dos Humildes e vizinhança;
- IV. plano de Bairro Vila Malvina e vizinhança;
- V. plano de Bairro Sítio Botuquara.

Art. 44 – São diretrizes para a implementação dos planos de bairros:

- I. complementar a infra-estrutura básica, em especial as redes de água, esgoto, drenagem e de iluminação pública;
- II. implantar equipamentos sociais, conforme as necessidades de cada bairro;
- III. melhorar as condições de circulação de pedestres;
- IV. promover a arborização e requalificação das calçadas para incluir parte de área permeável;
- V. melhorar a coleta de lixo e implantar a coleta seletiva;
- VI. melhorar as condições de segurança pública, com maior integração da comunidade ao policiamento local, por meio de Base Comunitária de Segurança;
- VII. promover gestões para o controle dos pontos sujeitos a enchentes;
- VIII. monitorar as situações de risco geotécnico e as condições de insalubridade, identificando as moradias a manter e a remover, e a definição de uso alternativo para essas áreas;
- IX. definir terrenos para implantação de moradias.

Seção II – Do Direito de Preempção

Art. 45 – 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 Perus, demarca os seguintes imóveis para a aplicação do Direito de Preempção:

- I. imóveis junto à Praça Inácia Dias destinados à reurbanização da praça como ponto central do Projeto do Corredor Cultural de Perus;
- II. imóvel localizado na Rua José Correia Picanço, na área central do distrito de Perus, para utilização como área verde pública.

Parágrafo único - Os imóveis sujeitos à incidência do Direito de Preempção são os constantes do Quadro 06, delimitados no Mapa 06, integrantes deste Livro.

Seção III – Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Art. 46 – 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 Perus, demarca as seguintes áreas para a aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir:

- I. Zonas mistas com coeficiente de aproveitamento máximo maior que 1,0 (um);
- II. Áreas de Intervenção Urbana com coeficiente de aproveitamento máximo maior que 1,0.

Seção IV – Da Transferência do Direito de Construir

Art. 47 – 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 Perus, define os seguintes imóveis para a aplicação da Transferência do Direito de Construir:

- I. imóveis enquadrados como ZEPEC poderão transferir a diferença entre o potencial construtivo utilizado existente e o potencial construtivo máximo;
- II. imóveis doados para a implantação de habitação de interesse social localizados nas ZEIS poderão transferir o correspondente ao valor do imóvel;

- III. imóveis localizados dentro do perímetro das ZEPAG e ZEPAM poderão transferir, de forma gradativa, de acordo com lei.

Parágrafo único – as áreas de recepção do potencial construtivo transferido pelos imóveis citados nos incisos I, II e III são as definidas pelo artigo 220 do PDE.

Seção V – Das Áreas de Intervenção Urbana

Art. 48 – Ficam estabelecidas 10 (dez) Áreas de Intervenção Urbana, como segue:

- I. AIU-01 – AIU Centralidade da Avenida Doutor Sylvio de Campos – inclui a centralidade linear desta avenida, para a qual são estabelecidas as seguintes diretrizes:
- a) aplicar os instrumentos parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, direito de preempção, transferência do direito de construir, concessão urbanística, relatórios de impacto ambiental e de vizinhança e outorga onerosa do direito de construir;
 - b) requalificar as ruas comerciais da AIU;
 - c) elaborar projeto contendo, no mínimo:
 1. redesenho do sistema viário estrutural com ajuste das faixas de circulação, locais para ponto de ônibus, conversões, estacionamentos e indicação para futuro alargamento da avenida;
 2. definição dos mobiliários urbanos de acordo com legislação em vigor;
 3. definição das calçadas com redução da área impermeável;
 4. definição da homogeneização de anúncios e cartazes de propaganda de acordo com legislação em vigor;
 5. arborização geral nas vias e praças existentes e a serem projetadas, e nos demais espaços públicos;
 6. implantação de dispositivos de iluminação voltados aos pedestres nas vias e nas praças;
 7. implantação de dispositivos de acessibilidade aos portadores de deficiência, inclusive visual, em todas as quadras da AIU, não apenas nos cruzamentos;
 8. realizar estudo de volumetria e de gabaritos a serem respeitados pelas novas edificações, regras de recuos frontais, visando ao futuro alargamento da via em alguns trechos;
 9. aumento do coeficiente de aproveitamento máximo em locais específicos da AIU;
 10. desenho urbano do conjunto que propicie limpeza e condições de segurança;
 11. realização de parcerias com proprietários de imóveis para viabilização do projeto;
 12. trabalho junto aos moradores, comerciantes e prestadores de serviço para que o projeto venha a ser de interesse de todos, assim como sua manutenção.
- II. AIU-02 – AIU Centralidade do Centro de Perus – inclui a centralidade polar de Perus, para a qual são estabelecidas as seguintes diretrizes:
- a) aplicar os instrumentos parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, direito de preempção, transferência do direito de construir, concessão urbanística, relatórios de impacto ambiental e de vizinhança e outorga onerosa do direito de construir;
 - b) requalificar as ruas comerciais da AIU;
 - c) elaborar projeto contendo, no mínimo, a:
 1. requalificação do conjunto de espaços públicos existentes na AIU num projeto único;
 2. reurbanização da praça Inácia Dias;
 3. incorporação dos espaços públicos a área remanescente da implantação do CEU;
 4. transposição sobre a via férrea para os pedestres, incluindo novas passarelas e o rearranjo dos viadutos existentes;
 5. fruição pelo pedestre dos equipamentos de usos público do centro de Perus, e das áreas de acesso à estação de trem e ao futuro Terminal de Transporte Público projetado;
 6. definição da praça suspensa sobre a ferrovia;
 7. implantação de parte do projeto do Corredor Cultural de Perus;
 8. implantação, nos espaços livres restantes, de praça com caráter cívico, que se caracterize como local de encontros, manifestações e eventos ao ar livre;

9. indicação dos melhoramentos do sistema viário estrutural, das duas avenidas principais, com ajuste das faixas de circulação, locais para parada de ônibus, conversões, estacionamentos, e indicações para futuro alargamento;
10. definição dos mobiliários urbanos de acordo com legislação em vigor;
11. definição das calçadas com redução da área impermeável;
12. arborização geral das vias e praças existentes e dos demais espaços públicos resultantes;
13. definição da homogeneização de anúncios e cartazes de propaganda de acordo com legislação em vigor;
14. implantação de dispositivos de iluminação voltados aos pedestres nas vias e nas praças;
15. implantação de dispositivos de acessibilidade aos portadores de deficiência, inclusive visual, em todas as quadras da AIU, não apenas nos cruzamentos;
16. realização de estudo de volumetria e os gabaritos a serem respeitados pelas novas edificações, bem como novas regras de recuos frontais, visando ao futuro alargamento das vias estruturais em alguns trechos;
17. definição dos coeficientes de aproveitamento máximos em locais específicos da AIU.
18. definição de parcerias com proprietários de imóveis de modo a viabilizar o projeto;
19. definição dos instrumentos de gestão participativa dos moradores, comerciantes e prestadores de serviços;
20. coeficiente de aproveitamento até o limite máximo igual a 4,0 (quatro) para a área correspondente a ZCP a/01.

III. AIU-03 – AIU Centralidade da Rua Fiorelli Peccicacco – inclui a centralidade linear desta avenida, para a qual são estabelecidas as seguintes diretrizes:

- a) aplicar os instrumentos parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, direito de preempção, transferência do direito de construir, concessão urbanística, relatórios de impacto ambiental e de vizinhança e outorga onerosa do direito de construir;
- b) requalificar as ruas comerciais da AIU;
- c) elaborar projeto contendo, no mínimo:
 1. redesenho do sistema viário estrutural com ajuste das faixas de circulação, locais para ponto de ônibus, conversões, estacionamentos e indicação para futuro alargamento da avenida;
 2. definição dos mobiliários urbanos de acordo com legislação em vigor;
 3. definição das calçadas com redução da área impermeável;
 4. definição da homogeneização de anúncios e cartazes de propaganda de acordo com legislação em vigor;
 5. arborização geral nas vias e praças existentes e a serem projetadas, e nos demais espaços públicos;
 6. implantação de dispositivos de iluminação voltados aos pedestres nas vias e nas praças;
 7. implantação de dispositivos de acessibilidade aos portadores de deficiência, inclusive visual, em todas as quadras da AIU, não apenas nos cruzamentos;
 8. realização de estudo de volumetria e de gabaritos a serem respeitados pelas novas edificações, regras de recuos frontais, visando ao futuro alargamento da via em alguns trechos;
 9. aumento do coeficiente de aproveitamento máximo em locais específicos da AIU;
 10. desenho urbano do conjunto que propicie limpeza e condições de segurança;
 11. realização de parcerias com proprietários de imóveis para viabilização do projeto;
 12. trabalho junto aos moradores, comerciantes e prestadores de serviço para que o projeto venha a ser de interesse de todos, assim como sua manutenção;

IV. AIU-04 – AIU Requalificação Urbana do Pinheirinho – inclui as faixas lindeiras a Estrada do Pinheirinho e Rua Júlio de Oliveira, para a qual são estabelecidas as seguintes diretrizes:

- a) rever os índices urbanísticos durante a elaboração do plano de urbanização específico da AIU;
- b) aplicar, se necessário, os instrumentos urbanísticos previstos no Estatuto da Cidade: relativos a parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, direito de

preempção, transferência do direito de construir, concessão urbanística, relatórios de impacto ambiental e de vizinhança e outorga onerosa do direito de construir;

- V. AIU-05 – AIU Requalificação Urbana da Pedreira – inclui as faixas de 300 m (trezentos metros) lindeiras à Avenida Raimundo Pereira de Magalhães, devendo atender as seguintes diretrizes:
- a) rever os índices urbanísticos durante a elaboração do plano de urbanização específico da AIU;
 - b) aplicar nesta área, se necessário, os instrumentos previstos no Estatuto da Cidade relativos a parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, direito de preempção, transferência do direito de construir, concessão urbanística, relatórios de impacto ambiental e de vizinhança e outorga onerosa do direito de construir.
- VI. AIU-06 – AIU Requalificação Urbana ao longo da Rodovia Anhangüera – devendo observar as seguintes diretrizes:
- a) dar prioridade a AIU na definição dos planos de urbanização em face da sua importância para o desenvolvimento econômico da região;
 - b) criar incentivos para instalação de atividades ao longo da rodovia;
 - c) definir os índices urbanísticos no plano de urbanização específico da AIU;
 - d) aplicar, se necessário, os instrumentos do Estatuto da Cidade relativos a parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, direito de preempção, transferência do direito de construir, concessão urbanística, relatórios de impacto ambiental e de vizinhança e outorga onerosa do direito de construir;
 - e) implantação do Projeto Estratégico de abertura das duas vias marginais à Rodovia Anhangüera, visando a:
 1. organizar o tráfego dos bairros lindeiros, por meio de ligações com as vias transversais que penetram nesses bairros;
 2. possibilitar a ligação dos distritos de Perus e Anhangüera por meio de sua ligação com o Mini Anel Viário;
 3. possibilitar acessos adequados ao uso não residencial, de caráter regional, que deverão ser implantados ao longo da rodovia.
- VII. AIU-07 – AIU Centralidade do Distrito Anhangüera – inclui a centralidade linear a dinamizar, ao longo das Ruas Coronel José Gladiador, Virgínia Castiglione e Leopoldo de Passos Lima, devendo atender às seguintes diretrizes:
- a) rever os índices urbanísticos durante a elaboração do plano de urbanização específico da AIU;
 - b) aplicar, se necessário, os instrumentos urbanísticos previstos no Estatuto da Cidade relativos a parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, direito de preempção, transferência do direito de construir, concessão urbanística, relatórios de impacto ambiental e de vizinhança e outorga onerosa do direito de construir;
 - c) elaborar plano de urbanização específico, contendo, no mínimo:
 1. requalificação do conjunto de espaços públicos existentes na AIU num projeto único;
 2. redesenho do sistema viário principal com ajuste das faixas de circulação, locais para parada de ônibus, conversões, estacionamentos, etc e indicações para futuro alargamento;
 3. definição dos mobiliários urbanos de acordo com legislação em vigor;
 4. definição das calçadas com redução da área impermeável;
 5. arborização geral das vias e praças existentes e dos demais espaços públicos resultantes;
 6. definição da homogeneização de anúncios e cartazes de propaganda de acordo com legislação em vigor;
 7. implantação de dispositivos de iluminação voltados aos pedestres nas vias e nas praças;
 8. implantação de dispositivos de acessibilidade aos portadores de deficiência, inclusive visual, em todas as quadras da AIU, não apenas nos cruzamentos;
 9. realização de estudo de volumetria e os gabaritos a serem respeitados pelas novas edificações, bem como novas regras de recuos frontais, visando ao futuro alargamento das vias estruturais em alguns trechos;

10. definição dos coeficientes de aproveitamento máximos em locais específicos da AIU;
 11. definição de parcerias com proprietários de imóveis de modo a viabilizar o projeto;
 12. definição dos instrumentos de gestão participativa dos moradores, comerciantes e prestadores de serviços para que o projeto venha a ser de interesse de todos, assim como futuramente sua manutenção.
- VIII. AIU-08 – AIU para implantação do Parque ao longo do Rodoanel Metropolitano Mário Covas – devendo destinar 65% para parque público, mantendo no restante as restrições de ZEPAM, pequeno trecho com restrições de Zona Mista de Média Densidade, onde são desejáveis todos os usos com exceção do uso residencial, com acesso pelo sistema viário local – pela Estrada de Ligação, e parte destinada à Operação Urbana Consorciada Diagonal Norte, tendo como diretriz principal a preservação de áreas com vegetação significativa;
- IX. AIU-09 – AIU Requalificação Urbana da Fábrica de Cimento Portland, para a qual são estabelecidas as seguintes diretrizes:
- a) aplicar os instrumentos: parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, direito de preempção, transferência do direito de construir, concessão urbanística, relatórios de impacto ambiental e de vizinhança e outorga onerosa do direito de construir;
 - b) requalificar as ruas comerciais desta AIU;
 - c) elaborar projeto contendo, no mínimo, a:
 1. requalificação do conjunto de espaços públicos existentes na AIU num projeto único;
 2. fruição pelo pedestre das áreas enquadradas como ZEPEC;
 3. restauro das instalações industriais aí localizadas;
 4. restauro das instalações complementares às atividades da Fábrica de Cimento Portland;
 5. recuperação da Capela São José;
 6. recuperação da linha de transporte ferroviário Perus-Pirapora para utilização turística, e implantação de novas estações lindeiras ao Parque Anhangüera;
 7. definição dos mobiliários urbanos de acordo com legislação em vigor;
 8. definição das calçadas com redução da área impermeável;
 9. arborização geral das vias e praças existentes e dos demais espaços públicos resultantes;
 10. definição da homogeneização de anúncios e cartazes de propaganda de acordo com legislação em vigor;
 11. implantação de dispositivos de iluminação voltados aos pedestres nas vias e nas praças;
 12. implantação de dispositivos de acessibilidade aos portadores de deficiência, inclusive visual, em todas as quadras da AIU, não apenas nos cruzamentos;
 13. volumetria e os gabaritos a serem respeitados pelas novas edificações, bem como novas regras de recuos frontais, visando o futuro alargamento das vias estruturais em alguns trechos;
 14. coeficiente de aproveitamento até o limite máximo igual a 2,0 (dois);
 15. proposta de parcerias com proprietários de imóveis de modo a viabilizar as propostas.
- X. AIU – 10 – AIU para elaboração de plano de expansão urbana, que abrange todo o território da Subprefeitura de Perus e será elaborado pelo Executivo e aprovado por lei, com os seguintes objetivos:
- a) promover desenvolvimento urbano subordinado à preservação e recuperação do ambiente natural;
 - b) considerar os condicionantes físico-territoriais em particular os aspectos morfológicos e hidrográficos;
 - c) propor alternativas habitacionais multifamiliares que permitam adensamento populacional sem expandir o tecido urbano.

Art. 49 – As AIU-01, 02, 03 e 07 correspondem as ZCPa – Zona Centralidade Polar, ZCLa – Zona Centralidade Linear e ZCLp – Zona Centralidade Linear de Proteção Ambiental.

Art. 50 – 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 – 01, 03, 04, 05, 06 ,07, 08 e 10 bem como os instrumentos urbanísticos nelas aplicáveis serão definidos em legislação específica.