

# 9ª REUNIÃO ORDINÁRIA CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO CMDU - 2022/2024

29 de Setembro de 2023



CIDADE DE  
**GUARULHOS**

SECRETARIA DE  
DESENVOLVIMENTO URBANO



## PAUTA ÚNICA

- Apresentação da proposta de Projeto de Lei de alteração à Lei nº 7.888, de 15/01/2021 (*Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo*).

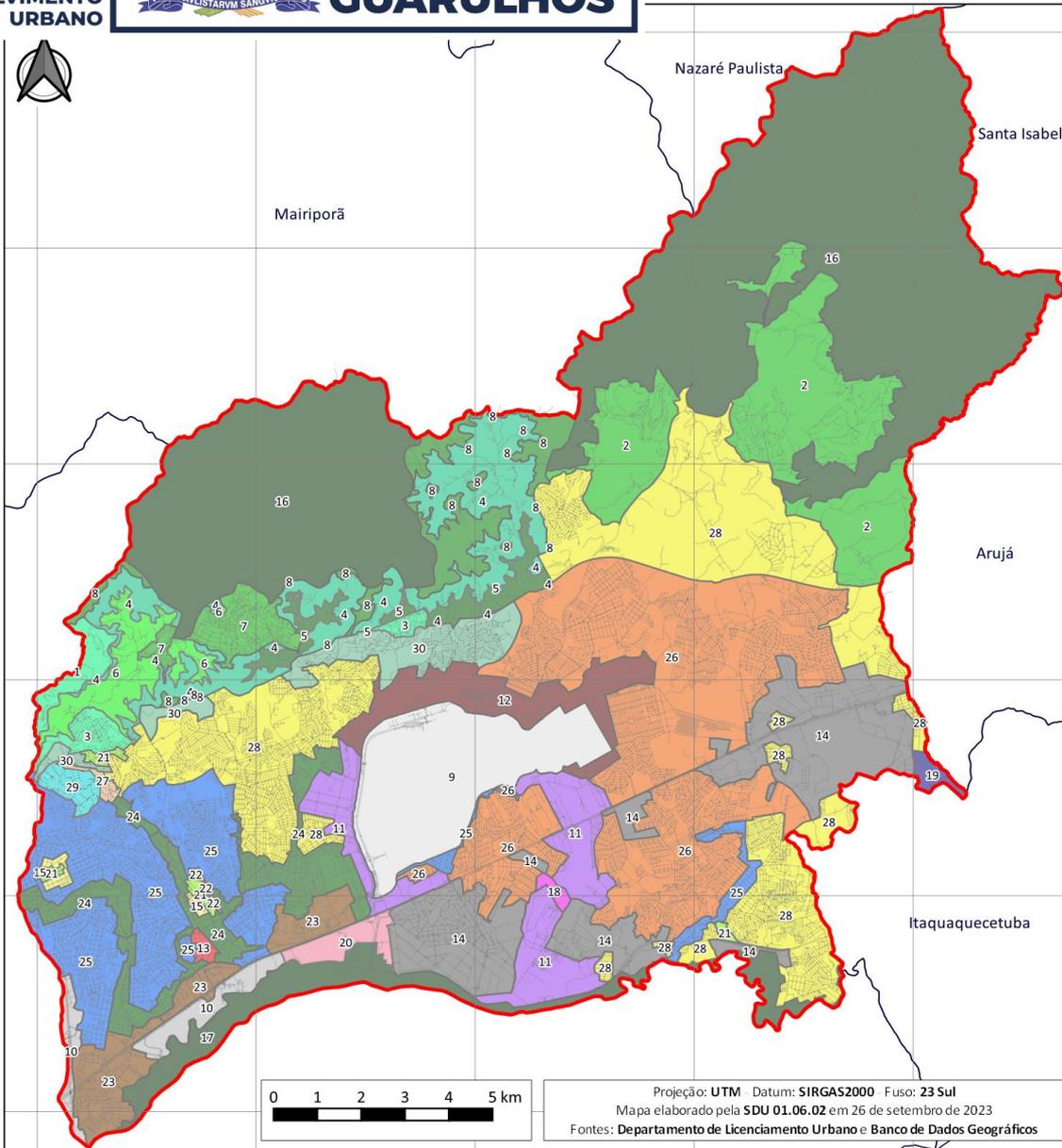
### Objetivo

- Mostrar os pontos onde se propõem alterações e esclarecer eventuais dúvidas. As propostas de ajustes (além dos que serão apresentados) ou contrapropostas devem ser levadas para a Audiência Pública.



## Minuta publicada no Diário Oficial de 15/09/2023

- Página 12 do D.O. (Secretaria de Desenvolvimento Urbano);
- Link: <https://www.guarulhos.sp.gov.br/uploads/pdf/745746600.pdf>;
- Audiência Pública em 02/10/2023 às 14h30 no Auditório do Paço Municipal.



## LEGENDA

- Eixos de Vias
- Municípios Vizinhos
- Limite Municipal

## LEI 7888/2021 - ZONAS DE USO

ID	Zona
1	APA - Zona de Extração de Minérios e Disposição de Resíduos Só
2	APA - Zona Especial de Proteção Ambiental
3	APA - Zona Mista
4	APA - Zona de Uso Conservacionista
5	APA - Zona de Uso Sustentável 1
6	APA - Zona de Uso Sustentável 2
7	APA - Zona de Uso Sustentável e Recuperação Ambiental
8	APA - Zona de Vida Silvestre
9	Zona Aeroportuária
10	Zona de Atividade Econômica 1
11	Zona de Atividade Econômica 2
12	Zona de Atividade Econômica 3
13	Zona Central Histórica
14	Zona Industrial
15	Zona Mista de Transição
16	Zona de Proteção Ambiental 1
17	Zona de Proteção Ambiental 2
18	Zona de Projeto Específico 1
19	Zona de Projeto Específico 2
20	Zona de Projeto Específico 3
21	Zona de Preservação da Paisagem
22	Zona Residencial
23	Zona de Uso Diversificado 1
23	Zona de Uso Diversificado 1
23	Zona de Uso Diversificado 1
24	Zona de Uso Diversificado 2
24	Zona de Uso Diversificado 2
25	Zona de Uso Diversificado 3
26	Zona de Uso Diversificado 4
26	Zona de Uso Diversificado 4



Projeção: UTM - Datum: SIRGAS2000 Fuso: 23 Sul  
 Mapa elaborado pela SDU 01.06.02 em 26 de setembro de 2023  
 Fontes: Departamento de Licenciamento Urbano e Banco de Dados Geográficos

## Art. 6º e 20 - Grupo Técnico de Análises Urbanísticas - GTAU

### Atribuições do GTAU:

- Os imóveis limítrofes entre zonas serão objeto de análise do GTAU quanto à possibilidade de aplicação dos parâmetros da zona vizinha;
- Analisar e definir parâmetros para usos enquadrados como INFRA, inclusive quando instalados em mais de uma zona de uso;
- Analisar e definir parâmetros de imóveis instalados em mais de uma zona de uso, com 90% ou mais em uma única zona;



## Art. 21 - Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU

### Atribuições da CTLU:

- Analisar casos de imóveis com frente para vias existentes não cadastradas;
- Analisar casos de imóveis que não possuem a frente mínima de lote (Quadro 4C);
- Demais casos com imóveis em mais de uma zona de uso (exceto INFRA e mais de 90%).



## Art. 29 - Solo Criado (Outorga Onerosa do Direito de Construir)

- Não se aplica para edificações com até 1.250 m<sup>2</sup> de **área construída total**.

## Art. 44 - Pólo Gerador de Tráfego - PGT

Notas trazidas do Quadro para o corpo da Lei:

- ZCH: isento de vagas;
- Usos não caracterizados como PGT em área de terreno de até 250m<sup>2</sup>: não será exigida vaga de carga e descarga;
- R3-Vila e R4 com menos de 40 U.H.: dispensa a exigência de vagas;
- R1, R2-G, R2-S, NR1-1, NR1-2 e I1-A: dispensa a exigência de vagas;
- R4: vaga de carga e descarga pode ser utilizada para o veículo de coleta e resíduos sólidos e também computada como vaga de visitante;
- Dois usos (R ou NR): sempre aplicar a regra mais restritiva;
- Medidas mitigadoras dos impactos: dentro da área de influência do projeto.

## Art. 45 a 47 - Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV

- MI-2: - área superior a 15.000 m<sup>2</sup> (na Lei 7888/2021 é 10.000 m<sup>2</sup>);  
- menos de 5% de NR;
- Todos os INFRA e NR passam a ser avaliados pelo porte ou natureza da atividade, quanto à geração de impactos na vizinhança e incomodidade;
- Não será exigido EIV para obtenção de licenças de funcionamento;
- ZAE ou ZI: não é exigido EIV, exceto quando implantados em **terrenos com área igual ou maior que 20.000 m<sup>2</sup> ou área construída igual ou acima de 10.000 m<sup>2</sup>.**

## Art. 49 - Parcelamento do Solo

- Para as Zonas Ambientalmente Protegidas, define a aplicação dos parâmetros da **Lei 6.798/2010**, regulamentada pelo **Decreto 39.624/2022**;
- ZM e ZUSRA - aplicam-se os parâmetros do Quadro 4C.

## Art. 57 - Loteamento

- Abertura do processo somente com os seguintes documentos:
  - I - diretrizes urbanísticas;*
  - II - certidão negativa de débitos de tributos imobiliários – CNT;*
  - III - certidão atualizada da matrícula da gleba, com a área exata do parcelamento devidamente retificada;*
  - IV - levantamento planialtimétrico em conformidade com o Decreto nº 13.410, de 05/02/1988, que dispõe sobre o Sistema Cartográfico de Guarulhos, ou outro que vier a substituí-lo;*
- Os demais documentos serão exigidos somente na análise para aprovação final de loteamento;
- Cronograma de até 4 (quatro) anos.

## Art. 67 - Loteamento de Acesso Controlado

- Todas as áreas destinadas a implantação de equipamentos comunitários devem ter acesso público.

## Art. 71 a 81 - Condomínio de Lotes

- Permite uso residencial e não residencial;
- Quota parte será igual à área do lote mínimo, conforme Quadro 4C;
- Áreas comuns de uso exclusivo do condomínio;
- Responsabilidade do condomínio na manutenção da infraestrutura interna e das áreas de uso comum;
- Doação de área de 5% fora do condomínio, destinada a Uso Institucional (novas regras de doação no art. 96).



## Art. 94 a 96 - Usos e Atividades

- R2-S e R3 com casas superpostas: acessos independentes;
- R3-H: retirada da limitação de área máxima do lote (20.000,00m<sup>2</sup>);
- R4: - caracterizado por acesso único;  
- área de terreno menor que 1.000,00m<sup>2</sup>: dispensa de reserva de área de uso comum.
- MI-2 (R4 + NR) - doação de 5% nos seguintes casos (novas regras no art. 96):  
- 400 unidades habitacionais ou  
- área de terreno maior que 10.000m<sup>2</sup>.



## Art. 96 e 96-A - Doação de área à municipalidade

- Dentro dos limites do empreendimento, com acesso público;
- A critério do GTAU, poderá ser fora da área do empreendimento: mesma dimensão, com opção de execução de obra ou pecúnia, podendo utilizar mais de uma destas formas;
- Apenas nos casos em que o empreendedor opte por executar a doação em outra localidade ou de maneira diferente da determinada pelo GTAU, é que será exigida a dimensão ou valor em dobro.

## Art. 98 - Usos Não Residenciais

- Revogação dos usos NRA para compatibilizar com a **Lei 6.798/2010**;
- Alteração da denominação das vias onde são permitidas atividades do tipo I1-C, passando de Vias Estruturais para Vias Especiais - **Vias E**;
- Estabelece que o conteúdo dos Quadros 3 e 6 serão objeto de Decreto (**Art. 154-A**).

## Art. 101 - Usos Mistos

- I - MI-1: combinação de **usos não residenciais** com o uso residencial R1, R2 e R3, desde que permitidos na zona de uso onde se encontram.
- II - MI-2: combinação de **usos não residenciais** com o uso residencial R4, desde que permitidos na zona de uso onde se encontram.”



## Art. 105 - Coeficiente de Aproveitamento

- Áreas consideradas **não computáveis**:
  - I - áreas destinadas à circulação, manobra e estacionamento de veículos, em qualquer pavimento;*
  - II - áreas cobertas de uso comum, localizadas em qualquer pavimento;*
  - III - varandas, por unidade habitacional, até 15% da área privativa da unidade;*
  - IV - pilotis;*
  - V - portarias, guaritas e lixeiras;*
  - VI - zeladoria com até 45,00 m<sup>2</sup> (quarenta e cinco metros quadrados);*
  - VII - casa de máquinas, caixa d'água, barrilete, cabines de força, área para geradores, medidores, hidrômetros e chaminés, varandas ou sacadas técnicas até a largura de 1,00 metro em balanço.*
  - VIII - cobertura removível, pérgula, cobertura para tanque e pequeno telheiro.*
- MI-2 (NR + R4):
  - o NR até 20% da área construída total;
  - fachada ativa até 25% da área construída total e frente mínima maior que 3m;



## Art. 106 - Coeficiente de Aproveitamento

- Áreas consideradas **não computáveis**:
  - I - áreas destinadas à circulação, manobra e estacionamento de veículos, em qualquer pavimento;*
  - II - circulação vertical;*
  - III - sacada com largura de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros);*
  - IV - portarias, guaritas e lixeiras;*
  - V - casa de máquinas, caixa d'água, barrilete, cabines de força, área para geradores, medidores, hidrômetros e chaminés, varandas ou sacadas técnicas até a largura de 1,00 metro em balanço.*
  - VI - áreas construídas com fachada ativa mínima de 25% (vinte e cinco por cento), sendo no mínimo 3,00 m (três metros) de extensão da fachada (...) até o limite de 20% (vinte por cento) da área do lote.*
- Alojamento: as circulações horizontais de uso comum.



## Art. 107 - Taxa de Ocupação

- Quadro 4B: alteração das TOs estabelecidas como 0,7 para 0,8.

### Áreas consideradas **não computáveis**:

- Localizadas no pavimento térreo, cobertas sem vedação lateral, destinadas à circulação de pedestres, no limite de 10% (dez por cento) da área correspondente à taxa de ocupação máxima permitida;
- Artigo 105, inciso VIII: cobertura removível, pérgula, cobertura para tanque e pequeno telheiro.



## Art. 110 - Altura Total da Edificação

- O conceito de altura da edificação (h) foi unificado, considerando para o seu cálculo o pavimento de permanência humana;
- Mantendo-se os parâmetros do Quadro 4B;
- Serão obedecidos os limites estabelecidos pelo DECEA.



## Art. 112 a 117 - Recuos

- ZCH: dispensa do recuo frontal, exceto na Avenida Tiradentes;
- Construções com altura de até 14m serão dispensadas de recuos lateral e de fundos obrigatórios;
- Dispensa do recuo frontal para os lotes localizados em quadras onde 50% ou mais dos imóveis já ocupem o alinhamento;
- Lotes em esquina: para terrenos acima de 250m<sup>2</sup>, o recuo lateral será de 1,50m;
- Construções acima de 14m, recuos lateral e de fundo de no mínimo 3,00m, respeitando-se a fórmula de cálculo disposta no Quadro 4B.

## Art. 127 e 137 - Disposições Gerais

*Ajustes conforme casos analisados pela CTLU*

- ZR:                   - casos existentes não conformes - CTLU;  
                          - ampliações em casos existentes não conformes - GTAU.
  
- Permite lotes com dimensões inferiores às estabelecidas no Quadro 4C;

**Art. 85:**

*I - sejam remanescentes de lote de área maior, atingido por desapropriação ou melhoramento público ou ainda sejam provenientes de parcelamento de solo devidamente aprovado;*



## Art. 146-A e 154 - Disposições Gerais

- ZAE-3 (*Haroldo Veloso, Jardim Novo Portugal, Jardim Presidente Dutra, entre outros*):

Prazo de 5 (cinco) anos de transição aplicando-se as regras do Art. 146-A:

- uso residencial;
  - tamanho de frente e área mínima de lote;
  - demais parâmetros e índices construtivos para imóveis em loteamentos existentes e aprovados.
- 
- Para o cálculo das medidas mitigadoras e contrapartidas financeiras oriundas do EIV e PGT, considerar apenas a **área construída computável**.



CIDADE DE  
**GUARULHOS**

SECRETARIA DE  
**DESENVOLVIMENTO URBANO**

