

**Projeto de Lei nº 5.660/17.**

Autoria: Poder Executivo.

[Mensagem nº 165/17](#)

**Altera a Lei nº 6.798, de 28 de dezembro de 2010, que dispõe sobre a criação da Área de Proteção Ambiental Cabuçu - Tanque Grande.**

**Art. 1º** Esta Lei introduz alterações na Lei nº 6.798, de 28 de dezembro de 2010, que dispõe sobre a criação da Área de Proteção Ambiental Cabuçu - Tanque Grande.

**Art. 2º** Fica alterada a redação do § 2º do artigo 8º da Lei nº 6.798, de 2010, conforme segue:

*“§ 2º Os usos permitidos e os parâmetros urbanísticos a serem observados em cada uma das zonas de uso são os constantes nos Anexos II, III, IV e V desta Lei.” (NR)*

**Art. 3º** Ficam incluídos os §§ 5º e 6º ao artigo 17 da Lei nº 6.798, de 2010, com as seguintes disposições:

*“§ 5º Nas Zonas de Uso Sustentável e Recuperação Ambiental - ZUSRA, enquanto não for elaborado o plano de regularização fundiária sustentável, somente será permitido o desdobro e desde que o lote esteja em situação fundiária regular e localizado nos loteamentos denominados Jardim Monte Alto ou Recreio São Jorge.” (NR)*

*“§ 6º Os parcelamentos nas Zonas de Uso Misto - ZM deverão atender aos parâmetros estabelecidos no Anexo V desta Lei.” (NR)*

**Art. 4º** Fica alterada a redação do § 2º e incluído o § 3º ao artigo 25 da Lei nº 6.798, de 2010, com as seguintes disposições:

*“§ 2º Os Anexos II, III, IV e V desta Lei definem, respectivamente, os usos permitidos nas ZUS-1, ZUS-2, ZUC e ZM com seus respectivos Lotes Mínimos, Coeficiente Verde (CV), Taxa de Ocupação (TO) e Coeficiente de Aproveitamento (CA).” (NR)*

*“§ 3º Nas Zonas de Uso Misto - ZM e Zonas de Uso Sustentável e Recuperação Ambiental - ZUSRA será admitida a instalação de atividades enquadradas em diferentes categorias de uso num mesmo lote ou gleba - uso misto - desde que as atividades sejam permitidas na zona de uso.” (NR)*

**Art. 5º** Fica alterada a redação do artigo 26 da Lei nº 6.798, de 2010, conforme segue:

**Art. 26.** Na APA Cabuçu - Tanque Grande o uso residencial compreende os tipos R1, R2, R3 e R4, conforme a Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo:

I - R1: uma unidade por lote - casas isoladas;

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

III - R3: condomínio constituído por duas ou mais unidades habitacionais, agrupadas horizontalmente e/ou superpostas;

IV - R4: conjunto residencial vertical constituído em condomínio por mais de duas unidades habitacionais agrupadas verticalmente.” (NR)

**Art. 6º** Ficam incluídos os §§ 1º e 2º ao artigo 29 da Lei nº 6.798, de 2010, com as seguintes disposições:

*“§ 1º Nas Zonas de Uso Misto serão admitidos os usos C1 e C2, bem como S1 e S2, isoladamente ou em regime de condomínio, nos termos da Lei nº 6.253, de 24/05/2007, observados os índices e parâmetros estabelecidos no Anexo V desta Lei.” (NR)*

*“§ 2º Nas Zonas de Uso Sustentável e Recuperação Ambiental - ZUSRA serão admitidos os usos C1 e C2, bem como S1 e S2, isoladamente ou em regime de condomínio, nos termos da Lei nº 6.253, de 24/05/2007, observados os índices e parâmetros estabelecidos no Anexo V desta Lei, com exceção ao coeficiente de aproveitamento - CA igual a 1,5 (um e meio) e condicionada a área máxima de construção de 1.000,00m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) para as edificações isoladas, excluindo-se as atividades de uso público.” (NR)*

**Art. 7º** Fica alterada a redação do artigo 32 da Lei nº 6.798, de 2010, conforme segue:

*“Art. 32. Para a instalação das categorias de uso industrial (I1), condomínio de comércio e de prestação de serviços (C1 e S1) e residencial (R3 e R4) na APA Cabuçu - Tanque Grande, o empreendimento ficará sujeito à apresentação do EPIV/RIVI.” (NR)*

**Art. 8º** Ficam incluídos os artigos 94-A e 94-B na Lei nº 6.798, de 2010, com as seguintes disposições:

*“Art. 94-A. Nos imóveis em situação fundiária regular localizados nas Zonas de Uso Sustentável e Recuperação Ambiental - ZUSRA, aplicam-se os parâmetros e índices urbanísticos dispostos no Anexo V até que sejam elaborados os planos de regularização fundiária sustentável.” (NR)*

*“§ 1º Somente serão permitidos os usos tipo R4, com no máximo cinco pavimentos sendo o térreo mais quatro, para provimento de unidades habitacionais necessárias para a regularização fundiária de interesse social dos núcleos inseridos nas Zonas de Uso Sustentável e Recuperação Ambiental - ZUSRA.” (NR)*

*“§ 2º Somente serão permitidos os usos tipo C1 e C2, bem como S1 e S2, isoladamente ou em regime de condomínio, condicionada a área máxima de construção de 1.000,00m<sup>2</sup> (mil metros quadrados), para as edificações isoladas, excluindo-se as atividades de uso público.” (NR)*

*“Art. 94-B. No licenciamento da regularização das edificações existentes, quando o imóvel não atender o mínimo estabelecido no parâmetro urbanístico do Coeficiente Verde para o Zoneamento no qual se encontra, o mesmo deverá compensar a respectiva área, conforme legislação que dispõe sobre o Licenciamento Ambiental Municipal.” (NR)*

**Art. 9º** Fica incluído o inciso V ao artigo 95 da Lei nº 6.798, de 2010, com a seguinte redação e respectivo anexo:

*“V - [Anexo V](#): Tabela com dimensões mínimas e parâmetros urbanísticos nas Zonas de Uso Misto - ZM.” (NR)*

**Art. 10.** Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Guarulhos, 9 de novembro de 2017.

**GUTI**  
**Prefeito da Cidade de Guarulhos**



## Exposição de Motivos

Excelentíssimo Vereador

**EDUARDO SOLTUR**

Presidente da E. Câmara Municipal de

**GUARULHOS**

Temos a honra de submeter à apreciação de Vossa Excelência e de seus ilustres Pares para exame, discussão e votação o incluso Projeto de Lei que altera a Lei nº 6.798, de 28 de dezembro de 2010, que dispõe sobre a criação da Área de Proteção Ambiental Cabuçu - Tanque Grande.

Considerando as atribuições do poder público em permitir a plena utilização das áreas urbanas, como forma de disciplinar o seu uso, sempre com o objetivo de ordenar a sua ocupação de forma racional e sem prejuízos ao meio ambiente;

Considerando a grande demanda habitacional e a consolidação dos núcleos atualmente existentes, que necessitam de atendimento por serviços públicos de qualidade, por comércio e serviços;

Considerando que a Lei nº 6.798/2010 é omissa com relação aos requisitos para a instalação dos usos residenciais e não residenciais nas zonas denominadas Zona de Uso Misto - ZM e Zona de Uso Sustentável e Recuperação Ambiental - ZUSRA;

Considerando que a inércia em aprovar as construções e licenças de atividades econômicas, pode provocar, além da ocupação e o exercício irregular de atividade, prejuízos ambientais que futuramente poderão inviabilizar ações para o efetivo controle e ordenamento da região inserida na Área de Proteção Ambiental Cabuçu - Tanque Grande;

Considerando que a legislação existente não possibilita de forma adequada a fiscalização, a ordenação e o controle dessa região;

Considerando o acima exposto é que se propõe a inclusão de quadro que contenha os parâmetros de uso, ocupação e parcelamento do solo para a Zona Mista, em consonância ao que diz o artigo 14 da Lei nº 6.798/2010.

*“Art. 14. A zona de Uso Misto - ZM corresponde às áreas onde se pretende estimular a diversificação de usos com predominância residencial, observando as diretrizes e objetivos da APA Cabuçu - Tanque Grande, bem como o estabelecido na Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo.”*

E para os casos de imóveis com a situação fundiária regular, localizados nas Zonas de Uso Sustentável e Recuperação Ambiental - ZUSRA, propõem-se que sejam utilizados os mesmos parâmetros sugeridos para a Zona Mista até que sejam elaborados os planos de regularização fundiária sustentável, porém, restringindo-se as modalidades de parcelamento do solo, permitindo apenas o desdobro de lote somente nos loteamentos com características de imóveis urbanos, evitando o adensamento da ocupação e preservando os lotes do tipo chácara de recreio existentes na região.

Por fim, a proposta aqui apresentada tem como objetivo apenas regulamentar uma questão que constitui uma lacuna na referida Lei, portanto, as alterações de artigos visam apenas permitir a inclusão com relação aos parâmetros de uso, ocupação e parcelamento do solo.

Destacamos ainda as áreas envolvidas nessa regulamentação contempla uma população de 13.816 pessoas nas Zonas Mistas do Parque Continental e Parque Primavera, e 27.520 nas ZUSRAS do Jardim Monte Alto, Jardim dos Cardosos, Chácaras Cabuçu, Recreio São Jorge e Novo Recreio.

Em face da inegável relevância e do evidente interesse público que a matéria encerra e a necessidade de adequar a legislação municipal a essa realidade, solicitamos a apreciação do anexo Projeto de Lei em conformidade com o disposto no artigo 43 da Lei Orgânica do Município de Guarulhos, **em regime de urgência**.

Contando com a costumeira eficiência de Vossa Excelência e ilustres Pares no trato dos assuntos de interesse público, aguardamos a aprovação do projeto na forma proposta, renovando protestos de elevado apreço.

Guarulhos, 9 de novembro de 2017.

**GUTI**  
**Prefeito da Cidade de Guarulhos**

