



# MATERIAL APRESENTADO NAS OFICINAS DE REVISÃO DA LEI DO ZONEAMENTO - SUJEITO A ALTERAÇÕES

Secretaria de Desenvolvimento Urbano

Agosto de 2019



# PROGRAMAÇÃO

1. Boas vindas!

2. Apresentação:

- O que é?
- Histórico do processo de revisão da **Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo** - Zoneamento
- Sobre a proposta de revisão: principais tópicos.

3. Debate e recebimento de contribuições para a revisão.

## O QUE É O PLANO DIRETOR?

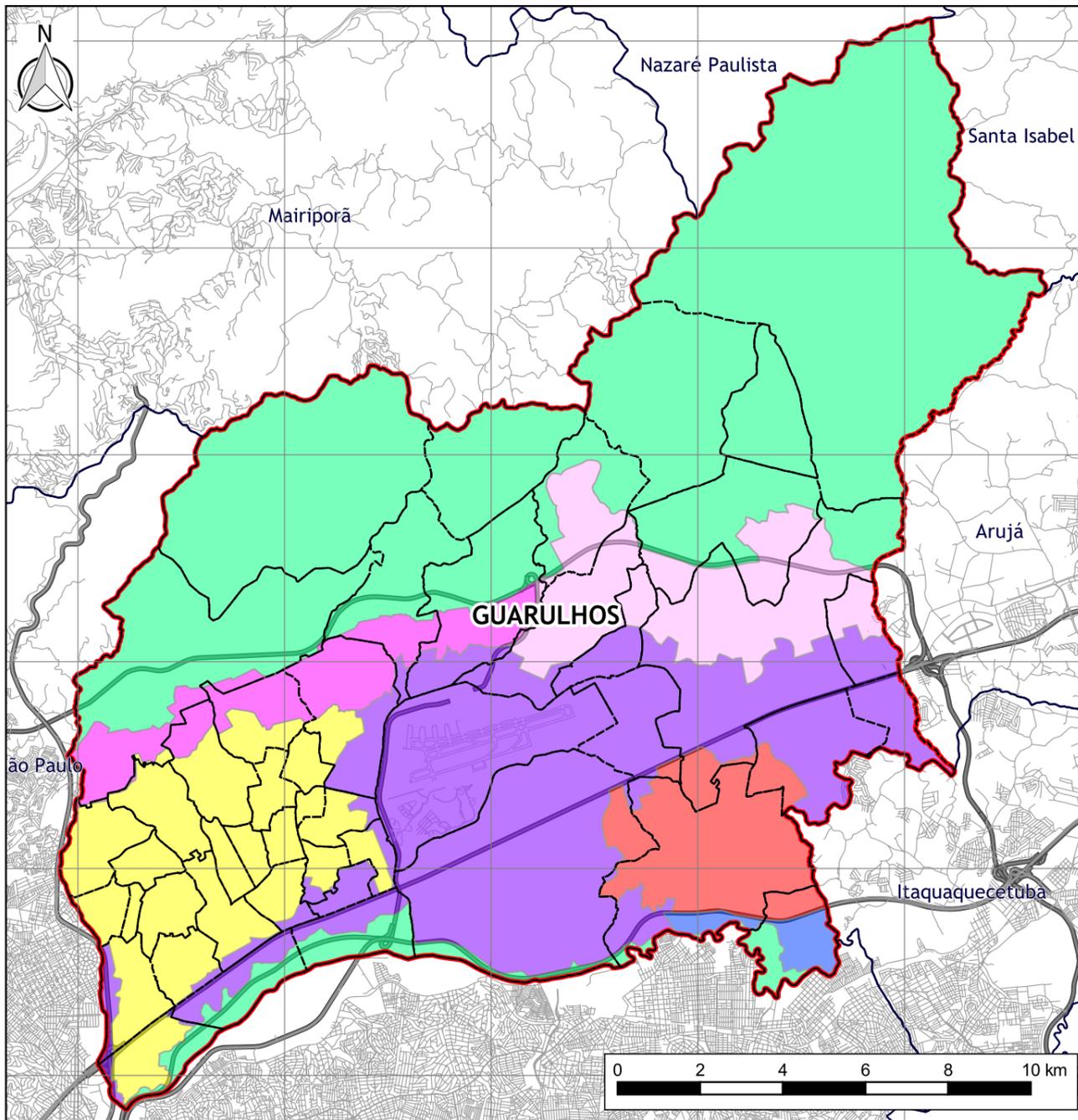
É a Legislação Municipal onde se disciplina a política de desenvolvimento e expansão urbana, de acordo com a **Constituição Federal** e o **Estatuto das Cidades**.

Ele é um instrumento para dirigir o desenvolvimento do Município nos seus aspectos econômico, físico e social, e que busca garantir o bem-estar de seus habitantes.

## **O QUE É A LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO?**

Também conhecida como **Lei de Zoneamento**, é a legislação municipal que **define regras para organização da cidade**, estabelecendo, por exemplo **onde as atividades mais incômodas para os usos habitacionais devem se localizar** (indústrias de grande porte e potencialmente poluidoras), **como e onde os usos habitacionais de maior densidade construtivas podem ser incentivados ou não** (condomínios de apartamento), **preservar paisagens e bens históricos ou culturais, estimular a atividade econômica de pequeno e médio porte, principalmente nos bairros mais distantes do centro**, entre outros. Para a aplicação dessas regras, a cidade é dividida em zonas. Mas tudo isso deve ser **feito conforme o que foi definido no Plano Diretor de Guarulhos**.

# MATERIAL APRESENTADO NAS OFICINAS DE REVISÃO DA LEI DO ZONEAMENTO - SUJEITO A ALTERAÇÕES



## MACROZONEAMENTO

ESCALA: 1:150000

### LEGENDA

#### Macrozoneamento

- Macrozona de Amortecimento e Qualificação Urbana
- Macrozona de Amortecimento e Requalificação Ambiental
- Macrozona de Amortecimento e Urbanização Controlada
- Macrozona de Áreas Ambientalmente Protegidas
- Macrozona de Dinamização
- Macrozona de Reestruturação Urbana e Ambiental
- Macrozona Urbana Consolidada

#### Informações

- Bairros Oficiais
- Guarulhos
- Municípios Vizinhos
- Rodovias
- Ruas

## PLANO DIRETOR

- Legislação anterior: Lei nº 6.055 de 30 de Dezembro de 2004;
- Processo de revisão do Plano Diretor foi iniciado em 2012;
- Foi protocolado na Câmara o Projeto de Lei nº 2260 em Junho de 2018;
- Foi aprovada a **Lei nº 7.730** em **04 de Junho de 2019**.

## LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

- Vigente: Lei nº 6253 de 24 de Maio de 2007.
- Após o encaminhamento do Projeto de Lei do Plano Diretor, foram iniciados os trabalhos para a elaboração da nova **LPUOS**, por meio de:
  - Atividades internas, por parte dos servidores da SDU;
  - Projeto **Compartilhando Ideias e Experiências**, com as palestras:
    - Desenvolvimento Industrial na metrópole Paulista e Futuro das Cidades Industriais;
    - Patrimônio, Cultura e Cidade;
    - Habitação de Interesse Social;
    - Meio Ambiente e Mobilidade Urbana.

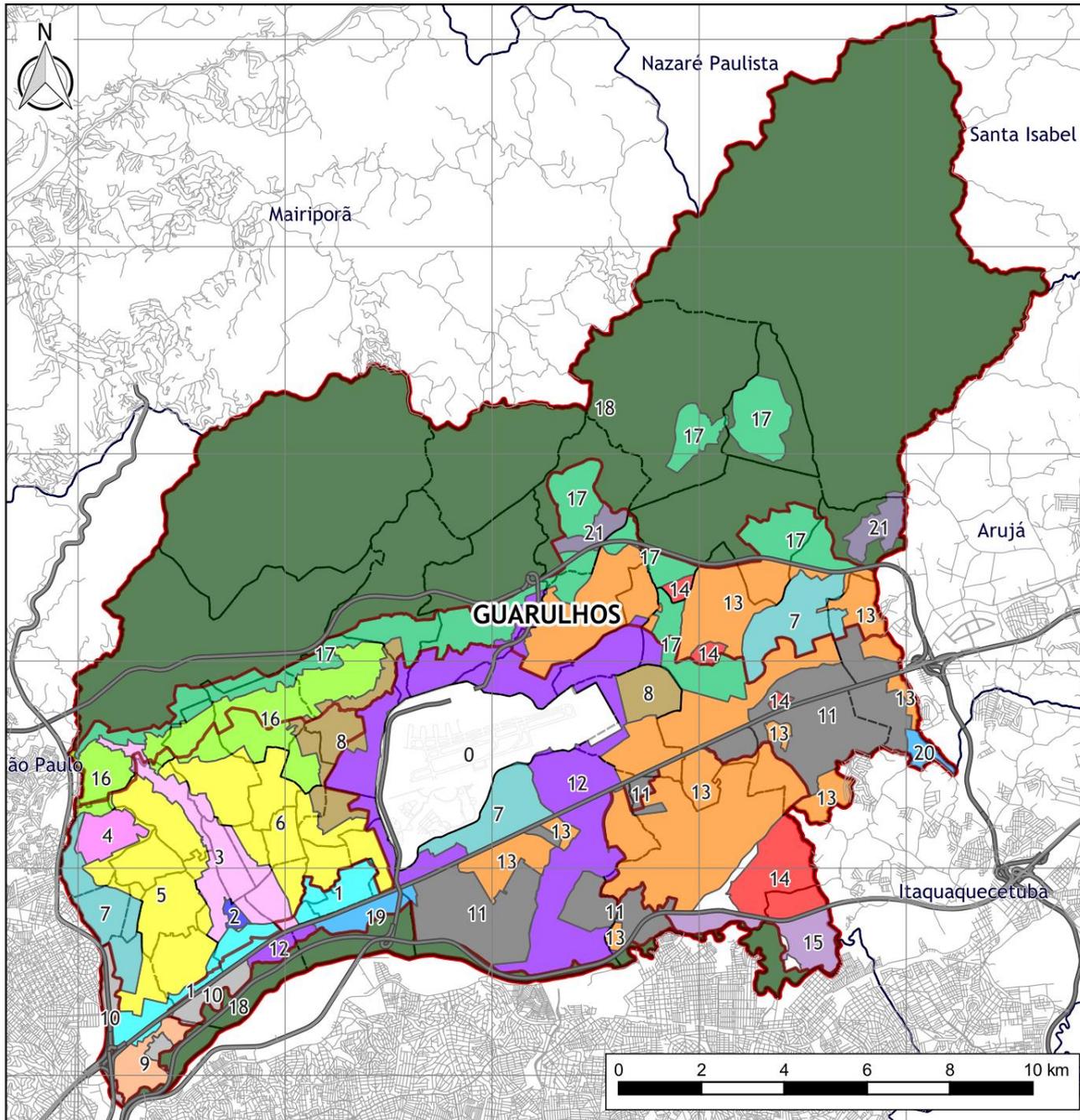
## **LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**

- Palestra em conjunto com o SECOVI;
- Capacitação sobre Aplicação da Outorga Onerosa e Produção Edilícia;
- Discussão inicial com outras Secretarias da Prefeitura de Guarulhos, sobre o território urbano;
- Início da participação da população, por meio das Oficinas.

## **OFICINAS (PLANO DIRETOR) - DEZEMBRO/2018**

04/12/2018 - Terça-Feira	Das 18h às 21h	Adamastor Centro
06/12/2018 - Quinta-Feira	Das 18h às 21h	ASSEAG
11/12/2018 - terça-feira	Das 18h às 21h	CEU Jardim Cumbica
13/12/2018 - quinta-feira	Das 18h às 21h	Teatro Nelson Rodrigues
15/12/2018 - sábado	Das 09h às 13h	CEU Ponte Alta
18/12/2018 - terça-feira	Das 18h às 20h30	CEU Pimentas

# MATERIAL APRESENTADO NAS OFICINAS DE REVISÃO DA LEI DO ZONEAMENTO - SUJEITO A ALTERAÇÕES



## UNIDADES DE PLANEJAMENTO

ESCALA: 1:150000

### LEGENDA

#### Unidades de Planejamento

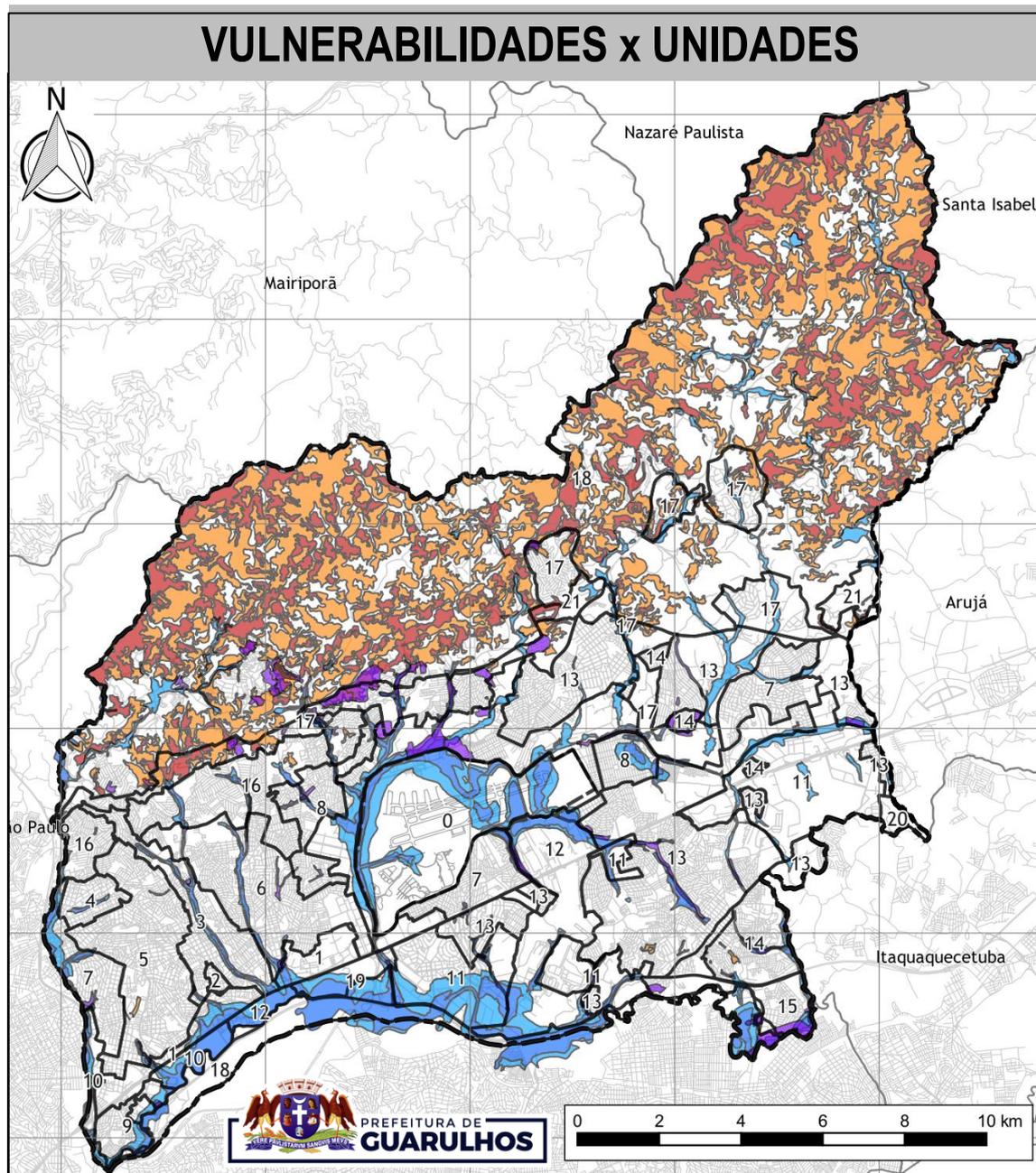
- 0 - Área do Aeroporto Internacional
- 1 - Área de Transformação
- 2 - Área Histórica Central
- 3 - Área Eixo de Estruturação Turística e de Lazer
- 4 - Área de Adequação da Urbanização
- 5 - Área de Reestruturação Urbana 1
- 6 - Área de Reestruturação Urbana 2
- 7 - Área de Reestruturação Urbana 3
- 8 - Área de Proteção Aeroportuária
- 9 - Área de Transformação e Qualificação
- 10 - Área Mista Estratégica
- 11 - Área Industrial
- 12 - Área de Desenvolvimento Estratégico e Tecnológico
- 13 - Área de Requalificação e Transformação
- 14 - Área de Requalificação Urbana e Fundiária
- 15 - Área de Requalificação Urbana e Ambiental
- 16 - Área de Ocupação e Atenção Ambiental
- 17 - Área de Adensamento Controlado
- 18 - Área de Proteção Ambiental
- 19 - Área de Projeto Específico 1
- 20 - Área de Projeto Específico 2
- 21 - Área de Extração Mineral

# MATERIAL APRESENTADO NAS OFICINAS DE REVISÃO DA LEI DO ZONEAMENTO - SUJEITO A ALTERAÇÕES

- Primeiro Semestre de 2019: Trabalho Interno entre os Departamentos da SDU e outras Secretarias da PMG;
- Reuniões Ordinárias com o C MPU (**Conselho Municipal de Políticas Urbanas**):
- Unidades de Planejamento:
  - Área, População, Densidade, Lote Médio, Diretrizes Urbanísticas, Habite-se;
  - Equipamentos de Saúde, de Educação, de Assistência Social, Cultura, outros;
  - Pirâmide Etária;
  - Atividades Econômicas (Comércio, Prestação de Serviços e Indústria);
  - Vulnerabilidades do Território (Áreas de Risco, Áreas sujeitas a deslizamento, Áreas sujeitas a inundação).
- Site: <http://planodiretor.guarulhos.sp.gov.br>



# MATERIAL APRESENTADO NAS OFICINAS DE REVISÃO DA LEI DO ZONEAMENTO - SUJEITO A ALTERAÇÕES



Fonte: Secretaria de Desenvolvimento Urbano

# MATERIAL APRESENTADO NAS OFICINAS DE REVISÃO DA LEI DO ZONEAMENTO - SUJEITO A ALTERAÇÕES

## UNIDADE DE PLANEJAMENTO

# 03

ÁREA : **5,041** KM<sup>2</sup>



POPULAÇÃO



HABITANTES: **46.134**

Fonte: IBGE - CENSO 2010

DENSIDADE: **9.152** (HAB/KM<sup>2</sup>)

LOTE MÉDIO: **383,95** (M<sup>2</sup>)

Fonte: IBGE - CENSO 2010

Fonte: SICAD - Prefeitura de Guarulhos

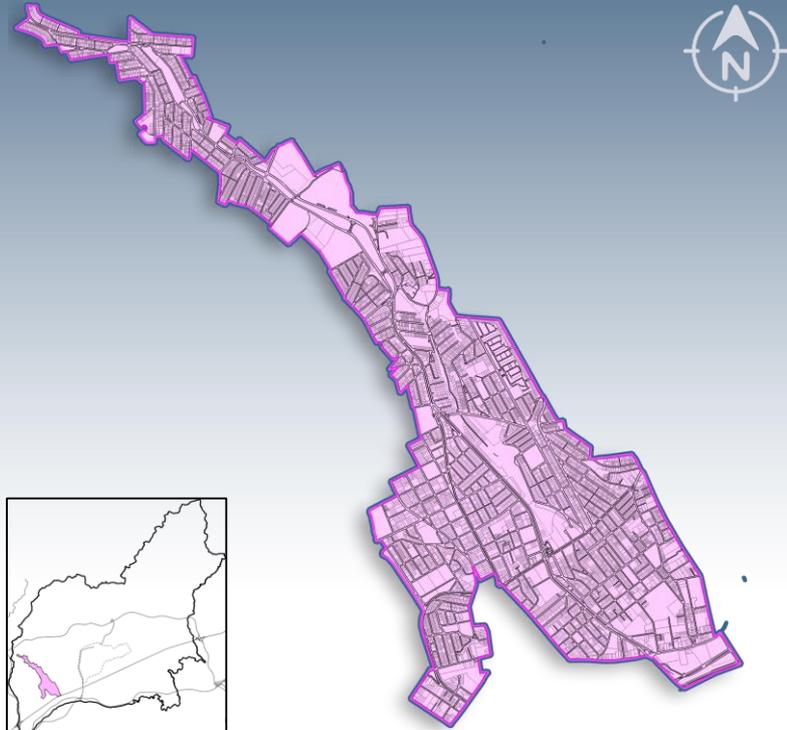


DIRETRIZES: **08** 2018

Fonte: SDU

HABITE-SE: **28** 2010 - 2017

Fonte: SDU



MAPA S/ ESCALA



SAÚDE

**14**

EQUIPAMENTOS

1/3.295

Fonte: SS - 2018



EDUCAÇÃO

**45**

EQUIPAMENTOS

1/1.025

Fonte: SECEL - 2018



A. SOCIAL

**07**

EQUIPAMENTOS

1/6.591

Fonte: SDAS - 2018



CULTURA

**12**

EQUIPAMENTOS

1/3.845

Fonte: SECEL - 2018



OUTROS

**12**

EQUIPAMENTOS

1/3.845

Fonte: SDU - 2018

### Pirâmide Etária

100 anos ou +  
90 a 94 anos  
80 a 84 anos  
70 a 74 anos  
60 a 64 anos  
50 a 54 anos  
40 a 44 anos  
30 a 34 anos  
20 a 24 anos  
10 a 14 anos  
0 a 4 anos



Fonte: IBGE - CENSO 2010

# MATERIAL APRESENTADO NAS OFICINAS DE REVISÃO DA LEI DO ZONEAMENTO - SUJEITO A ALTERAÇÕES



UNIDADE DE PLANEJAMENTO

03

ÁREA : 5,041 KM<sup>2</sup>



POPULAÇÃO



HABITANTES: 46.134

Fonte: IBGE - CENSO 2010

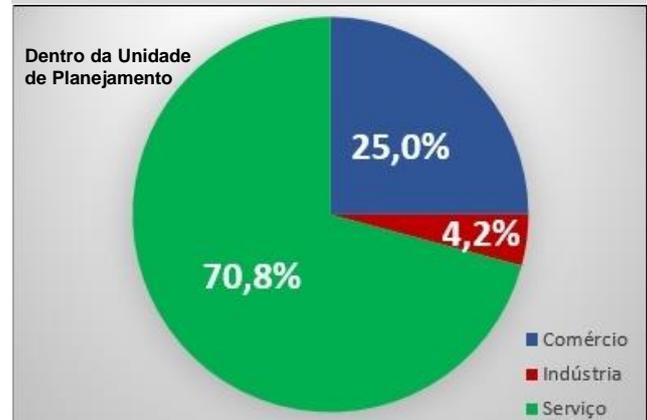
DENSIDADE: 9.152 (HAB/KM<sup>2</sup>)

Fonte: IBGE - CENSO 2010

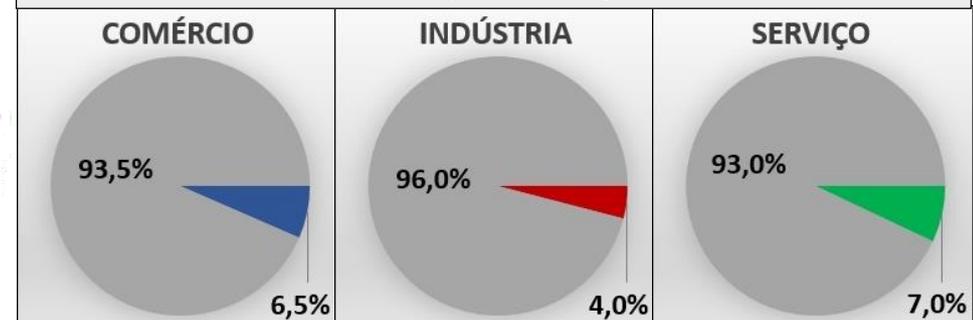
LOTE MÉDIO: 383,95 (M<sup>2</sup>)

Fonte: SICAD - Prefeitura de Guarulhos

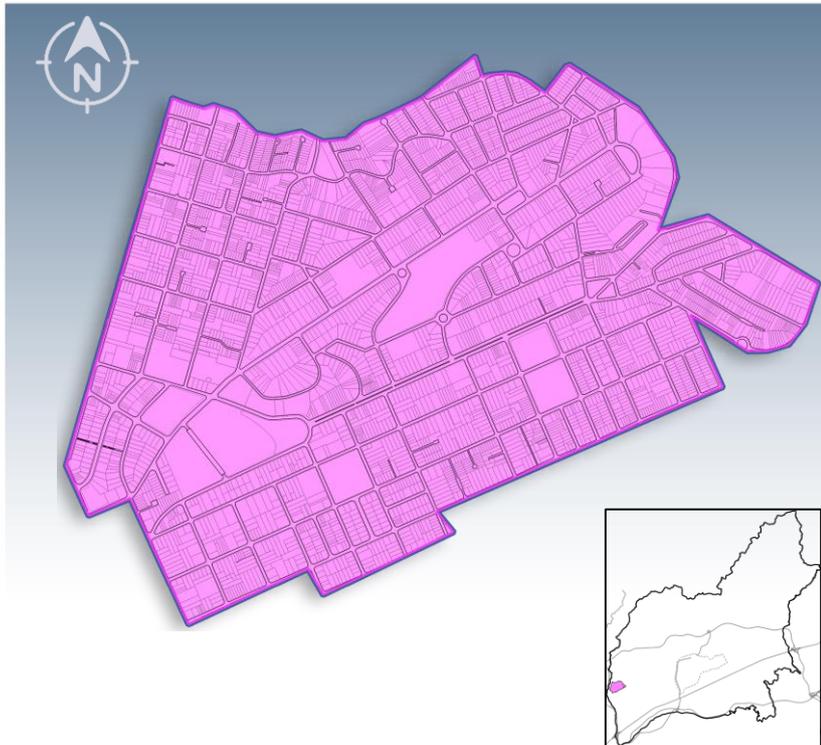
Nº de atividades econômicas: 13839



Em Relação ao Município



# MATERIAL APRESENTADO NAS OFICINAS DE REVISÃO DA LEI DO ZONEAMENTO - SUJEITO A ALTERAÇÕES



MAPA S/ ESCALA

## UNIDADE DE PLANEJAMENTO

04

ÁREA : 1,453 KM<sup>2</sup>



POPULAÇÃO



HABITANTES: 15.423

Fonte: IBGE - CENSO 2010

DENSIDADE: 10.617 (HAB/KM<sup>2</sup>)

Fonte: IBGE - CENSO 2010

LOTE MÉDIO: 321,32 (M<sup>2</sup>)

Fonte: SICAD - Prefeitura de Guarulhos



DIRETRIZES: 00 2018

Fonte: SDU

HABITE-SE: 09 2010 - 2017

Fonte: SDU



SAÚDE

01

EQUIPAMENTOS

1/15.423

Fonte: SS - 2018



EDUCAÇÃO

09

EQUIPAMENTOS

1/1.714

Fonte: SECEL - 2018



A. SOCIAL

00

EQUIPAMENTOS

0/0

Fonte: SDAS - 2018



CULTURA

05

EQUIPAMENTOS

1/3.085

Fonte: SECEL - 2018



OUTROS

05

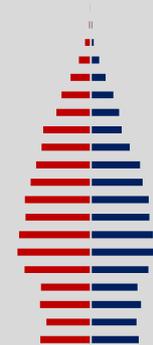
EQUIPAMENTOS

1/3.085

Fonte: SDU - 2018

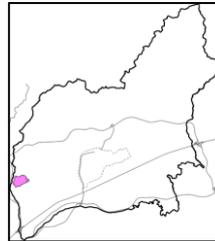
### Pirâmide Etária

100 anos ou +  
90 a 94 anos  
80 a 84 anos  
70 a 74 anos  
60 a 64 anos  
50 a 54 anos  
40 a 44 anos  
30 a 34 anos  
20 a 24 anos  
10 a 14 anos  
0 a 4 anos



Fonte: IBGE - CENSO 2010

# MATERIAL APRESENTADO NAS OFICINAS DE REVISÃO DA LEI DO ZONEAMENTO - SUJEITO A ALTERAÇÕES



UNIDADE DE PLANEJAMENTO

04

ÁREA : 1,453 KM<sup>2</sup>



POPULAÇÃO



HABITANTES: 15.423

Fonte: IBGE - CENSO 2010

DENSIDADE: 10.617 (HAB/KM<sup>2</sup>)

Fonte: IBGE - CENSO 2010

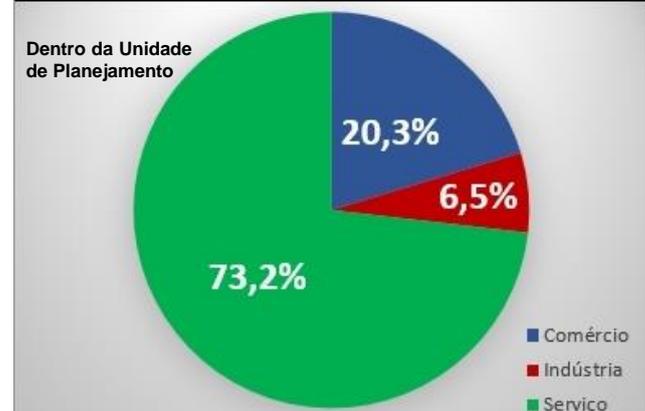
LOTE MÉDIO: 321,32 (M<sup>2</sup>)

Fonte: SICAD - Prefeitura de Guarulhos



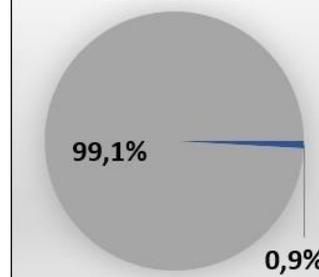
Nº de atividades econômicas: 2233

Dentro da Unidade de Planejamento

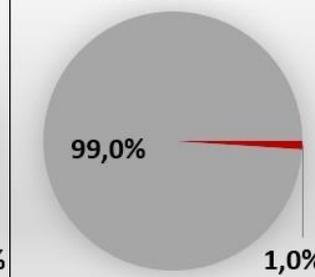


Em Relação ao Município

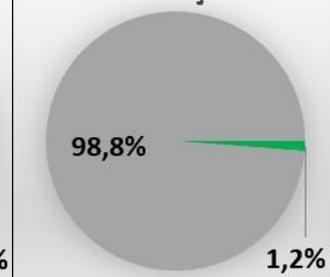
COMÉRCIO



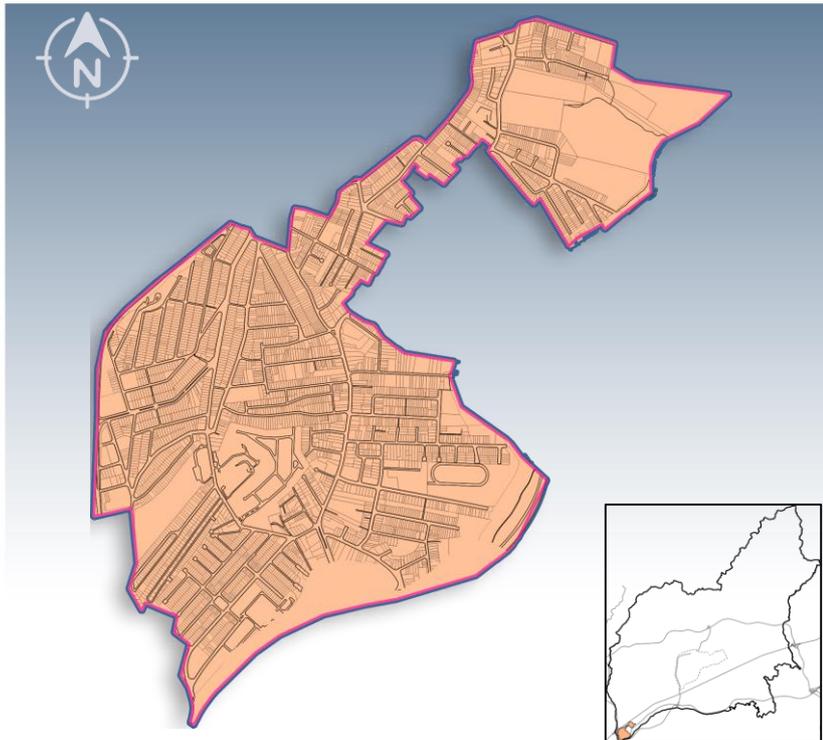
INDÚSTRIA



SERVIÇO



# MATERIAL APRESENTADO NAS OFICINAS DE REVISÃO DA LEI DO ZONEAMENTO - SUJEITO A ALTERAÇÕES



MAPA S/ ESCALA

## UNIDADE DE PLANEJAMENTO

09

ÁREA : 1,692 KM<sup>2</sup>



POPULAÇÃO

HABITANTES: 15.603  
Fonte: IBGE - CENSO 2010

DENSIDADE: 9.222 (HAB/KM<sup>2</sup>)  
Fonte: IBGE - CENSO 2010

LOTE MÉDIO: 302,44 (M<sup>2</sup>)  
Fonte: SICAD - Prefeitura de Guarulhos



DIRETRIZES: 00 2018  
Fonte: SDU

HABITE-SE: 13 2010 - 2017  
Fonte: SDU



SAÚDE

02

EQUIPAMENTOS

1/7.802

Fonte: SS - 2018



EDUCAÇÃO

11

EQUIPAMENTOS

1/1.418

Fonte: SECEL - 2018



A. SOCIAL

00

EQUIPAMENTOS

0/0

Fonte: SDAS - 2018



CULTURA

00

EQUIPAMENTOS

0/0

Fonte: SECEL - 2018



OUTROS

04

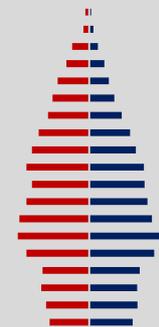
EQUIPAMENTOS

1/3.901

Fonte: SDU - 2018

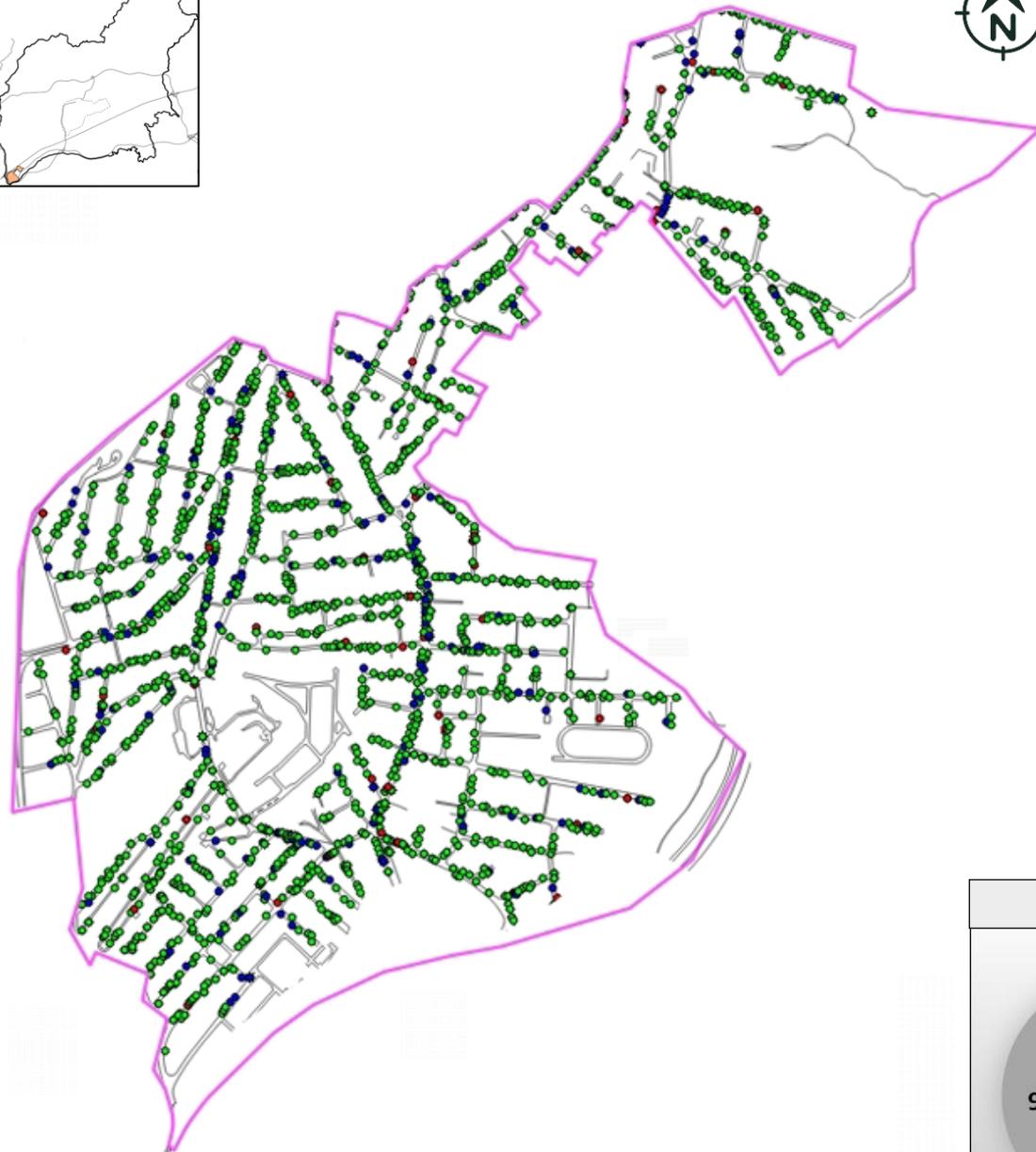
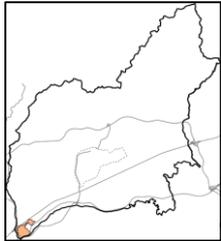
### Pirâmide Etária

100 anos ou +  
90 a 94 anos  
80 a 84 anos  
70 a 74 anos  
60 a 64 anos  
50 a 54 anos  
40 a 44 anos  
30 a 34 anos  
20 a 24 anos  
10 a 14 anos  
0 a 4 anos



Fonte: IBGE - CENSO 2010

# MATERIAL APRESENTADO NAS OFICINAS DE REVISÃO DA LEI DO ZONEAMENTO - SUJEITO A ALTERAÇÕES



UNIDADE DE PLANEJAMENTO

09

ÁREA : 1,692 KM<sup>2</sup>



POPULAÇÃO



HABITANTES: 15.603

Fonte: IBGE - CENSO 2010

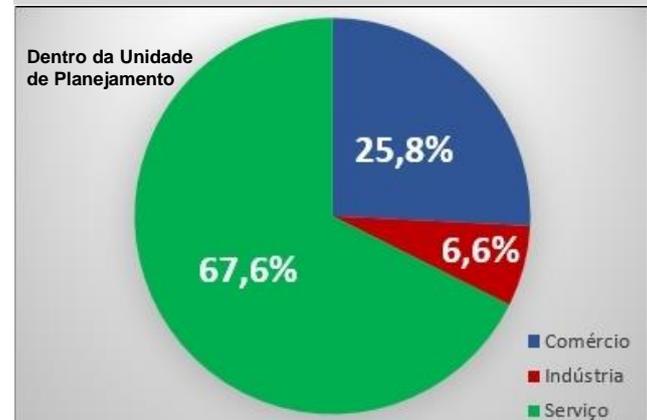
DENSIDADE: 9.222 (HAB/KM<sup>2</sup>)

Fonte: IBGE - CENSO 2010

LOTE MÉDIO: 302,44 (M<sup>2</sup>)

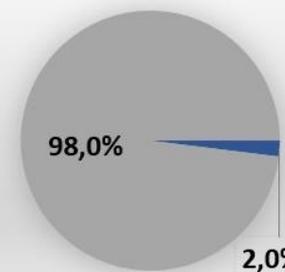
Fonte: SICAD - Prefeitura de Guarulhos

Nº de atividades econômicas: 3836

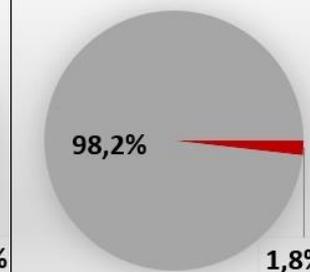


Em Relação ao Município

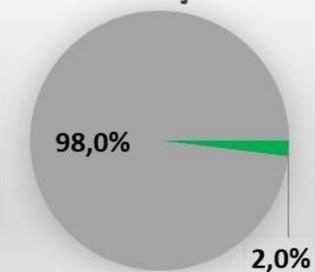
COMÉRCIO



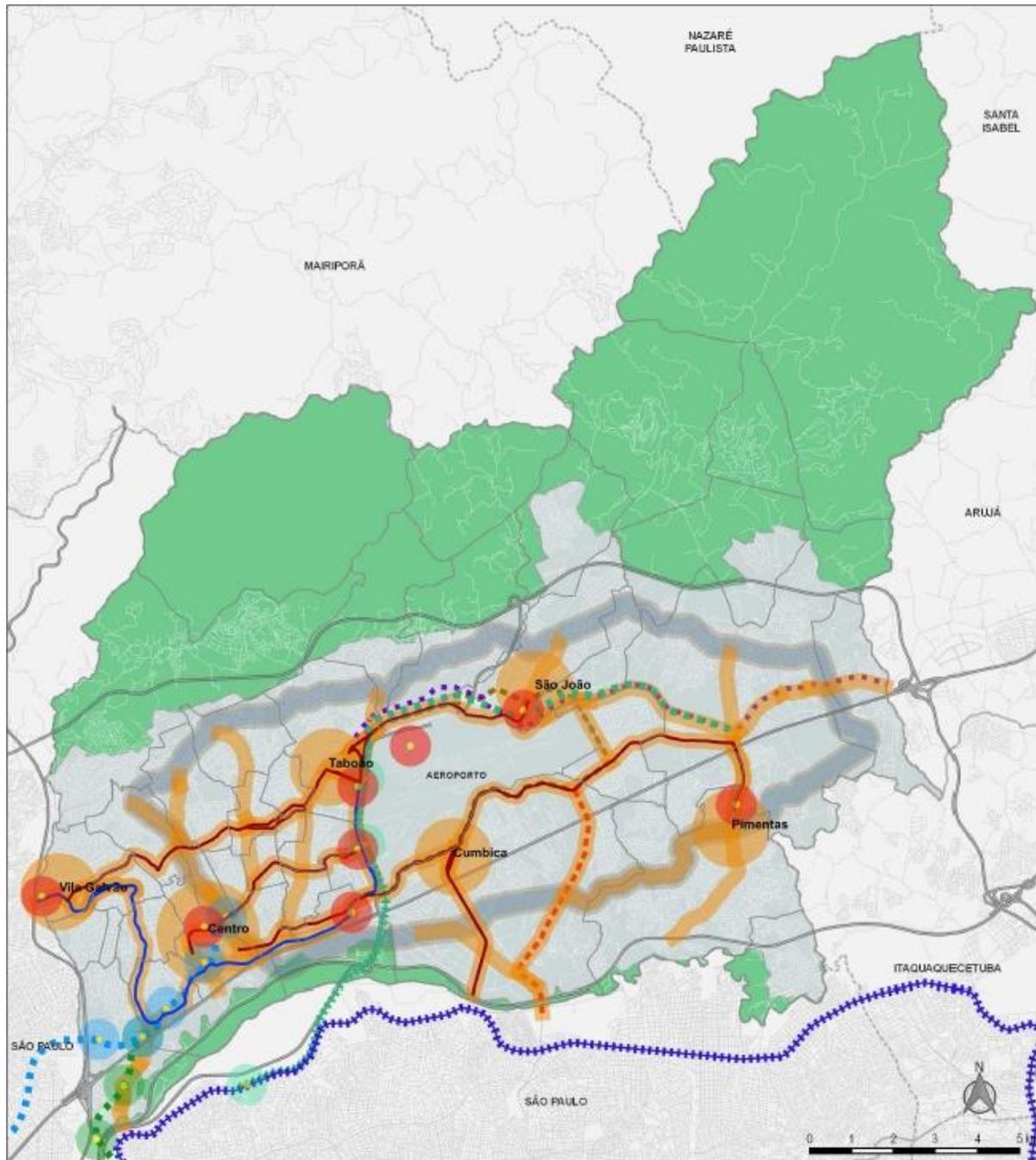
INDÚSTRIA



SERVIÇO



# MATERIAL APRESENTADO NAS OFICINAS DE REVISÃO DA LEI DO ZONEAMENTO - SUJEITO A ALTERAÇÕES



## Áreas Prioritárias de Estruturação Urbana

Plano Diretor - MAPA 17

### Sistemas

- Vetor de Desenvolvimento
- Ligação Guarulhos Arujá
- JacuPessego
- Anel Aeroporto
- Arterial Especial

- Centralidades

### Sistema Metro Ferroviário

- 13 - Jade
- 12 - Safira
- 13 - Jade - STT
- 2 - Verde
- 19 - Celeste

- Estações de Trem atuais e previstas

### Sistema Ônibus

- Corredor EMTU
- Corredores Projetados
- Terminais de Ônibus

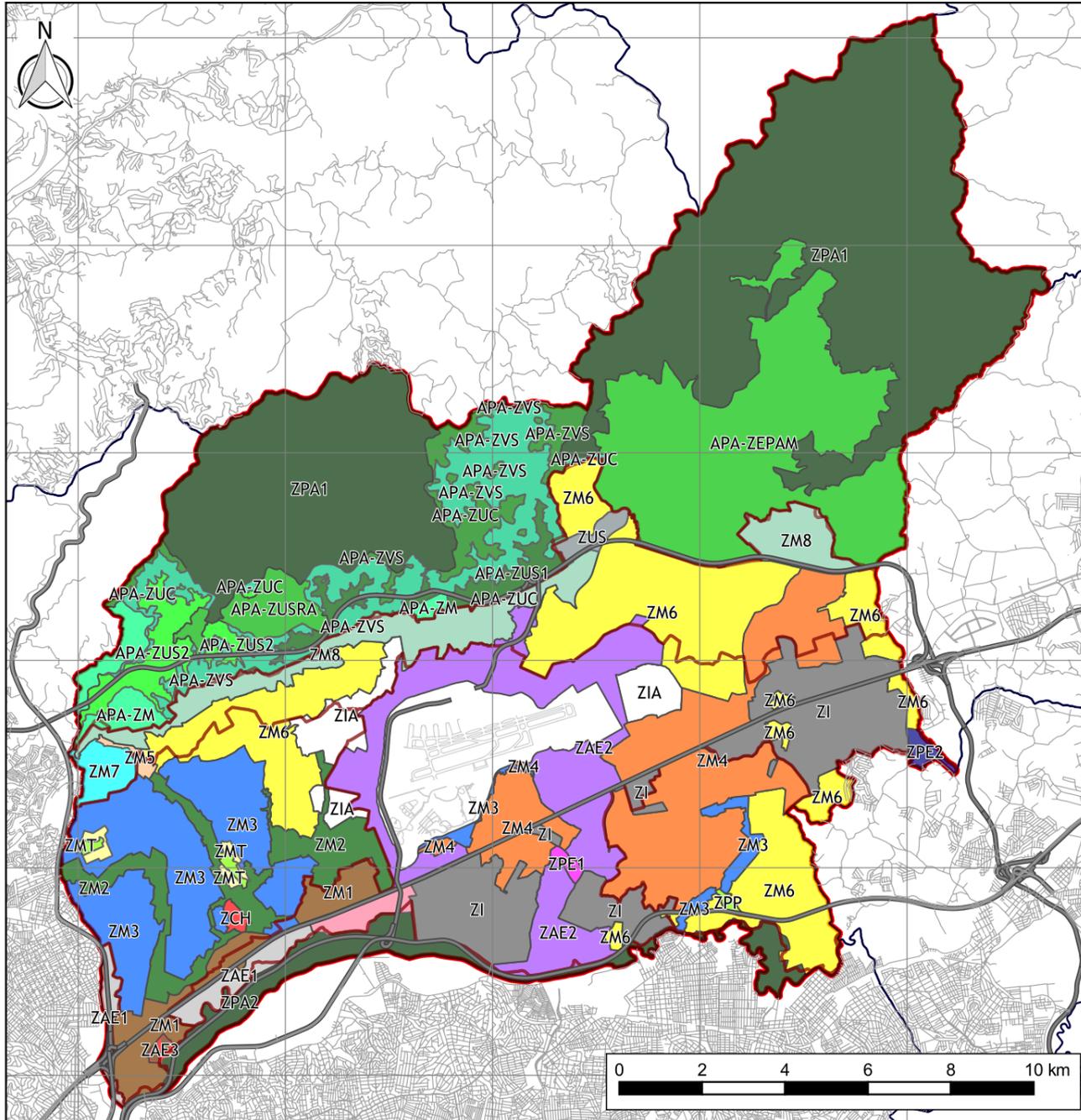
## OBJETIVOS PRINCIPAIS DA NOVA LEI DE ZONEAMENTO

- Compatibilizar a presença dos usos urbanos **Residenciais e Não Residenciais**;
- Propor novas formas de implantação dos imóveis;
- Proporcionar uma nova dinâmica do crescimento da cidade, além da sustentação a um novo processo de Desenvolvimento Econômico e Social.

# MATERIAL APRESENTADO NAS OFICINAS DE REVISÃO DA LEI DO ZONEAMENTO - SUJEITO A ALTERAÇÕES

## PROPOSTA DE ZONEAMENTO

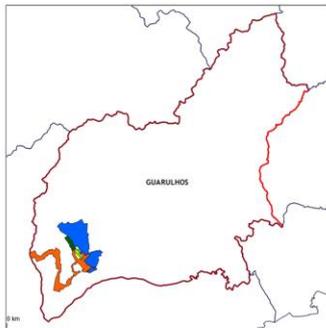
ESCALA: 1:150000



### LEGENDA

- APA - Zona de Projeto Específico
- APA - Zona de Extração de Minérios e Disp. de Res. Sólidos
- APA - Zona Mista (LM 6798/10)
- APA - Zona de Uso Conservacionista
- APA - Zona de Uso Sustentável 1
- APA - Zona de Uso Sustentável 2
- APA - Zona de Uso Sustentável e Recuperação Ambiental
- APA - Zona de Vida Silvestre
- Zona de Atividade Econômica 1
- Zona de Atividade Econômica 2
- Zona de Atividade Econômica 3
- Zona Central Histórica
- Zona de Influência Aeroportuária
- Zona de Projeto Específico 1
- Zona de Projeto Específico 2
- Zona de Projeto Específico 3
- Zona de Preservação da Paisagem
- Zona de Proteção Ambiental 1
- Zona de Proteção Ambiental 2
- Zona Industrial
- Zona Mista 1
- Zona Mista 2
- Zona Mista 3
- Zona Mista 4
- Zona Mista 5
- Zona Mista 6
- Zona Mista 7
- Zona Mista 8
- Zona Mista de Transição
- Zona de Uso Sustentável

# MATERIAL APRESENTADO NAS OFICINAS DE REVISÃO DA LEI DO ZONEAMENTO - SUJEITO A ALTERAÇÕES

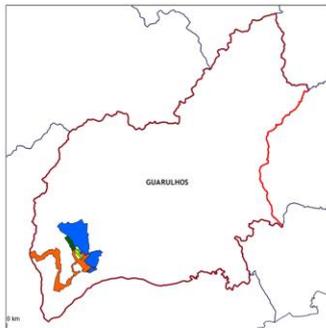


## BOSQUE MAIA

-  ZONA MISTA - ZM
-  ZONA MISTA DE TRANSIÇÃO - ZMT
-  ZONA DE PRESERVAÇÃO DA PAISAGEM



# MATERIAL APRESENTADO NAS OFICINAS DE REVISÃO DA LEI DO ZONEAMENTO - SUJEITO A ALTERAÇÕES

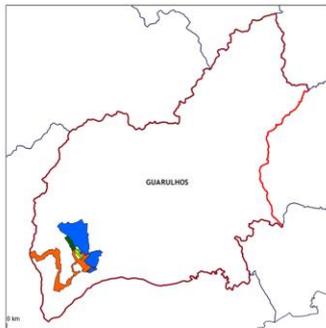
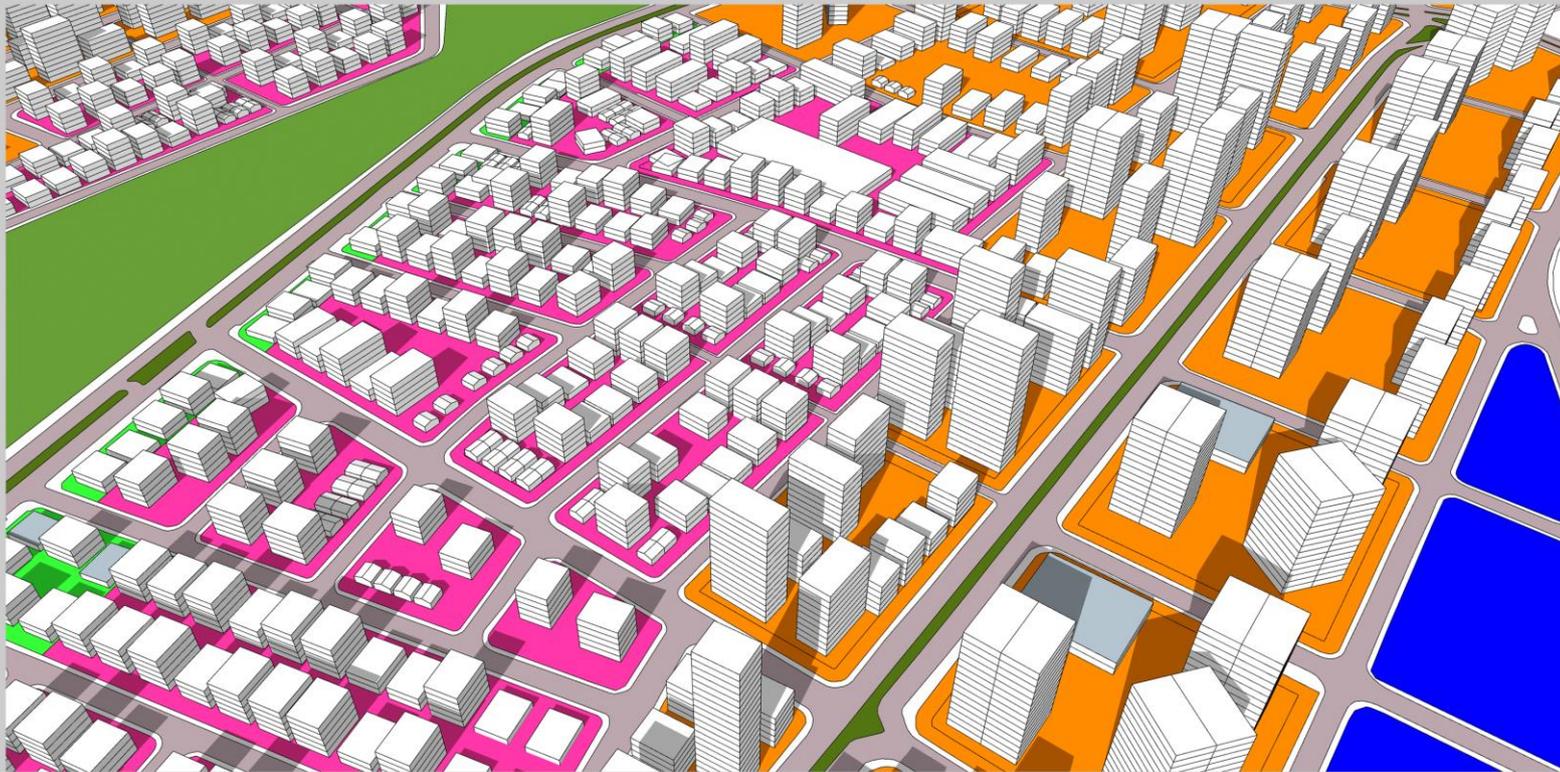


## BOSQUE MAIA

-  ZONA MISTA - ZM
-  ZONA MISTA DE TRANSIÇÃO - ZMT
-  ZONA DE PRESERVAÇÃO DA PAISAGEM



# MATERIAL APRESENTADO NAS OFICINAS DE REVISÃO DA LEI DO ZONEAMENTO - SUJEITO A ALTERAÇÕES

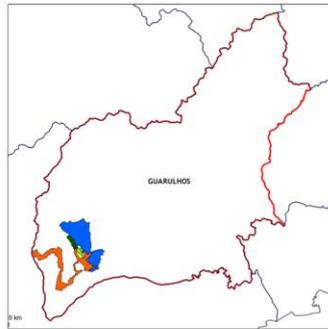
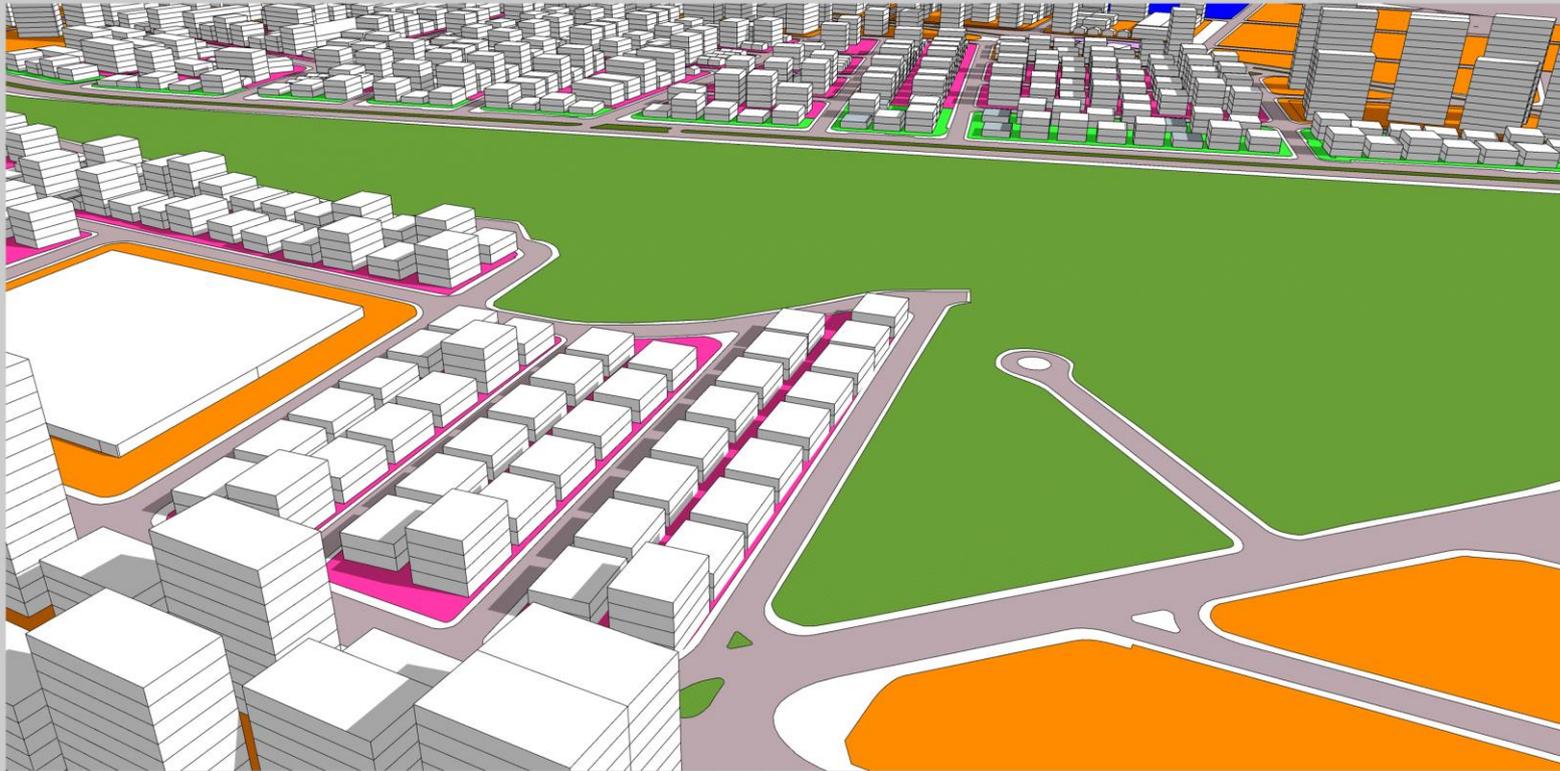


## BOSQUE MAIA

-  ZONA MISTA - ZM
-  ZONA MISTA DE TRANSIÇÃO - ZMT
-  ZONA DE PRESERVAÇÃO DA PAISAGEM



# MATERIAL APRESENTADO NAS OFICINAS DE REVISÃO DA LEI DO ZONEAMENTO - SUJEITO A ALTERAÇÕES



## BOSQUE MAIA

-  ZONA MISTA - ZM
-  ZONA MISTA DE TRANSIÇÃO - ZMT
-  ZONA DE PRESERVAÇÃO DA PAISAGEM



# MATERIAL APRESENTADO NAS OFICINAS DE REVISÃO DA LEI DO ZONEAMENTO - SUJEITO A ALTERAÇÕES

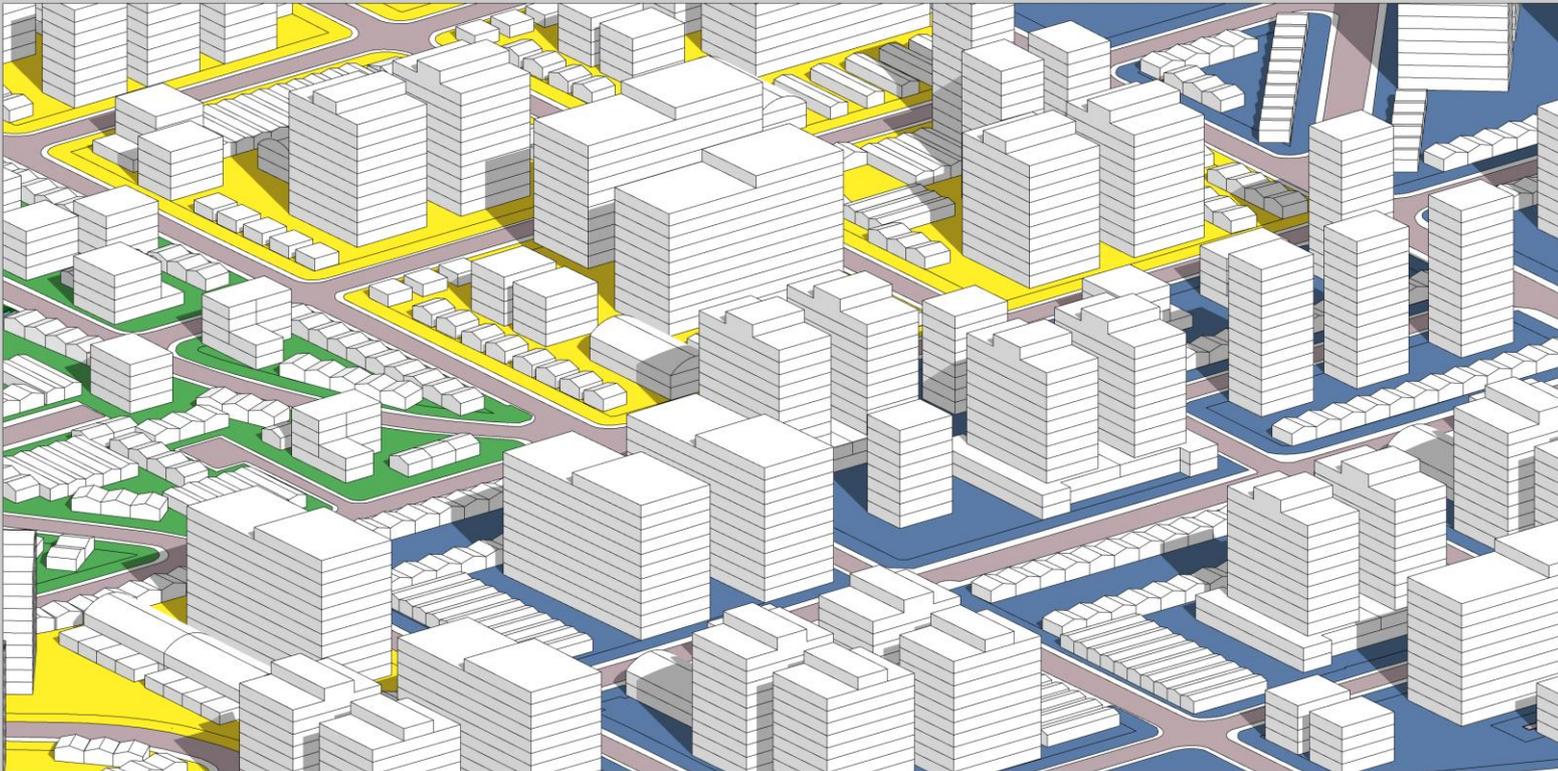


## VILA ROSÁLIA . VILA GALVÃO

-  ZONA DA PRESERVAÇÃO DA PAISAGEM - ZPP
-  ZONA MISTA DE TRANSIÇÃO - ZMT
-  ZONA MISTA - ZM



# MATERIAL APRESENTADO NAS OFICINAS DE REVISÃO DA LEI DO ZONEAMENTO - SUJEITO A ALTERAÇÕES



## VILA ROSÁLIA . VILA GALVÃO

-  ZONA DA PRESERVAÇÃO DA PAISAGEM - ZPP
-  ZONA MISTA DE TRANSIÇÃO - ZMT
-  ZONA MISTA - ZM



# MATERIAL APRESENTADO NAS OFICINAS DE REVISÃO DA LEI DO ZONEAMENTO - SUJEITO A ALTERAÇÕES



## VILA ROSÁLIA . VILA GALVÃO

-  ZONA DA PRESERVAÇÃO DA PAISAGEM - ZPP
-  ZONA MISTA DE TRANSIÇÃO - ZMT
-  ZONA MISTA - ZM



# MATERIAL APRESENTADO NAS OFICINAS DE REVISÃO DA LEI DO ZONEAMENTO - SUJEITO A ALTERAÇÕES



## VILA ROSÁLIA . VILA GALVÃO

-  ZONA DA PRESERVAÇÃO DA PAISAGEM - ZPP
-  ZONA MISTA DE TRANSIÇÃO - ZMT
-  ZONA MISTA - ZM



## OBJETIVOS PRINCIPAIS

Incentivar / estimular a transformação do território por meio de Projetos Especiais.	Zonas de Projeto Específico: Parque Tecnológico Fazenda Albor Rod. Pres. Dutra com Rod. Hélio Smidt
Preservação de porções do território com significativo valor histórico, cultural, artístico, ambientais, arquitetônico ou da paisagem.	Zona de Preservação da Paisagem Preservação Ambiental: ZPA (Proteção Integral) ZEPAM (Uso Sustentável)
Compatibilizar o uso, ocupação do solo com a presença do aeroporto.	Zona de Influência Aeroportuária Zona Aeroportuária

## **ZONAS MISTAS A - B - C, ZCS, ZPE-C**

### **ZONAS MISTAS 1 A 8**

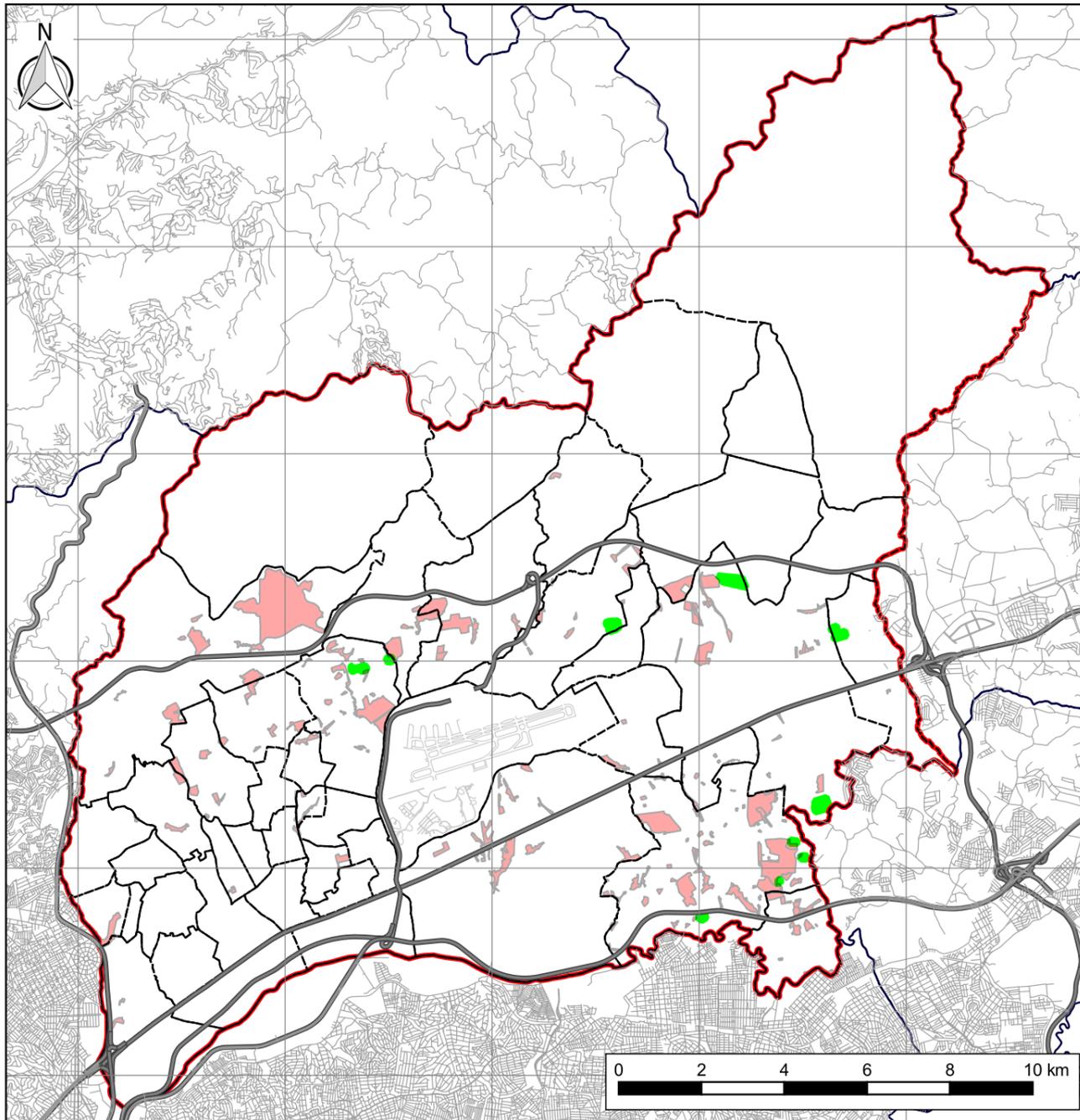
### **ZM8 (PARTE DAS ZPDS)**

- Proporcionar uma melhor distribuição de atividades no território, possibilitando a convivência de múltiplos usos, tendo em vista tanto a estrutura viária quanto a rede de Infraestrutura;
- Melhor distribuição de equipamentos públicos;
- Melhora nas condições ambientais, por meio da arborização e criação de áreas com funções públicas de interesse comum.

## OBJETIVOS PRINCIPAIS

Proporcionar uma melhor distribuição de atividades no território, possibilitando a convivência de múltiplos usos, desde que compatíveis entre si.	Zonas Mistas de 1 a 7
Reduzir os impactos do adensamento urbano sobre as áreas de proteção ambiental.	Zona Mista 8
Reduzir conflitos e incentivar o desenvolvimento de atividades econômicas.	Zonas Industriais Zonas de Atividades Econômicas Zona Mista de Transição

# MATERIAL APRESENTADO NAS OFICINAS DE REVISÃO DA LEI DO ZONEAMENTO - SUJEITO A ALTERAÇÕES



## ZEIS 1 E ZEIS 2

ESCALA: 1:150000

### LEGENDA

- ZEIS 1
- ZEIS 2
- Bairros Oficiais
- Rodovias
- Ruas
- Limites Municipais**
- Guarulhos
- Municípios Vizinhos

Será prevista a elaboração de uma Lei específica de Habitação de Interesse Social (prazo de um ano), regulamentando:

- proporções de produção de unidades **HIS1**, **HIS2** e **HMP**;
- parâmetros para regularização fundiária, entre outros.

## PRINCIPAIS MECANISMOS

SOLO CRIADO	Coeficiente básico e máximo por Zona
TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR	Zona de Preservação da Paisagem Áreas para implementação de equipamentos públicos e comunitários: Áreas de Lazer e Esporte Imóveis com restrição ambiental acima de 30%
PEUC	Coeficiente mínimo (não se aplica: estacionamento, cemitério...)
DIRETRIZES URBANÍSTICAS	
ESTUDO DO IMPACTO DE VIZINHANÇA	

## TIPOS DE USO

RESIDENCIAL

NÃO RESIDENCIAL

MISTO  
(RESIDENCIAL E NÃO RESIDENCIAL)

INDUSTRIAL

INFRAESTRUTURA OU INTERESSE PÚBLICO  
(NÃO RESIDENCIAL ESPECIAL)

## **USO RESIDENCIAL**

**R1:** uma unidade habitacional por lote – casas isoladas;

**R2:** conjunto de duas ou mais unidades habitacionais, agrupadas horizontalmente e/ou superpostas;

**R3:** aquele constituído em condomínio por duas ou mais unidades habitacionais, agrupadas horizontalmente e /ou superpostas;

**R4:** conjunto residencial vertical: aquele constituído em condomínio por mais de duas unidades habitacionais agrupadas verticalmente.

## USO NÃO RESIDENCIAL

**NRA:** usos ambientalmente compatíveis com a sustentabilidade e o equilíbrio ecológico;

**NR1:** atividades que por sua natureza e porte são compatíveis com a vizinhança residencial;

**NR2:** atividades que por sua natureza e/ou porte são toleráveis com a vizinhança residencial;

**NR3:** atividades potencialmente incômodas à vizinhança residencial;

**NR4:** atividades que, por sua natureza ou porte, tem sua instalação restrita a determinadas áreas da cidade;

## USO NÃO RESIDENCIAL

- I1-a:** atividades industriais de baixo impacto de âmbito local e de pequeno porte que por sua natureza são consideradas compatíveis com a vizinhança residencial;
- I1-b:** atividades industriais de baixo impacto de âmbito local que por sua natureza e/ou porte são consideradas compatíveis com a vizinhança residencial;
- I2:** atividades industriais que por sua natureza e porte são incômodas à vizinhança residencial, tendo sua instalação restrita a determinadas áreas da cidade;
- I3:** atividades industriais incômodas que somente poderão ser autorizadas no município mediante reclassificação nas subcategorias I1-b ou I2;
- INFRA:** atividades de interesse público, constituindo-se por edificações, equipamentos ou instalações, inclusive de infraestrutura como redes de telecomunicação, de produção e distribuição de energia elétrica e outros serviços de utilidade pública.

## USO NÃO RESIDENCIAL ESPECIAL

### INFRAESTRUTURA OU INTERESSE PÚBLICO

Estação de Tratamento de Água	Aterro Sanitário
Estação Elevatória	Aterro de Inertes
Estação de Tratamento de Esgoto	Área de Triagem e Transbordo
Piscinão	Campo de Futebol
Estação de Energia	Estádio de Futebol
Terminais	Arena Multiuso
Estação Rádio Base	Museu
Cemitério	Centro Cultural

## **USO MISTO** (*RESIDENCIAL E NÃO RESIDENCIAL*)

**MI-1:** combinação de usos **NR1** com os usos **R1** ou **R2**;

**MI-2:** combinação de usos **NR1** e/ou **NR2** com o uso **R4**, constituindo-se em condomínio.

## PARÂMETROS URBANÍSTICOS

- Coeficientes de Aproveitamento:
  - Mínimo (**C<sub>Amín</sub>**);
  - Básico (**C<sub>Ab</sub>**)
  - Máximo (**C<sub>Amáx</sub>**).
- Taxa de Ocupação Máxima (**T<sub>Omáx</sub>**);
- **Coeficiente Verde (CV)**;
- **Gabarito de Altura Máxima (H<sub>máx</sub>)**;
- Recuos: **frente**, laterais e fundos;
- Afastamento entre edificações do mesmo lote;
- Características do lote: área e testada mínima e máxima;
- **Quota parte mínima de lote.**

## RECUOS E AFASTAMENTOS

- Recuo de frente mínimo será igual a 5 (cinco) metros, inclusive no subsolo;
- Recuo de frente não será exigido na **Zona Central Histórica (ZCH)**;
- Recuo de frente mínimo para edificações acima de 9 (nove) metros: H/5;
- Para o cálculo previsto no §2º, o recuo frontal poderá ser contado a partir do alinhamento oposto da via para o qual faz frente.
- Afastamento entre edificações no mesmo lote, não inferior a 2,5 metros: H/6;
- Para os casos de edificações acessórias no mesmo lote e para uso residencial **R1**, deverá ser observado recuo mínimo de 1,50m (um metro e meio) entre as mesmas, podendo ocorrer recuos diferentes desde que haja paredes cegas e não comprometam a salubridade das edificações.

# MATERIAL APRESENTADO NAS OFICINAS DE REVISÃO DA LEI DO ZONEAMENTO - SUJEITO A ALTERAÇÕES

## COEFICIENTE VERDE

QUADRO - COEFICIENTE VERDE (% DA ÁREA DO TERRENO)			
ZONAS DE USO	Terrenos com área:		
	Até 1000 m <sup>2</sup>	Acima de 1000m <sup>2</sup> até 5000m <sup>2</sup>	Acima de 5000m <sup>2</sup>
ZM1 a ZM7, ZMT, ZCH, ZPP, ZAE1, ZAE2, ZAE3, ZPE1, ZPE2, ZPE3, ZM e ZUSRA (a)	0	10%	20%
ZIA	0	15%	30%
ZI	0	20%	30%
ZM8	10	20%	30%
ZA	CTLU	CTLU	CTLU
ZUC, ZUS-1 e ZUS-2	(b)	(b)	(b)
ZEPAM	40% (c)	40% (c)	40% (c)

(a) no caso da ZUSRA, os parâmetros poderão ser alterados quando da elaboração do Plano de Regularização Fundiária Sustentável, em acordo com o previsto no artigo 13 da Lei nº 6.798, de 28 de dezembro de 2010

(b) aplicam-se os parâmetros previstos na Lei nº 6.798, de 28 de dezembro de 2010

(c) os parâmetros poderão ser alterados quando da elaboração da lei específica referente a criação da APA Capelinha - Água Azul.

# VAGAS DE VEÍCULOS, MOTOS OU BICICLETAS

## PÓLO GERADOR DE TRÁFEGO (PGT)

*(LARGURA MÍNIMA DE VIA PARA DETERMINADOS USOS)*

## USOS INCENTIVADOS

- Hospital;
- Estabelecimento de Ensino de pequeno porte;
- Hotel;
- Teatro;
- Residência na **Zona Central**;
- Edifício Residencial com térreo Comercial;
- Edifício Garagem (próximo aos Terminais e Estações de Trem);
- Atividades Incômodas em **ZI E ZAEs** (dispensa de EIV).

## **DIREITO DE PROTOCOLO** *(NA VALIDADE DOS DOCUMENTOS)*

- **CERTIDÃO DE USO DO SOLO**

- **CERTIDÃO DE DIRETRIZES URBANÍSTICAS**

- **GRUPO TÉCNICO DE ANÁLISES URBANÍSTICAS (GTAU):**

- Responsável pela expedição de Diretrizes Urbanísticas;
- Responsável pela análise do Estudo de Impacto de Vizinhança;

**CÂMARA TÉCNICA DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA (CTLU):**

- Responsável para tratar de casos omissos ou dirimir dúvidas;
- Formado por técnicos da Prefeitura e Sociedade Civil (Profissionais da construção civil, CRECI e academia).

## **CRONOGRAMA DE OFICINAS - AGOSTO/2019**

14/08/2019 - Quarta-Feira	Das 18h às 21h	CEU Pimentas
15/08/2019 - Quinta-Feira	Das 18h às 21h	Regional São João
16/08/2019 - Sexta-Feira	Das 18h às 21h	Paço Municipal
19/08/2019 - Segunda-Feira	Das 18h às 21h	Paço Municipal
20/08/2019 - Terça-Feira	Das 18h às 21h	Paço Municipal

## **PRÓXIMOS PASSOS**

- Previsão da Publicação da Minuta do Projeto de Lei (6 de Setembro de 2019);
- Previsão da realização da Audiência Pública (21 de Setembro de 2019);
- Publicação da Devolutiva das propostas no Diário Oficial (4 de Outubro de 2019);
- Protocolo do Projeto de Lei na Câmara Municipal;
- Prazo de trinta (30) dias para análise e recebimento de propostas nas Comissões da Câmara de Vereadores.

# MATERIAL APRESENTADO NAS OFICINAS DE REVISÃO DA LEI DO ZONEAMENTO - SUJEITO A ALTERAÇÕES

## MAIORES INFORMAÇÕES

<http://planodiretor.guarulhos.sp.gov.br> (aba ZONEAMENTO)

The screenshot shows the website interface for the Guarulhos City Planning Director. The browser address bar displays the URL [planodiretor.guarulhos.sp.gov.br/conteudo/relatorios-1](http://planodiretor.guarulhos.sp.gov.br/conteudo/relatorios-1). The main navigation bar includes links for "Plano Diretor", "Zoneamento", "Notícias", and "Portal Guarulhos". A dropdown menu is open under "Zoneamento", listing "O Zoneamento", "Minuta", "Processo Participativo", "Etapas", "Produtos", and "Biblioteca". A second dropdown menu is open under "Biblioteca", listing "Propostas Sistematizadas", "Edital de Convocação", "Minuta", "Relatórios", "Apresentação", "Fotografias", "Vídeos", "Listas de Presença", "Mapas", "Divulgações", "Publicações", "Legislação", "Planos Setoriais", "Texto Base", and "Questionários". A third dropdown menu is open under "Fotografias", listing several reports with their dates: "Abertura - 11/06/2018", "Adamastor - 04/12/2018", "ASSEAG - 06/12/2018", "Habitação - 13/07/2018", "Meio Ambiente - 10/08/2018", "Mobilidade Urbana - 27/08/2018", "Patrimônio Cultural - 29/06/2018", "SDCETI - 08/06/2018", and "SECOVI - 28/11/2018". The footer of the website features the logo of the Prefeitura de Guarulhos and the text "PREFEITURA DE GUARULHOS".

# MATERIAL APRESENTADO NAS OFICINAS DE REVISÃO DA LEI DO ZONEAMENTO - SUJEITO A ALTERAÇÕES

DEBATE E RECEBIMENTO DE CONTRIBUIÇÕES PARA A REVISÃO:

## QUEREMOS SUA OPINIÃO

1 . QUAIS SÃO OS USOS INCÔMODOS À MORADIA?

2 . QUE TIPO DE COMÉRCIO E SERVIÇO VOCÊ GOSTARIA  
QUE HOUVESSE PERTO DA SUA CASA?

3 . VOCÊ CONHECE A **LEI DE ZONEAMENTO** ATUAL?

4 . VOCÊ JÁ TEVE ALGUMA DIFICULDADE COM RELAÇÃO À LEI?

5 . O QUE VOCÊ ACHA QUE PRECISA MELHORAR?

***usodosolo@guarulhos.sp.gov.br***





PREFEITURA DE  
**GUARULHOS**

**SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

Avenida Tiradentes, 3198 - Bom Clima  
Telefone: (11) 2453-6700

*[usodosolo@guarulhos.sp.gov.br](mailto:usodosolo@guarulhos.sp.gov.br)*