



Guarulhos



Secretaria de
Desenvolvimento
Urbano

1ª Reunião Extraordinária CTLU – 23/04/2025

Pauta:

1 – Apresentação, discussão e deliberação do caso encaminhados à CTLU:

1.1 SEI 1101.2025/0011516-9 Diretriz Urbanística - Loteamento

Motivo: O imóvel se encontra em mais de uma zona de uso

2 – Revisão do regimento interno.

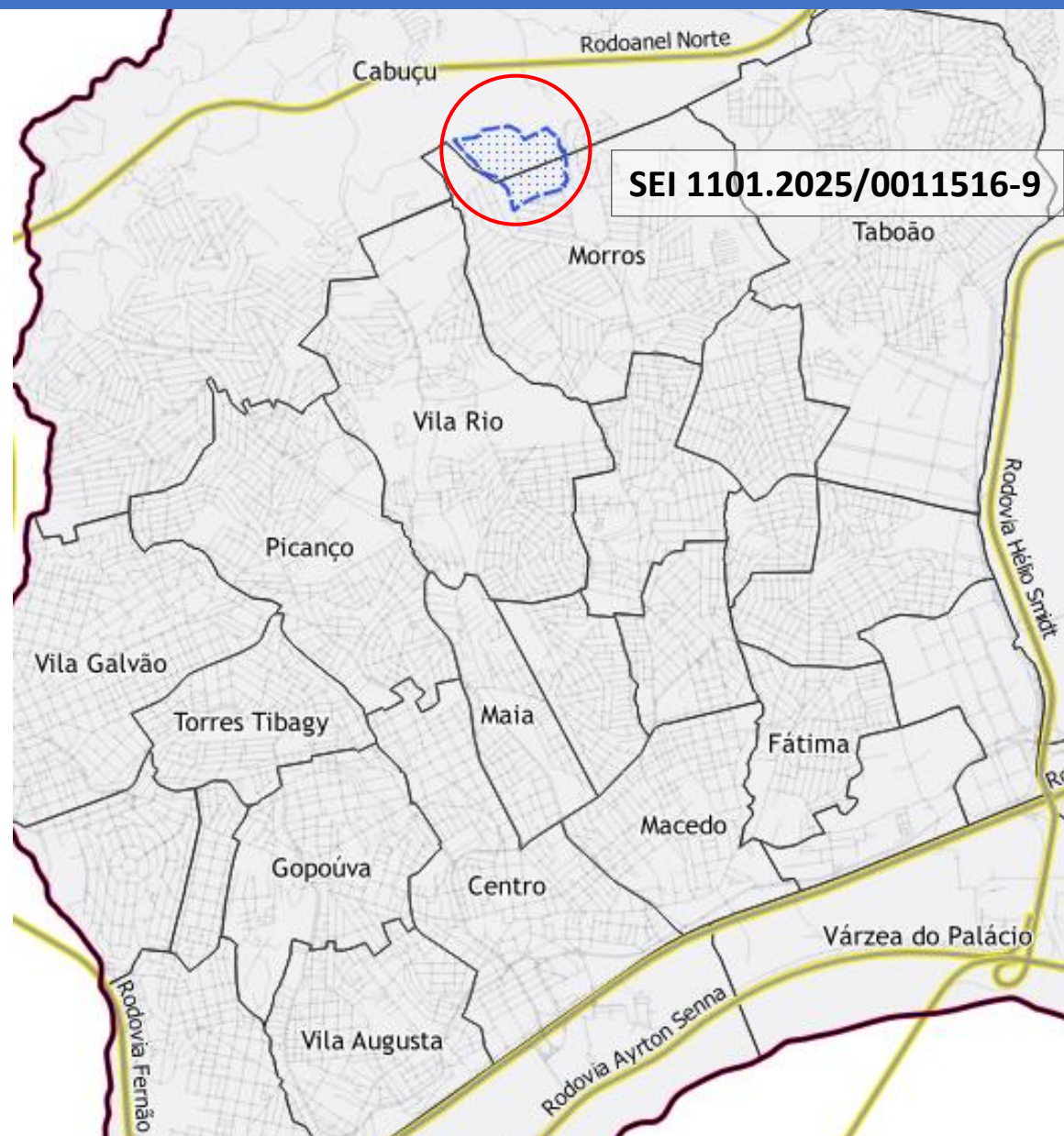


Guarulhos



Secretaria de
Desenvolvimento
Urbano

1ª Reunião Extraordinária CTLU – 23/04/2025





Considerando a área do polígono o terreno se encontra na seguinte situação:

Zona	Sigla	Área/m²	%
APA - Zona de Vida Silvestre	APA-ZVS	5.821,24	1,84
APA - Zona de Uso Conservacionista	APA-ZUC	29.759,12	9,40
Zona de Uso Diversificado 6	ZUD6	24.576,75	7,76
Zona de Uso Diversificado 8	ZUD8	256.488,31	81



Guarulhos



Secretaria de
Desenvolvimento
Urbano

1ª Reunião Extraordinária CTLU – 23/04/2025

SEI 1101.2025/0011516-9

Requerente: MAR-SAN PARTICIPAÇÕES LTDA

Assunto: Diretriz Urbanística

Imóvel: IC 082.04.48.0001.00.000

Atividade: Loteamento

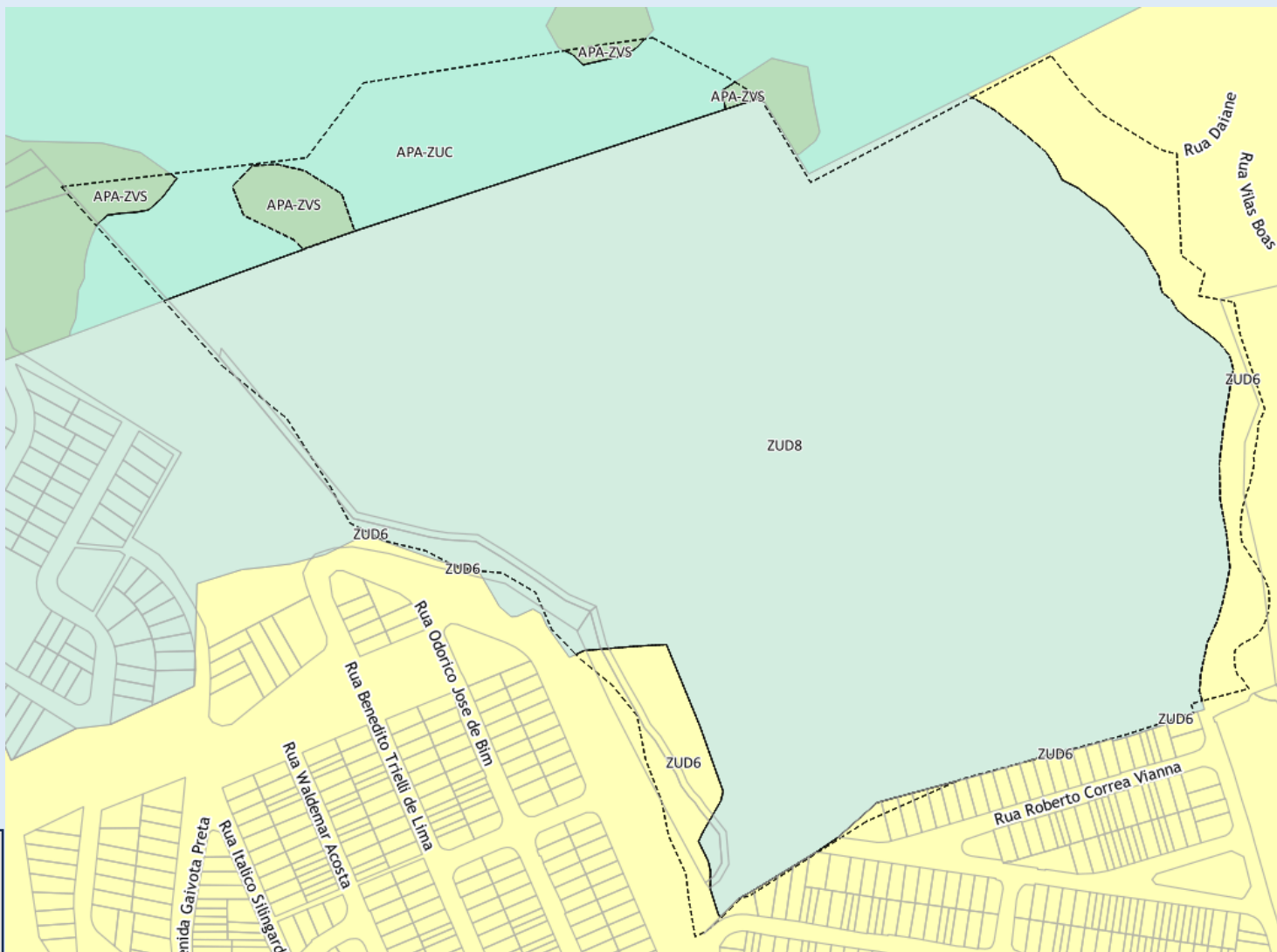
Área do terreno total: 314.703,21 m² (SIRF)

Motivo de solicitação da análise e manifestação da CTLU:

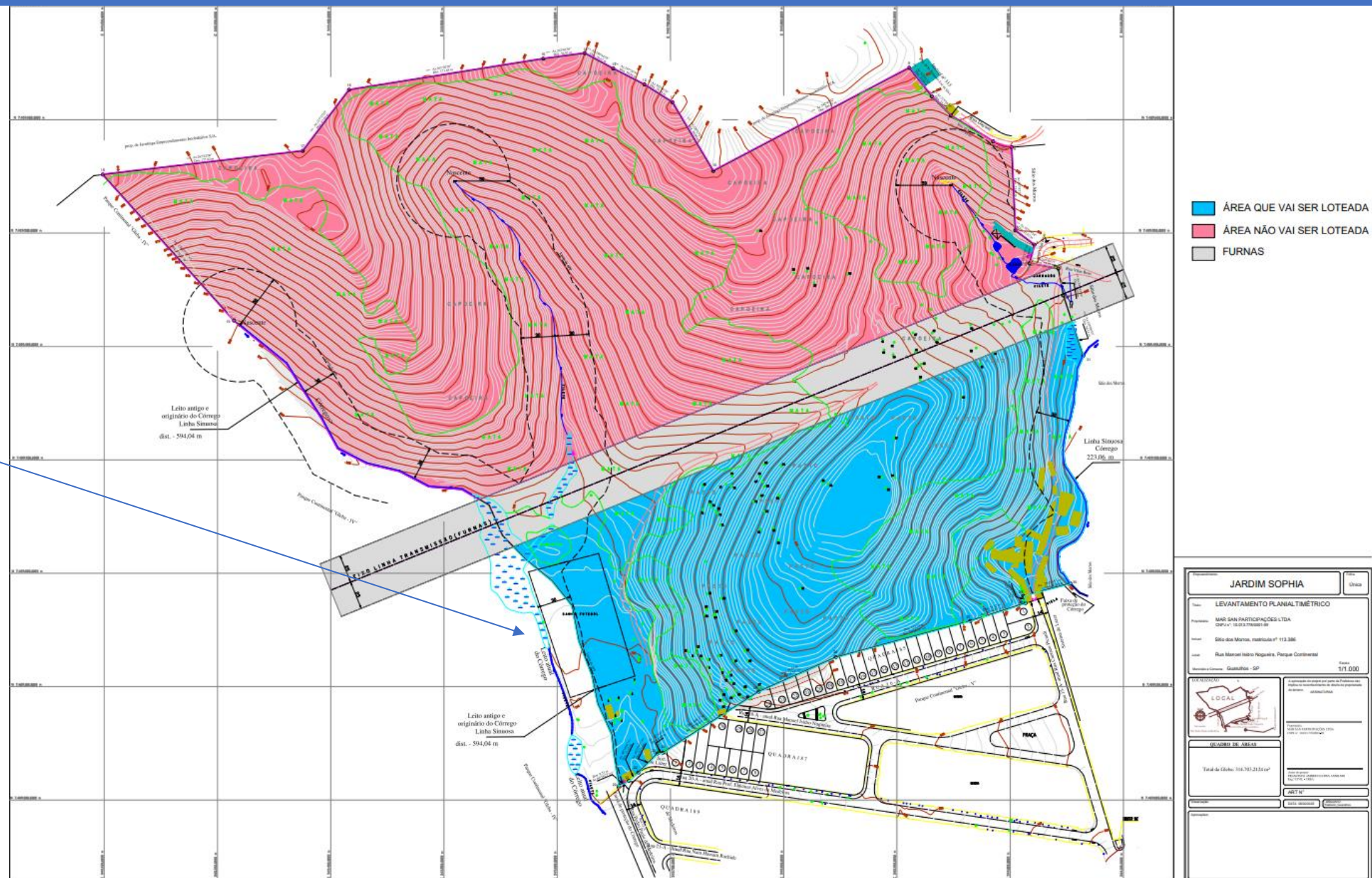
O imóvel se encontra em **mais de uma zona de uso** (inciso VI, art. 21 da Lei Municipal 7888/21, alterada pela Lei Municipal 8.213/23)

Proposta de lotes de 140,00m². Entre 200 a 280 lotes no total, segundo requerimento e memorial descritivo do empreendimento.

À CTLU compete definir qual zona deve ser considerada para o empreendimento, ou se será aplicada a regra da respectiva zona em que cada porção do terreno em que se encontra.



Proposta do requerente





1ª Reunião Extraordinária CTLU – 23/04/2025

Lei Municipal 7.888/21 alterada pela 8.213/

QUADRO 4C - FRENTE E ÁREA MÍNIMAS DE LOTE

Zona (a)	Dimensões mínimas de lote																							
	Frente mínima (m²) por tipo de uso (b)												Área mínima (m²) por tipo de uso (b)											
	R1/R2/ NR1/MI-1 I1-A	R3h	R3vila	R4	MI-2	NR2	NR3	NR4	I1-B e I1-C	I2-A	I2-B	I2-E	R1/R2/ NR1/MI-1 I1-A	R3h	R3vila	R4	MI-2	NR2	NR3	NR4	I1-B e I1-C	I2-A	I2-B	I2-E
ZUD-1	5	10	10	20	20	5	20	NP	10	NP	NP	GTAU	125	250	250	1000	1000	125	1000	NP	250	NP	NP	GTAU
ZUD-2	5	10	10	10	10	5	10	NP	10	NP	NP	GTAU	125	250	250	500	500	125	500	NP	250	NP	NP	GTAU
ZUD-3	5	10	10	10	10	5	10	NP	10	NP	NP	GTAU	125	250	250	500	500	125	500	NP	250	NP	NP	GTAU
ZUD-4	5	10	10	10	10	5	10	NP	10	NP	NP	GTAU	125	250	250	250	250	125	500	NP	250	NP	NP	GTAU
ZUD-5	5	10	10	10	10	5	10	NP	10	NP	NP	GTAU	125	250	250	250	250	125	500	NP	250	NP	NP	GTAU
ZUD-6	5	10	10	10	10	5	10	NP	10	NP	NP	GTAU	125	250	250	250	250	125	500	NP	250	NP	NP	GTAU
ZUD-7	5	10	10	10	10	5	10	NP	10	NP	NP	GTAU	125	250	250	250	250	125	500	NP	250	NP	NP	GTAU
ZUD-8	5	10	10	10	10	5	NP	NP	10	NP	NP	GTAU	125	250	250	250	250	125	NP	NP	250	NP	NP	GTAU
ZMT	10	10	10	10	10	10	NP	NP	NP	NP	NP	NP	250	250	250	500	500	250	NP	NP	NP	NP	NP	NP
ZCH	5	10	10	10	10	5	10	NP	10	NP	NP	NP	125	250	250	250	250	125	500	NP	250	NP	NP	NP
ZPP	10	NP	NP	10	10	10	NP	NP	NP	NP	NP	NP	250	NP	NP	250	250	250	NP	NP	NP	NP	NP	NP
ZR	10	10	10	10	10	10	NP	NP	NP	NP	NP	NP	250	250	250	500	500	250	NP	NP	NP	NP	NP	NP
ZA	GTAU	NP	NP	NP	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	NP	GTAU	GTAU	NP	NP	NP	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	NP	GTAU
ZI	10 (d)	NP	NP	NP	NP	10	10	10	10	10	10	GTAU	250 (d)	NP	NP	NP	NP	250	250	250	250	250	250	GTAU
ZAE-1	20 (d)	NP	NP	NP	NP	20	20	NP	20	20	NP	GTAU	500 (d)	NP	NP	NP	NP	500	500	NP	500	500	NP	GTAU
ZAE-2	20 (d)	NP	NP	NP	NP	20	20	NP	20	20	NP	GTAU	500 (d)	NP	NP	NP	NP	500	500	NP	500	500	500	GTAU
ZAE-3 (c)	20 (d)	NP	NP	NP	NP	20	20	NP	20	20	NP	GTAU	500 (d)	NP	NP	NP	NP	500	500	NP	500	500	NP	GTAU
ZPE-1	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	NP	GTAU	GTAU	NP	NP	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	NP	GTAU	GTAU	NP	NP
ZPE-2	5	10	10	10	10	10	10	NP	10	10	NP	NP	125	250	250	250	250	250	500	NP	250	250	NP	NP
ZPE-3	NP	NP	NP	NP	40	40	40	NP	40	40	NP	NP	NP	NP	NP	NP	2.500	2.500	2.500	NP	2.500	2.500	NP	NP
ZEPAM	(e)	(e)	(e)	NP	NP	(e)	(e)	NP	(e)	NP	NP	GTAU	(e)	(e)	(e)	(e)	NP	(e)	(e)	NP	(e)	NP	NP	GTAU
ZM	5	10	10	20	20	10	NP	NP	10	NP	NP	GTAU	125	250	250	500	500	250	NP	NP	250	NP	NP	GTAU
ZUSRA	5 (f)	10 (f)	10 (f)	20 (f)	20 (f)	10 (f)	NP	NP	10	NP	NP	GTAU	125 (f)	250 (f)	250 (f)	500 (f)	500 (f)	250 (f)	NP	NP	250	NP	NP	GTAU

Notas:

NP = uso Não Permitido

(a) para as zonas ZUS-1, ZUS-2 e ZUC, aplicam-se os parâmetros da Lei Municipal nº 6.798, de 28/12/2010;

(b) os usos INFRA ficam a critério do GTAU.

(c) para os lotes provenientes de loteamentos aprovados pela municipalidade e/ou registrados no Registro de Imóveis, aplicam-se as regras previstas no artigo 146-A desta Lei;

(d) os usos residenciais e misto MI-1 não são permitidos conforme disposto nos artigos 14 e 15 e Quadro 5 desta Lei;

(e) para as áreas localizadas nos loteamentos Água Azul, Orquidiana Parque Ribeirão e Chácara Cerejeiras, aplicam-se as dimensões mínimas conforme plantas de loteamento aprovadas até que seja aprovada a lei específica da APA Capelinha - Água Azul;

(f) 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 28/12/2010.

DEFINIÇÃO CONFORME LEI MUNICIPAL 7888/21 e 6.798/10

APA-ZVS APA - Zona de Vida Silvestre	APA-ZUC APA - Zona de Uso Conservacionista
Lei Municipal 7.888/21, alterada pela Lei Muncipal 8.213/23 Art 6º, §3º, remete a Lei Municipal 6.798/2010	Lei Municipal 7.888/21, alterada pela Lei Muncipal 8.213/23 Quadro 4C, nota (a), remete a Lei Municipal 6.798/2010
Lei Municipal 6.798/10 §1º, art 17: “... Na Zona de Vida Silvestre - ZVS <u>não será permitido o parcelamento do solo</u> ...” “	Lei Municipal 6.798/10 §2º, art 17: “... Para o parcelamento do solo na Zona de Uso Conservacionista - ZUC deverá ser previsto um percentual de 40% (quarenta por cento) de cobertura arbórea na área total a ser parcelada.... “

Anexo II - Zona de Uso Conservacionista

Usos Permitidos na ZUC	Lote mínimo (m²)	CV	TO	CA
Pesquisa e Educação Ambiental	20.000,00	0,40	0,15	0,15
Ecoturismo	20.000,00	0,40	0,15	0,15
Manejo sustentável	20.000,00	0,40	0,15	0,15
Chácaras de recreio	20.000,00	0,40	0,15	0,15
Uso institucional	20.000,00	0,40	0,15	0,15
Hospedagem e moradia	20.000,00	0,40	0,15	0,15



Guarulhos



Secretaria de
Desenvolvimento
Urbano

1ª Reunião Extraordinária CTLU – 23/04/2025

Sugestão preliminar:

- Diretriz Urbanística - Loteamento

Considerar que se aplique **para cada porção do terreno** a regra correspondente da zona em que se encontra.



Google Earth
Março/2024