

PREFEITURA DE GUARULHOS
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO - DEPARTAMENTO DE GESTÃO URBANA
REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE GUARULHOS

TEMA DESENVOLVIMENTO E INFRAESTRUTURA URBANA x SUBSUBTEMA	Total geral
Acessibilidade - MU	1
Melhorar a infraestrutura da Cidade Industrial Satélite de Cumbica para viabilizar a implantação/ampliação de novas empresas	1
Acesso a Cidade + Rodoanel - AM	10
A cidade deverá ter acesso ao Rodoanel	1
Criar acesso ao Rodoanel	1
Garantia de acesso do Rodoanel à cidade pela alça do Aeroporto garantindo acesso a região	1
Garantia que a cidade tenha acesso ao rodoanel nos trevos	1
Garantir acesso da cidade ao Rodoanel a partir da alça de ligação ao Aeroporto	1
Garantir o livre acesso do Rodoanel	1
Garantir que a cidade tenha acesso ao Rodoanel	1
Que a cidade tenha acesso ao Rodoanel	1
Ter garantia Alça de Acesso na região Aeroporto	1
Via para acessar a alça do Rodoanel	1
áreas verdes	2
Criar bolsões verdes nos bairros	1
Implantar "Ilhas Verdes"	1
calçada	6
Criação de normas Legais para a execução das calçadas na aprovação dos projetos de públicos e privados	1
Garantir a padronização das calçadas com acessibilidade	1
Calçadas de qualidade	1
Melhorar a qualidade das calçadas / padrão	1
Melhoria da qualidade das calçadas	1
Requalificação de calçadas, melhoria na acessibilidade	1
calçada + desenho urbano	1
Qualificação Urbana: - aumentar calçadas - reformar pisos - mobiliário urbano - arborização / praças - iluminação: pedestre - programa de arte	
Cercamento das margens das rodovias para proteger animais domésticos	1
desenho urbano - DIU	1
Definir regras de desenho urbano nos centros de bairro	1
hierarquização viária + calçada	1
Proposta para transformar a av. 13 de maio – Vl. Galvão em Calçadão	1
Instrumentos Urbanísticos - DIU	57
Adotar instrumentos urbanísticos do Estatuto da Cidade	1
Aplicação de instrumentos urbanísticos	1
Aplicação de instrumentos urbanísticos como IPTU progressivo no tempo, desapropriação, direito de preempção, gravar ZEIS	1
Aplicação dos Instrumentos Urbanísticos	1
Assegurar taxa ou faixa de permeabilidade social nos empreendimentos de uso residencial e uso misto [cota solidariedade]	1
Contrapartidas na utilização da infraestrutura urbana e sistema viário	1
Controle da exploração imobiliária	1
Cota de solidariedade de 20% de contrapartida para o FMH - Fundo de Habitação	1
Criação de um banco de terras, no mínimo de 4 milhões m ²	1

PREFEITURA DE GUARULHOS
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO - DEPARTAMENTO DE GESTÃO URBANA
REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE GUARULHOS

TEMA DESENVOLVIMENTO E INFRAESTRUTURA URBANA x SUBSUBTEMA	Total geral
Criar banco de terra para construção de habitação (4 milhões de m ²)	1
Criar banco de terras	1
Criar Banco de Terras regulamentando os instrumentos urbanísticos como o direito de preempção e IPTU progressivo no tempo	1
Criar instrumentos para preservar o Patrimônio Histórico e seu entorno (igreja de Bonsucesso)	1
Criar um banco de terras para habitação com área mínima de 4 milhões de metros quadrados	1
Criar zonas especiais de desenvolvimento econômico no entorno dos trevos de acesso do Rodoanel e alça do Aeroporto	1
Definir instrumentos de controle local para a área de Proteção do Tanque Grande	1
Definir regras para implantação dos instrumentos urbanísticos	1
Destinar compensação ambiental de indústrias implantadas na região ao Sul do Rodoanel para preservação ambiental da Região Norte	1
Direito de Preempção / IPTU progressivo / Outorga Onerosa	1
Em áreas particulares maiores de 20 mil m ² , deverá doar ao município 20% dessa área para construção de habitação popular (0 a 3 salários mínimos)	1
Empresas: outorga onerosa revertendo em benefícios sociais para a cidade	1
Estabelecer critérios de sustentabilidade na construção dos empreendimentos (básicos)	1
Estabelecer e por em prática os mecanismos de financiamento da cidade.	1
Estudo de impacto viário e de vizinhança nos grandes empreendimentos	1
garantir a aplicação dos instrumentos urbanísticos previstos no estatuto das cidades	1
Garantir aplicação dos instrumentos urbanísticos (IPTU progressivo no tempo)	1
Garantir no mínimo 20% do empreendimento residencial vertical para HIS, cota de solidariedade	1
Garantir no plano diretor o direito de preempção	1
Garantir nos novos empreendimentos, com área de terreno maior de 20.000m ² , a cota de solidariedade de 20%	1
Garantir os instrumentos como IPTU progressivo no tempo, direito de preempção	1
Garantir os instrumentos para financiamento da cidade como outorga onerosa	1
Garantir outorga onerosa no plano diretor	1
Garantir que as contrapartidas dos empreendimentos sejam investidas no seu entorno	1
Garantir que o plano diretor traga diretrizes referente a sustentabilidade das edificações, público / privado	1
Imóvel alto padrão – cota solidariedade no mínimo 20% das unidades habitacionais	1
Implantar a cota de solidariedade, onde os empreendimentos devam doar no mínimo 20% de área de terreno (empreendimento em terrenos maior que 20.000m ² de área)	1
Implementar os instrumentos urbanísticos no Plano Diretor para verbas para Habitação de Interesse Social - HIS	1
Incentivar Serviços Verdes	1
Incentivo de residências na região central do município	1
Incluir no banco de terras área localizada na Av. River (aproximadamente 200 mil m ²)	1
IPTU progres. no tempo	1
IPTU Progressivo	1
IPTU Progressivo no Tempo para áreas subutilizadas (áreas vazias e construções abandonadas)	1
IPTU Verde incentivados	1
Novos empreendimentos de grande porte deve vir acompanhado de Equipamentos públicos e comunitários	1
operações urbanas-definir o conceito e instrumentos de op urbana,	1

PREFEITURA DE GUARULHOS
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO - DEPARTAMENTO DE GESTÃO URBANA
REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE GUARULHOS

TEMA DESENVOLVIMENTO E INFRAESTRUTURA URBANA x SUBSUBTEMA	Total geral
Os empreendimentos públicos (PAC/ex.) deverão fazer estudos do entorno quanto a infraestrutura	1
Os empreendimentos que impactam deverá fazer contra partidas, minimizando o viário, Equipamentos e etc	1
Outorga Onerosa IPTU Progressivo Direito de preempção , entre outros	1
Prédios eco-sustentáveis	1
Próximo ao Terminal de ônibus, concentração de serviços: “Fácil, Poupatempo, INSS, ...”	1
Regras básicas + delimitação de áreas referentes a ZEIS, Direito de Preempção, Operações Urbanas, etc.	1
Regulamentar instrumentos urbanísticos tais como a outorga onerosa do direito de construir (capitação de recursos)	1
Regulamentar o estudo de Impacto de Vizinhança e o EIA-RIMA	1
Transformar terras com débitos de Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU para produção de Habitação de Interesse Social - HIS	1
Utilizar os instrumentos urbanísticos para garantir as áreas de preservação no bairro Tanque Grande	1
Viabilizar instrumentos de financiamento da cidade (outorga onerosa do direito de construir)	1
instrumentos urbanísticos + urbano	1
Elaborar projeto urbano ao longo dos trevos do Rodoanel para preparar a cidade para receber grandes investimentos	1
Instrumentos Urbanísticos-DIU + Uso e Ocupação do Solo-DIU	14
definição de critérios para ocupação rodoanel- estimular o desenvolvimento economico ao sul do rodoanel (fernão dias,alça do aeroporto e dutra	1
Disciplinar o crescimento urbano - reestruturação	1
Estabelecimento de limites para o crescimento urbano	1
Incentivar edificios de uso misto com térreo de uso público permitindo a fluidez e priorizando os pedestre	1
Limitar as edificações para 2 pavimentos	1
Melhorar malha viária nos locais que estão apresentando crescimento	1
Não permitir verticalização das habitações	1
Permitir adensamento populacional ao longo de vias estruturais de transporte público de grande capacidade	1
Permitir o adensamento populacional em vias estruturais e áreas com infraestrutura	1
PPP para ampliação do passeio público (recoo no térreo e 1º andar)	1
Priorizar grandes empreendimentos de uso misto nas vias estruturantes	1
Promover inclusão urbana em Bonsucesso e áreas ao Norte (região)	1
SIM - Mudar do Real para o Legal	1
Térreo Ativo (criar regras): - 15 a 20 portas de comércio ou serviços em 100m / - variedade de funções / etc...	1
Regionais	8
Aprofundar estudos econômicos na região dos Pimentas, a fim de elaborar proposta para uso de ocupação do solo, atividades econômicas	1
Criar Plano de Desenvolvimento Regional	1
Criar um Plano Regional de Mobilidade	1
Desenvolver planos regionais	1
Desenvolvimento e fortalecimento da região do Orquidiana e Água Azul - Ecoturismo	1
Planejar a região do São João	1
Planejar a região dos Pimentas	1

PREFEITURA DE GUARULHOS
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO - DEPARTAMENTO DE GESTÃO URBANA
REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE GUARULHOS

TEMA DESENVOLVIMENTO E INFRAESTRUTURA URBANA x SUBSUBTEMA	Total geral
Planos Regionais implementados de acordo com as vocações locais/ regionais	1
setorial / funerario	1
plano diretor funerário	1
setorial + drenagem	1
A implantação de novos loteamentos ou empreendimentos habitacionais devem obedecer ao Plano Diretor de Drenagem	1
setorial, regional, urbano	1
Planos em várias escalas: - setoriais - regionais - urbanos (centros, eixos e intersecções exemplo o Rodoanel, Jacú Pessego, etc.)	1
tecnológico - DE	4
Garantir a implantação do Parque tecnológico na cidade	1
Implantar o Parque Tecnológico	1
Implantar Parque TecnoLógico	1
Incentivar criação de “clusters” de alta tecnologia (indústrias, universidade, centros de pesquisa) + parque tecnológico.	1
urbano	1
Centro da Cidade e Centros de Bairro + (eixos): normas e projetos urbanos	1
Uso e Ocupação do Solo - DIU	62
“Polo Cultural” em área próxima a instituições de educação, como nos Pimentas onde há um Céu e a Unifesp	1
Aproximar trabalho e moradia para minimizar / reduzir os deslocamentos	1
Articular o zoneamento e uso do solo com a mobilidade	1
Atividades de Logística Galpões	1
Atrair empresas de alto valor agregado nas proximidades do Trevo de Bonsucesso e dos, incorporando grande volume de mão de obra local	1
Comércio	1
Comércio Insuficiente → Centro Comercial	1
Conter a expansão ao Norte do município	1
Controlar a expansão urbana em direção às áreas protegidas ao norte do Rodoanel	1
Criar áreas para centro de compras na região de Cumbica	1
Criar incentivos para empregos próximos as residencias para diminuir os deslocamentos	1
Criar interesse com o trecho Norte do Rodoanel	1
Criar mecanismos para fortalecer as industrias existentes no município e trazer nova	1
Criar mecanismos para trazer industrias para a região	1
Criar Normas: integração do uso e ocupação do solo e o transporte público, parque e Equipamentos institucionais	1
Criar Zonas de interesse industrial e tecnológico	1
Criar: - zona de uso de interesse logístico - zona de interesse industrial e tecnológico	1
Definir áreas estratégicas para preservação ambiental (demarcar zoneamento)	1
Definir coeficiente verde em 40%	1
Estabelecer critérios para disciplinar a implantação de transportadoras na região e outros usos conflitantes	1
Estabelecer regras mais restritivas de uso e ocupações do solo	1
Estimular a geração de empregos em áreas de elevado adensamento populacional	1
Estimular bolsões de galpões para diminuir o tráfego pesado da área central	1

PREFEITURA DE GUARULHOS
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO - DEPARTAMENTO DE GESTÃO URBANA
REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE GUARULHOS

TEMA DESENVOLVIMENTO E INFRAESTRUTURA URBANA x SUBSUBTEMA	Total geral
Estimular condomínios comerciais / transportadoras nas proximidades das entradas das rodovias	1
Evitar ocupações eventuais ao longo do rodoanel	1
Evitar ocupações nas áreas vazias próximas ao rodoanel	1
Fazer estudos geológicos da cidade, para nortear a cidade no seu crescimento quanto ao escoamento de água e ocupação urbana	1
Garantir a mobilidade urbana antes da implantação de grandes empreendimentos	1
garantir áreas de uso público de forma descentralizada(UBSs, escolas, praças e áreas de lazer) nos empreendimentos imobiliários	1
Garantir áreas para agricultura urbana periurbana para a região	1
Garantir HIS nos eixos estruturantes	1
Garantir que modificações do zoneamento só possam ocorrer mediante audiência pública	1
Gravar áreas como macroáreas rurais	1
Gravar vazios urbanos da região Pimentas para interesse social compatível com zoneamento	1
Implantação de moradias nas áreas vazias ao Sul do Rodoanel	1
Implantar zonas rurais, para acesso a programas e recursos ao produtor agrícola	1
Incentivar a Instalação de empresas que utilizem muita mão de obra local.	1
Incentivar a vinda de empresas que gerem grande número de empregos próximos às áreas de moradias	1
Incentivar o uso de atividades que gerem empregos nas áreas vazias próximas ao Rodoanel	1
Incorporar no uso do solo a questão da mobilidade	1
Limitar ocupação e definir zoneamento rural para a regularização	1
Logística	1
Manter os condomínios de comercio na região	1
Não permitir a expansão urbana ao norte do Rodoanel	1
Não permitir expansão acima do Rodoanel	1
Os lotes com área mínima de 1.000m ² [LEMBRAR COMO PROPOSTA PARA A REGIÃO NORTE DA CIDADE]	1
Preservar a região com características rurais	1
Preservar características rurais da região	1
Priorizar as moradias de baixa renda próximas aos corredores de ônibus	1
Propor destinação para as áreas do entorno do Rodoanel, tais como áreas de lazer, áreas destinadas à empreendimentos comerciais e de serviço que querem grande número de postos de emprego	1
Próximo aos trevos trazer empresas que absorvam a mão de obra local	1
Reconhecer e definir zoneamento rural para o desenvolvimento de atividades econômicas	1
Regulamentar as áreas ao norte da cidade, incentivando residencias rurais, para coibir ocupações irregulares	1
Regularização de áreas comerciais nas áreas do Recreio São Jorge	1
Regularização do Comércio (juntou com a tarjeta "um comércio regularizado")	1
Reservar as áreas próximas aos trevos do Rodoanel para "zonas de interesse logístico" e outras atividades compatíveis	1
Rever o coeficiente de aproveitamento (maior que 30%)	1
Rever os índices urbanísticos nas regiões já saturadas (número de torres e pavimentos)	1
Rodoanel enquanto elemento segregador, planejar a integração com a face Norte	1
Suspender a emissão de Habite-se para Empreendimentos, devido a falta de infraestrutura	1

PREFEITURA DE GUARULHOS
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO - DEPARTAMENTO DE GESTÃO URBANA
REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE GUARULHOS

TEMA DESENVOLVIMENTO E INFRAESTRUTURA URBANA x SUBSUBTEMA	Total geral
Ver quais setores interessam para a cidade e dar incentivos para manter e trazer	1
Zonas de interesse empresarial nas regiões de Bonsucesso e Pimentas	1
Uso e Ocupação do Solo - DIU + Hierarquização Viária - MU	3
Necessidade de revisar a Lei de zoneamento, compatibilizando o uso de solo com o Viário	1
Prever construção de novos conjuntos habitacionais desde que haja um Sistema viário compatível	1
Vincular Uso do solo com a malha viária definida na Hierarquização Viária e sistema de transportes	1
Uso e Ocupação do Solo - DIU + Plano de Manejo	1
Composição do Plano de Manejo com as atividades urbanas	1
Uso e Ocupação do Solo-DIU + Acessibilidade - UM	1
Mobilidade na APA	1
Uso e Ocupação do Solo-DIU + Regionais	3
Garantir no Plano Diretor estudos e Projetos Urbanos específicos nas áreas de Influência das Alças do Rodoanel	1
Atividades econômicas à serem implantadas no entorno do Rodoanel, atendam a demanda da região	1
Prever elaboração de projetos urbanos nas áreas de entorno dos acessos do Rodoanel (rodovias Fernão Dias com Pres. Dutra; Jacu Pessego com Ayrton Senna e a alça do Aeroporto)	1
Vias Novas - MU	1
Acredito que a solução será criar uma via paralela ao Rodoanel, para desafogar a Estrada	1
Total geral	181