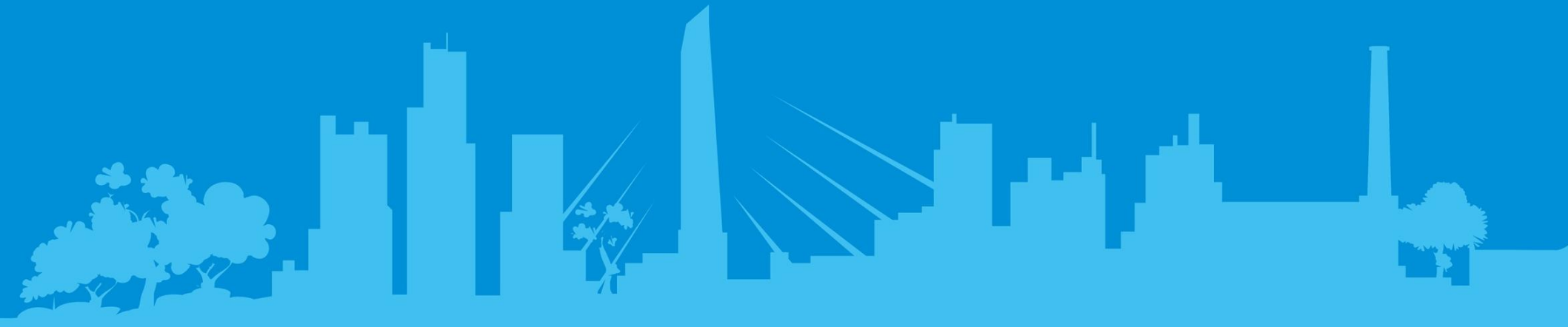




**Lei 7.888, de 15 de julho de 2021.**

**29/07/2022**



## Por onde começamos?

no caso da Prefeitura de Guarulhos...

- Levantamento das legislações relacionadas ao uso do solo municipal;
- Busca de referências de planejamento urbano, tanto históricos como atuais;
- Pesquisa de legislação e estudos de cidades com características semelhantes;
- Análise de planos regionais, metropolitanos, projetos estruturantes
- Formação de grupo de trabalho intersetorial;
- Análise de imagens históricas de fotos aéreas e de satélite – evolução da ocupação;
- Vistorias em campo;
- Elaboração de mapeamento de uso real do solo e constituição de mapa de unidades homogêneas;
- Análise de dados: alvarás de construção, licenças de funcionamento, certidões de uso do solo, autuações de fiscalização, diretrizes urbanísticas;

# BASE NORTEADORA: PLANO DIRETOR MUNICIPAL

## Princípios, Objetivos e Diretrizes

art. 2º a 6º da Lei 7.730, de 04/06/19 – Plano Diretor

Direito à  
Igualdade

Direito à  
Cidade

Direitos  
Sociais

Função  
Social da  
Propriedade

Sustentabilidade

Integração  
Metropolitana

Alocar de forma  
adequada a  
infraestrutura  
urbana e social

Preservar o  
meio ambiente  
natural e  
construído

Preservar o  
patrimônio histórico,  
cultural, paisagístico

Incentivar e  
incrementar as  
atividades  
econômicas

Captar  
recursos

Melhorar as  
condições de  
moradia

Contenção do  
crescimento urbano  
desordenado

Estímulo à  
produção  
de HIS

Redução de  
deslocamentos  
para moradia,  
trabalho, lazer

Fortalecimento  
de Centralidades

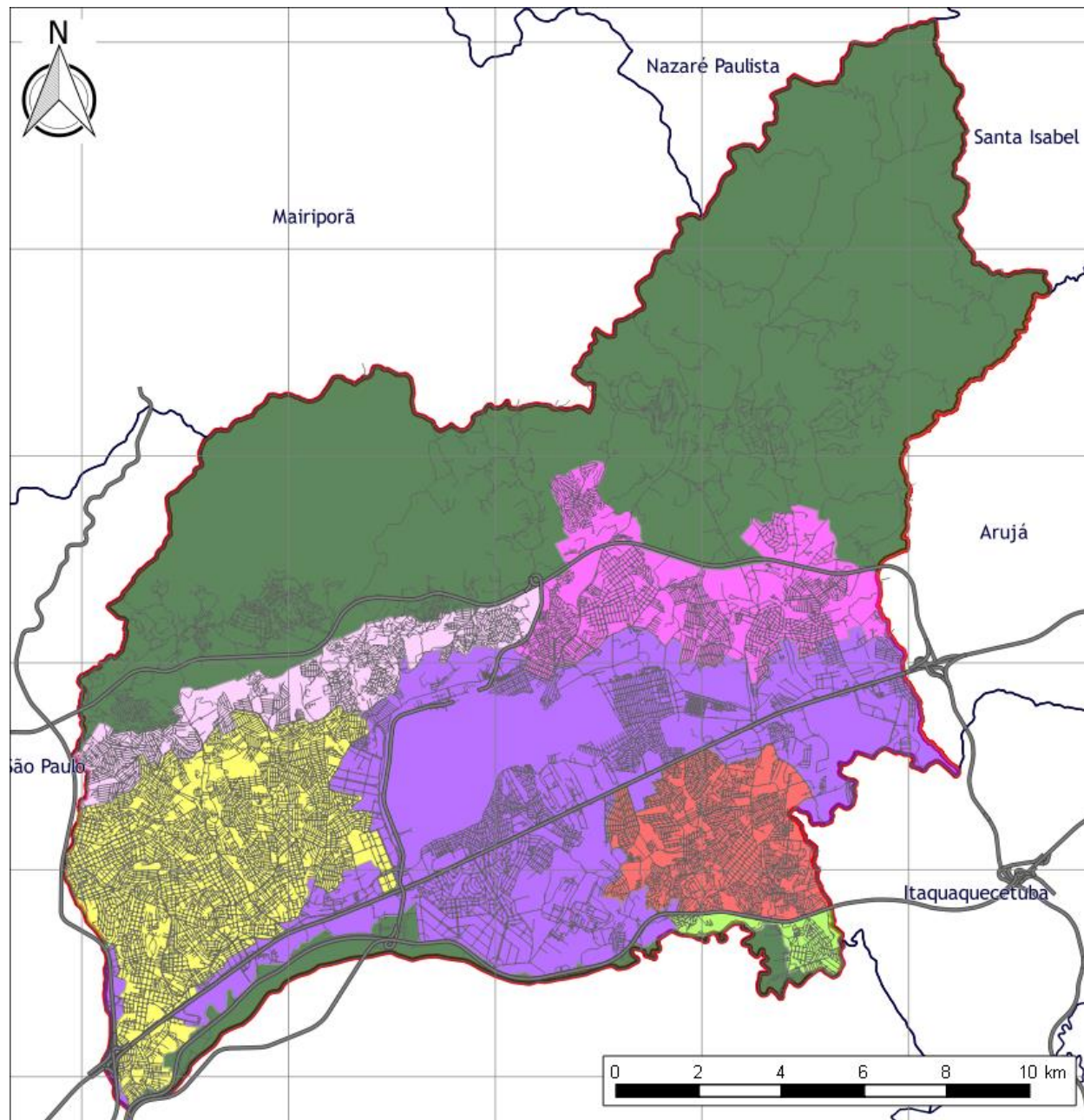
Qualificação dos  
espaços públicos

Promoção da justa  
distribuição do  
processo de  
urbanização - OODC

## Principais elementos:

- **Macrozoneamento**
- **Vetores e áreas de desenvolvimento**
- **Sistema viário estrutural (rodovias e vias arteriais)**
- **Rede Ambiental (unidades de conservação, rede hídrica, áreas verdes)**
- **Fragilidades Físico-Territoriais**
- **Vulnerabilidade Social**
- **Patrimônio ambiental, histórico, cultural e paisagístico**

# MACROZONEAMENTO – PLANO DIRETOR



## MACROZONEAMENTO

### LEGENDA

#### Macrozoneamento

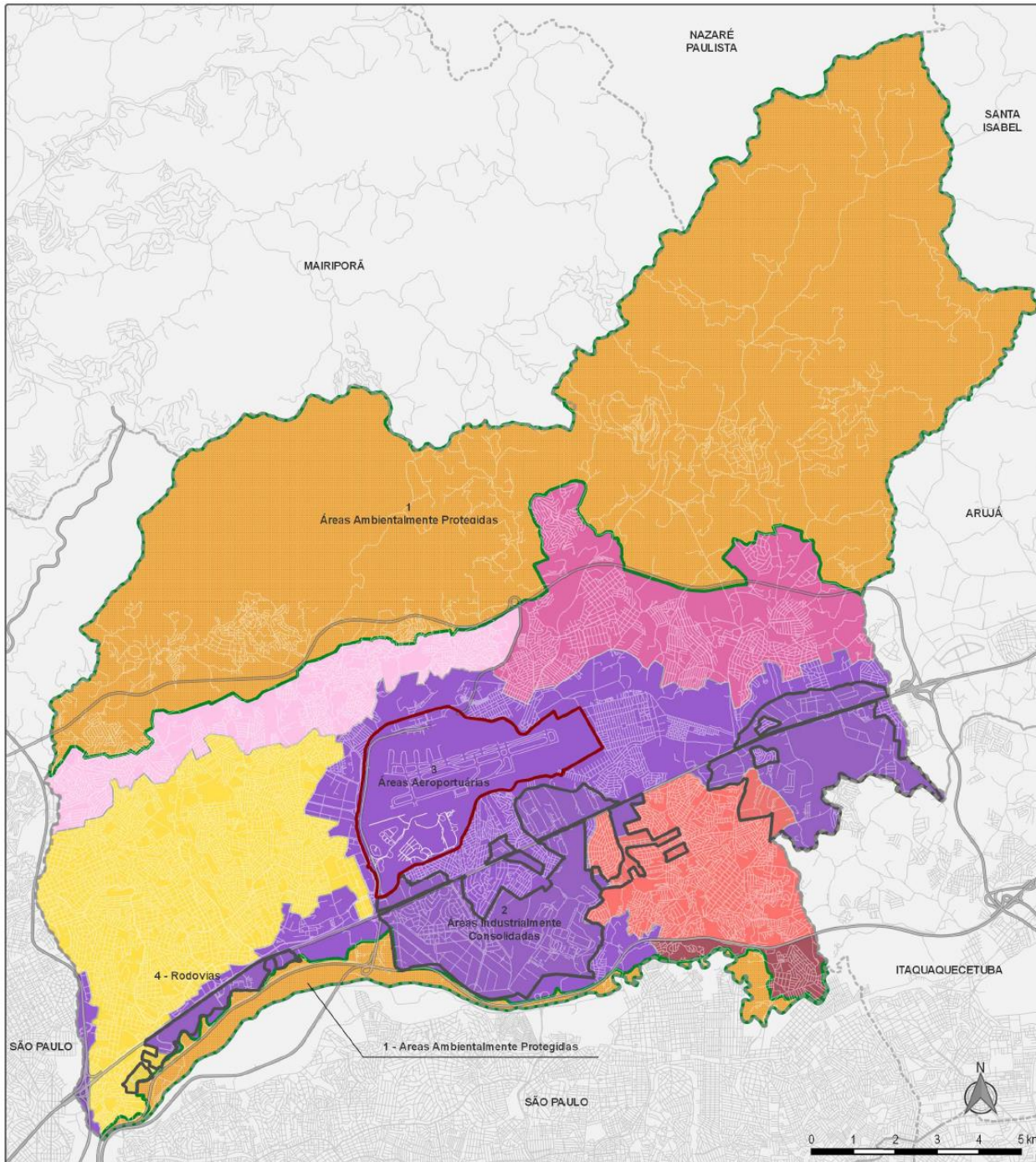
- Macrozona de Amortecimento e Qualificação Urbana
- Macrozona de Amortecimento e Requalificação Ambiental
- Macrozona de Amortecimento e Urbanização Controlada
- Macrozona de Áreas Ambientalmente Protegidas
- Macrozona de Dinamização
- Macrozona de Reestruturação Urbana e Ambiental
- Macrozona Urbana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

#### Limites Municipais

- Guarulhos
- Municípios Vizinhos
- Ruas
- Rodovias



# ELEMENTOS ESTRUTURADORES DO TERRITÓRIO – PLANO DIRETOR

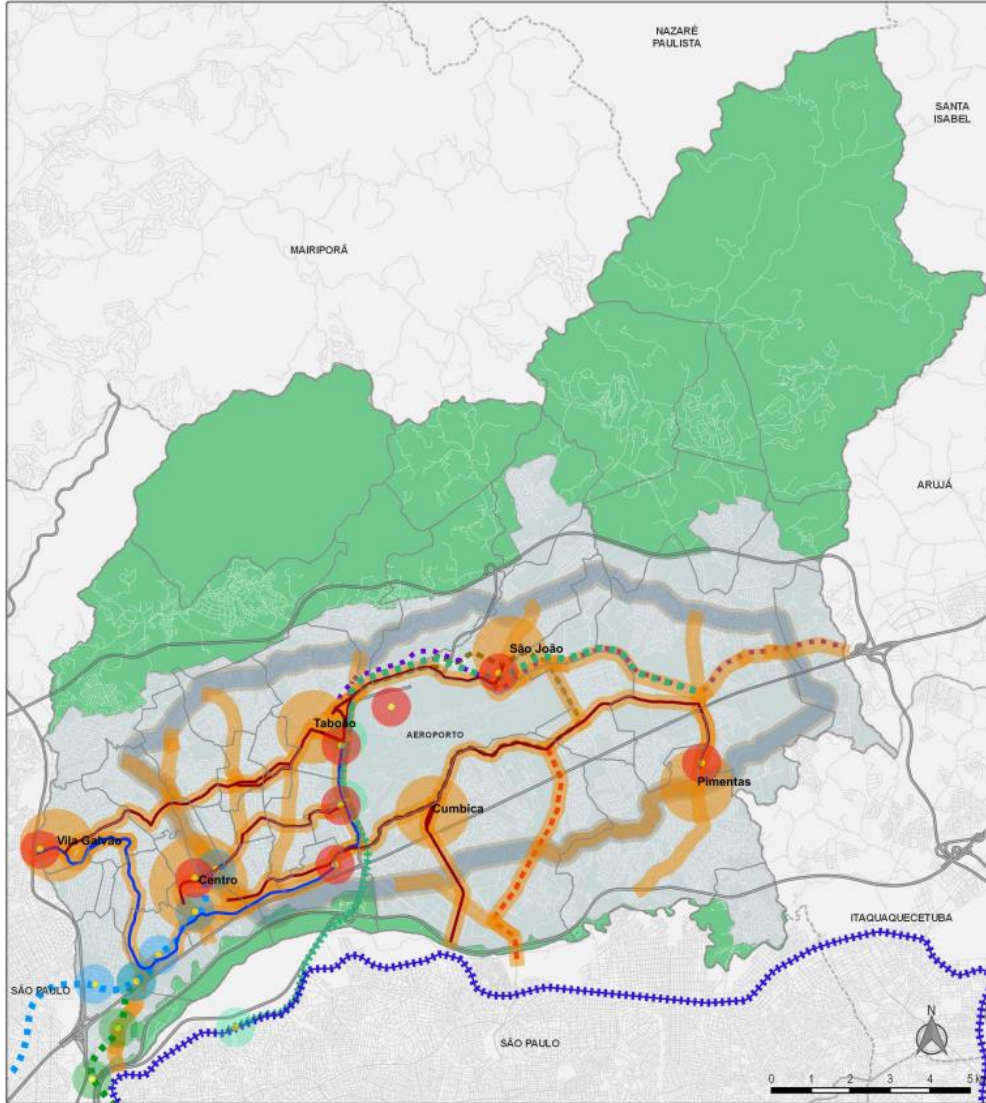


-  Macrozona de Áreas Ambientalmente Protegidas
-  Zoneamento Industrial
-  Limite Aeroporto
-  Rodovias

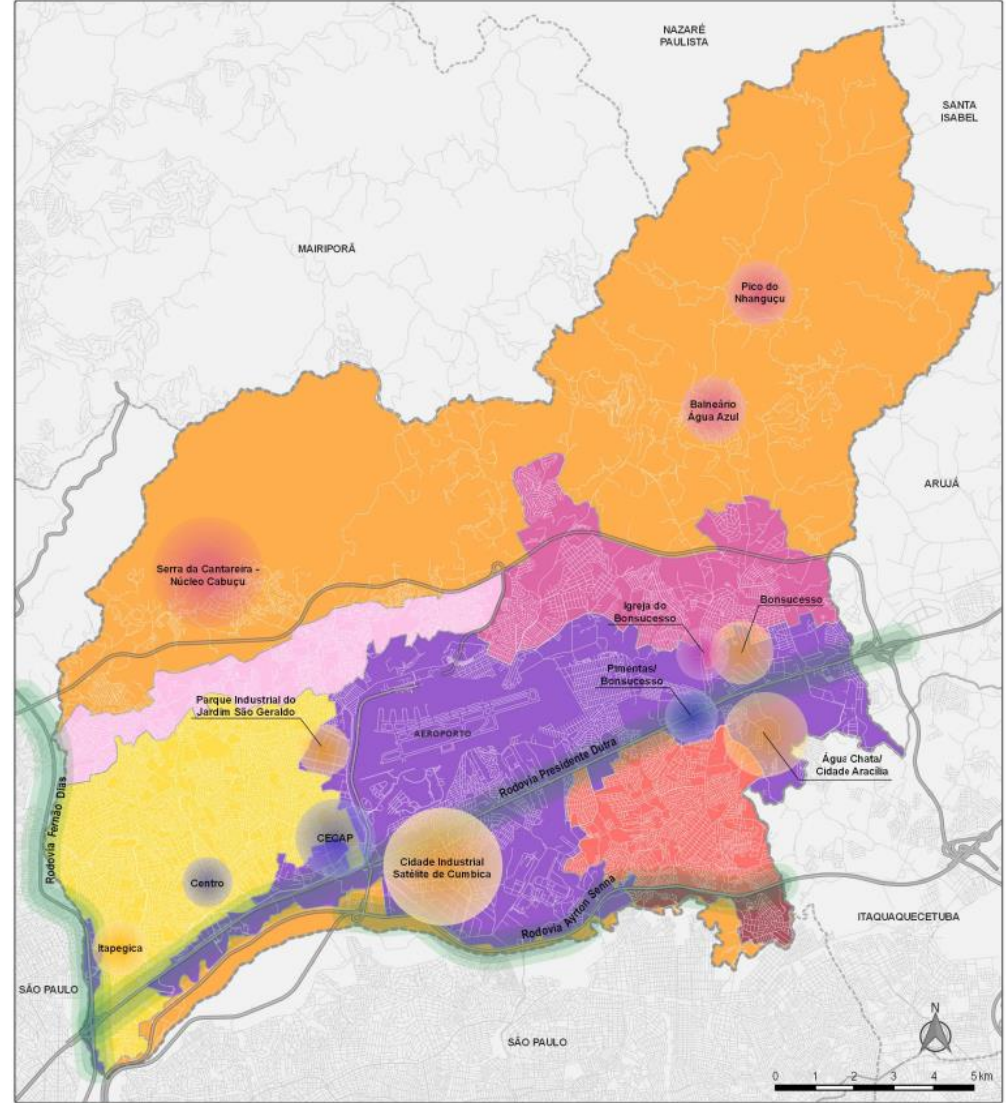


# ELEMENTOS ESTRUTURADORES DO TERRITÓRIO – PLANO DIRETOR

## Áreas prioritárias de Estruturação Urbana Sistema viário e de transporte coletivo



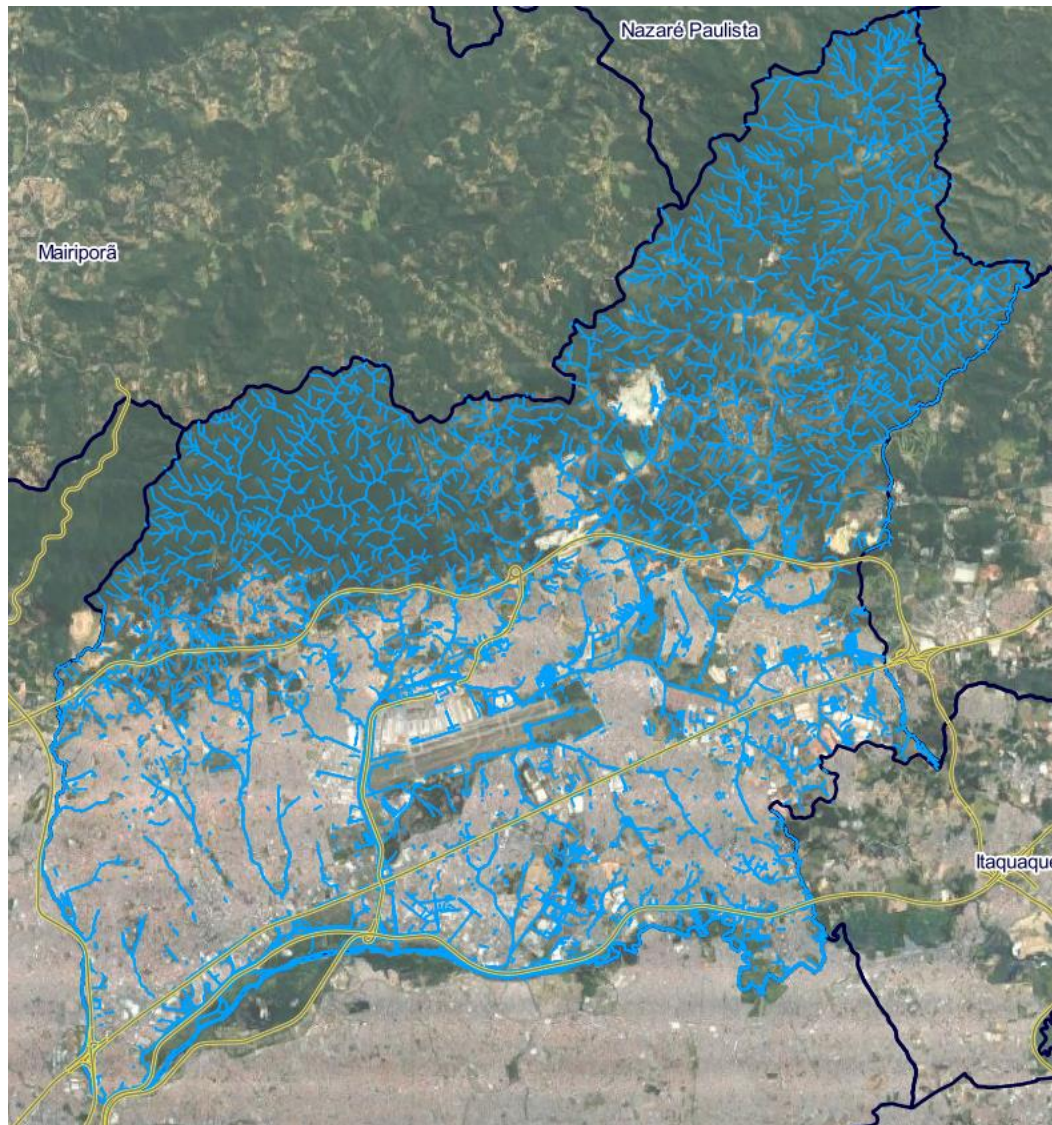
## Áreas prioritárias de Estruturação Urbana Pólos e Vetores de Des. Econômico



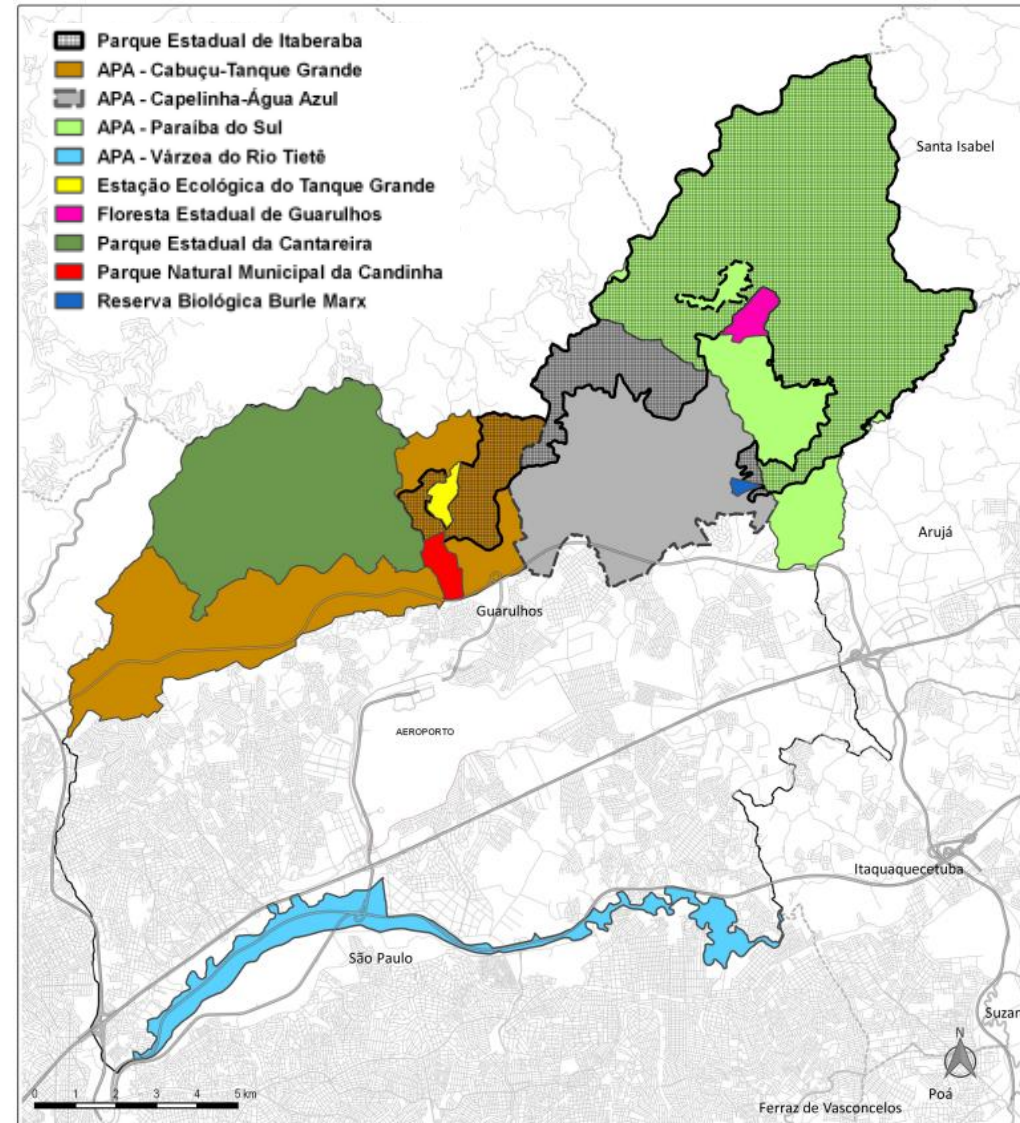


# REDE AMBIENTAL – PLANO DIRETOR

## Rede hídrica / Áreas Verdes



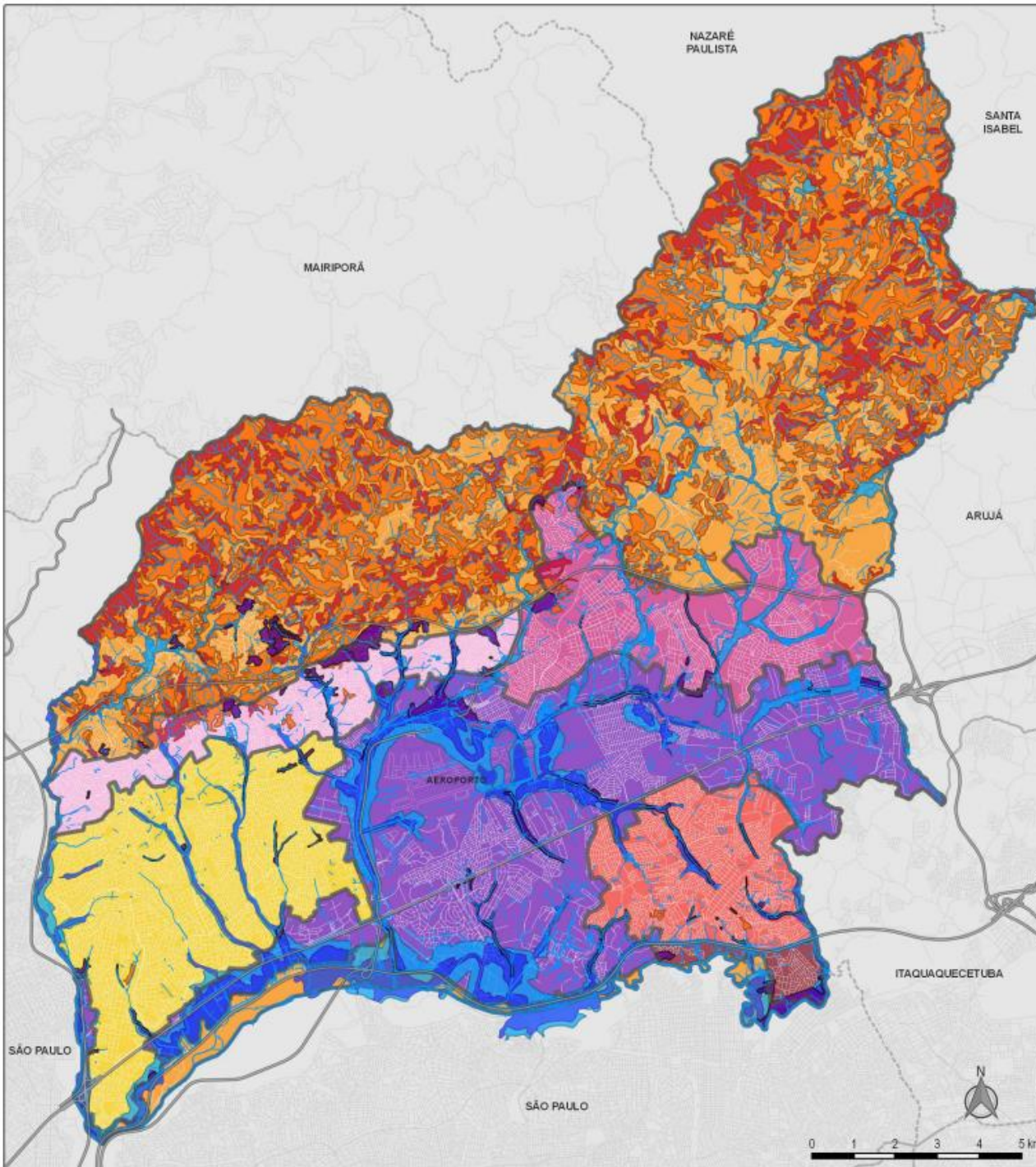
## Unidades de Conservação





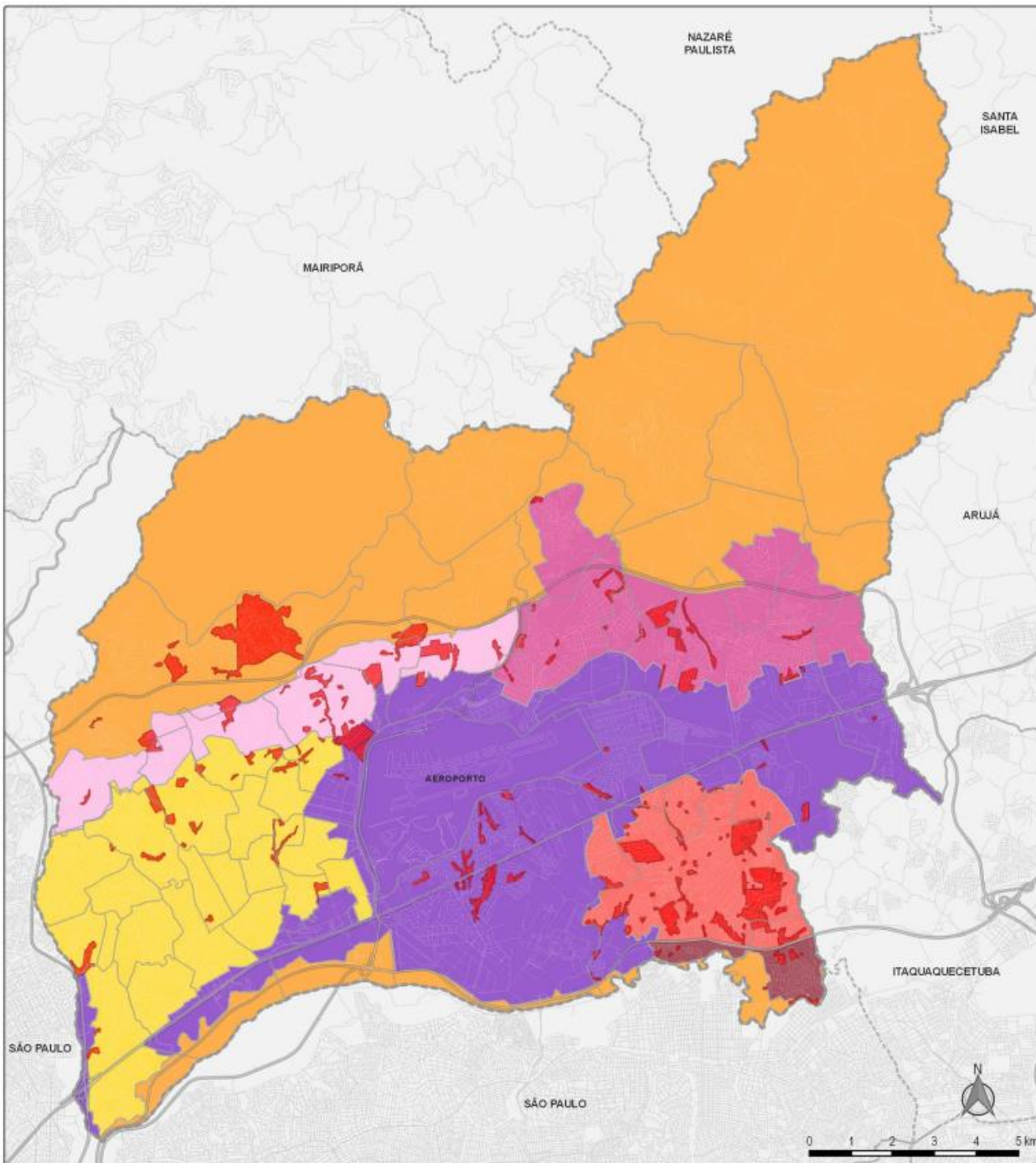
# FRAGILIDADES FÍSICO-TERRITORIAIS

## Escorregamento Inundação



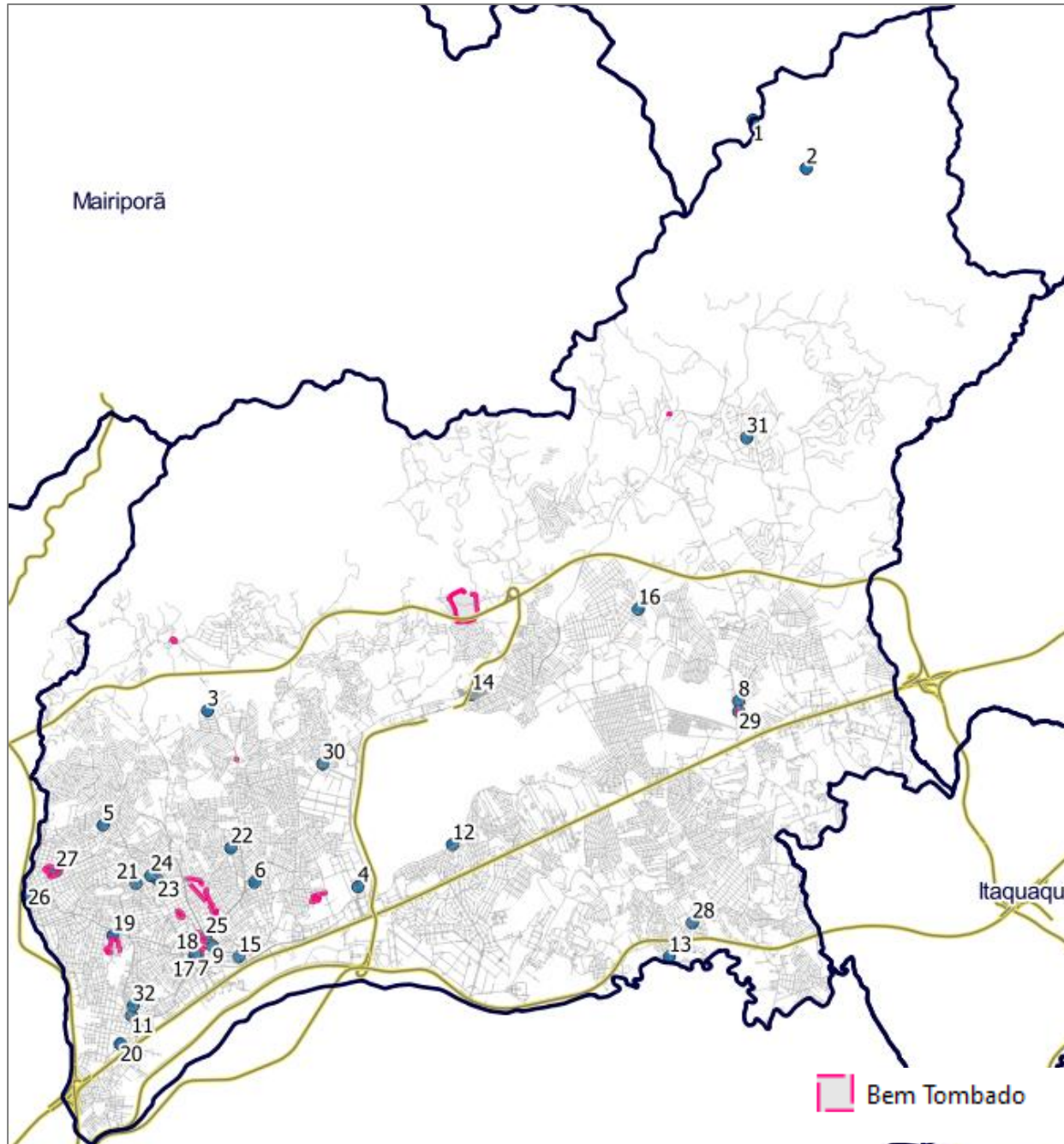
# VULNERABILIDADE SOCIAL

Zona Especial de Interesse Social – núcleos habitacionais





# PATRIMÔNIO HISTÓRICO, CULTURAL, PAISAGÍSTICO



## Unidades de Interesse de Preservação do Patrimônio

- 1 Pico do Gil
- 2 Lago do Franco
- 3 Pico Pelado
- 4 Conjunto Habitacional Zezinho Magalhães - CECAP
- 5 Zoológico
- 6 Casa Branca do Paço Municipal
- 7 Catedral Nossa Senhora Imaculada Conceição
- 8 Capela de São Benedito dos Homens Pretos e Santa Ifigênia
- 9 Capela Nossa Senhora do Rosário Mãe dos Homens Pretos e São Benedito
- 10 Estação de trem Vila Galvão
- 11 Estação de trem Vila Augusta
- 12 Estação de trem Base Aérea de Cumbica
- 13 Fábrica de Pólvora do Pimentas
- 14 Conjunto Habitacional Haroldo Veloso
- 15 Primeira escola da Prefeitura de Guarulhos - EPG Padre João Álvares
- 16 Remanescentes da Olaria do Valadar - bairro das Lavras
- 17 Colégio Sagrado Coração de Maria (prédio A da UNG)
- 18 Paralelepípedo da Rua Engenheiro Prestes Maia
- 19 Complexo Padre Bento (hospital, campo de futebol, igreja, teatro e edificações)
- 20 Remanescente da fábrica Olivetti (cobertura zenital e apoios)
- 21 Clube dos Alemães
- 22 Clube dos Japoneses
- 23 Cemitério São Judas Tadeu
- 24 Cemitério Islâmico
- 25 Biblioteca Monteiro Lobato
- 26 Remanescente da Indústria Cerâmica Paulista no interior do terminal de ônibus Vila Galvão
- 27 Complexo do Lago da Vila Galvão
- 28 Praça Felício Antônio Alves (Praça dos Pimentas)
- 29 Praça Nossa Senhora do Bonsucesso
- 30 Praça Oito de Dezembro (Taboão)
- 31 Balneário do Bairro Água Azul
- 32 Parque Júlio Fracalanza

# **Linha do Tempo – revisão da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Zoneamento)**





# REVISÃO DA LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

## LINHA DO TEMPO

### ETAPA 1: LEITURA TÉCNICA DO TERRITÓRIO

2018

JUNHO - SETEMBRO

ATIVIDADE:

TRABALHO EM CAMPO

- Realização de visitas de campo (observando processos de adensamento, existência ou não de esgotamento sanitário, sistema viário de transporte coletivo).
- Registro fotográfico das visitas de campo.
- Discussão em equipe (equipe técnica da SDU).
- Levantamento de dados disponíveis sobre a cidade por órgãos externos e aqueles produzidos pela prefeitura.
- Identificação de conflitos a serem controlados e potencialidades a serem estimuladas

2018

JUNHO - AGOSTO

ATIVIDADE:

SEMINÁRIOS PARA TROCA DE IDEIAS E EXPERIÊNCIAS

- Desenvolvimento Econômico Metropolitano das Indústrias
- Patrimônio, Cultura e Cidade
- Habitação e Interesse Social
- Meio Ambiente
- Mobilidade
- Secovi

OBSERVAÇÕES:

Consiste em ciclo de palestras temáticas abertas ao público, iniciando o processo participativo para a revisão.

# REVISÃO DA LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

## LINHA DO TEMPO

### ETAPA 1: LEITURA TÉCNICA DO TERRITÓRIO

2018

NOVEMBRO

ATIVIDADE:

REUNIÕES INTERSECRETARIAIS

- Fazenda; Meio Ambiente; Obras; SDCETI; e SSP.

2018

DEZEMBRO

ATIVIDADE:

OFICINAS PARTICIPATIVAS TERRITORIAIS

- Adamastor Centro; Asseag; CEU Jardim Cumbica; Teatro Nelson Rodrigues; CEU Ponte Alta; e CEU Pimentas.

OBSERVAÇÕES:

Realização de 6 oficinas.



# REVISÃO DA LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

## LINHA DO TEMPO

### ETAPA 2 - PLANO ESTRATÉGICO PARA O PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

2019	JANEIRO - MAIO	
ATIVIDADE:	<u>RELATÓRIO DA LEITURA TÉCNICA DO TERRITÓRIO</u>	
	<ul style="list-style-type: none"><li>- Sistematização das propostas recebidas nas Oficinas Participativas Territoriais.</li><li>- Análise da base de Dados Físicos: Macrozoneamento (Projeto de Lei), Zoneamento 6253, Sistema Viário, Rede Transporte Coletivo, Projetos Estruturantes, Áreas de Vulnerabilidade (risco), Rede de Saneamento Ambiental, núcleos de assentamentos, áreas públicas, vetores e polos de desenvolvimento econômico, PGV.</li><li>- Análise de dados Socioeconômicos: densidades demográficas, densidade construtiva, renda, principais atividades econômicas, equipamentos comunitários, licenças de funcionamento, diretrizes urbanísticas, valores mínimos, médios e máxios de imóveis pela PGV.</li><li>- Análise Jurídica e Institucional: Plano Diretor, Lei 6253, Legislação Federal e Estadual pertinentes (Lei 6766/79, Lei Estadual 1817/78, ...), leis municipais pertinentes (Lei 6046, lei de patrimônio, ....).</li><li>- Dinâmica do Mercado Imobiliário e Paisagem Urbana.</li></ul>	<div data-bbox="1549 644 1987 708" style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"><b>OBSERVAÇÕES:</b></div> <p>Levantamento, caracterização e análise das atividades imobiliárias em áreas selecionadas, nos segmentos de terrenos e unidades construídas (para os usos residenciais e não residenciais) - a partir de dados pré-existentes e da realização de pesquisas diretas - com o objetivo de subsidiar as formas de aplicação dos instrumentos de política urbana (verificar os instrumentos previsto no PL 2260).</p>

# REVISÃO DA LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

## LINHA DO TEMPO

### ETAPA 2 - PLANO ESTRATÉGICO PARA O PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

2019

MAIO - JUNHO

ATIVIDADE:

INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS (DEFINIR QUAIS SERÃO TRATADOS NO ZONEAMENTO, VERIFICAR O QUE ESTÁ PREVISTO NO PLANO DIRETOR)

- PEUC / IPTU Progressivo no Tempo / Desapropriação.
- Consórcio Imobiliário.
- Direito de Preempção.
- Arrecadação de bens abandonados.
- ZEIS.
- Direito de Superfície.
- Solo Criado.
- Transferência do Potencial Construtivo.
- Operações Urbanas Consorciadas.
- Reajustamento de Terrenos.
- Estudo de Impacto de Vizinhança.
- Diretrizes Urbanísticas.

OBSERVAÇÕES:

- Definição de fórmulas para o cálculo da outorga onerosa, estratégias para aplicação do instrumento, definição de estoques de área (potencial construtivo adicional).
- Definição de áreas de incidência do direito de construir.
- Definição de áreas.
- Definição dos tipos de empreendimentos que devem ser precedidos por diretrizes urbanísticas.

# REVISÃO DA LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

## LINHA DO TEMPO

### ETAPA 3

2019	JULHO
ATIVIDADE:	<u>ESTRUTURAÇÃO DOS SUBSÍDIOS PARA A ELABORAÇÃO DA MINUTA DO PROJETO DE LEI</u> - Construção da minuta do Projeto de Lei.

### ETAPA 4

2019	AGOSTO - SETEMBRO
ATIVIDADE:	<u>APRESENTAÇÃO DA MINUTA DO PROJETO DE LEI</u> - Oficinas Participativas Territoriais. - Audiência Pública. - Elaboração da versão final do Projeto de Lei para envio à Câmara.



# Processo Partecipativo



# PROCESSO PARTICIPATIVO – PALESTRAS TEMÁTICAS

Evento “ **Compartilhando Ideias e Experiências**”

Palestra : Desenvolvimento Econômico metropolitano das Indústrias

Palestrante: Miguel Matteo

Data: 08/06



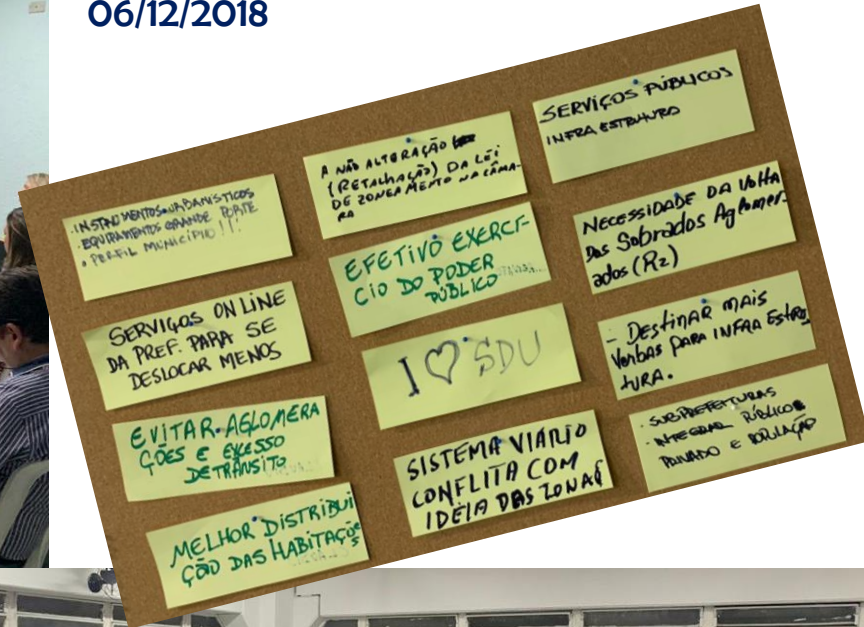
Palestra tema: Habitação – Palestrante Celso Sampaio e Carmem Silva 13/07/2018.





# PROCESSO PARTICIPATIVO – REUNIÃO /OFICINA POR SEGMENTOS E TERRITÓRIO

Associação dos Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos de Guarulhos – ASSEAG  
06/12/2018



Universidade de Guarulhos - UNG  
15/08/2019





# PROCESSO PARTICIPATIVO – REUNIÃO /OFICINA POR SEGMENTOS

O QUE VOCÊ PODE CONTRIBUIR  
CONSIDERANDO A PROPOSTA APRESENTADA?

HABITAÇÃO

TRABALHO

EQUIPAMENTOS  
PÚBLICOS

ÁREAS  
VERDES

ATIVIDADES DE  
ROTINA

COMO VOCÊ SE IDENTIFICA NO TERRITÓRIO?

COMO VOCÊ SE DESLOCA?

# PROCESSO PARTICIPATIVO – AUDIÊNCIA PÚBLICA

Audiência Pública para discussão da proposta de minuta de Projeto de Lei antes do envio à Câmara Municipal

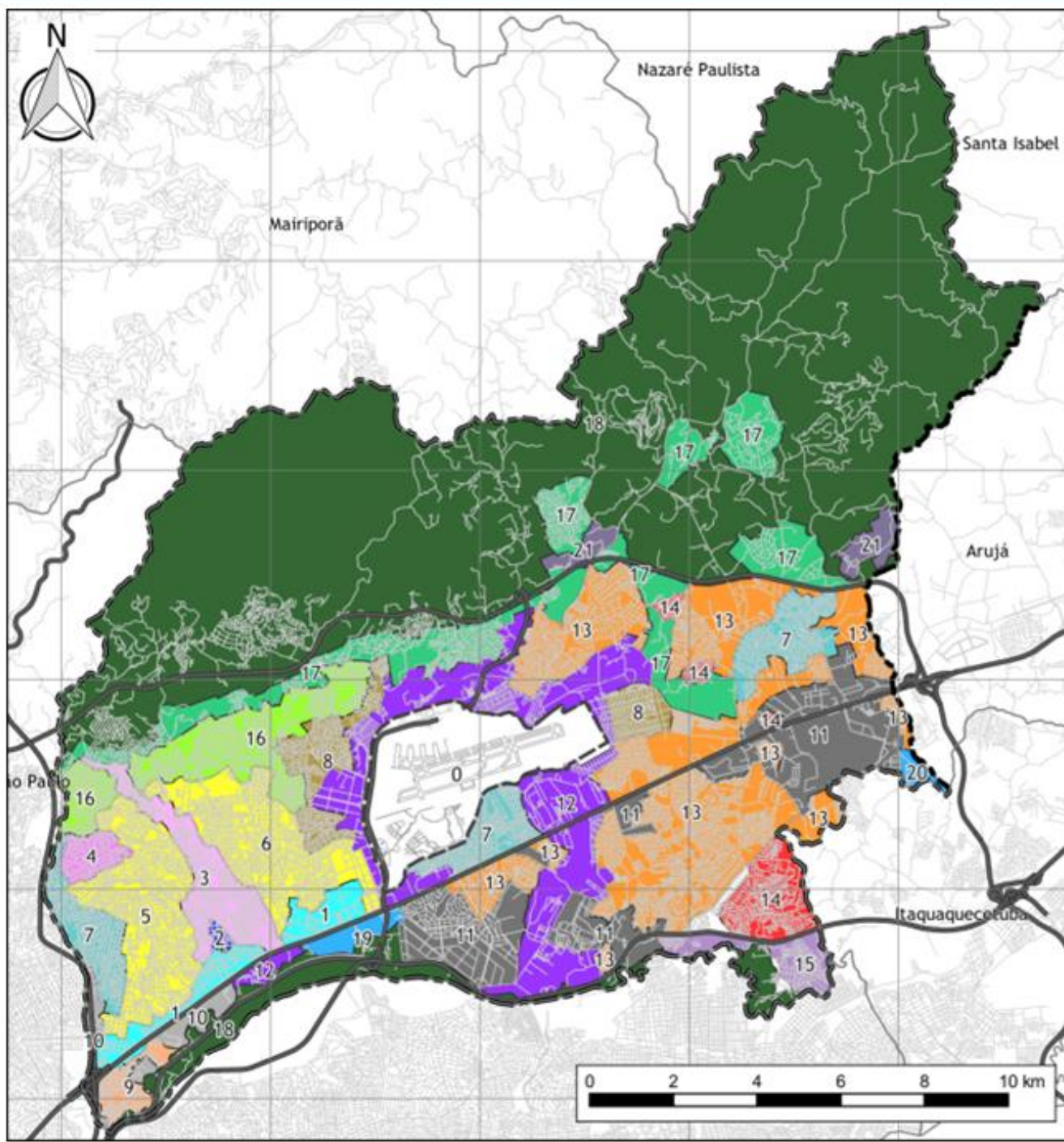


# Levantamento de dados, trabalhos de campo: Diagnóstico





# LEVANTAMENTO DE DADOS, ANÁLISES E PRODUÇÃO DE MATERIAL PARA LEITURA DA SITUAÇÃO ATUAL

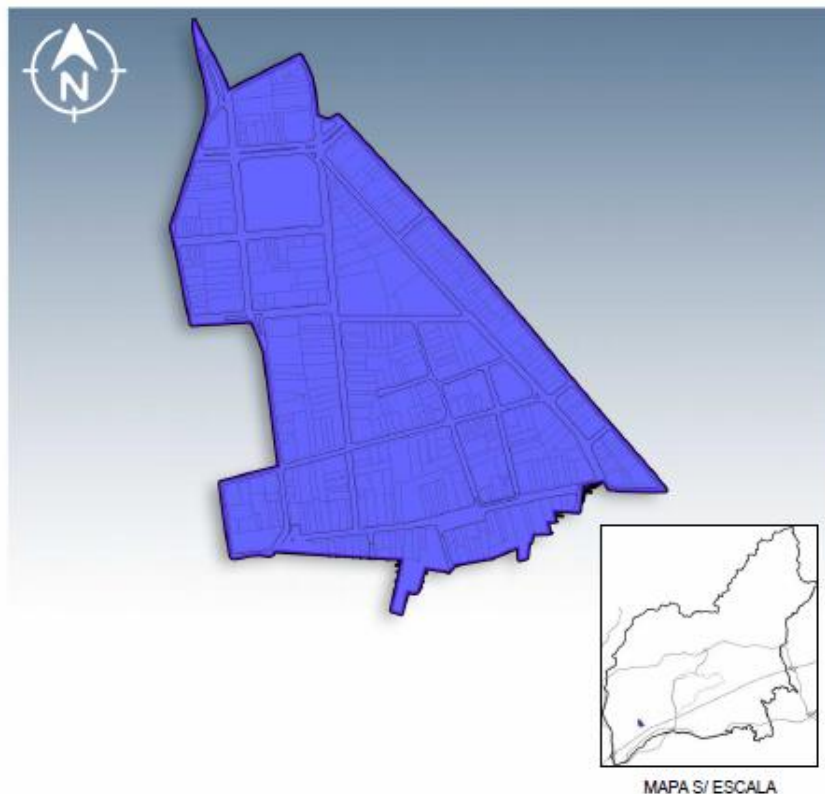


## UNIDADE DE PLANEJAMENTO

### LEGENDA

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

# LEVANTAMENTO DE DADOS, ANÁLISES E PRODUÇÃO DE MATERIAL PARA LEITURA DA SITUAÇÃO ATUAL



## UNIDADE DE PLANEJAMENTO

02

ÁREA : 0,257 KM<sup>2</sup>



HABITANTES: 648

Fonte: IBGE - CENSO 2010

DENSIDADE: 2519,00 (HAB/KM<sup>2</sup>)

Fonte: IBGE - CENSO 2010

LOTE MÉDIO: 412,73 (M<sup>2</sup>)

Fonte: SICAD - Prefeitura de Guarulhos



DIRETRIZES: 00 2018

Fonte: SDU

HABITE-SE: 00 2010 - 2017

Fonte: SDU



SAÚDE

03

EQUIPAMENTOS

1/216

Fonte: SS - 2018



EDUCAÇÃO

01

EQUIPAMENTOS

1/648

Fonte: SECEL - 2018



A. SOCIAL

00

EQUIPAMENTOS

0/0

Fonte: SDAS - 2018



CULTURA

02

EQUIPAMENTOS

1/324

Fonte: SECEL - 2018



OUTROS

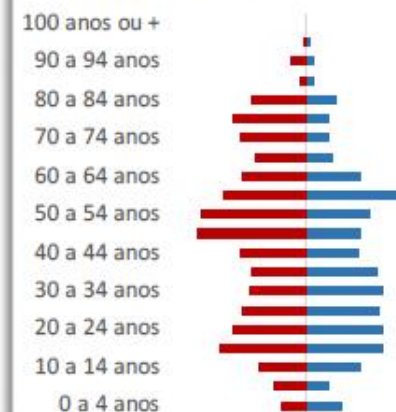
02

EQUIPAMENTOS

1/324

Fonte: SDU - 2018

### Pirâmide Etária - Área 2



Fonte: IBGE - CENSO 2010



# LEVANTAMENTO DE DADOS, ANÁLISES E PRODUÇÃO DE MATERIAL PARA LEITURA DA SITUAÇÃO ATUAL



UNIDADE DE PLANEJAMENTO

02

ÁREA : 0,257 KM<sup>2</sup>



POPULAÇÃO



HABITANTES: 648

Fonte: IBGE - CENSO 2010

DENSIDADE: 2519,00 (HAB/KM<sup>2</sup>)

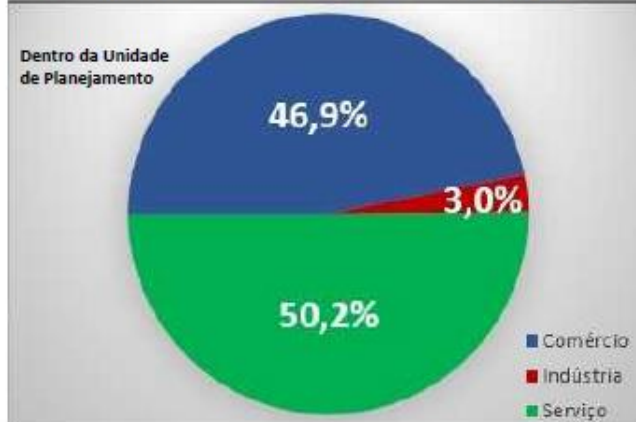
Fonte: IBGE - CENSO 2010

LOTE MÉDIO: 412,73 (M<sup>2</sup>)

Fonte: SICAD - Prefeitura de Guarulhos

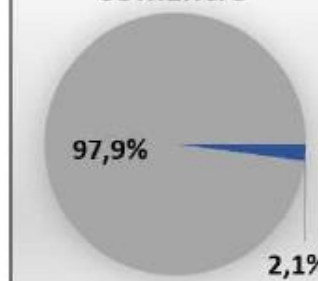
Nº de atividades econômicas: 2270

Dentro da Unidade de Planejamento

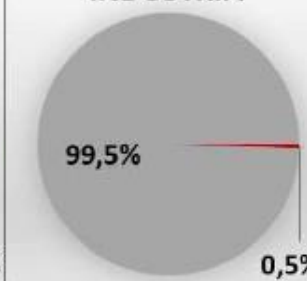


Em Relação ao Município

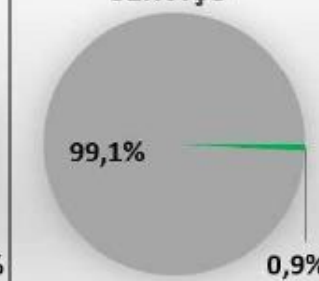
COMÉRCIO



INDÚSTRIA














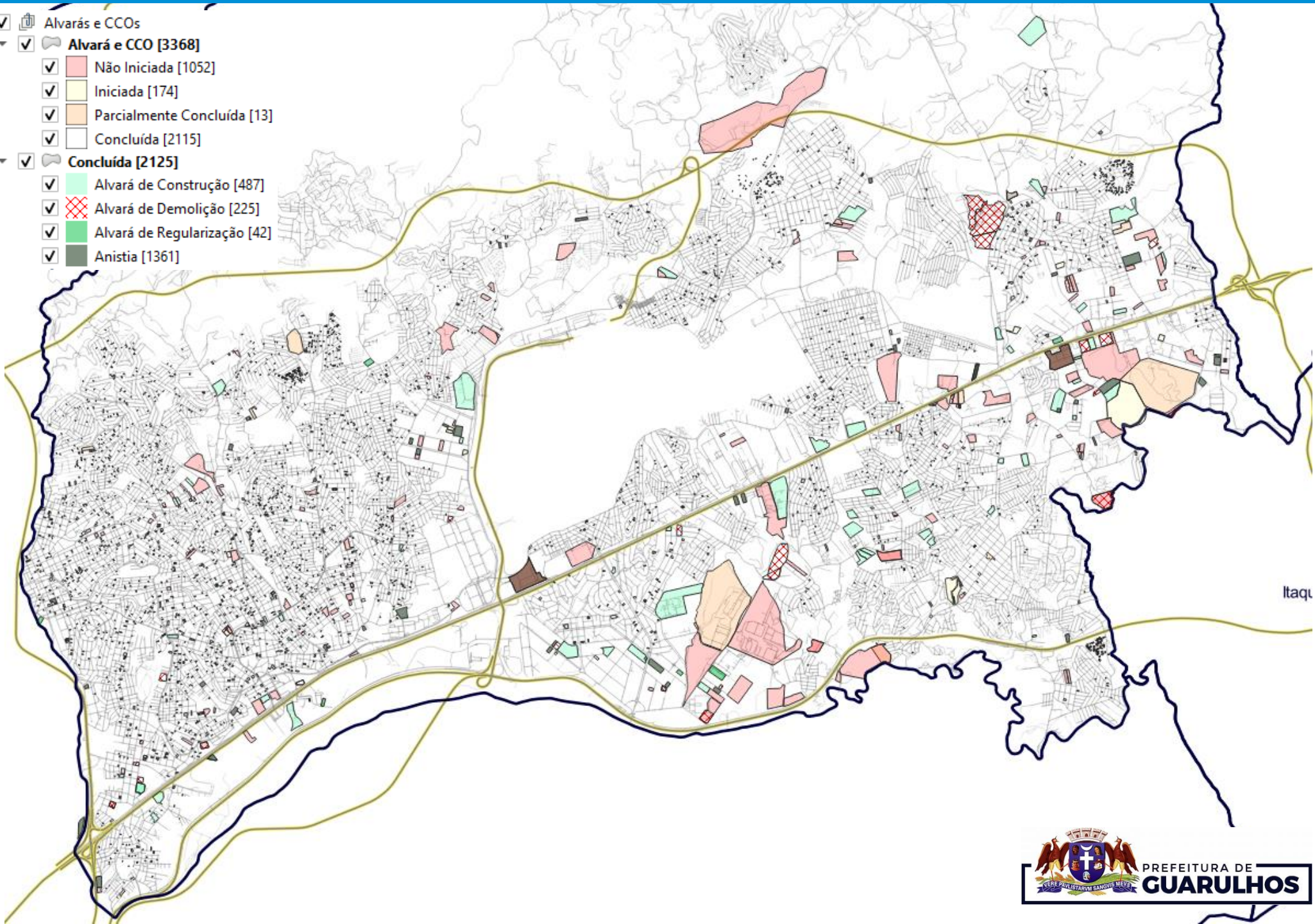
SERVIÇO





# LEVANTAMENTO DE DADOS, ANÁLISES E PRODUÇÃO DE MATERIAL PARA LEITURA DA SITUAÇÃO ATUAL

- ✓  Alvarás e CCOs
- ▼   **Alvará e CCO [3368]**
  - ✓  Não Iniciada [1052]
  - ✓  Iniciada [174]
  - ✓  Parcialmente Concluída [13]
  - ✓  Concluída [2115]
- ▼   **Concluída [2125]**
  - ✓  Alvará de Construção [487]
  - ✓  Alvará de Demolição [225]
  - ✓  Alvará de Regularização [42]
  - ✓  Anistia [1361]



# Produtos

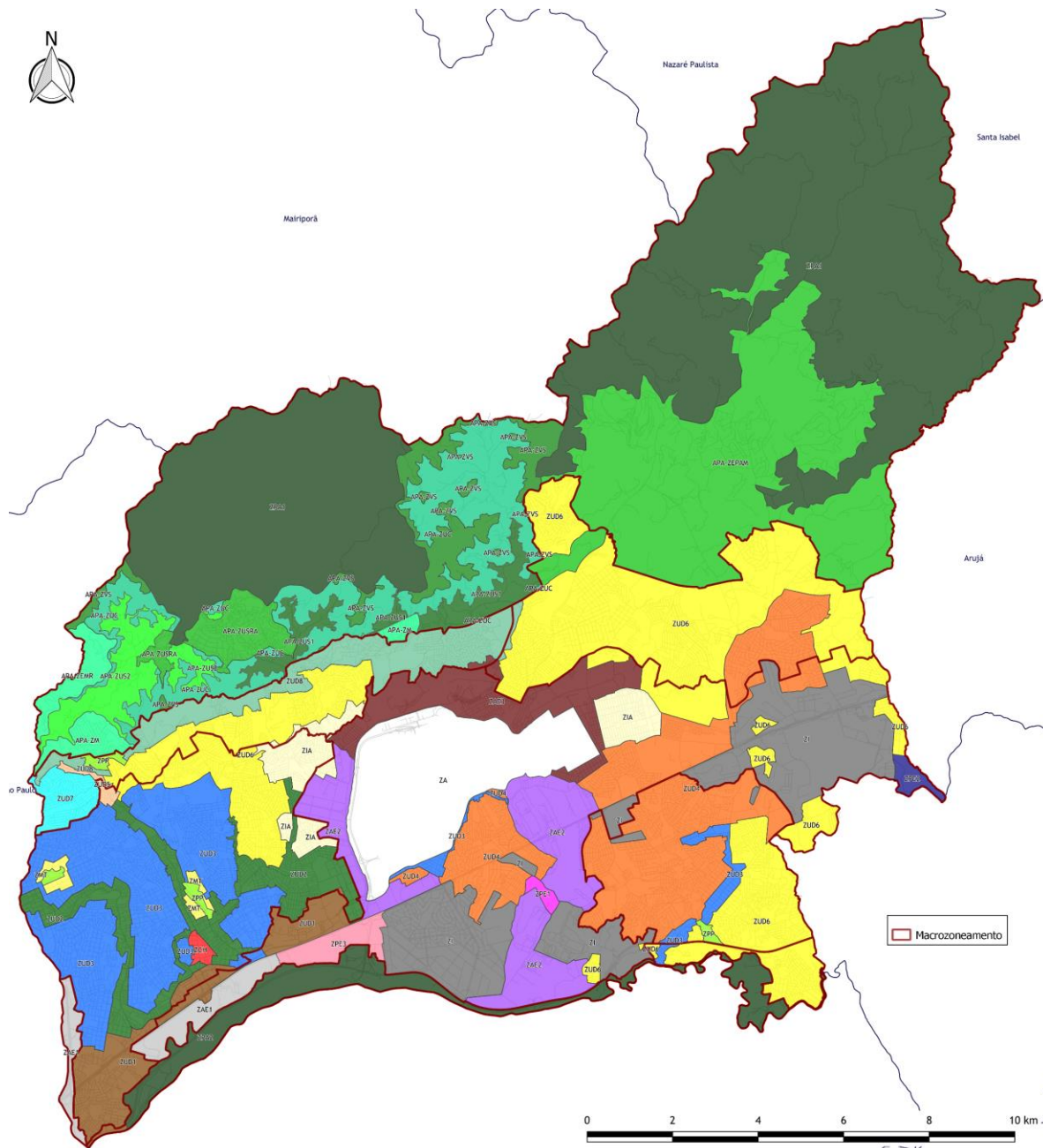


## Estrutura da Lei 7.888, de 15 de janeiro de 2021.

- I. DOS OBJETIVOS E CONCEITUAÇÃO
- II. DAS ZONAS DE USO
- III. DA GESTÃO URBANA E DOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS
  - Capítulo I Da Gestão Urbana
  - Capítulo II Dos Instrumentos Urbanísticos
- IV. DO PARCELAMENTO DO SOLO
  - Capítulo I Das definições e requisitos urbanísticos
  - Capítulo II Do loteamento, desmembramento, englobamento e do desdobro
  - Capítulo III Do loteamento de acesso controlado
  - Capítulo IV Do Condomínio de lote
  - Capítulo V Das Disposições Gerais sobre o Parcelamento
- V. DA DISCIPLINA DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO
  - Capítulo I – Dos Usos e Atividades
  - Capítulo II Da Disciplina da Ocupação do Solo
  - Capítulo III Dos Incentivos
- VI. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS, TRANSITÓRIAS E FINAIS
  - Capítulo I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS
  - Capítulo II DAS DISPOSIÇÕES FINAIS



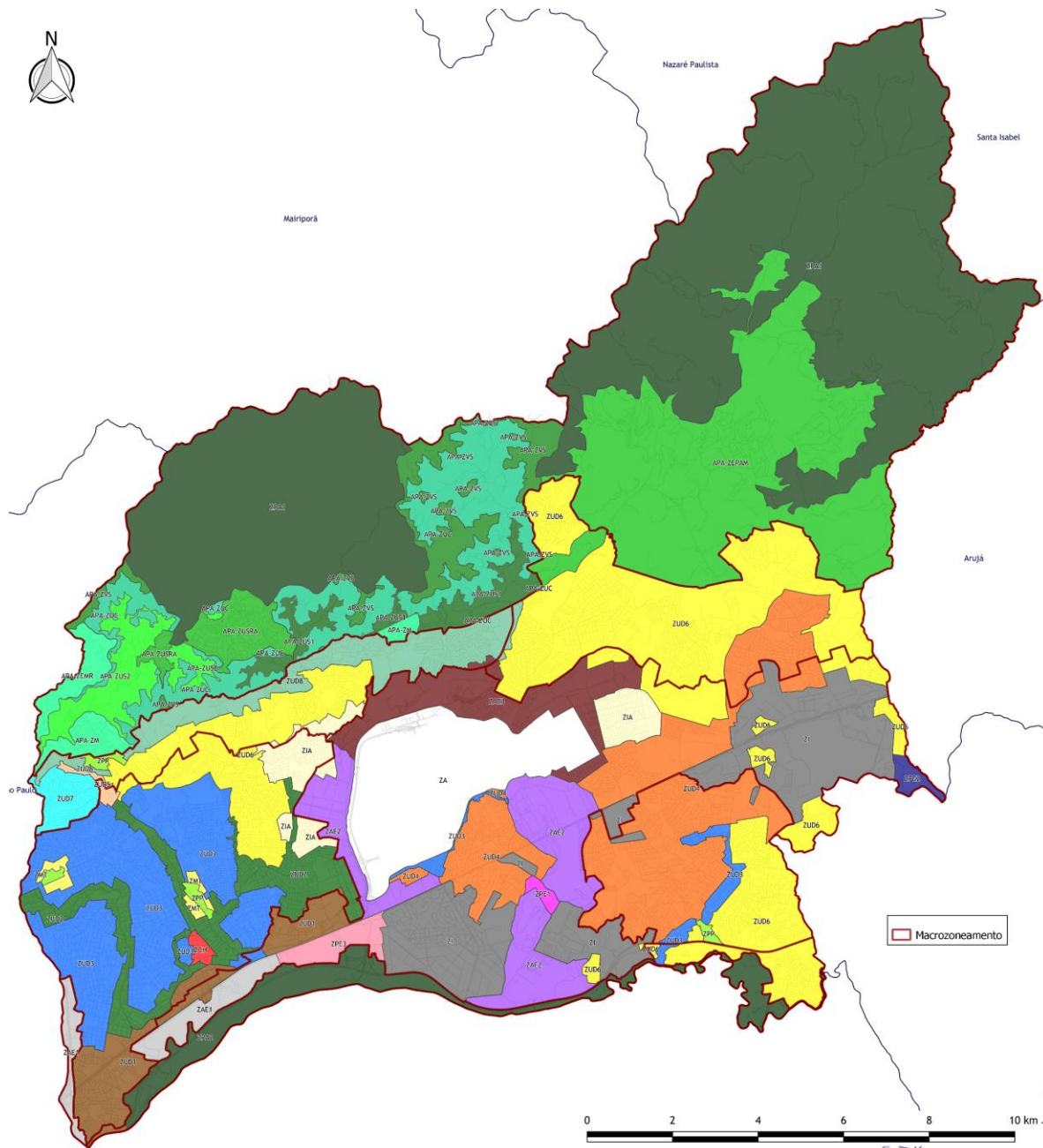
# MAPA DE ZONAS DE USO - ZONEAMENTO



## MAPA 1 - ZONEAMENTO

- APA - Zona Especial de Proteção Ambiental
- APA - Zona de Extração de Minérios e Disposição de Resíduos 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 Aeroportuária
- Zona de Atividade Econômica 1
- Zona de Atividade Econômica 2
- Zona de Atividade Econômica 3
- Zona Central Histórica
- Zona Industrial
- Zona de Influência Aeroportuária
- Zona Mista de Transição
- Zona de Projeto Específico 1
- Zona de Projeto Específico 2
- Zona de Projeto Específico 3
- Zona de Proteção Ambiental 1
- Zona de Proteção Ambiental 2
- Zona de Preservação da Paisagem
- Zona de Uso Diversificado 1
- Zona de Uso Diversificado 2
- Zona de Uso Diversificado 3
- Zona de Uso Diversificado 4
- Zona de Uso Diversificado 5
- Zona de Uso Diversificado 6
- Zona de Uso Diversificado 7
- Zona de Uso Diversificado 8

# MAPA DE ZONAS DE USO - ZONEAMENTO

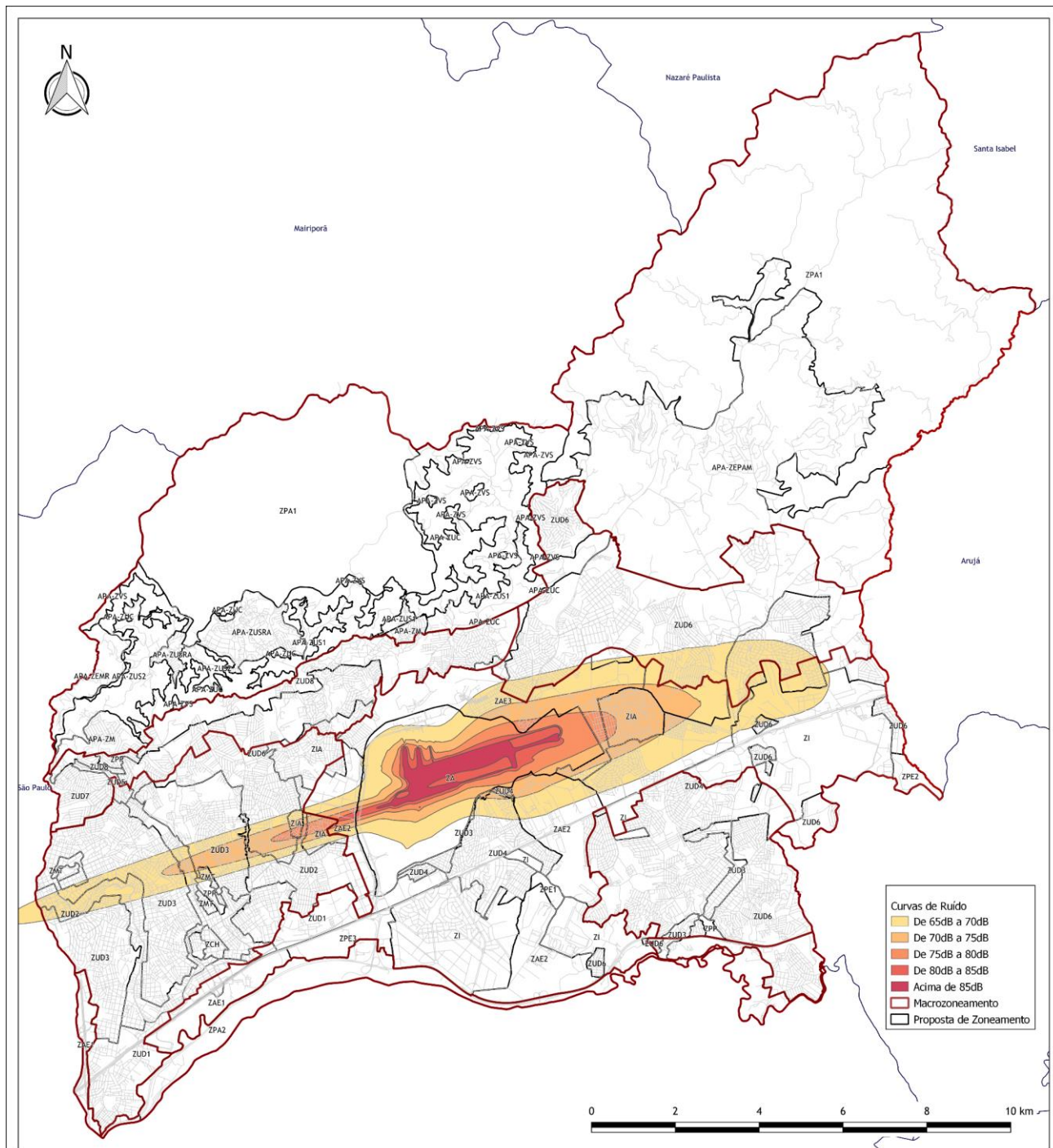


## MAPA 1 - ZONEAMENTO

- APA - Zona Especial de Proteção Ambiental
- APA - Zona de Extração de Minérios e Disposição de Resíduos 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 Aeroportuária
- Zona de Atividade Econômica 1
- Zona de Atividade Econômica 2
- Zona de Atividade Econômica 3
- Zona Central Histórica
- Zona Industrial
- Zona de Influência Aeroportuária
- Zona Mista de Transição
- Zona de Projeto Específico 1
- Zona de Projeto Específico 2
- Zona de Projeto Específico 3
- Zona de Proteção Ambiental 1
- Zona de Proteção Ambiental 2
- Zona de Preservação da Paisagem
- Zona de Uso Diversificado 1
- Zona de Uso Diversificado 2
- Zona de Uso Diversificado 3
- Zona de Uso Diversificado 4
- Zona de Uso Diversificado 5
- Zona de Uso Diversificado 6
- Zona de Uso Diversificado 7
- Zona de Uso Diversificado 8



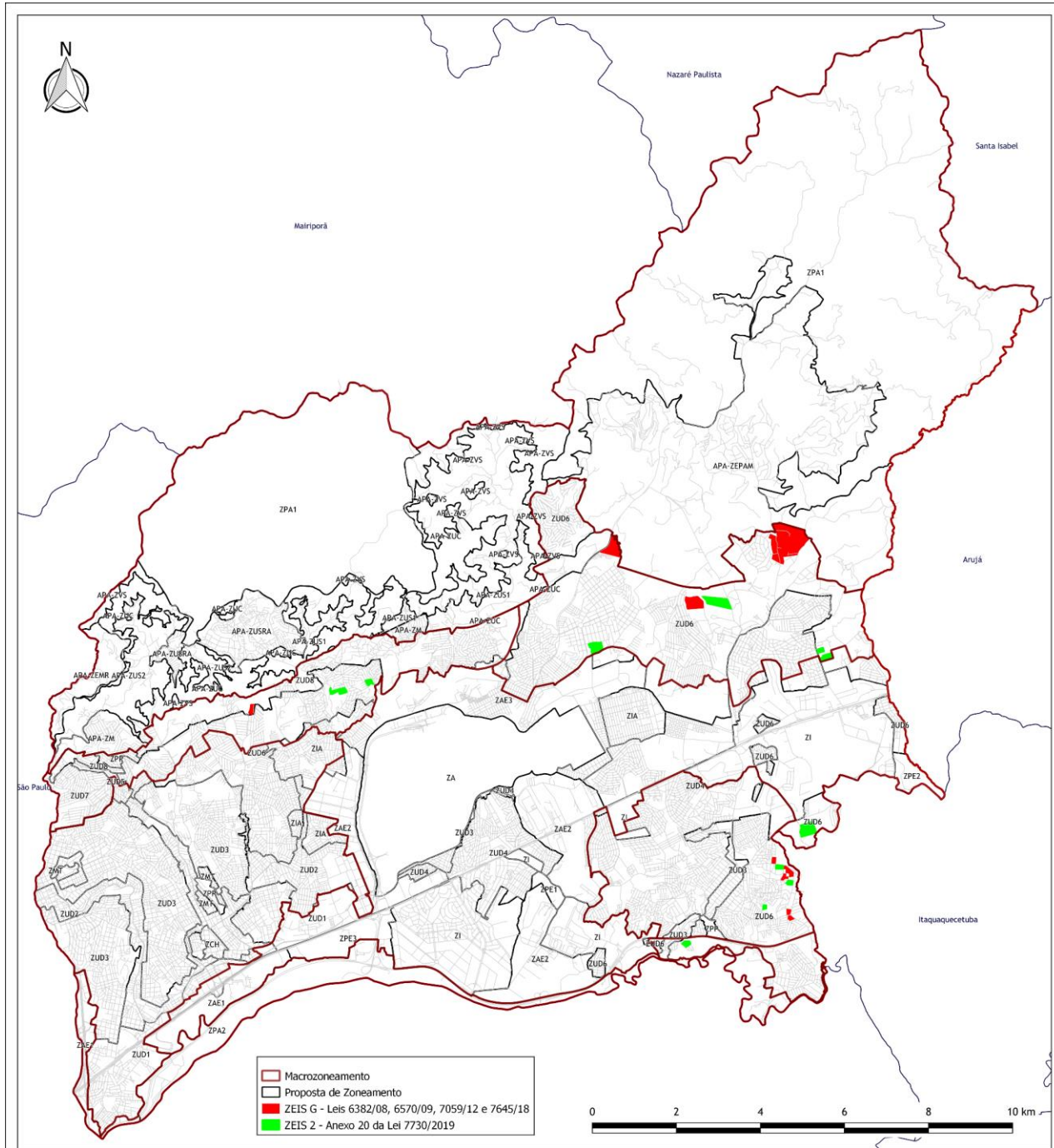
# MAPA DE CURVAS DE RUÍDO – ATIVIDADE AEROPORTUÁRIA



## MAPA 2 – CURVAS DE RUÍDO



# MAPA DE ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL



# QUADROS – CONCEITOS, ÍNDICES, PARÂMETROS, CONDIÇÕES DE INSTALAÇÃO, CLASSIFICAÇÃO DE USOS E ONDE SÃO PERMITIDOS OU PROIBIDOS

Quadro 3 - 3 de 6

QUADRO 3 - CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES NÃO RESIDENCIAIS

Subcategorias de Uso	Atividades
NR3-1	comércio atacadista e varejista de abastecimento, inclusive hipermercados, mercados, varejão, sacolão, magazines e similares, de grande porte, com dimensão superior a 3.000m <sup>2</sup> (três mil metros quadrados) de área construída;
NR3-2	comércio varejista diversificado de venda direta ao consumidor tais como loja de ferramentas, de materiais de construção e similares, farmácias, papelaria, concessionária de veículos, agência de veículos e similares, com dimensão superior a 3.000m <sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) de área construída;
NR3-3	comércio atacadista e varejista de gás liquefeito de petróleo (GLP) com capacidade de armazenamento de até 12.480 kg (doze mil, quatrocentos e oitenta quilos) ou 960 (novecentos e sessenta) botijões de 13kg (treze quilos) - (classes III e IV);
NR3-4	shoppings centers com dimensão acima de 3.000m <sup>2</sup> (três mil metros quadrados) de área construída;
NR3-5	comércio de alimentação como restaurantes, pizzarias, lanchonetes, bares, choperias, entre outros, de grande porte, com lotação superior a 500 (quinhentos) lugares ou com mais de 1.500m <sup>2</sup> (mil e quinhentos metros quadrados) de área construída;
NR3-6	oficinas de serviços mecânicos, de reparos em geral, borracharias, ferro velho, depósito de materiais recicláveis, serviços de reciclagem, entre outros com mais de 500m <sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) área construída;
NR3-7	posto de abastecimento de combustível acima de 500m <sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) de área construída;
NR3-8	serviços de saúde com área construída computável igual ou superior a 5.000m <sup>2</sup> (cinco mil e quinhentos metros quadrados);
NR3-9	serviços de educação e ensino de grande porte englobando todas as suas modalidades, centros de pesquisa científica e tecnológica, centros de inovação com mais de 3.000m <sup>2</sup> (três mil metros quadrados) de área construída;
NR3-10	associações comunitárias, culturais e esportivas de grande porte, com lotação superior a 500 (quinhentas) pessoas ou acima de 2.500m <sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída;
NR3-11	serviço público social prestado pelo Poder Público, conveniadas à rede pública ou declaradas de interesse público, integrantes de políticas de diferentes setores que, pelo porte ou caráter especial da atividade, possam causar impactos ao seu entorno, tais como universidades ou outros estabelecimentos de ensino com mais de 5.000m <sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados) de área construída; serviços de saneamento ambiental, serviços de saúde com área construída igual ou superior a 7.500m <sup>2</sup> (sete mil e quinhentos metros quadrados), dentre outros;
NR3-12	serviços de hospedagem e moradia de grande porte, tais como hotéis, apart-hotéis, "flats", entre outros, com mais de 4.000m <sup>2</sup> (quatro mil metros quadrados) de área construída;
NR3-13	local de reunião ou de eventos de grande porte tais como cinema, teatro, salão de festas, "buffet", casa de música, boate, discoteca, danceteria, drive-in, entre outros, com lotação acima de 500 (quinhentas) pessoas ou com mais de 1.000m <sup>2</sup> (mil metros quadrados) de área construída;
NR3-14	serviços de armazenamento e guarda de bens móveis de pequeno e médio porte destinados à venda ou guarda de mercadorias em geral, centro de distribuição, com dimensão acima de 2.500m <sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída;
NR3-15	local de culto com mais de 2.500m <sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída;
NR3-16	serviços de lazer, cultura e esportes tais como clubes associativos, recreativos, esportivos ou sociais, kart indoor, paintbal, lan-house, centro de esportes, com mais de 2.500m <sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída ou acima de 10.000m <sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) de área de terreno;
NR3-17	edifício-garagem para estacionamento de veículos, com mais de 5.000m <sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados) de área construída;
NR3-18	edifício comercial e de prestação de serviços, atividades aeroportuárias ou serviços de apoio às atividades aeroportuárias com mais de 3.000m <sup>2</sup> (três mil metros quadrados) de área construída;
NR3-19	condomínio de galpões sem uso definido com mais de 3.000m <sup>2</sup> (três mil metros quadrados) de área construída;
NR3-20	estabelecimentos ou instalações sujeitos a controle específico tais como "call center", "data center", estação de difusão por rádio e televisão, arquivos e acervos históricos ou culturais de instituições, entre outros, com mais de 5.000m <sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados) de área construída;
NR3-21	garagem de ônibus, empresas transportadores, guarda de máquinas ou equipamentos com dimensão de terreno acima de 5.000m <sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados) e acima de 2.500m <sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída;
NR3-22	comércio varejista de produtos explosivos em geral com até 500m <sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) de área construída;
NR3-23	armazenamento de produtos químicos em geral, sem fracionamento ou manipulação, com até 2.500m <sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída;
NR3-24	serviços funerários com área construída acima de 2.500m <sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados)



# QUADROS – CONCEITOS, ÍNDICES, PARÂMETROS, CONDIÇÕES DE INSTALAÇÃO, CLASSIFICAÇÃO DE USOS E ONDE SÃO PERMITIDOS OU PROIBIDOS

QUADRO 4B - ÍNDICES E PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO

Zona	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima - T <sub>OMax</sub>	Gabarito de Altura Máxima - H <sub>max</sub> (metros) (a)	Recuos (metros)				
	C <sub>Amin</sub>	C <sub>Abas</sub>	C <sub>Amax</sub>			Frente (b)	Fundos		Laterais	
							Altura da edificação menor ou igual a 10 metros (c)	Altura da edificação superior a 10 metros (c)	Altura da edificação menor ou igual a 10 metros (c)	Altura da edificação superior a 10 metros (c)
ZUD-1	0,3	3	5	0,7	NA	5	1,5 (d)	h/10 (e)	1,5 (d) (g)	h/10 (e)
ZUD-2	0,3	2,5	4	0,7	NA	5	1,5 (d)	h/10 (e)	1,5 (d) (g)	h/10 (e)
ZUD-3	0,3	2	4	0,7	NA	5	1,5 (d)	h/10 (e)	1,5 (d) (g)	h/10 (e)
ZUD-4	0,2	2	3,5	0,7	NA	5	1,5 (d)	h/10 (e)	1,5 (d) (g)	h/10 (e)
ZUD-5	0,1	2	2,5	0,7	NA	5	1,5 (d)	h/10 (e)	1,5 (d) (g)	h/10 (e)
ZUD-6	0,2	1,5	2,5	0,7	NA	5	1,5 (d)	h/10 (e)	1,5 (d) (g)	h/10 (e)
ZUD-7	0,1	1,5	2	0,7	NA	5	1,5 (d)	h/10 (e)	1,5 (d) (g)	h/10 (e)
ZUD-8	0,1	1,5	1,8	0,7	19	5	1,5 (d)	3	1,5 (d) (g)	3
ZMT	0,2	1,5	2,5	0,7	25	5	1,5 (d)	3	1,5 (d) (g)	3
ZCH	0,3	2	4	1,0	NA	NA	NA	h/10 (f)	NA	h/10 (f)
ZPP	NA	1	1,5	0,7	12	5	1,5	NA	1,5 (d) (g)	NA
ZR	0,2	1,5	2,5	0,7	25	5	1,5 (d)	3	1,5 (d) (g)	3
ZA	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU
ZI	0,1	1,5	2,5	0,7	NA	5	3	h/10 (e)	1,5	h/10 (e)
ZAE-1	0,3	2	2,5	0,7	NA	5	3	h/10 (e)	3	h/10 (e)
ZAE-2	0,3	1,5	2	0,7	NA	5	3	h/10 (e)	3	h/10 (e)
ZAE-3	0,3	2	3	0,7	NA	5	3	h/10 (e)	3	h/10 (e)
ZPE-1	NA	1,5	4	0,7	NA	5	1,5 (d)	h/10 (e)	1,5 (d) (g)	h/10 (e)
ZPE-2	NA	1,5	2,5	0,7	NA	5	1,5 (d)	h/10 (e)	1,5 (d) (g)	h/10 (e)
ZPE-3	0,3	1,5	4	0,7	NA	5	3	h/10 (e)	3	h/10 (e)
ZPA-1	NA	GTAU	NA	GTAU	NA	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU
ZPA-2	NA	(h)	NA	(h)	NA	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU
ZEPAM	NA	(i)	NA	(i)	12	(i)	(i)	(i)	(i)	(i)
ZM	NA	1,5	NA	0,7	19	5	1,5	3	1,5 (d) (g)	3
ZUSRA	NA	1,5 (j)	NA	0,7 (j)	19	5	NA	3	NA	3
ZUS-1	NA	(k)	(h)	(k)	12	5	5	GTAU	3	GTAU
ZUS-2	NA	(k)	NA	(k)	12	5	5	GTAU	3	GTAU
ZUC	NA	(k)	NA	(k)	NA	5	5	GTAU	3	GTAU
ZVS	NA	NA	NA	NA	NA	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU
ZEMR	NA	GTAU	GTAU	GTAU	NA	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU

**Notas:**

- (a) deverá verificar restrições de gabarito de altura conforme Portaria DECEA nº 15/ICA, de 14 de julho de 2015 ou outra que a vier substituí-la;
- (b) o recuo frontal deverá ainda obedecer ao previsto nos artigos 112 a 114 desta Lei;
- (c) considera-se altura da edificação - "h", aquela medida a partir do nível do pavimento térreo até o ponto mais alto da cobertura, excluindo-se caixa d'água, conforme dispõe o artigo 110, parágrafo único;
- (d) aplicam-se as regras previstas no artigo 116;
- (e) o recuo não poderá ser inferior a 3 metros;
- (f) o recuo não poderá ser inferior a 1,5 metros;
- (g) apenas de um dos lados, não sendo exigido para os usos NR1 em lotes com até 125m<sup>2</sup>;
- (h) aplicam-se os parâmetros da legislação ambiental pertinente;
- (i) ver o disposto no artigo 146 desta Lei;
- (j) 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 28/12/010;
- (k) aplicam-se os parâmetros da Lei nº 6.798, de 28/12/2010.

QUADRO 5 - USOS PERMITIDOS POR ZONAS

Subcategorias de Uso	ZUD-1	ZUD-5	ZUD-8	ZMT	ZCH	ZPP	ZR
	A ZUD-4	A ZUD-7					
R	R1	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
	R2-G	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
	R2-S	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
	R3-Vila	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO
	R3-H	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO
R4	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	
MI	MI-1	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO
	MI-2	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO
NRa	NRA-1	(d)	(d)	(d)	(d)	(d)	NÃO
	NRA-2	(d)	(d)	(d)	(d)	(d)	NÃO
	NRA-3	(d)	(d)	(d)	(d)	(d)	NÃO
	NRA-4	(d)	(d)	(d)	(d)	(d)	NÃO
	NRA-5	(d)	(d)	(d)	(d)	(d)	NÃO
	NRA-6	(d)	(d)	(d)	(d)	(d)	NÃO
	NRA-7	(d)	(d)	(d)	(d)	(d)	NÃO
	NRA-8	(d)	(d)	(d)	(d)	(d)	NÃO
NR1	NR1-1	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO
	NR1-2	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	NÃO

QUADRO 6 - CONDIÇÕES DE INSTALAÇÃO

Subcat. de Uso	Largura via	USOS NÃO CARACTERIZADOS COMO PGT						Polo Gerador - P1		
		VAGAS (a) (b)						VAGAS (a)		
		Área Construída	Estacionamento	Visitante	Moto	C/D	E/D	Área Construída	Estacionamento	Visitante
NR2-19 NR3-19	≥10	até 500m <sup>2</sup>	1/250m <sup>2</sup> de armazenamento e 1/100m <sup>2</sup> de administração	NA	1	1	NA	acima de 500 até 2.500 m <sup>2</sup>	1/250m <sup>2</sup> de armazenamento e 1/100m <sup>2</sup> de administração	NA
NR2-20 NR3-20	≥10	até 500m <sup>2</sup>	1/75m <sup>2</sup>	NA	1	1	NA	acima de 500 até 2.500 m <sup>2</sup>	1/50m <sup>2</sup>	NA
NR2-21 NR3-21	≥10	até 500m <sup>2</sup>	1/250m <sup>2</sup> de armazenamento e 1/100m <sup>2</sup> de administração	NA	NA	2	NA	acima de 500 até 2.500 m <sup>2</sup>	1/250m <sup>2</sup> de armazenamento e 1/100m <sup>2</sup> de administração	NA
NR2-22	≥10	acima de 250 m <sup>2</sup> até 500m <sup>2</sup>	1/75m <sup>2</sup>	NA	1	1	NA	acima de 500 até 2.500 m <sup>2</sup>	1/50m <sup>2</sup>	NA
NR2-24 NR3-24	≥10	até 1000 m <sup>2</sup>	1/75m <sup>2</sup>	NA	1/500m <sup>2</sup>	1	2	acima de 1.000 até 2.500 m <sup>2</sup>	1/50m <sup>2</sup>	NA

1/250m<sup>2</sup> de



# QUADROS – CONCEITOS, ÍNDICES, PARÂMETROS, CONDIÇÕES DE INSTALAÇÃO, CLASSIFICAÇÃO DE USOS E ONDE SÃO PERMITIDOS OU PROIBIDOS

QUADRO 4C - FRENTE E ÁREA MÍNIMAS DE LOTE

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

**Notas:**

NA = Não aplica

NP = uso Não Permitido

(a) para as Zonas ZPA-1 e ZPA, onde são permitidos apenas os usos de pesquisa científica e educação ambiental, os parâmetros devem ser definidos pela CTLU; 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 residenciais e misto MI-1 não são permitidos conforme disposto no artigo 14 e Quadro 5 desta lei;

(c) aplicam-se as dimensões mínimas conforme plantas de loteamento aprovadas até que seja aprovada a lei específica da APA Capelinha - Água Azul;

(d) 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.

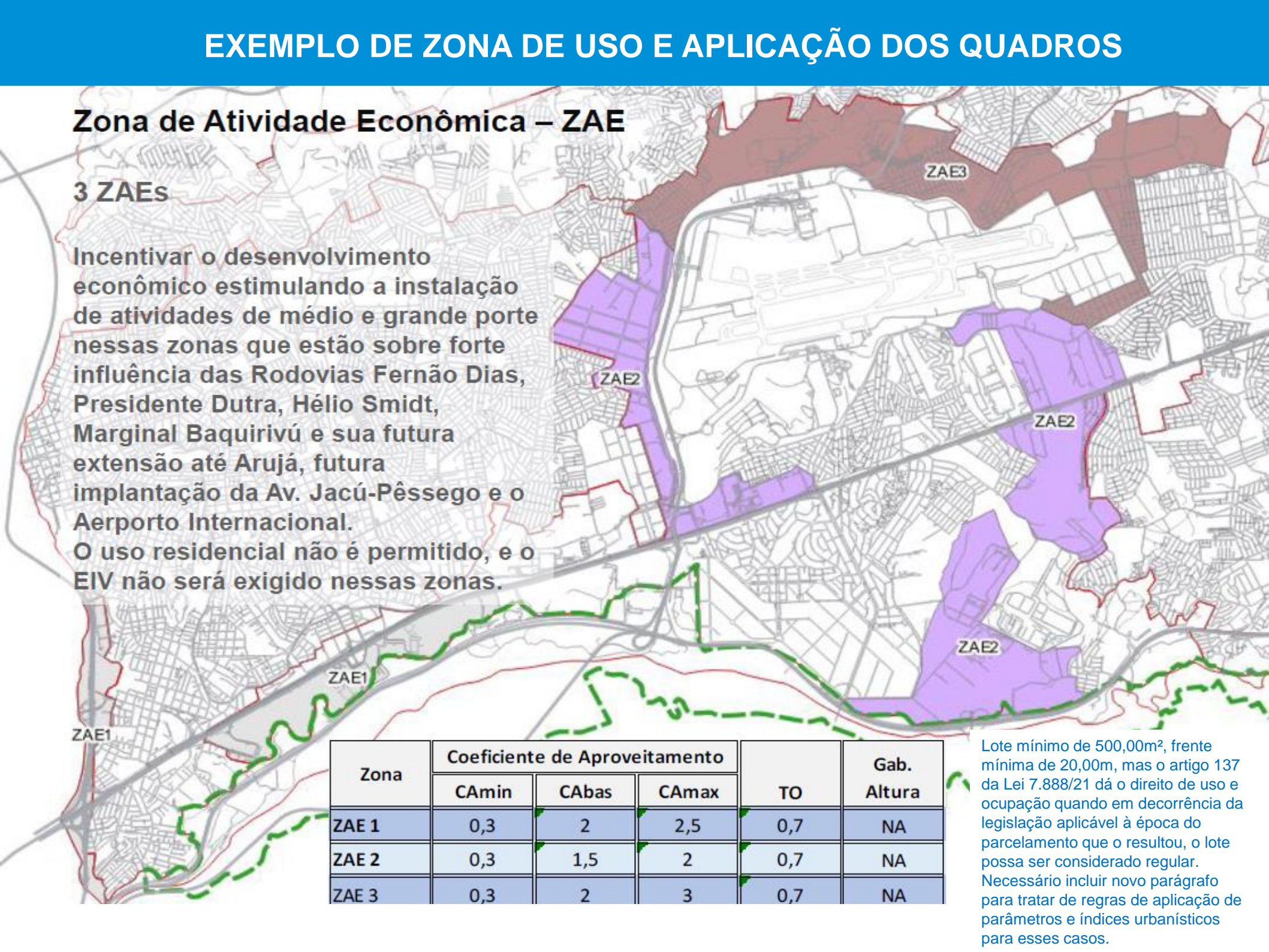


# EXEMPLO DE ZONA DE USO E APLICAÇÃO DOS QUADROS

## Zona de Atividade Econômica – ZAE

### 3 ZAEs

Incentivar o desenvolvimento econômico estimulando a instalação de atividades de médio e grande porte nessas zonas que estão sobre forte influência das Rodovias Fernão Dias, Presidente Dutra, Hélio Smidt, Marginal Baquirivú e sua futura extensão até Arujá, futura implantação da Av. Jacú-Pêssego e o Aeroporto Internacional. O uso residencial não é permitido, e o EIV não será exigido nessas zonas.



Zona	Coeficiente de Aproveitamento			TO	Gab. Altura
	CAmin	CAbas	CAMax		
ZAE 1	0,3	2	2,5	0,7	NA
ZAE 2	0,3	1,5	2	0,7	NA
ZAE 3	0,3	2	3	0,7	NA

Lote mínimo de 500,00m<sup>2</sup>, frente mínima de 20,00m, mas o artigo 137 da Lei 7.888/21 dá o direito de uso e ocupação quando em decorrência da legislação aplicável à época do parcelamento que o resultou, o lote possa ser considerado regular. Necessário incluir novo parágrafo para tratar de regras de aplicação de parâmetros e índices urbanísticos para esses casos.



PREFEITURA DE  
**GUARULHOS**

# SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Avenida Tiradentes, 3198 - Bom Clima

Telefone: (11) 2453-6700

<https://gestaourbana.guarulhos.sp.gov.br>

