



**PREFEITURA DE GUARULHOS**  
**DEPARTAMENTO DE ASSUNTOS LEGISLATIVOS**

**LEI Nº 7.730, DE 04 DE JUNHO DE 2019.**

Substitutivo nº 01 ao Projeto de Lei nº 2260/2018 de autoria do Poder Executivo.

Decretos: [36.108](#); [36.273](#); [37.075](#); [37.632](#); [37.639](#); e [41.375](#)

[Regimento Interno do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - CMDU](#)

[Resolução nº 02/2020-CMDU](#)

**Institui o Plano Diretor do Município de Guarulhos, o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - CMDU, o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FMDU, cria o Fundo Municipal de Desenvolvimento - FMD, e revoga as Leis n/s. 6.055, de 30/12/2004, 6.308, de 16/11/2007, 6.819, de 23/03/2011, 7.490, de 07/07/2016, e os artigos 67 e 68 da Lei nº 6.253, de 24/05/2007.**

***O Prefeito da Cidade de Guarulhos, no uso da atribuição que lhe confere o inciso VI do artigo 63 da Lei Orgânica Municipal, sanciona e promulga a seguinte Lei:***

**TÍTULO I**  
**DOS PRINCÍPIOS, OBJETIVOS E DIRETRIZES**

**CAPÍTULO I**  
**DOS PRINCÍPIOS**

**Art. 1º** Esta Lei dispõe sobre a revisão do Plano Diretor do Município de Guarulhos, [Lei Municipal nº 6.055, de 30 de dezembro de 2004](#), e a normatização da aplicação dos instrumentos urbanísticos, tendo como base os fundamentos estabelecidos pela Constituição Federal de 1988, pela Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, e pela [Lei Orgânica do Município de Guarulhos](#).

**§ 1º** O Plano Diretor é o instrumento básico da política de desenvolvimento urbano e expansão urbana, integrando o processo de planejamento urbano municipal, estabelecendo as diretrizes e normas, orientando os agentes públicos e privados que atuam na construção e gestão da cidade, com o propósito de melhorar a qualidade de vida de seus moradores e usuários, promovendo o desenvolvimento urbano, ambiental, econômico e social de forma sustentável, para todo o território municipal.

**§ 2º** O Plano Diretor orienta o processo de planejamento municipal, devendo o plano plurianual, as diretrizes orçamentárias e o orçamento municipal incorporarem as diretrizes e as prioridades nele contidas.

**§ 3º** Este Plano Diretor considerará os princípios ambientalmente corretos, a inclusão social, a adoção de tecnologias inovadoras, bem como os conceitos inerentes à construção de uma cidade compacta.

**Art. 2º** Os princípios que regem a Política Urbana e o Plano Diretor são:

- I - o direito à igualdade;
- II - os direitos sociais;

- III - o direito à cidade;
- IV - a função social da cidade;
- V - a função social da propriedade;
- VI - a sustentabilidade urbana;
- VII - a gestão democrática; e
- VIII - a integração metropolitana.

**§ 1º** Direito à igualdade compreende o direito ao tratamento sem discriminação em virtude de raça ou etnia, convicção política ou ideológica, gênero, geracional, credo religioso, classe social ou orientação sexual, compreendendo, também, as medidas necessárias à igualdade material para superação das diferenças concretas.

**§ 2º** Direitos sociais compreendem a garantia dos direitos fundamentais para a dignidade humana, em especial o acesso à moradia adequada e aos equipamentos comunitários de saúde, educação e lazer, ao trabalho, à segurança e à assistência social.

**§ 3º** Direito à cidade refere-se à garantia do acesso aos recursos urbanos da cidade, tais como saneamento básico, infraestrutura, transporte, serviços públicos, educação, trabalho, lazer, compreendendo também o direito ao exercício das liberdades individuais e coletivas no território vivido, dentro dos princípios da sustentabilidade, democracia e justiça social.

**§ 4º** Função social da cidade refere-se ao cumprimento dos direitos sociais e do direito à cidade, com a garantia do acesso universal aos serviços públicos de abastecimento de água, de esgotamento sanitário, rede de energia elétrica e iluminação pública, ao atendimento à saúde, educação, transporte coletivo e ao meio ambiente equilibrado.

**§ 5º** Função social da propriedade compreende o cumprimento das exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas neste plano diretor.

**§ 6º** Sustentabilidade urbana compreende o direito à cidade sustentável e implica numa inter-relação entre justiça social, qualidade de vida, equilíbrio ambiental e a necessidade de desenvolvimento, sem comprometer os recursos para gerações atuais e futuras.

**§ 7º** Gestão democrática compreende a participação da população e de entidades representativas de vários segmentos da sociedade civil na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano.

**§ 8º** Integração metropolitana refere-se à articulação e integração de ações e projetos com os municípios da Região Metropolitana de São Paulo para fins de planejamento e execução das funções públicas de interesse comum e potencialização das políticas públicas em âmbito regional, garantindo o equilíbrio urbano e ambiental.

**Art. 3º** A propriedade, para que cumpra sua função social, deve:

- I - respeitar e garantir os objetivos sociais da cidade;
- II - ser utilizada e aproveitada para atividades ou usos caracterizados como promotores da função social da cidade;
- III - respeitar os limites e índices urbanísticos estabelecidos pelas normas legais;
- IV - ter aproveitamento, uso e ocupação compatíveis com a manutenção ou melhoria da qualidade do meio ambiente e das áreas de convívio e lazer;
- V - ter seu uso controlado por meio de parâmetros de incomodidade com a finalidade de garantir o direito de vizinhança;
- VI - respeitar o direito à mobilidade urbana;
- VII - preservar os patrimônios histórico, artístico, ambiental, cultural e paisagístico; e

VIII - ter seu uso e aproveitamento controlados de forma a corrigir distorções causadas pela valorização da propriedade.

**Art. 4º** Os conceitos utilizados nesta Lei constam no Quadro 1.

## **CAPÍTULO II DOS OBJETIVOS**

**Art. 5º** A Política de Desenvolvimento Urbano tem por objetivo ordenar e garantir as funções sociais da cidade e da propriedade urbana, estimular ações locais articuladas entre as instituições públicas municipais, estaduais e federais, além do setor privado e da sociedade civil, buscando em comum:

I - promover a alocação adequada de infraestrutura urbana e social, espaços e serviços públicos em todas as regiões da cidade, para a população e para o desenvolvimento das atividades econômicas, respeitando as áreas legalmente protegidas, o patrimônio natural, cultural, histórico, paisagístico e o meio ambiente equilibrado;

II - não permitir a ociosidade de imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados, inseridos em regiões da cidade dotadas de infraestrutura e aptas à ocupação;

III - recuperar e melhorar as condições de moradia, implementando as medidas necessárias para a regularização urbanística, administrativa e fundiária de forma sustentável, eliminando as situações de risco socioambiental, exceto as áreas não passíveis de regularização nos termos da legislação federal vigente;

IV - reassentar a população residente em áreas de risco, implantando Habitação de Interesse Social nas áreas passíveis de uso e que estejam ociosas;

V - preservar ou utilizar de forma sustentável:

- a) o meio ambiente natural e construído;
- b) o patrimônio histórico, artístico, ambiental, cultural, paisagístico e arquitetônico;
- c) as áreas de interesse ambiental;
- d) as áreas localizadas no perímetro das áreas de proteção aos mananciais e demais áreas protegidas;

VI - definir áreas especiais sujeitas a regimes urbanísticos específicos;

VII - propiciar o acesso aos serviços de educação, cultura, esportes, saúde, lazer, assistência social e saneamento ambiental;

VIII - melhorar as condições de acessibilidade, mitigar os efeitos da expansão urbana sobre a mobilidade e a qualidade de vida, reduzindo os custos ambientais e socioeconômicos com os deslocamentos no município;

IX - fomentar usos rurais no município fortalecendo as atividades voltadas ao abastecimento e à segurança alimentar, à biodiversidade, à preservação ambiental e ao lazer sustentável;

X - incentivar e incrementar as atividades econômicas sustentáveis; e

XI - criar condições e destinar recursos para o fortalecimento do Sistema de Planejamento Municipal.

## **CAPÍTULO III DAS DIRETRIZES**

**Art. 6º** As diretrizes que orientam o desenvolvimento urbano são:

I - contenção do crescimento urbano desordenado;

II - garantia da diversidade de usos e atividades;

- III - intensificação da utilização da infraestrutura social;
- IV - redução dos deslocamentos para moradia, trabalho e lazer;
- V - estímulo à produção de Habitação de Interesse Social;
- VI - qualificação dos espaços públicos de circulação, lazer e áreas verdes;
- VII - garantia de acessibilidade e mobilidade;
- VIII - fortalecimento de Centralidades;
- IX - estímulo à diversificação dos investimentos em atividades voltadas ao desenvolvimento tecnológico e científico;
- X - educação especializada para formação e qualificação profissional em áreas de alta tecnologia;
- XI - respeito ao significado e preservação do patrimônio histórico, artístico, ambiental, cultural, paisagístico e arquitetônico;
- XII - recuperação, preservação e conservação ambiental;
- XIII - escoamento das águas pluviais;
- XIV - aumento da permeabilidade do solo e redução das ilhas de calor;
- XV - promoção da regularização fundiária e urbanística;
- XVI - cooperação entre poder público, iniciativa privada e demais setores da sociedade civil, em atendimento ao interesse social;
- XVII - promoção da justa distribuição do processo de urbanização e recuperação para a sociedade da valorização imobiliária decorrente dos investimentos públicos e do regramento urbano; e
- XVIII - Promoção da Reurb (Regularização Fundiária Urbana).

## **TÍTULO II DO ORDENAMENTO TERRITORIAL**

**Art. 7º** O Ordenamento Territorial está orientado pela inserção metropolitana e pelos Elementos Estruturadores do Território, regimentados pelo Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo e os Instrumentos de Política Urbana.

**Parágrafo único.** Para os efeitos desta Lei, conforme Mapa 01, os Elementos Estruturadores do Território são as:

- I - áreas ambientalmente protegidas;
- II - áreas industrialmente consolidadas;
- III - áreas de influência aeroportuária; e
- IV - rodovias.

## **CAPÍTULO I DAS UNIDADES DE ESTRUTURAÇÃO DO TERRITÓRIO**

**Art. 8º** As unidades de estruturação do território dar-se-ão a partir das diretrizes e objetivos definidos para:

- I - Macrozoneamento;
- II - Rede Ambiental Urbana; e
- III - Áreas Prioritárias de Estruturação Urbana.



## **Seção I**

### **Do Macrozoneamento**

**Art. 9º** O Macrozoneamento, conforme Mapa 02, delimita porções do território, cada qual com características e objetivos próprios considerando:

- I - a infraestrutura instalada;
- II - a cobertura vegetal, fragilidades físico-territoriais, áreas de risco à ocupação humana e as unidades de conservação;
- III - a implementação de planos e projetos;
- IV - a identificação e exploração das potencialidades de cada região; e
- V - os elementos estruturadores do território.

**Art. 10.** O Município de Guarulhos fica delimitado em sete macrozonas:

- I - Macrozona de Áreas Ambientalmente Protegidas;
- II - Macrozona de Amortecimento e Qualificação Urbana;
- III - Macrozona de Amortecimento e Urbanização Controlada;
- IV - Macrozona de Amortecimento e Requalificação Ambiental;
- V - Macrozona Urbana Consolidada;
- VI - Macrozona de Dinamização; e
- VII - Macrozona de Reestruturação Urbana e Ambiental.

### **Subseção I**

#### **Da Macrozona de Áreas Ambientalmente Protegidas**

**Art. 11.** A Macrozona de Áreas Ambientalmente Protegidas caracteriza-se por áreas de relevância ambiental com presença de áreas degradadas passíveis de recuperação, fragilidades físico-territoriais que restringem a ocupação e pela existência de atividades rurais.

**Art. 12.** A Macrozona de Áreas Ambientalmente Protegidas tem por objetivos:

- I - garantir os propósitos pelos quais foram estabelecidas as Unidades de Conservação, bem como suas zonas de amortecimento e as áreas de mananciais conservando a biodiversidade em ambientes de extrema fragilidade ambiental, protegendo e recuperando a vegetação nativa e os mananciais para abastecimento;
- II - incentivar as atividades compatíveis com a conservação ambiental, dentre elas o ecoturismo, a agroecologia, a pesquisa e a educação socioambiental; e
- III - proteger o patrimônio natural, geológico, histórico e cultural, conjugando a conservação com geração de renda.

**Art. 13.** A Macrozona de Áreas Ambientalmente Protegidas está dividida em duas áreas:

- I - ao norte, engloba áreas de mananciais e unidades de conservação, sendo:
  - a) Municipal: Área de Proteção Ambiental (APA) do Cabuçu-Tanque Grande, Parque Natural da Candinha, Estação Ecológica Municipal do Tanque Grande e Reserva Biológica Burle Marx (Horto Florestal);
  - b) Estadual: parte dos Parques da Cantareira e do Itaberaba, Floresta de Guarulhos, Áreas de Proteção aos Mananciais (APM) do Cabuçu-Tanque Grande e Jaguari;
  - c) Federal: Área de Proteção Ambiental (APA) do Rio Paraíba do Sul;

II - ao sul, composta pela Unidade de Conservação Estadual denominada Área de Proteção Ambiental (APA) da Várzea do Rio Tietê, destinada a preservar as áreas de cheia do rio.

§ 1º As Unidades de Conservação de que trata o *caput* estão identificadas no Mapa 03.

§ 2º De forma a proteger legalmente os atributos ambientais existentes nesta macrozona, bem como seus objetivos, deverá ser criada a Área de Proteção Ambiental Capelinha - Água Azul, a ser estabelecida em lei específica.

### **Subseção II**

#### **Da Macrozona de Amortecimento e Qualificação Urbana**

**Art. 14.** A Macrozona de Amortecimento e Qualificação Urbana, conforme Mapa 04, caracteriza-se pela presença de loteamentos predominantemente residenciais, comércios e serviços de âmbito local e pequenas e médias indústrias; infraestrutura urbana e social deficitária; presença de fragmentos de vegetação preservados, topografia de média e alta declividade com restrições à ocupação; e existência de núcleos habitacionais que necessitam de urbanização e regularização fundiária sustentável.

**Parágrafo único.** Os objetivos específicos das Macrozonas de Amortecimento e Qualificação Urbana são:

I - implantar infraestrutura compatível visando atrair empresas vinculadas à economia aeroportuária; e

II - recuperar as áreas degradadas, nascentes e recursos hídricos.

### **Subseção III**

#### **Da Macrozona de Amortecimento e Urbanização Controlada**

**Art. 15.** A Macrozona de Amortecimento e Urbanização Controlada, conforme Mapa 05, caracteriza-se por remanescentes rurais e florestais, em zonas de amortecimento das áreas protegidas devendo manter tais características, possuindo baixa densidade populacional, rede precária de infraestrutura urbana e social, ocupada por núcleos habitacionais que demandam urbanização e regularização fundiária sustentável.

**Parágrafo único.** Os objetivos específicos da Macrozona de Amortecimento e Urbanização Controlada são:

I - prever a existência de áreas livres e verdes, garantindo a permeabilidade do solo e a conservação ambiental;

II - estimular usos mistos, com predominância ao uso residencial; e

III - atrair empresas de alta tecnologia e tecnologia limpa mediante a implantação de infraestrutura compatível.

### **Subseção IV**

#### **Da Macrozona de Amortecimento e Requalificação Ambiental**

**Art. 16.** A Macrozona de Amortecimento e Requalificação Ambiental, conforme Mapa 06, caracteriza-se por ser uma região de alta vulnerabilidade ambiental; pela presença de uso misto de baixa e média densidade; comércios e serviços pontuais, insuficientes para o atendimento dos moradores da região.

**Parágrafo único.** Os objetivos específicos da Macrozona de Amortecimento e Requalificação Ambiental são:

I - qualificar a infraestrutura urbana, especialmente relacionada ao sistema de drenagem; e

II - controlar a expansão urbana com objetivo de preservar as áreas livres, requalificar espaços e garantir a permeabilidade e o melhor aproveitamento do solo.

## **Subseção V**

### **Da Macrozona Urbana Consolidada**

**Art. 17.** A Macrozona Urbana Consolidada, conforme Mapa 07, caracteriza-se pela predominância de usos residenciais em processo de verticalização acentuado, comércios e serviços diversificados de pequeno, médio e grande porte, indústrias de médio e grande porte, provida de infraestrutura urbana e social, com potencial para atrair novos investimentos.

**Parágrafo único.** A Macrozona Urbana Consolidada tem por objetivos:

I - promover o adensamento urbano com qualidade compatível com a infraestrutura urbana e social existente;

II - incentivar e priorizar a implantação de habitações de interesse social; e

III - aumentar a permeabilidade do solo e diminuir as ilhas de calor.

## **Subseção VI**

### **Da Macrozona de Dinamização**

**Art. 18.** A Macrozona de Dinamização, conforme Mapa 08, caracteriza-se pelo uso predominantemente industrial, comercial e de serviços, núcleos habitacionais que necessitam de urbanização e regularização fundiária sustentável, infraestrutura urbana e social deficitária, alta incidência de terrenos vazios e subutilizados, áreas públicas e de preservação ambiental ocupadas, potencial para atrair novos investimentos.

**Parágrafo único.** A Macrozona de Dinamização compreende áreas sob forte influência do Aeroporto Internacional de São Paulo/Guarulhos Governador André Franco Montoro e de Rodovias Estaduais e Federais, e tem por objetivos:

I - viabilizar o incremento da geração de emprego e renda, conciliando o desenvolvimento econômico com moradia e lazer, por meio da requalificação da infraestrutura urbana e social;

II - estimular a implantação de novas atividades, especialmente empresas de alta tecnologia e indústria de alto valor agregado, comprometidas com a sustentabilidade;

III - incentivar e priorizar a implantação de habitações de interesse social nas áreas próximas aos eixos de transporte coletivo; e

IV - promover a integração urbana entre o Aeroporto Internacional de São Paulo/Guarulhos e o Município, sob as perspectivas logística, econômica e social.

## **Subseção VII**

### **Da Macrozona de Reestruturação Urbana e Ambiental**

**Art. 19.** A Macrozona de Reestruturação Urbana e Ambiental, conforme Mapa 09, caracteriza-se pelo uso diversificado, com predominância de uso residencial, comércios, serviços locais e de indústrias de médio e grande porte, presença de algumas glebas vazias, carência de áreas verdes e de lazer, infraestrutura urbana e social deficitária e presença de zonas industriais demarcadas pela legislação estadual.

**Parágrafo único.** A Macrozona de Reestruturação Urbana e Ambiental tem por objetivos:

I - ampliar e requalificar a infraestrutura urbana e social, buscando a melhoria da qualidade de vida e do meio ambiente equilibrado; e

II - incrementar e melhorar o transporte público e o sistema viário principal da região, priorizando a implantação de vias que possibilitem a sua conexão com as demais regiões da cidade.

## **Seção II**

### **Da Rede Ambiental Urbana**

**Art. 20.** A Rede Ambiental Urbana é compreendida por um conjunto de elementos, naturais ou antropizados que estruturam o uso e ocupação do solo, bem como orienta o planejamento territorial, sendo composta por:

- I - Rede Hídrica;
- II - Rede de Atendimento do Saneamento Ambiental;
- III - Sistema de Áreas Verdes; e
- IV - Suscetibilidades Físico Territoriais.

### **Subseção I Da Rede Hídrica**

**Art. 21.** A Rede Hídrica, conforme Mapa 10, é constituída pelo conjunto de cursos d'água, cabeceiras de drenagem, nascentes, olhos d'água e planícies aluviais, localizada em todo o território do Município, desempenhando funções estratégicas para garantir o equilíbrio e a sustentabilidade urbana e protegida por legislação específica.

**Art. 22.** Os objetivos urbanísticos e ambientais relacionados à recuperação e proteção da Rede Hídrica são os seguintes:

I - ampliar progressivamente as áreas permeáveis ao longo dos fundos de vales e cabeceiras de drenagem, as áreas verdes significativas, a arborização urbana, minimizar os processos erosivos, enchentes e ilhas de calor, bem como garantir os serviços ambientais especialmente na Macrozona de Dinamização e na Macrozona de Reestruturação Urbana e Ambiental;

II - ampliar os parques urbanos e lineares para equilibrar a relação entre o ambiente construído e as áreas verdes e livres e garantir espaços de lazer e recreação para a população;

III - integrar as áreas de vegetação significativa de interesse ecológico e paisagístico, protegidas ou não, de modo a garantir e fortalecer sua proteção e preservação e criar corredores ecológicos;

IV - proteger nascentes, olhos d'água, cabeceiras de drenagem e planícies aluviais;

V - atuar de forma integrada com o governo estadual para proteção e recuperação dos mananciais, em especial os de abastecimento público;

VI - promover, em articulação com o governo estadual e federal, estratégias e mecanismos para disciplinar a política de recursos hídricos de forma sustentável; e

VII - promover, em articulação com o governo estadual e federal, estratégias e mecanismos para disciplinar a drenagem de águas superficiais e subterrâneas de forma sustentável.

**§ 1º** Na hipótese de ser necessária remoção de população moradora em núcleos habitacionais para a implementação de quaisquer ações ligadas aos objetivos estabelecidos no *caput* deverá ser garantida preferencialmente a construção de habitações de interesse social em local próximo e, caso não seja possível, preferencialmente na mesma macrozona.

**§ 2º** Para implementar os objetivos estabelecidos no *caput* deste artigo deverá ser criado o Programa de Recuperação dos Fundos de Vale e das Áreas de Risco para permitir a implantação de parques lineares e da recuperação ambiental das áreas com altas declividades.

**§ 3º** Poderão ser desenvolvidos projetos para garantir os objetivos estabelecidos neste artigo.

**§ 4º** A Rede Hídrica tem como unidade territorial de estudo, planejamento e gestão a bacia hidrográfica, respeitadas as unidades político administrativas do Município e consideradas as diferentes escalas de planejamento e intervenção.



## Subseção II

### Da Rede de Atendimento do Saneamento Ambiental

**Art. 23.** A Rede de Atendimento do Saneamento Ambiental é composta pelos sistemas de abastecimento de água, de esgotamento sanitário, do gerenciamento de resíduos sólidos e do manejo de águas pluviais, desempenhando funções estratégicas para garantir a saúde e qualidade de vida da população, o equilíbrio e a sustentabilidade urbana:

I - o Sistema de Abastecimento de Água consta do Mapa 11;

II - o Sistema de Esgotamento Sanitário consta do Mapa 12;

III - o Sistema de Gestão de Águas Pluviais consta do Mapa 13;

IV - o Sistema de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos consta do Mapa 14.

**Art. 24.** Os objetivos urbanísticos e ambientais da Rede de Atendimento do Saneamento Ambiental são:

I - garantir o abastecimento de água da população, sem criar pressões excessivas sobre os mananciais, sempre de forma racional e economicamente viável;

II - contribuir com a melhoria da qualidade dos cursos d'água, por meio de coleta, tratamento e disposição adequada dos esgotos sanitários;

III - compatibilizar, sempre que possível, os programas e projetos de ampliação e melhoria dos sistemas de abastecimento de água, de esgotamento sanitário, do gerenciamento de resíduos sólidos e do manejo de águas pluviais com os programas e projetos de urbanização e de proteção ambiental;

IV - fortalecer a prestação de serviços que promova a integração dos componentes da rede de atendimento do saneamento ambiental;

V - articular ações de saneamento básico - abastecimento de água e esgotamento sanitário -, com ações de habitação, drenagem e manejo de águas pluviais, limpeza urbana e manejo de resíduos sólidos, em especial para áreas de núcleos habitacionais;

VI - promover ações de comunicação, mobilização e educação ambiental para despertar a conscientização da população quanto à conservação e uso adequado dos sistemas de abastecimento de água e coleta de esgotos; e

VII - reduzir e/ou eliminar o risco e prejuízos, nos desastres associados a eventos extremos de chuva e estiagem, bem como aqueles associados ao uso do solo.

## Subseção III

### Do Sistema de Áreas Verdes

**Art. 25.** O Sistema de Áreas Verdes, conforme Mapa 15, é constituído por áreas legalmente protegidas, áreas verdes urbanas e demais áreas com atributos ambientais que justifiquem sua preservação e conservação seja pela beleza cênica, paisagística, raridade ou pela importância ecológica.

**Art. 26.** Os objetivos urbanísticos e ambientais estratégicos do Sistema de Áreas Verdes são:

I - proteger a biodiversidade e conservação das áreas prestadoras de serviços ambientais;

II - proteger e recuperar os Remanescentes de Mata Atlântica;

III - incentivar a conservação e ampliação das áreas verdes de propriedade particular;

IV - criação e implantação de áreas verdes por meio do estabelecimento de parâmetros urbanísticos ambientais considerando a relação da área verde de um lote ou sua fração e sua área total; implantando o Coeficiente Verde e garantindo áreas permeáveis no solo, contribuindo para o conforto térmico e valorizando os serviços ambientais;

V - o Coeficiente Verde será regulamentado na Lei de parcelamento, uso e ocupação do solo;

VI - ampliar os parques urbanos e lineares para equilibrar a relação entre o ambiente construído e as áreas verdes e livres e garantir espaços de lazer e recreação para a população;

VII - integrar as áreas de vegetação significativa de interesse ecológico e paisagístico, de modo a garantir e fortalecer sua proteção e preservação e criar corredores ecológicos;

VIII - recuperar áreas degradadas, qualificando-as para usos adequados através do incremento de áreas verdes e áreas florestadas;

IX - articular, através de caminhos de pedestres e ciclovias, preferencialmente nos fundos de vale, as áreas verdes significativas, os espaços livres e os parques urbanos e lineares; e

X - permitir o controle de riscos geológicos e hidrológicos, em consonância com a Política Nacional de Mudanças Climáticas.

**Art. 27.** O Município criará o Plano Municipal de Mata Atlântica nos termos do artigo 38 da Lei Federal nº 11.428, de 22 de dezembro de 2006, ou outra que vier a substituí-la.

#### **Subseção IV Das Vulnerabilidades Físico-Territoriais**

**Art. 28.** São denominadas áreas vulneráveis sob ponto de vista físico-territorial aquelas cuja fragilidade ao uso e ocupação do solo por atividades urbanas podem causar danos de variados graus aos assentamentos humanos.

**Parágrafo único.** As áreas caracterizadas no *caput* deste artigo estão representadas no Mapa 16, onde constam as:

- I - áreas suscetíveis ao escorregamento de massa, de média e alta intensidade;
- II - áreas suscetíveis à inundações, de média e alta densidade; e
- III - áreas de risco decorrentes de escorregamento de massa e de inundações.

#### **Seção III Das Áreas Prioritárias de Estruturação Urbana**

**Art. 29.** As Áreas Prioritárias de Estruturação Urbana são compostas por:

I - áreas servidas pelo sistema viário principal e pela rede de transporte coletivo, conforme Mapa 17; e

II - áreas onde se localizam atividades estratégicas existentes e planejadas e com potencial para o desenvolvimento econômico, relacionadas à dinâmica metropolitana, conforme Mapa 18.

**Parágrafo único.** Novas Áreas Prioritárias de Estruturação Urbana serão delimitadas mediante estudos específicos elaborados pelo órgão responsável pelo planejamento e desenvolvimento urbano e por meio de lei específica de iniciativa do Poder Executivo Municipal.

**Art. 30.** As Áreas Prioritárias de Estruturação Urbana onde se localizam atividades estratégicas existentes e planejadas constantes no Mapa 17 são:

- I - Áreas ao longo das Rodovias Presidente Dutra e Fernão Dias;
- II - Áreas Industriais Consolidadas;
- III - Áreas Empresariais; e
- IV - Centralidades.

**§ 1º** Entende-se por Centralidade para efeitos desta Lei, as porções do território onde se verifica uma grande diversidade de usos e atividades econômicas de comércio e serviços, assim como equipamentos sociais, localizadas em diferentes regiões da cidade.

**§ 2º** As ações desenvolvidas nas Áreas Prioritárias de Estruturação Urbana poderão ser norteadas pelo Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado da Região Metropolitana de São Paulo - PDUI/RMSP, por meio da composição de princípios e mecanismos de articulação de caráter intersetorial e interfederativo.

**Art. 31.** As Áreas Prioritárias de Estruturação Urbana serão objeto dos Projetos Urbanos Especiais, conforme seguem:

- I - Cidade Industrial Satélite de Cumbica;
- II - revitalização e expansão do atual Parque Bosque Maia com a inclusão do córrego dos Cubas, no formato de Parque Linear;
- III - reformulação e qualificação do sistema viário que compõe a Praça IV Centenário;
- IV - requalificação histórica do centro de Guarulhos, especialmente com relação ao cemitério São João Batista e Casa do ex-prefeito José Maurício;
- V - criação do Boulevard Praça Júlio Ramos Barbosa;
- VI - revitalização da Praça Getúlio Vargas;
- VII - Projeto do Centro Administrativo;
- VIII - desenvolvimento de um Centro Tecnológico na região dos Pimentas;
- IX - revitalização do bairro CECAP;
- X - revitalização da Igreja Nossa Senhora de Bonsucesso; e
- XI - Projeto de um Mercado Municipal.

**Parágrafo único.** Outros projetos poderão ser estudados e propostos.

**Art. 32.** Os objetivos urbanísticos a serem cumpridos nas Áreas Prioritárias de Estruturação Urbana, onde couber, são:

- I - promover o aproveitamento do solo nas proximidades do sistema de transporte coletivo com aumento na densidade construtiva e demográfica, estimulando o uso misto;
- II - qualificar as áreas prioritárias existentes e estimular a criação de novas, ampliando a oferta de comércios, serviços e emprego;
- III - regular áreas para habitações de interesse social próximas ao sistema de transporte coletivo;
- IV - garantir áreas para a ampliação da oferta de serviços públicos e infraestrutura social;
- V - incentivar o uso do transporte coletivo e ativo; e
- VI - estimular a localização da produção imobiliária da iniciativa privada de modo a gerar:
  - a) diversificação nas formas de implantação das edificações nos lotes;
  - b) maior fruição pública com diversificação de usos nos térreos dos empreendimentos; e
  - c) ampliação das calçadas, dos espaços livres, das áreas verdes e permeáveis nos lotes.

**Art. 33.** Os projetos viários, situados em Áreas Prioritárias de Estruturação Urbana poderão ter seus recuos frontais diferenciados, a fim de possibilitar a implantação de melhoramentos viários, mantendo o tamanho original dos lotes para o cômputo do coeficiente de aproveitamento.

## **CAPÍTULO II DOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA**

**Art. 34.** Para que a cidade e a propriedade cumpram a sua função social, o Poder Público Municipal disporá de instrumentos urbanísticos de planejamento, fiscais, financeiros e jurídicos contidos neste Plano Diretor, bem como os demais previstos na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

**Parágrafo único.** As intervenções no território municipal poderão conjugar a utilização de dois ou mais instrumentos de política urbana e de gestão ambiental, com a finalidade de atingir os objetivos do processo de urbanização previsto para o território.

**Art. 35.** Os instrumentos previstos neste capítulo, que demandam dispêndio de recursos por parte do Poder Executivo Municipal, devem atender ao disposto no artigo 43 da Lei Federal nº 10.257, de 2001.

## **Seção I**

### **Dos Instrumentos Indutores do Cumprimento da Função Social da Propriedade**

**Art. 36.** Quando a propriedade não cumprir a sua função social de acordo com as normas constitucionais e o Estatuto da Cidade, o Poder Executivo Municipal poderá aplicar os seguintes instrumentos:

- I - Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios;
- II - Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU Progressivo no Tempo;
- III - Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública;
- IV - Consórcio Imobiliário;
- V - Direito de Preempção; e
- VI - Arrecadação de Bens Abandonados.

**Art. 37.** Os proprietários dos imóveis que descumprem com a função social da propriedade serão notificados e a listagem dos imóveis será publicada no Diário Oficial do Município e no portal eletrônico da Prefeitura.

**§ 1º** O imóvel permanecerá na listagem até que o proprietário promova seu parcelamento, edificação ou utilização, conforme o caso, ou imissão na posse pelo Poder Executivo Municipal.

**§ 2º** Na listagem deverão constar, no mínimo, as seguintes informações:

- I - inscrição cadastral do lote;
- II - endereço do imóvel;
- III - data da notificação;
- IV - identificação do instrumento para cumprimento da função social aplicado no momento;
- V - data de início da aplicação do respectivo instrumento;
- VI - data de protocolo, junto ao órgão competente, do pedido de licença para aprovação e execução de projeto de parcelamento ou edificação desses imóveis, se o caso;
- VII - data da expedição da licença de execução do projeto, se o caso;
- VIII - data da comunicação da ocupação do imóvel, se o caso; e
- IX - data da comunicação da emissão do Termo de Verificação de Obra - TVO, nos casos de loteamento, da conclusão do desmembramento ou desdobro, ou da edificação do imóvel ou da primeira etapa de conclusão de obras na hipótese de empreendimentos de grande porte, se o caso.

**§ 3º** Caso o proprietário informe a observância do previsto nos incisos VI, VII, VIII e IX do § 2º, o Poder Executivo Municipal verificará o efetivo parcelamento, edificação ou utilização do imóvel e procederá à sua exclusão da listagem.

**Art. 38.** A listagem dos imóveis cujos proprietários foram notificados em virtude do descumprimento da função social da propriedade deverá ser mantida atualizada pelo órgão municipal responsável pelo planejamento e desenvolvimento urbano.

**§ 1º** Na fase de aplicação de IPTU Progressivo no Tempo, a listagem também deverá conter:



- I - data da primeira aplicação de alíquota progressiva, com a respectiva alíquota;
- II - valor da alíquota de cada ano subsequente.

**§ 2º** Na fase em que o imóvel se encontre na aplicação de desapropriação mediante pagamento da dívida pública, a listagem também deverá conter:

- I - data da publicação do respectivo decreto de desapropriação do imóvel;
- II - data de propositura de ação de desapropriação;
- III - data da efetiva imissão na posse; e
- IV - destinação do imóvel.

### **Subseção I**

#### **Do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios**

**Art. 39.** Os imóveis não edificados, subutilizados e não utilizados das áreas urbanas localizados nas Macrozonas descritas nos incisos II a VII do artigo 10 desta Lei, são sujeitos ao Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios.

**Art. 40.** Serão definidos na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo os critérios para os imóveis não edificados, subutilizados e os não utilizados, bem como demais parâmetros necessários a aplicação do instrumento.

**Art. 41.** Ficam excluídos das categorias de não edificados ou subutilizados os imóveis que:

- I - abriguem atividades que não necessitem de edificação para suas finalidades;
- II - integrem Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres;
- III - estiverem inseridos na área envoltória de bens tombados, ou que tenham processo de tombamento aberto pelo órgão competente de qualquer ente federativo, ou ainda cujo Potencial Construtivo tenha sido transferido.

**Parágrafo único.** As exceções previstas no *caput* serão regulamentadas pelo Poder Público Municipal, considerando os princípios e objetivos desta Lei.

**Art. 42.** Os proprietários dos imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados serão notificados pelo Poder Executivo Municipal para o cumprimento da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar, devendo a notificação ser averbada no Cartório de Registro de Imóveis competente.

**§ 1º** A notificação de que trata o *caput* será feita como segue:

- I - por funcionário do órgão competente do Poder Executivo Municipal, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração;
- II - por carta registrada com aviso de recebimento quando o proprietário for residente ou tiver sua sede fora do território do Município;
- III - por edital, quando frustrada, por 3 (três) vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelos incisos I e II deste artigo.

**§ 2º** A notificação referida no *caput* deste artigo deverá ser averbada na matrícula do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis.

**§ 3º** Uma vez promovido, pelo proprietário, o adequado aproveitamento do imóvel na conformidade do que dispõe esta Lei, deverá se efetuar o cancelamento da averbação tratada no parágrafo anterior.

**§ 4º** Constará expressamente no cadastro imobiliário e no carnê do IPTU dos imóveis considerados não edificados, subutilizados ou não utilizados a informação referente à aplicação do parcelamento, edificação e utilização compulsórios.

**§ 5º** As notificações priorizarão os imóveis:

I - inseridos nas Áreas Prioritárias de Estruturação e Transformação do Território;

II - lindeiros às vias atendidas por transporte coletivo;

III - nas áreas onde o Poder Público Municipal pretende implantar melhorias em infraestrutura;

IV - em áreas onde o Poder Público Municipal pretende promover o adensamento populacional; e

V - em áreas onde há necessidade de se implantar equipamentos urbanos.

**Art. 43.** O proprietário disporá dos seguintes prazos para adequar o aproveitamento do imóvel:

I - 1 (um) ano a partir da notificação para protocolar o projeto junto ao órgão municipal competente;

II - 2 (dois) anos a partir da emissão da licença de parcelamento ou construção, para iniciar as obras do empreendimento;

III - 1 (um) ano para construções interrompidas ou abandonadas após a emissão da licença para construir já concedida antes da publicação da presente Lei;

IV - 5 (cinco) anos a partir da emissão do previsto no inciso II, para a obtenção do Termo de Verificação de Obras - TVO, nos casos de loteamento, das licenças de desmembramento ou desdobro, e do certificado de conclusão de obras ou habite-se, nos casos de construção.

**§ 1º** Os lotes resultantes de desmembramento ou desdobro também estarão sujeitos à aplicação dos instrumentos de função social da propriedade, tendo os prazos contados a partir da sua notificação.

**§ 2º** Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, a conclusão da obra poderá ser feita em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo e que a área computável da primeira etapa atenda ao mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) do Coeficiente de Aproveitamento.

**§ 3º** Caso o proprietário alegue como impossibilidade jurídica a inviabilidade de ocupação do imóvel não utilizado em razão de normas edilícias, o Poder Executivo Municipal poderá conceder prazo de 1 (um) ano, a partir da notificação, exclusivamente para promover a regularização da edificação se possível, nos termos da legislação vigente, ou a sua demolição, fluindo a partir de então prazo igual para apresentação de projeto de nova edificação ou documentação relativa à regularização do imóvel.

**§ 4º** Os prazos previstos neste artigo serão contados em dobro quando o proprietário notificado for cooperativa habitacional ou associação sem fins lucrativos.

**§ 5º** A transmissão do imóvel, por atos intervivos ou *causa mortis*, posterior à data de notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização, sem interrupção de quaisquer prazos.

**Art. 44.** Serão suspensas quaisquer isenções do IPTU incidentes em um dado imóvel quando o proprietário for notificado para o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios.

## **Subseção II**

### **Do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU Progressivo no Tempo**

**Art. 45.** Caso os proprietários dos imóveis mencionados na subseção anterior não cumpram as obrigações de parcelamento, edificação e utilização compulsórios o Poder Executivo Municipal deverá aplicar alíquotas progressivas de IPTU majoradas anualmente pelo prazo de 5 (cinco) anos consecutivos até atingir a alíquota máxima de 15% (quinze por cento).

§ 1º A alíquota a ser aplicada a cada ano será igual ao dobro do valor da alíquota do ano anterior.

§ 2º Será adotada a alíquota de 15% (quinze por cento) a partir do ano em que o valor calculado venha a ultrapassar o limite estabelecido no *caput* deste artigo.

§ 3º Será mantida a cobrança do imposto pela alíquota majorada até que se cumpra a obrigação de parcelar, edificar, utilizar o imóvel ou que ocorra a sua desapropriação.

§ 4º É vedada a concessão de isenções, anistias, incentivos ou benefícios fiscais relativos ao IPTU Progressivo no Tempo de que trata esta Lei.

§ 5º Observadas as alíquotas previstas neste artigo aplica-se ao IPTU Progressivo no Tempo a legislação tributária vigente no Município.

§ 6º Comprovado o cumprimento da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel, ocorrerá o lançamento do IPTU sem a aplicação das alíquotas previstas nesta Lei no exercício seguinte.

§ 7º Cabe ao proprietário dos imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados comunicar ao Poder Executivo Municipal a data de ocupação dos imóveis que tenham sido edificados e passaram a ser utilizados ou a data de início das obras em imóveis parcelados ou que receberam empreendimentos de grande porte, conforme o caso.

### Subseção III

#### Da Desapropriação Mediante Pagamento em Títulos da Dívida Pública

**Art. 46.** Decorrido o prazo de 5 (cinco) anos de cobrança do IPTU Progressivo no Tempo sem que os proprietários de imóveis não edificados, subutilizados e não utilizados tenham cumprido as obrigações de parcelamento, edificação e utilização compulsórios, conforme o caso, o Poder Executivo Municipal poderá desapropriar esses imóveis com pagamento em títulos da dívida pública, previamente aprovados pelo Senado Federal.

**Parágrafo único.** Os títulos da dívida pública mencionados no *caput* poderão ser resgatados no prazo de até 10 (dez) anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.

**Art. 47.** Findo o prazo do artigo anterior o Poder Executivo Municipal deverá publicar o respectivo decreto de desapropriação do imóvel em até 1 (um) ano.

**Art. 48.** Uma vez concluído o processo de desapropriação do imóvel não edificado, subutilizado ou não utilizado, com pagamentos em títulos da dívida pública, o Poder Executivo Municipal deverá determinar sua destinação urbanística em consonância com os objetivos deste Plano Diretor, diretamente ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se o procedimento licitatório.

§ 1º Ficam mantidas para o adquirente ou concessionário do imóvel as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas nesta Lei.

§ 2º Caso não seja cumprido o previsto no § 1º deste artigo pelo adquirente, será retomada a aplicação do IPTU Progressivo no Tempo sobre o imóvel.

§ 3º Caso ocorra a alienação dos imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados desapropriados pelo Poder Executivo Municipal com pagamentos em títulos da dívida pública, os recursos auferidos deverão ser destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FMDU.

§ 4º Findo os trâmites do processo de desapropriação, o terreno deverá ser registrado no cartório de registro de imóveis em nome da Prefeitura de Guarulhos, contendo a destinação da área a ser definida conforme estudo específico considerando as necessidades de cada região.

#### **Subseção IV** **Do Consórcio Imobiliário**

**Art. 49.** O Poder Executivo Municipal poderá realizar Consórcios Imobiliários para fins de viabilizar financeiramente o aproveitamento de imóveis que estejam sujeitos ao parcelamento, edificação e utilização compulsórios nos termos desta Lei.

**§ 1º** O Poder Executivo Municipal poderá promover o aproveitamento do imóvel que receber nos termos deste artigo, diretamente ou por outra modalidade admitida em lei.

**§ 2º** O proprietário que transferir seu imóvel à Prefeitura para a realização de Consórcio Imobiliário receberá, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas com valor correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras de urbanização e edificação.

**§ 3º** O valor de referência a ser considerado para a realização do pagamento mencionado no parágrafo anterior deverá:

I - refletir o valor de referência para pagamento da contrapartida financeira referente ao Solo Criado, descontado o montante incorporado em função das obras realizadas na área onde se localiza o imóvel transferido para a realização do Consórcio Imobiliário; e

II - excluir do seu cálculo expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios, bem como eventuais custos para a recuperação da área em razão da existência de passivos ambientais.

**§ 4º** O Poder Executivo Municipal deverá proceder ao aproveitamento adequado das unidades imobiliárias que lhe cabem, resultantes do Consórcio Imobiliário, no prazo máximo de 5 (cinco) anos, contados a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

**§ 5º** A proposta de consórcio imobiliário não suspende os prazos estipulados no artigo 43, devendo o Poder Executivo Municipal expedir regulamento sobre outros procedimentos acerca da aceitação das propostas e viabilização dos ajustes.

**Art. 50.** O Município regulamentará os procedimentos acerca dos consórcios imobiliários por iniciativa do Poder Executivo Municipal.

#### **Subseção V** **Do Direito de Preempção**

**Art. 51.** O Poder Executivo Municipal poderá exercer o Direito de Preempção, nos termos da legislação federal, para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares sempre que necessitar de áreas para cumprir os objetivos e implantar as ações prioritárias deste Plano Diretor.

**Parágrafo único.** O Direito de Preempção será exercido sempre que o Poder Executivo Municipal necessitar de áreas para:

I - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

II - regularização fundiária;

III - constituição de reserva fundiária;

IV - ordenamento e direcionamento da expansão urbana;

V - implantação de infraestrutura urbana e social;

VI - criação de espaços públicos de lazer ou áreas verdes;

VII - criação de unidades de conservação; e

VIII - preservação e/ou proteção de outras áreas de interesse ambiental, histórico, cultural ou paisagístico.

**Art. 52.** Serão definidos em lei os imóveis ou áreas que estarão sujeitos à incidência do Direito de Preempção.



**§ 1º** O Poder Executivo Municipal terá preferência de aquisição dos imóveis sujeitos ao Direito de Preempção pelo prazo de 5 (cinco) anos.

**§ 2º** A definição prevista pelo *caput* levará em conta os projetos previstos para execução de obras de infraestrutura urbana e social constantes dos Planos Setoriais.

**§ 3º** As áreas indicadas no Mapa 13 serão objeto de aplicação do Direito de Preempção independente da publicação de lei específica.

**§ 4º** Independente da elaboração da lei prevista pelo *caput* aplica-se o Direito de Preempção mediante atendimento das regras previstas nesta Lei aos imóveis inseridos em ZEIS-2, conforme Mapa 20.

**Art. 53.** O Poder Executivo Municipal dará publicidade à incidência do Direito de Preempção e instituirá controles administrativos para possibilitar a eficácia do instrumento, podendo utilizar, dentre outros meios, o controle através de sistemas informatizados, averbação da incidência do Direito de Preempção na matrícula dos imóveis atingidos e declaração nos documentos de cobrança do IPTU.

**§ 1º** No caso de existência de terceiros interessados na compra do imóvel, o proprietário deverá comunicar sua intenção de alienar onerosamente o imóvel ao órgão competente do Poder Executivo Municipal em até 30 (trinta) dias, contados da proposta de compra assinada entre o proprietário e o terceiro interessado.

**§ 2º** A declaração de intenção de venda do imóvel deve ser apresentada com os seguintes documentos:

I - proposta de compra apresentada pelo terceiro interessado na aquisição do imóvel, na qual constarão preço, condições de pagamento e prazo de validade;

II - endereço do proprietário para recebimento de notificação e de outras comunicações;

III - certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária competente; e

IV - declaração assinada pelo proprietário, sob as penas da lei, de que não incidem quaisquer encargos e ônus sobre o imóvel, inclusive os de natureza real, tributária ou pessoal reipersecutória.

**Art. 54.** Recebida a declaração de intenção de venda a que se refere o § 2º do artigo anterior, o Poder Executivo Municipal deverá manifestar, por escrito, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, o interesse em exercer a preferência para aquisição do imóvel.

**§ 1º** A manifestação de interesse do Poder Executivo Municipal na aquisição do imóvel conterà a destinação futura do bem a ser adquirido, vinculada ao cumprimento dos objetivos e ações prioritárias deste Plano Diretor.

**§ 2º** O Poder Executivo Municipal fará publicar, em órgão oficial e ao menos um jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da declaração de intenção de venda recebida e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

**§ 3º** Findo o prazo de 30 (trinta) dias para manifestação do Poder Executivo Municipal, é facultado ao proprietário alienar onerosamente o seu imóvel ao proponente interessado nas condições da proposta apresentada, sem prejuízo do direito do Poder Executivo Municipal exercer a preferência em face de outras propostas de aquisições onerosas futuras, dentro do prazo legal de vigência do direito de preempção.

**§ 4º** Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a entregar ao órgão competente do Poder Executivo Municipal cópia do instrumento particular ou público de alienação do imóvel dentro do prazo de 30 (trinta) dias após sua assinatura, sob pena de pagamento de multa diária em valor equivalente a 0,50% (cinquenta centésimos por cento) do valor total da alienação.

**Art. 55.** Concretizada a venda do imóvel a terceiro com descumprimento ao direito de preempção, o Poder Executivo Municipal promoverá as medidas judiciais cabíveis para:

I - anular a comercialização do imóvel efetuada em condições diversas da proposta de compra apresentada pelo terceiro interessado;

II - imitar-se na posse do imóvel sujeito ao direito de preempção que tenha sido alienado a terceiros, apesar da manifestação de interesse do Poder Executivo Municipal em exercer o direito de preferência.

**Parágrafo único.** Em caso de anulação da venda do imóvel efetuada pelo proprietário, o Poder Executivo Municipal poderá adquiri-lo pelo valor da base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

## **Subseção VI**

### **Da Arrecadação de Bens Abandonados**

**Art. 56.** O imóvel que o proprietário abandonar, com a intenção de não mais o conservar em seu patrimônio, e que não se encontrar na posse de outrem, poderá ser arrecadado, como bem vago, e após três anos ser incorporado à propriedade do Município, conforme estabelece o Código Civil.

**§ 1º** Poderá haver arrecadação pelo Município de imóvel abandonado quando ocorrerem as seguintes circunstâncias:

I - o imóvel encontrar-se vago, sem utilização e sem responsável pela sua manutenção, integridade, limpeza e segurança;

II - o proprietário não tiver mais a intenção de conservá-lo em seu patrimônio;

III - cessados os atos de posse, estar o proprietário inadimplente com o pagamento dos tributos municipais incidentes sobre a propriedade imóvel.

**§ 2º** O Poder Público Municipal deverá adotar as providências cabíveis à incorporação definitiva do bem abandonado ao patrimônio público, devendo:

I - tomar as medidas administrativas necessárias para a arrecadação dos bens abandonados, observando-se desde o início o direito ao contraditório e à ampla defesa;

II - adotar as medidas judiciais cabíveis para regularização do imóvel arrecadado junto ao Registro Imobiliário, bem como para sua destinação às finalidades previstas nesta Lei.

**§ 3º** A arrecadação de bens abandonados será regulamentada por legislação específica.

**Art. 57.** O imóvel que passar à propriedade do Município em razão de abandono poderá ser empregado diretamente pelo Poder Executivo Municipal para programas de habitações de interesse social, de regularização fundiária, instalação de equipamentos públicos sociais ou de quaisquer outras finalidades urbanísticas.

**Parágrafo único.** Não sendo possível a destinação indicada no artigo anterior em razão das características do imóvel o bem deverá ser alienado, observando-se o procedimento licitatório, e o valor arrecadado será destinado ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FMDU.

**Art. 58.** O procedimento para arrecadação terá início de ofício ou mediante denúncia, que informará a localização do imóvel cujo ato de posse tenha cessado.

**Parágrafo único.** Para dar seguimento ao procedimento de arrecadação, o Poder Executivo Municipal deverá:

I - abrir processo administrativo que deverá conter os seguintes documentos:

a) requerimento ou denúncia que motivou a diligência;

b) certidão imobiliária atualizada;

c) certidão positiva de existência de ônus fiscais municipais;

d) outras provas do estado de abandono do imóvel, quando houver; e

e) cópias de ao menos 3 (três) notificações encaminhadas ao endereço do imóvel ou àquele constante da matrícula ou transcrição imobiliária;

II - realizar atos de diligência, mediante elaboração de relatório circunstanciado contendo a descrição das condições do imóvel; e

III - confirmar a situação de abandono, com a lavratura do respectivo Auto de Infração e a instrução de processo administrativo.

### **Subseção VII**

#### **Das Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS**

**Art. 59.** As Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS são áreas onde é necessário promover a regularização urbanística e fundiária de núcleos habitacionais com população de baixa renda, existentes e consolidados, bem como de áreas livres que possibilitem o desenvolvimento de programas habitacionais de interesse social bem como sistema viário básico que permita o acesso às ambulâncias, limpeza urbana e bombeiros.

**Art. 60.** As Zonas Especiais de Interesse Social, demarcadas nos Mapas 19 e 20, compõem-se de áreas onde é necessário promover a regularização urbanística e fundiária sustentável dos assentamentos ou núcleos habitacionais, objetivando a moradia digna para população, prioritariamente daquela de baixa renda, mediante a recuperação urbanística, recuperação socioambiental, remanejamento, manutenção e a produção de Habitações de Interesse Social (HIS) e Habitações de Mercado Popular (HMP), incluindo a recuperação de imóveis degradados, a provisão de equipamentos sociais e culturais, espaços públicos, serviços e comércios de caráter local.

**§ 1º** Para efeito da disciplina de parcelamento, uso e ocupação do solo, as disposições relativas às ZEIS prevalecem sobre aquelas referentes a qualquer outra zona de uso incidente sobre o lote ou gleba.

**§ 2º** Nas ZEIS, o agente promotor público ou privado deverá comprovar o atendimento aos percentuais mínimos de área construída por faixas de renda, referente à HIS-1 em ZEIS-1, ZEIS-2 e ZEIS-3, e, de HIS-1 e HIS-2 em ZEIS-4, cujos percentuais serão definidos na lei de uso, ocupação e parcelamento do solo.

**§ 3º** Novas ZEIS podem ser demarcadas na revisão da lei de uso, ocupação e parcelamento do solo, com o aval dos órgãos públicos responsáveis pela habitação e desenvolvimento urbano.

**Art. 61.** As ZEIS classificam-se em 4 (quatro) categorias, definidas nos seguintes termos:

I - ZEIS-1: são áreas caracterizadas pela presença de favelas, loteamentos irregulares, empreendimentos habitacionais de interesse social habitados predominantemente por população de baixa renda, onde haja interesse público em manter a maior parte da população moradora e promover a recuperação urbanística, recuperação socioambiental, a manutenção e produção de Habitações de Interesse Social - HIS e a regularização fundiária;

II - ZEIS-2: são áreas caracterizadas por glebas ou lotes, não edificadas ou subutilizadas, adequadas à urbanização, onde haja interesse público ou privado em produzir Habitação de Interesse Social;

III - ZEIS-3: são áreas com ocorrência de imóveis ociosos, subutilizados, não utilizados, encortiçados ou deteriorados localizados em regiões dotadas de infraestrutura, serviços, equipamentos urbanos, boa oferta de empregos, ou estejam recebendo investimentos desta natureza, onde haja interesse público ou privado em promover Habitações de Interesse Social - HIS; e

IV - ZEIS-4: são áreas de lotes ou conjunto de lotes, preferencialmente vazios ou subutilizados, situadas em áreas de infraestrutura, serviços, equipamentos urbanos, onde haja interesse público na promoção privada de Habitações de Mercado Popular - HMP.

**§ 1º** Deverá ser evitada a demarcação de novas ZEIS nas áreas que apresentem risco à saúde ou à vida, salvo quando saneados, e em terrenos onde as condições físicas e ambientais não recomendem a construção.

**§ 2º** Não será admitida a demarcação de ZEIS-2, 3 e 4 em áreas totalmente ocupadas por vegetação remanescente de Mata Atlântica ou inseridas totalmente em Áreas de Preservação Permanente - APP e Unidades de Conservação de Proteção Integral.

**§ 3º** As novas demarcações de ZEIS-1, independente da Reurb, deverão obedecer critérios estabelecidos na Lei Federal nº 13.465/2017, ou outra que vier a substituí-la.

**Art. 62.** As definições de HIS e HMP, segundo as faixas de renda familiar a que se destinam, aplicar-se-ão a qualquer macrozona e zona de uso em que sejam permitidas.

**§ 1º** Os valores atualizados da renda familiar mensal para HIS e HMP a serem considerados seguem os seguintes parâmetros:

I - para HIS-1 o valor não poderá ultrapassar 3 (três) salários-mínimos;

II - para HIS-2 o valor não poderá ultrapassar 6 (seis) salários-mínimos;

III - para HMP o valor não poderá ultrapassar 10 (dez) salários-mínimos.

**§ 2º** Os valores de renda poderão sofrer alteração, em face de faixas definidas em programas habitacionais específicos, por alterações da Política Nacional de Habitação e poderão ser alteradas no âmbito municipal por meio de decreto.

## **Seção II**

### **Dos Instrumentos de Planejamento e Financiamento do Desenvolvimento Urbano**

**Art. 63.** Para que o Poder Executivo Municipal possa promover as transformações e ações previstas neste plano, serão utilizados os seguintes instrumentos:

I - Direito de Superfície;

II - Solo Criado;

III - Transferência do Direito de Construir;

IV - Operações Urbanas Consorciadas; e

V - Reajustamento de Terrenos.

**Parágrafo único.** Outros instrumentos poderão ser utilizados mediante a elaboração de leis específicas.

## **Subseção I**

### **Do Direito de Superfície**

**Art. 64.** O proprietário urbano poderá conceder a outrem o direito de superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no cartório de registro de imóveis.

**§ 1º** O Direito de Superfície abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato respectivo, atendida a legislação urbanística.

**§ 2º** A concessão do direito de superfície poderá ser gratuita ou onerosa.

**§ 3º** O superficiário responderá integralmente pelos encargos e tributos que incidirem sobre a propriedade superficiária, arcando, ainda, proporcionalmente à sua parcela de ocupação efetiva, com os encargos e tributos sobre a área objeto da concessão do Direito de Superfície, salvo disposição em contrário do contrato respectivo.

**§ 4º** O Direito de Superfície pode ser transferido a terceiros obedecidos aos termos do contrato respectivo.



**§ 5º** Por morte do superficiário, os seus direitos transmitem-se a seus herdeiros.

**Art. 65.** Em caso de alienação do terreno, ou do Direito de Superfície, o superficiário e o proprietário, respectivamente, terão direito de preferência, em igualdade de condições à oferta de terceiros.

**Art. 66.** Extingue-se o Direito de Superfície:

I - pelo advento do termo; e

II - pelo descumprimento das obrigações contratuais assumidas pelo superficiário.

**Art. 67.** Extinto o direito de superfície, o proprietário recuperará o pleno domínio do terreno, bem como das acessões e benfeitorias introduzidas no imóvel, independentemente de indenização, se as partes não houverem estipulado o contrário no respectivo contrato.

**§ 1º** Antes do termo final do contrato, extinguir-se-á o direito de superfície se o superficiário der ao terreno destinação diversa daquela para a qual for concedida.

**§ 2º** A extinção do direito de superfície será averbada no cartório de registro de imóveis.

## **Subseção II Do Solo Criado**

**Art. 68.** O Poder Executivo Municipal poderá aplicar o Solo Criado que corresponde ao Potencial Construtivo Adicional mediante contrapartida financeira a ser prestada pelos beneficiários, nos termos dos artigos 28 a 31 e seguintes da Lei Federal nº 10.257, de 2001 - Estatuto da Cidade, e de acordo com os critérios e procedimentos estabelecidos nesta Lei.

**Art. 69.** O Potencial Construtivo Adicional é bem jurídico dominical, de titularidade do Poder Público Municipal, com funções urbanísticas e socioambientais.

**§ 1º** Considera-se Potencial Construtivo Adicional o correspondente à diferença entre o Potencial Construtivo utilizado, limitado ao máximo, e ao Potencial Construtivo básico.

**§ 2º** Os Coeficientes de Aproveitamento Básico, Mínimo e Máximo serão estabelecidos na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

**§ 3º** Na Macrozona de Áreas Ambientalmente Protegidas não se aplica o Solo Criado.

**§ 4º** Os imóveis inseridos em áreas de preservação, de Unidades de Conservação e Proteção Ambiental, terão seus coeficientes definidos através de suas legislações e/ou seus planos de manejo específicos.

**§ 5º** As regiões onde incidem restrições aeronáuticas dependem de autorização prévia do órgão competente quanto à altura máxima a ser atingida pelo empreendimento.

**Art. 70.** O Poder Executivo Municipal estabelecerá por meio de lei específica, as condições a serem observadas para o Solo Criado, determinando:

I - fórmula de cálculo para a cobrança;

II - casos passíveis de isenção do pagamento;

III - contrapartida do beneficiário; e

IV - fator de redução da contrapartida para empreendimentos que adotarem tecnologias e procedimentos construtivos sustentáveis.

**Art. 71.** Os recursos auferidos com as contrapartidas financeiras oriundas do Solo Criado serão destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FMDU e serão aplicados com as seguintes finalidades:

I - ordenamento e direcionamento da expansão urbana, com a devida adequação da infraestrutura urbana e social;

II - regularização fundiária, constituição de reserva fundiária e execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

III - implantação de equipamentos urbanos, comunitários, criação de espaços públicos de lazer e de áreas verdes; e

IV - criação de unidades de conservação, proteção de áreas de interesse ambiental e de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

**Parágrafo único.** O recurso da contrapartida financeira oriunda do Solo Criado não poderá ser utilizado para a realização de obras complementares necessárias ao próprio empreendimento.

### **Subseção III Da Transferência do Direito de Construir**

**Art. 72.** A Transferência do Direito de Construir correspondente ao Potencial Construtivo passível de ser utilizado em outro local, prevista nos termos do artigo 35 da Lei Federal nº 10.257, de 2001 - Estatuto da Cidade, observará as disposições estabelecidas nesta Lei, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de:

I - implantação de infraestrutura urbana e social;

II - preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural; e

III - servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

**§ 1º** A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar à Prefeitura seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos nos incisos I a III do *caput*.

**§ 2º** O controle da transferência de Potencial Construtivo será realizado pelo órgão responsável pelo planejamento e desenvolvimento urbano, que expedirá, mediante requerimento, Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência e Certidão de Transferência de Potencial Construtivo.

**§ 3º** A Declaração de Potencial Construtivo deverá ser averbada na matrícula do imóvel.

**Art. 73.** Lei específica definirá os fatores de incentivo, critérios de aplicação, bem como os perímetros de aplicação do Potencial Construtivo Passíveis de Transferência.

**Art. 74.** Nas Operações Urbanas Consorciadas, a utilização da Transferência do Direito de Construir, bem como os parâmetros máximos e mínimos de Coeficiente de Aproveitamento e altura em cada intervenção serão definidos em lei específica.

### **Subseção IV Das Operações Urbanas Consorciadas**

**Art. 75.** Operação Urbana Consorciada é o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Executivo Municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de promover em uma área determinada, as transformações necessárias à sua reestruturação urbanística, paisagística, social, cultural e ambiental, conforme delineado pela Lei Federal nº 10.257, de 2001.

**Art. 76.** As Operações Urbanas Consorciadas têm por finalidade:

I – otimizar a ocupação de áreas subutilizadas, por meio de intervenções urbanísticas;

II - implantar equipamentos estratégicos para o desenvolvimento urbano;

III - ampliar e melhorar o sistema de transporte coletivo, as redes de infraestrutura e o sistema viário estrutural;

IV - promover a recuperação ambiental de áreas contaminadas e áreas passíveis de inundação;

V - implantar equipamentos públicos sociais, espaços públicos e áreas verdes;

VI - promover Empreendimentos de Habitação de Interesse Social - EHIS e urbanizar e regularizar assentamentos precários;

VII - proteger, recuperar e valorizar o patrimônio ambiental, histórico, cultural e paisagístico;

VIII - promover o desenvolvimento econômico e a dinamização de áreas visando à geração de empregos, renda e instalação de novas empresas;

IX - promover intervenções urbanas, visando alcançar transformações urbanísticas e estruturais no município; e

X - alterar a realidade urbana mediante parcerias entre os entes federativos, poder público e setor privado.

**Art. 77.** Cada Operação Urbana Consorciada será objeto de lei específica, devendo atender aos objetivos e diretrizes estabelecidos nesta Lei e conter no mínimo:

I – delimitação do perímetro de abrangência da Operação Urbana Consorciada;

II - finalidade da Operação Urbana Consorciada;

III - delimitação do perímetro expandido no qual serão realizados investimentos, com recursos da própria Operação Urbana Consorciada, que atendam as necessidades habitacionais da população de baixa renda e melhorem as condições dos sistemas ambientais, de drenagem, de saneamento e de mobilidade, entre outros;

IV - Plano Urbanístico da Operação Urbana Consorciada;

V - programa básico de intervenções urbanas, articulado com as finalidades da Operação Urbana Consorciada e com o seu Plano Urbanístico;

VI - estudo prévio de impacto ambiental, de vizinhança, sempre que necessário;

VII - programa de atendimento econômico, social e habitacional para a população diretamente afetada pela operação;

VIII - previsão de glebas e terrenos para a produção habitacional de interesse social dentro de seu perímetro de abrangência ou perímetro expandido;

IX - a regulamentação das condições específicas de aplicação do parcelamento, edificação e utilização compulsórios para glebas, lotes e edificações subutilizadas, não utilizadas e não edificadas, de acordo com o previsto nesta lei;

X - mecanismos de garantia de preservação dos imóveis e espaços urbanos de especial valor histórico, cultural, arquitetônico, paisagístico e ambiental;

XI - instrumentos urbanísticos e de gestão ambiental a serem utilizados na implantação da Operação Urbana Consorciada;

XII - contrapartidas a serem exigidas dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função dos benefícios recebidos;

XIII - estoques de Potencial Construtivo Adicional;

XIV - forma de controle e gestão da Operação Urbana Consorciada, com a previsão de um conselho gestor paritário, formado por representantes do Poder Público e da sociedade civil;

XV - fundo específico que deverá receber os recursos de contrapartidas financeiras e correntes dos benefícios urbanísticos concedidos; e

XVI - regras de transição do regime jurídico da Operação Urbana Consorciada para o regime jurídico ordinário da Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo, aplicáveis ao final de cada Operação Urbana Consorciada.

**Art. 78.** A lei específica que regulamenta cada Operação Urbana Consorciada poderá prever, mediante contrapartida:

I - a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias; e

II - formas de regularização de edificações executadas em desacordo com a legislação vigente.

**Art. 79.** Nos perímetros de abrangência delimitados pelas leis específicas de criação das Operações Urbanas Consorciadas, a cobrança da contrapartida financeira referente ao Solo Criado será regida, exclusivamente, pelas disposições dessas leis específicas.

**Art. 80.** Os recursos obtidos pelo Poder Executivo Municipal na forma do inciso XII do artigo 77 serão aplicados exclusivamente na implantação do Plano Urbanístico previsto na lei de criação da Operação Urbana Consorciada.

**Art. 81.** A lei específica que criar a Operação Urbana Consorciada poderá prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de Certificado de Solo Criado - CSC, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras, das desapropriações necessárias à implantação do Plano Urbanístico, bem como oferecidos em garantia para obtenção de financiamentos para a implementação da operação.

**§ 1º** Os CSCs serão livremente negociados, mas convertidos em direito de construir unicamente na área objeto da Operação Urbana Consorciada.

**§ 2º** A vinculação dos CSCs poderá ser realizada no ato da aprovação de projeto de edificação específico para o terreno.

**§ 3º** A pedido do interessado os CSCs poderão ser vinculados diretamente ao terreno, de modo desvinculado da aprovação da edificação, o que deverá ser objeto de documento específico.

**§ 4º** A lei a que se refere o *caput* deverá estabelecer:

I - a quantidade de CSC a ser emitida, obrigatoriamente proporcional ao estoque de Potencial Construtivo Adicional previsto para a Operação Urbana Consorciada e de acordo com critérios de flexibilização de parâmetros e regularizações previstas na mesma;

II - o valor mínimo do CSC;

III - as formas de cálculo das contrapartidas;

IV - as formas de conversão e equivalência dos CSCs em metros quadrados de Potencial Construtivo Adicional; e

V - o limite mínimo dos recursos destinados para aquisição de terrenos para implantação de Empreendimentos de Habitação de Interesse Social.

**§ 5º** O Poder Executivo Municipal poderá estabelecer mecanismos que estimulem a implementação do Plano Urbanístico da operação urbana por meio da vinculação dos CSCs, podendo prever estímulos e desestímulos em função do tempo decorrido entre o leilão do CSC e a sua vinculação.

**§ 6º** O Poder Executivo Municipal editará norma geral regulamentando as operações relativas aos CSCs.

### **Subseção V** **Reajustamento de Terrenos**

**Art. 82.** Fica instituído o instrumento de Reajustamento de Terrenos - RT a fim de viabilizar a implantação de projeto de qualificação e/ou requalificação urbana através de reserva fundiária.

**Parágrafo único.** Trata-se de um método de planejamento urbano de execução compartilhada no qual os proprietários contribuem com o financiamento e realização do projeto.



**Art. 83.** O Reajustamento de Terrenos - RT tem como objetivo viabilizar a intervenção em áreas urbanizadas ou não por meio da implantação e/ou readequação da infraestrutura urbana e social de uma determinada região.

**Parágrafo único.** A viabilidade financeira se dará através do reparcelamento do solo, mediante contrapartidas fundiárias dadas pelos agentes partícipes, através da utilização dos terrenos como forma de financiamento das obras de intervenção.

**Art. 84.** A iniciativa da intervenção poderá ser através de agentes públicos, privados, associações ou cooperativas.

**Art. 85.** O projeto e sua implementação dependem da anuência e acompanhamento da secretaria responsável pelo desenvolvimento urbano.

**Art. 86.** A alocação de despesas, a divisão dos terrenos, o método para a disposição dos terrenos reserva, as regras para a formação de conselho, os meios de publicidade e outras condições serão definidas por meio de lei específica de iniciativa do Poder Executivo Municipal.

### **Seção III Dos Instrumentos de Gestão Urbana e Ambiental**

**Art. 87.** Os empreendimentos que causam impacto no município estarão condicionados à elaboração e aprovação do Estudo de Impacto Ambiental, Relatório de Impacto Ambiental, Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança, Relatório de Impacto de Trânsito e outros estudos correlatos conforme legislação vigente.

#### **Subseção I Do Estudo e Relatório de Impacto Ambiental - EIA/RIMA**

**Art. 88.** A localização, construção, instalação, ampliação, modificação e operação de empreendimentos e atividades utilizadoras de recursos ambientais, considerados efetiva ou potencialmente poluidores, bem como os empreendimentos e atividades capazes, sob qualquer forma, de causar significativas transformações urbanísticas e degradação ambiental, dependerão de prévio licenciamento do órgão ambiental municipal competente, sem prejuízo de outras licenças legalmente exigíveis.

**§ 1º** A Licença Ambiental para empreendimentos ou atividades descritas no *caput* deste artigo será emitida somente após a avaliação do prévio Estudo de Impacto Ambiental e respectivo Relatório de Impacto sobre o Meio Ambiente - EIA/RIMA e estudos correlatos.

**§ 2º** O estudo a ser apresentado para a solicitação da Licença Ambiental deverá contemplar, entre outros, os seguintes itens:

- I - definição das áreas de influência direta e indireta;
- II - diagnóstico ambiental da área;
- III - descrição da ação proposta e suas alternativas;
- IV - identificação, análise e previsão dos impactos significativos, positivos e negativos;
- V - avaliação dos impactos acumulados e sinérgicos pela intervenção proposta e a saturação dos índices urbanísticos da área;
- VI - proposição das medidas compensatórias dos impactos ambientais negativos, para aprovação do órgão municipal responsável pelo meio ambiente, respeitado o disposto na legislação federal e estadual;
- VII - definição das medidas mitigadoras dos impactos negativos, bem como daquelas intensificadoras dos impactos positivos; e
- VIII - planejamento de espaços para instalação de galerias para uso compartilhado de serviços públicos, inclusive centrais de produção de utilidades energéticas localizadas.

**§ 3º** Para empreendimentos sujeitos ao licenciamento ambiental situados no interior de Unidades de Conservação de Uso Sustentável ou na Zona de Amortecimento de Unidades de Conservação de Proteção Integral, as medidas mitigadoras e compensatórias deverão atender ao disposto nos seus planos de manejo, priorizando a viabilização de ações e projetos previstos, e sujeitas à aprovação dos respectivos Conselhos Gestores.

**§ 4º** Os impactos decorrentes de empreendimentos e atividades sujeitas à avaliação de EIA/RIMA deverão ser objeto de monitoramento pelo Poder Público Municipal.

## **Subseção II**

### **Do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV**

**Art. 89.** Fica instituído o Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - EIV como instrumento obrigatório de análise para subsidiar o licenciamento de empreendimentos ou atividades promovidas pelo poder público ou pela iniciativa privada que possam alterar a qualidade de vida da vizinhança.

**Art. 90.** Os empreendimentos e atividades que dependerão da elaboração do EIV, para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação, reforma ou funcionamento serão definidos em legislação específica ou na lei de parcelamento, uso e ocupação do solo.

**§ 1º** Os empreendimentos ou atividades serão classificados em decorrência de seu impacto no sistema viário, na infraestrutura urbana e social ou nos meios antrópico ou natural, e de acordo com o seu uso e porte.

**§ 2º** Dependendo das características do empreendimento e mediante análise detalhada dos impactos, o Poder Executivo Municipal poderá indeferir ou requerer adequações de projeto para minimizar os impactos na vizinhança.

**Art. 91.** O EIV será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade, quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo, no mínimo as seguintes questões:

- I - descrição detalhada do empreendimento;
- II - delimitação da área de influência do empreendimento, considerando entre outros aspectos:
  - a) aspectos demográficos e adensamento populacional;
  - b) uso e ocupação do solo;
  - c) valorização imobiliária;
  - d) geração de tráfego e demanda por transporte público;
  - e) ventilação e iluminação do entorno;
  - f) geração de ruídos, resíduos e outros efeitos sobre o meio ambiente, inclusive relativos à segurança;
  - g) aspectos socioeconômicos, ambientais, históricos, culturais, urbanísticos e arquitetônicos;
  - e
  - h) infraestrutura urbana e social instalada e as necessidades de sua ampliação, considerando os projetos governamentais previstos na área de influência;
- III - identificação dos impactos negativos ou positivos, a serem causados pelo empreendimento ou atividade, bem como suas medidas corretivas ou potencializadoras.

**Art. 92.** Visando a eliminação, minimização ou compensação dos impactos a serem gerados pelo empreendimento ou atividade, poderão ser determinadas medidas mitigadoras e compensatórias, entre elas:

I - doação de terreno ou imóvel edificado para instalação de equipamentos de educação, saúde, segurança, cultura e lazer;

II - doação de terreno ou unidades habitacionais para fins de atendimento à população de baixa renda;

III - execução de melhorias e ampliação dos serviços de infraestrutura como água, gás, telefonia, energia elétrica, iluminação pública, limpeza pública, drenagem das águas pluviais, esgotamento sanitário e outras;

IV - implantação e recuperação do mobiliário urbano;

V - ampliação e adequação da estrutura viária, e de mitigação dos impactos no tráfego;

VI - preservação e recuperação do patrimônio paisagístico, histórico e cultural;

VII - recuperação e/ou compensação ambiental da área e preservação dos elementos naturais;

VIII - criação de cotas de emprego e cursos de capacitação profissional;

IX - destinação de recursos para apoiar e dar suporte financeiro a projetos e programas de desenvolvimento e renovação urbana;

X - oferecimento de equipamentos e serviços visando acessibilidade de pessoas com deficiência e mobilidade reduzida.

**Art. 93.** Todas as despesas pela execução do EIV são de responsabilidade do empreendedor.

**Art. 94.** A elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação de EIA/RIMA, requeridos nos termos da legislação ambiental.

**Art. 95.** As áreas lindeiras aos projetos de grande impacto urbanístico, como por exemplo, o Rodoanel Metropolitano, linhas de trem, linhas de metrô, rodovias e demais empreendimentos que demandem Estudos de Impacto de Vizinhança, deverão ser objeto de projetos específicos, provendo estas áreas com usos e/ou atividades qualificados que evitem ocupações irregulares de suas faixas de domínio e não-edificantes.

**Parágrafo único.** A fiscalização das áreas mencionadas no *caput* deste artigo ficará a cargo do órgão empreendedor e/ou responsável pela manutenção do empreendimento.

### **TÍTULO III DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO MUNICIPAL**

#### **CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 96.** O Sistema de Planejamento Municipal compõe o planejamento e gestão urbana e resulta da integração dos seguintes sistemas de:

I - Planejamento Territorial Estratégico;

II - Projetos Urbanos Especiais;

III - Monitoramento Urbano;

IV - Informações Municipais; e

V - Participação Popular.

**Parágrafo único.** Outros sistemas poderão ser criados por meio de decreto.

**Art. 97.** O Sistema de Planejamento Municipal operado pelo órgão responsável pelo Planejamento e Desenvolvimento Urbano deverá atender as seguintes diretrizes:

I - articulação intersetorial do planejamento urbano municipal para subsidiar a elaboração do plano plurianual, das diretrizes orçamentárias e do orçamento anual da cidade;

II - integração das ações dos órgãos e entidades municipais, estaduais e federais;

III - cooperação com as entidades afins das outras esferas de governo e com os municípios da Região Metropolitana de São Paulo;

IV - articulação de ações e divulgação, produção e uso de dados e informações sobre seus diversos temas, por meio de uma política de informação corporativa e de integração dos diversos cadastros setoriais e a universalização do acesso; e

V - gestão democrática por meio da participação da sociedade na sua elaboração, execução, monitoramento e avaliação.

**Art. 98.** O Sistema de Planejamento Municipal tem por objetivo a articulação intersetorial na elaboração, execução, monitoramento e avaliação das políticas públicas, por meio de:

I - integração e complementaridade entre planos e programas para o desenvolvimento da cidade; e

II - otimização de recursos públicos visando a eficácia das ações afins ou complementares.

**Parágrafo único.** Os órgãos responsáveis pelas políticas públicas setoriais deverão promover a integração entre seus planos, programas e projetos por meio da institucionalização de procedimentos administrativos que consolidem a articulação intersetorial de forma sistemática sobre bases geográficas comuns.

## CAPÍTULO II

### DO SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL ESTRATÉGICO

**Art. 99.** O Sistema Municipal de Planejamento Territorial Estratégico visa coordenar a formulação e a implementação da Política Urbana, por meio de processo contínuo e integrado de planejamento territorial urbano da Cidade.

**Parágrafo único.** O processo de planejamento territorial estratégico de que trata este artigo, compreende:

I - formulação contínua da Política Urbana, por meio da regulamentação, detalhamento, revisão e atualização de diretrizes, programas e instrumentos definidos no Plano Diretor;

II - gerenciamento e implementação do Plano Diretor, por meio da execução e integração intersetorial de planos, programas, projetos urbanos e ações decorrentes de suas propostas, assim como pela gestão de seus instrumentos legais; e

III - monitoramento do processo de implementação do Plano Diretor a partir de seus resultados, articulado ao Sistema Municipal de Monitoramento Urbano.

**Art. 100.** O Sistema Municipal de Planejamento Territorial Estratégico tem como objetivos:

I - articular políticas, estratégias, ações e investimentos públicos;

II - atuar no acompanhamento dos instrumentos de aplicação e dos programas e projetos aprovados;

III - elaborar, desenvolver, articular, integrar e compatibilizar planos e programas que envolvam a participação conjunta de órgãos, empresas e autarquias do Poder Público Municipal e de outros níveis de governo;

IV - desenvolver, analisar, reestruturar, compatibilizar e revisar periodicamente as diretrizes estabelecidas na [Lei Orgânica Municipal](#), no Plano Diretor e demais leis vigentes mediante a proposição de leis, decretos e normas, visando a constante atualização e adequação dos instrumentos legais de apoio à administração municipal; e



V - atuar em conjunto com os demais sistemas integrantes do Sistema de Planejamento Municipal.

**Art. 101.** O Sistema Municipal de Planejamento Territorial Estratégico é estruturado a partir da articulação dos seguintes instrumentos:

- I - Lei de Parcelamento, Uso, e Ocupação do Solo;
- II - Planos Urbanos Regionais;
- III - Leis Específicas; e
- IV - Planos Setoriais.

### **Seção I**

#### **Da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo**

**Art. 102.** O parcelamento do solo, além de atender às legislações federal, estadual e municipal, contemplará critérios e diretrizes para autorização de parcelamento do solo, nas figuras dos loteamentos e desmembramentos para fins urbanos, garantindo áreas ao sistema viário, à instalação de equipamentos comunitários e urbanos, aos espaços livres de uso público, áreas verdes e de lazer quando couber.

**Art. 103.** No território do Município de Guarulhos serão permitidos todos os usos, de acordo com o grau de incomodidade a serem estabelecidos pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

### **Seção II**

#### **Dos Planos Urbanos Regionais**

**Art. 104.** Os Planos Urbanos Regionais detalham as diretrizes deste Plano Diretor, articulam as políticas setoriais e complementam as proposições relacionadas às questões urbanísticas e ambientais em seus aspectos físico-territoriais, considerando as barreiras físicas que cortam o território municipal.

**Art. 105.** Os Planos Urbanos Regionais têm como objetivos:

- I - analisar as transformações sociais, econômicas, territoriais e ambientais;
- II - buscar a redução das desigualdades socioterritoriais de cada região por meio de:
  - a) garantia do equilíbrio entre os usos residenciais e não residenciais;
  - b) definição de ações indutoras do desenvolvimento local, a partir das vocações regionais; e
  - c) indicação de novas áreas públicas para a implantação de infraestrutura social e áreas verdes, parques urbanos, lineares e praças públicas, considerando os planos setoriais;
- III - proteger e valorizar o patrimônio histórico, artístico, ambiental e cultural;
- IV - resgatar a identidade e a memória local;
- V - reservar glebas e terrenos para o atendimento ao *déficit* e demandas futuras por habitação de interesse social;
- VI - propor mecanismos de ampliação, regulação e ordenamento dos espaços livres públicos;
- VII - propor medidas e estratégias para melhorar a conectividade entre parques e áreas verdes, caminhos verdes e áreas prioritárias para arborização urbana;
- VIII - propor ações para a redução dos deslocamentos e a melhoria do sistema viário e de transporte coletivo, incluindo rede cicloviária, de circulação de pedestres e acessibilidade nos espaços públicos;
- IX - identificar áreas para instalação de equipamentos para gestão de resíduos sólidos, inclusive para cooperativas de catadores de materiais recicláveis;
- X - prever ações para as áreas fronteiriças com outros municípios; e

XI - estabelecer a zeladoria e revitalização dos espaços públicos.

### **CAPÍTULO III DO SISTEMA MUNICIPAL DE PROJETOS URBANOS ESPECIAIS**

**Art. 106.** O Sistema Municipal de Projetos Urbanos Especiais visa a implementação da Política Urbana, por meio da coordenação e acompanhamento das diretrizes conceituais de desenho urbano.

**§ 1º** O desenvolvimento dos projetos urbanos de que trata este artigo, compreende a:

I - coordenação de programas, planos e projetos locais de caráter estratégico para o desenvolvimento urbano, a estruturação e requalificação urbanas;

II - elaboração de projetos urbanos prioritários e de desenvolvimento de centralidades;

III - articulação intersetorial para fins de compatibilização de projetos, estratégias, ações e investimentos públicos; e

IV - articulação e integração de projetos abrangentes da Região Metropolitana de São Paulo.

**§ 2º** A iniciativa da elaboração dos Projetos Urbanos Especiais poderá ser tanto do setor público como do privado, desde que com anuência do órgão responsável pelo planejamento e desenvolvimento urbano.

**§ 3º** O Poder Executivo Municipal regulamentará as regras para a elaboração dos projetos.

**Art. 107.** O Sistema Municipal de Projetos Urbanos Especiais tem como objetivos:

I - compatibilizar ações relacionadas com os projetos urbanos específicos;

II - preservar o patrimônio histórico, artístico, ambiental e cultural;

III - melhorar a mobilidade urbana;

IV - qualificar os espaços públicos; e

V - promover o desenvolvimento econômico das centralidades.

#### **Seção Única Dos Projetos de Desenvolvimento de Centralidades**

**Art. 108.** Os Projetos de Desenvolvimento de Centralidades têm suas diretrizes definidas nesta Lei, na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo e nos Planos Regionais.

**Parágrafo único.** Os Projetos de Desenvolvimento de Centralidades deverão ser elaborados pelo órgão responsável pelo planejamento e desenvolvimento urbano.

**Art. 109.** Os Projetos de Desenvolvimento de Centralidades têm como objetivos:

I - articular as questões locais com as questões estruturantes da cidade;

II - fortalecer a economia local e estimular as oportunidades de trabalho, emprego e renda;

III - fomentar e valorizar as manifestações e intervenções artísticas e culturais;

IV - estabelecer diretrizes para a implantação de mobiliário urbano, padrões de passeio público e de equipamentos de infraestrutura urbana e social, garantindo acessibilidade e mobilidade; e

V - incrementar a convergência de transporte público e transporte ativo.

### **CAPÍTULO IV DO SISTEMA MUNICIPAL DE MONITORAMENTO URBANO**

**Art. 110.** O Sistema Municipal de Monitoramento Urbano visa coordenar informações urbanísticas e gerenciais para subsidiar o acompanhamento do desenvolvimento urbano.

**Parágrafo único.** O processo de monitoramento urbano de que trata este artigo compreende a implantação de um processo de planejamento permanente e sistematizado de monitoramento, revisão, avaliação e atualização das diretrizes, instrumentos e normas previstas no Plano Diretor com a participação da sociedade civil.

**Art. 111.** O monitoramento do Plano Diretor deverá contemplar, por meio da definição de indicadores, as diferentes dimensões de desempenho dos planos, programas e projetos previstos nesta Lei, considerando:

- I - os objetivos estabelecidos para as Macrozonas e as Zonas Especiais;
- II - o desempenho dos instrumentos urbanísticos previstos neste Plano Diretor;
- III - a implantação da infraestrutura urbana e social;
- IV - as tendências de uso e ocupação do solo;
- V - a dinâmica socioterritorial identificando vetores de desenvolvimento urbano e econômico; e
- VI - a oferta de unidades habitacionais de interesse social.

**Parágrafo único.** O processo de monitoramento do Plano Diretor deverá atender ao disposto no artigo 43 da Lei Federal nº 10.257, de 2001.

**Art. 112.** O Sistema Municipal de Monitoramento Urbano tem como objetivos:

- I - definir e atualizar periodicamente indicadores urbanos, relativos à qualidade de vida e ao espaço urbano;
- II - analisar a dinâmica socioespacial no município, identificando vetores de desenvolvimento urbano e econômico;
- III - acompanhar a produção de dados relativos ao monitoramento e avaliação da implementação do Plano Diretor;
- IV - monitorar a dinâmica socioeconômica nos centros de bairro;
- V - revisar periodicamente os perímetros territoriais intraurbanos; e
- VI - subsidiar a gestão urbana participativa.

**Art. 113.** O detalhamento do Sistema Municipal de Monitoramento Urbano deverá ser regulamentado por Decreto, atendendo ao disposto do artigo 6º da Resolução ConCidades nº 34, de 1º de julho de 2005.

## **CAPÍTULO V DO SISTEMA DE INFORMAÇÕES MUNICIPAIS**

**Art. 114.** A Prefeitura criará e manterá o Sistema de Informações Municipais seguindo os padrões da Infraestrutura Nacional de Dados Espaciais - INDE conforme normas e legislações vigentes, visando:

- I - promover o adequado ordenamento na geração, armazenamento, acesso, compartilhamento, disseminação e uso dos dados geoespaciais;
- II - promover a utilização, na produção dos dados geoespaciais pelas diferentes áreas da Prefeitura, dos padrões e normas homologados pela Comissão Nacional de Cartografia - CONCAR; e,
- III - evitar a duplicidade de ações e o desperdício de recursos na obtenção de dados geoespaciais e decorrentes da utilização dos mesmos, por meio da divulgação da documentação (metadados) dos dados disponíveis nas diferentes áreas seguindo a lógica do Cadastro Técnico Multifinalitário - CTM como forma de integração e arquitetura de organização de dados e informações.

**§ 1º** O sistema a que se refere este artigo deve atender aos princípios da simplificação, economicidade, eficácia, clareza, precisão e segurança, evitando-se a duplicação de meios e instrumentos para fins idênticos.

**§ 2º** O Sistema de Informações Municipais buscará, progressivamente, permitir:

I - desenvolvimento e implantação de ferramentas de acesso à informação com adequação às soluções de inteligência geográfica e de tecnologia da informação - TI;

II - integração dos bancos de dados das diversas áreas do Poder Executivo Municipal;

III - padronização e sistematização das informações cartográficas e mapas temáticos;

IV - sistematização dos dados de todos os órgãos da administração pública, direta e indireta;

V - sistematização dos dados dos censos demográficos e pesquisas correlatas realizados pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE e Fundação Sistema Estadual de Análise de Dados - SEADE, garantindo a série histórica;

VI - desenvolvimento, estruturação, produção e manutenção de Banco de Dados, inclusive geográficos, em consonância com as Políticas Municipais;

VII - fortalecimento do processo de produção, sistematização e análise de estatísticas e indicadores de forma a subsidiar a elaboração de diagnósticos do Município e políticas públicas incidentes sobre o território;

VIII - implantação e acompanhamento dos sistemas de Gestão Municipal promovendo a integração às soluções de Inteligência geográfica e de TI;

IX - padronização dos Projetos com integração aos mapeamentos estratégicos das Secretarias.

**§ 3º** O Sistema de Informações Municipais adotará a lógica de Cadastro Técnico Multifinalitário - CTM para a organização de todos os dados, indicadores e cadastros relativos ao território municipal, devendo, quando possível, dispor de informações desagregadas por setor censitário.

**§ 4º** O Sistema de Informações Municipais buscará a compatibilização topológica entre lotes, quadras, setores censitários e áreas de ponderação do IBGE e demais divisões territoriais dos órgãos públicos das três esferas de governo.

**§ 5º** O Sistema de Informações Municipais promoverá a integração de cadastros públicos, em ambiente corporativo e com a utilização de recursos tecnológicos adequados, articulando o acesso às informações de natureza imobiliária, tributária, judicial, patrimonial, ambiental e outras de interesse para a gestão municipal, inclusive aquelas sobre planos, programas e projetos.

**Art. 115.** O Sistema de Informações Municipais será regulamentado por Decreto.

## **CAPÍTULO VI DO SISTEMA MUNICIPAL DE PARTICIPAÇÃO POPULAR**

**Art. 116.** O Sistema Municipal de Participação Popular tem por objetivo fortalecer e articular os mecanismos e as instâncias democráticas de diálogo, bem como promover a atuação conjunta entre o Poder Público Municipal e a sociedade civil.

**Parágrafo único.** O sistema de que trata o *caput* será coordenado pelo órgão municipal responsável pela política municipal de participação popular.



## **Seção I**

### **Das Instâncias de Participação Popular**

**Art. 117.** Será assegurada a participação da sociedade e associações representativas na formulação, execução, revisão e acompanhamento de planos, programas e projetos, mediante as seguintes instâncias de participação:

- I - conselhos municipais;
- II - debates, fóruns, audiências e consultas públicas;
- III - conferências municipais;
- IV - iniciativa popular de projetos de lei, de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano; e
- V - orçamento participativo.

**Parágrafo único.** O Poder Público Municipal poderá estimular a criação de outros espaços de participação popular para discussão de questões inerentes ao desenvolvimento urbano.

**Art. 118.** Os Conselhos Municipais são espaços públicos de composição plural entre Estado e sociedade civil.

**§ 1º** Além das atribuições previstas nas leis específicas de cada Conselho, são funções dos Conselhos Municipais:

- I - propor e acompanhar a execução das políticas públicas setoriais;
- II - acompanhar a aplicação dos recursos dos fundos vinculados, quando houver.

**§ 2º** São Conselhos Municipais que integram o Sistema Municipal de Participação Popular:

- I - Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano;
- II - Conselho Municipal de Assistência Social;
- III - Conselho Municipal de Saúde;
- IV - Conselho Municipal dos Direitos da Criança e do Adolescente;
- V - Conselho Municipal do Idoso;
- VI - Conselho Municipal de Habitação;
- VII - Conselho Municipal de Educação;
- VIII - Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente;
- IX - Conselho de Patrimônio Histórico, Artístico, Ambiental e Cultural;
- X - Conselho Municipal dos Direitos da Pessoa com Deficiência;
- XI - Conselho Municipal de Turismo; e
- XII - Conselho Municipal de Resíduos Sólidos.

**§ 3º** Poderão ser criados ou integrados ao Sistema Municipal de Participação Popular, outros Conselhos Municipais além dos previstos no § 2º deste artigo.

**Art. 119.** A audiência pública consiste em mecanismo participativo de caráter presencial, consultivo, aberto a qualquer interessado, com a possibilidade de manifestação oral dos participantes, cujo objetivo é subsidiar decisões governamentais e deverá observar as seguintes diretrizes:

- I - divulgação ampla e prévia do documento convocatório, especificando seu objeto, metodologia e o momento de realização, com antecedência de, no mínimo, 15 (quinze) dias;
- II - apresentação dos estudos e propostas com antecedência de no mínimo 15 (quinze) dias;
- III - livre acesso às pessoas afetadas e demais interessados;

IV - sistematização das contribuições recebidas;

V - publicidade, com ampla divulgação de seus resultados, e a disponibilização do conteúdo dos debates; e

VI - compromisso de resposta às propostas recebidas.

## Seção II

### Do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - CMDU, do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FMDU e do Fundo Municipal de Desenvolvimento - FMD

#### Subseção I

##### Das Atribuições, Constituição e Composição do CMDU

**Art. 120.** O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - CMDU terá caráter consultivo e atuará em conformidade com os princípios estabelecidos nesta Lei e na Lei Federal nº 10.257, de 2001, tendo como atribuições:

I - debater e acompanhar o planejamento e a política de desenvolvimento urbano do município;

II - acompanhar a implantação do Plano Diretor, analisando e deliberando sobre questões relativas à sua aplicação;

III - articular as ações dos Conselhos Municipais vinculados à política urbana e ao orçamento participativo, visando à integração e compatibilização das políticas de transporte, habitação, meio ambiente, saneamento ambiental, proteção ao patrimônio histórico e cultural, e uso do solo para a promoção do pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade;

IV - debater, propor diretrizes e acompanhar a aplicação dos recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FMDU e do Fundo Municipal de Desenvolvimento - FMD.

**Art. 121.** A participação como membro do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - CMDU será considerada de relevante interesse para o Município, não sendo remunerado a qualquer título.

**Art. 122.** O plenário do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - CMDU será constituído de forma paritária, composto por 12 (doze) membros titulares e respectivos suplentes, sendo 6 (seis) do Executivo e 6 (seis) da sociedade civil com seus respectivos suplentes.

**Art. 123.** Os representantes do Poder Executivo serão indicados pelo Prefeito.

**Art. 124.** Os representantes da Sociedade Civil serão indicados pelas entidades eleitas dentre seus pares, sendo:

I - um representante de movimentos populares;

II - um representante de trabalhadores por suas entidades sindicais;

III - um representante do setor empresarial;

IV - um representante de entidades profissionais;

V - um representante de entidades acadêmicas e de pesquisa; e

VI - um representante de organizações não governamentais - ONGs.

**Art. 125.** A nomeação e a posse dos conselheiros serão feitas por Decreto do Poder Executivo, respeitadas as regras estabelecidas nesta Lei e no Edital.

**Art. 126.** Os membros do CMDU serão designados para um mandato de dois anos, sem remuneração.

**§ 1º** Não poderá integrar o CMDU, representante da sociedade civil que estiver em exercício de cargo em comissão ou função de confiança no Poder Executivo ou Legislativo Municipal.

**§ 2º** Não será permitida recondução aos membros representantes da Sociedade Civil caso a entidade seja reeleita.

**Art. 127.** O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano terá uma Coordenação, de caráter paritário, que deverá ser presidida pelo Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano.

**Parágrafo único.** A Coordenação do CMDU será regulamentada por Decreto do Poder Executivo.

## **Subseção II Do FMDU**

**Art. 128.** O Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FMDU tem como finalidade oferecer suporte financeiro aos programas e ações relacionados ao planejamento e desenvolvimento urbano da cidade de Guarulhos e em especial a aplicação dos instrumentos previstos nesta Lei e outras dela decorrentes.

**Art. 129.** Os recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FMDU serão depositados em conta corrente especial mantida em instituição financeira especialmente aberta para esta finalidade.

**Art. 130.** O Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FMDU possuirá dotação orçamentária própria e será constituído, dentre outros, por recursos provenientes de:

I - outorga onerosa do direito de construir ou de alteração de uso ou receitas decorrentes de aplicação de instrumentos urbanísticos;

II - outras taxas e tarifas eventuais referentes à legislação urbanística.

**Art. 131.** Os recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FMDU serão exclusivamente investidos em:

I - ações de ordenamento e direcionamento da estruturação urbana, incluindo a infraestrutura urbana e social;

II - vias estruturais e de transporte público, requalificação de áreas prioritárias e de centralidades;

III - áreas estratégicas indicadas pela presente legislação.

**Parágrafo único.** Os investimentos mencionados no *caput* serão alocados no escopo de planos e projetos urbanísticos a serem coordenados pelo órgão responsável pelo planejamento e desenvolvimento urbano.

**Art. 132.** O Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FMDU será administrado por Conselho Gestor integrado por membros do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - CMDU, sob a presidência do Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano, conforme regulamentação a ser baixada por Decreto.

**Art. 133.** Fica criado o Conselho Gestor do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - CGFMDU, composto por quatro membros, além do presidente do CPMU, sendo:

I - Poder Público Municipal, dois membros; e

II - Sociedade Civil Organizada, dois membros.

**Art. 134.** Compete ao Conselho Gestor do FMDU:

I - avaliar, aprovar e acompanhar o uso dos recursos do FMDU;

II - avaliar e dar parecer sobre o orçamento e o plano de metas do FMDU;

III - dar parecer sobre as contas do FMDU, antes do seu envio aos órgãos de controle interno; e

IV - propor medidas de aprimoramento do desempenho do FMDU, bem como outras formas de seu funcionamento.

### **Subseção III** **Da Criação do FMD**

**Art. 135.** Fica criado o Fundo Municipal de Desenvolvimento - FMD, que tem por finalidade oferecer suporte financeiro aos programas e ações da Secretaria de Desenvolvimento Urbano.

**Art. 136.** Os recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento - FMD serão aplicados nos projetos do Plano Plurianual, da Lei de Diretrizes Orçamentárias e da Lei Orçamentária Anual da Secretaria de Desenvolvimento Urbano, no apoio ou realização de investimentos destinados a concretizar os objetivos, diretrizes, planos e programas das ações e atividades urbanísticas, econômicas e de fiscalização urbana.

**Art. 137.** O Fundo Municipal de Desenvolvimento - FMD será constituído, dentre outros, por recursos provenientes de:

I - dotação orçamentária específica do Município;

II - contribuições, doações e transferências dos outros entes federativos ou de setores públicos e privados;

III - produto de operações de crédito celebradas com organizações nacionais e internacionais;

IV - rendas procedentes da aplicação financeira dos seus próprios recursos;

V - receitas decorrentes da cobrança de multa por infração à legislação urbanística; e

VI - receitas decorrentes do lançamento de taxas e tarifas das atividades econômicas e respectivas multas por infração à legislação pertinente.

**Art. 138.** O Fundo Municipal de Desenvolvimento - FMD será administrado por um Conselho Gestor, cabendo ao Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano exercer a função de presidente, conforme regulamentação a ser baixada por Decreto.

**Art. 139.** Os recursos atualmente existentes no Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FMDU, criado pela Lei nº 6.308, de 16 de novembro de 2007, bem como suas dotações orçamentárias e aplicações financeiras passam a integrar o Fundo Municipal de Desenvolvimento - FMD.

**Art. 140.** Fica criado o Conselho Gestor do Fundo Municipal de Desenvolvimento - CGFMD, composto por quatro membros, além do presidente do C MPU, sendo:

I - Poder Público Municipal, dois membros; e

II - Sociedade Civil Organizada, dois membros.

**Art. 141.** Compete ao Conselho Gestor do FMD:

I - avaliar, aprovar e acompanhar o uso dos recursos do FMD;

II - avaliar e dar parecer sobre o orçamento e o plano de metas do FMD;

III - dar parecer sobre as contas do FMD, antes do seu envio aos órgãos de controle interno;  
e

IV - propor medidas de aprimoramento do desempenho do FMD, bem como outras formas de seu funcionamento.



### **Seção III**

#### **Da Conferência Municipal da Cidade**

**Art. 142.** A Conferência Municipal da Cidade consiste em instância de debate, formulação e avaliação sobre a Política Urbana, com a participação de representantes do poder público municipal e da sociedade civil para propor diretrizes e ações acerca do desenvolvimento urbano, e tem como objetivos:

- I - avaliar o desenvolvimento urbano, econômico e social da cidade;
- II - avaliar a aplicação e os impactos da implementação das normas contidas nesta Lei e em outras leis complementares ou afins e sugerir o seu aperfeiçoamento;
- III - debater e sugerir sobre as prioridades adotadas ou a adotar;
- IV - fazer proposições que objetivem o cumprimento da função social da cidade e da propriedade; e
- V - avaliar a implementação do Plano Diretor.

### **TÍTULO IV**

#### **DAS POLÍTICAS SETORIAIS**

**Art. 143.** Os Planos Setoriais detalham as diretrizes deste Plano Diretor, devendo o Poder Executivo Municipal elaborar ou revisar:

- I - Plano Municipal de Meio Ambiente;
- II - Plano Municipal de Abastecimento de Água;
- III - Plano Municipal de Esgotamento Sanitário;
- IV - Plano Municipal de Drenagem;
- V - Plano Municipal de Gestão de Resíduos Sólidos;
- VI - Plano Municipal de Mobilidade Urbana;
- VII - Plano Municipal de Desenvolvimento Econômico;
- VIII - Plano Municipal de Turismo;
- IX - Plano Municipal de Habitação de Interesse Social;
- X - Plano Municipal de Saúde;
- XI - Plano Municipal de Educação;
- XII - Plano Municipal de Assistência Social;
- XIII - Plano Municipal de Cultura;
- XIV - Plano Municipal de Esporte e Lazer;
- XV - Plano Municipal de Segurança Pública; e
- XVI - Plano Municipal de Serviços Funerários.

§ 1º Os Planos Setoriais devem ser instituídos por Lei Municipal, de iniciativa do Poder Executivo.

§ 2º Os Planos Setoriais não previstos no *caput* poderão ser elaborados pelos órgãos municipais competentes.

### **TÍTULO V**

#### **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

**Art. 144.** As matérias que dependerem de leis específicas e complementares mencionadas neste Plano Diretor ficarão subordinadas às legislações existentes em vigor até a sua promulgação.

**Art. 145.** O Poder Executivo deverá encaminhar a lei que define o Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo ao Poder Legislativo no prazo de 360 (trezentos e sessenta) dias, prorrogável por mais 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da data da promulgação desta Lei.

**Parágrafo único.** A lei de que trata o *caput* deverá ser elaborada de forma participativa com a sociedade civil organizada.

**Art. 146.** Os estudos técnicos e a minuta de lei específica para criação da APA Capelinha - Água Azul serão desenvolvidos pela Secretaria do Meio Ambiente no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da publicação desta Lei.

**Art. 147.** A realização de estudos técnicos, bem como a elaboração Política Municipal de Meio Ambiente, o Plano Municipal de Meio Ambiente e o Código Ambiental Municipal estarão sob responsabilidade da Secretaria do Meio Ambiente e terão 360 (trezentos e sessenta) dias para serem elaborados, discutidos e encaminhados para aprovação.

**Art. 148.** O Sistema de Gerenciamento de Riscos Ambientais será instituído por lei específica a ser apresentada ao Poder Legislativo no prazo de 360 (trezentos e sessenta) dias.

**Art. 149.** Os processos de licenciamento de obras e edificações, protocolados até a data de publicação desta lei, sem despacho decisório, serão apreciados integralmente de acordo com a legislação em vigor à época do protocolo.

**Art. 150.** Integram esta Lei:

I - Mapas e Figura de Referência:

- a) [Mapa 1. Elementos Estruturadores do Território;](#)
- b) [Mapa 2. Macrozoneamento;](#)
- c) [Mapa 3. Macrozona de Áreas Ambientalmente Protegidas;](#)
- d) [Mapa 4. Macrozona de Amortecimento e Qualificação Urbana;](#)
- e) [Mapa 5. Macrozona de Amortecimento e Urbanização Controlada;](#)
- f) [Mapa 6. Macrozona de Amortecimento e Requalificação Ambiental;](#)
- g) [Mapa 7. Macrozona Urbana Consolidada;](#)
- h) [Mapa 8. Macrozona de Dinamização;](#)
- i) [Mapa 9. Macrozona de Reestruturação Urbana e Ambiental;](#)
- j) [Mapa 10. Rede Hídrica;](#)
- k) [Mapa 11. Sistema de Abastecimento de Água;](#)
- l) [Mapa 12. Sistema de Esgotamento Sanitário;](#)
- m) [Mapa 13. Sistema de Gestão de Águas Pluviais;](#)
- n) [Mapa 14. Sistema de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos;](#)
- o) [Mapa 15. Sistemas de Áreas Verdes;](#)
- p) [Mapa 16. Áreas de Riscos;](#)
- q) [Mapa 17. Áreas Prioritárias de Estruturação Urbana;](#)
- r) [Mapa 18. Pólos e Vetores;](#)
- s) [Mapa 19. ZEIS-1;](#)
- t) [Mapa 20. ZEIS-2;](#)

II - Quadros:

- a) [QUADRO 1. Conceitos;](#)

b) [QUADRO 2. Relação das Unidades de Interesse de Preservação do Patrimônio- UIPP.](#)

**Parágrafo único.** Os Mapas e Quadros anexos à presente Lei correspondem aos arquivos digitais da Secretaria de Desenvolvimento Urbano, assinados digitalmente, os quais serão disponibilizados pelo Poder Público Municipal no Portal da Prefeitura de Guarulhos na Internet.

**Art. 151.** O Plano Diretor da cidade deve ser revisto a cada 10 (dez) anos, conforme previsto no Estatuto da Cidade.

**Art. 152.** Qualquer alteração desta Lei e demais decorrentes obedecerá ao artigo 43 da Lei Federal nº 10.257, de 2001.

**Art. 153.** Revogam-se as disposições em contrário e em especial:

I - a [Lei nº 6.055, de 30/12/2004](#);

II - a [Lei nº 6.308, de 16/11/2007](#);

III - a [Lei nº 6.819, de 23/03/2011](#);

IV - a [Lei nº 7.490, de 07/07/2016](#); e,

V - os artigos 67 e 68 da [Lei nº 6.253, de 24/05/2007](#).

**Art. 154.** Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Guarulhos, 04 de junho de 2019.

**GUSTAVO HENRIC COSTA**  
Prefeito

Registrada no Departamento de Assuntos Legislativos da Secretaria de Governo Municipal da Prefeitura de Guarulhos e afixada no lugar público de costume aos quatro dias do mês de junho do ano de dois mil e dezenove.

**TONINHO MAGALHÃES**  
Diretor de Assuntos Legislativos

Publicada no Diário Oficial do Município nº 068 de 07 de junho de 2019 - Página 3.

PA nº 48905/2017.

Texto atualizado em 16/4/2024.

**Este texto não substitui o publicado no Diário Oficial do Município.**

## QUADRO 1 CONCEITOS

Para os efeitos desta Lei, as seguintes expressões ficam assim definidas:

**Área Construída Computável** é a soma das áreas cobertas de todos os pavimentos de uma edificação que são consideradas para o cálculo do coeficiente de aproveitamento, conforme definição no Código de Obras e Edificações.

**Área Construída Não Computável** é a soma das áreas cobertas de uma edificação não consideradas para o cálculo do coeficiente de aproveitamento, conforme definição no Código de Obras e Edificações.

**Área Construída Total** é a soma das áreas cobertas, computáveis ou não, de todos os pavimentos de uma edificação.

**Área de Proteção Ambiental - APA** é uma Unidade de Conservação de Uso Sustentável, geralmente com certo grau de ocupação humana, dotada de atributos abióticos, bióticos, estéticos ou culturais especialmente importantes para a qualidade de vida, e tem como objetivos básicos proteger a diversidade biológica, disciplinar o processo de ocupação e assegurar a sustentabilidade do uso dos recursos naturais, podendo conter áreas de domínio público e/ou privado.

**Áreas de Preservação Permanente - APP** são as áreas definidas nos artigos 4º, 5º e 6º da Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, cobertas ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica, a biodiversidade, o fluxo gênico de fauna e flora e proteger o solo.

**Assistência Social** é direito do cidadão e dever do Estado, instituída pela Constituição Federal de 1988 e definida como Política de Seguridade Social, não contributiva, que provê os mínimos sociais, realizada através de um conjunto integrado de ações de iniciativa pública e da sociedade, para garantir atendimento às necessidades básicas, conforme disposto na Lei Federal nº 8.742, de 07 de dezembro de 1993 - Lei Orgânica de Assistência Social, subsidiada por seus marcos normativos e regulatórios (Política Nacional de Assistência Social, NOB/SUAS, NOB-RH/SUAS, Tipificação Nacional dos Serviços Socioassistenciais, Protocolo de Gestão Integrada entre Serviços e Benefícios no Sistema Único de Assistência Social - SUAS), bem como pela Lei Federal nº 12.435, de 06 de julho de 2011 e pela [Lei Orgânica do Município de Guarulhos](#).

**Cadastro Técnico Multifinalitário** trata-se de um sistema que agrega cartografia, dados tabulares e descritivos do inventário de informações pública dos diversos órgãos do Poder Público, em forma georreferenciada, que tem como finalidade dar suporte à administração, tanto para questões fundiárias, jurídicas e econômicas, quanto também para o planejamento e gestão de planos, projetos e ações.

**Certidão de Transferência de Potencial Construtivo** consiste de documento que fixa o potencial construtivo equivalente passível de ser transferido para o imóvel receptor, calculado de acordo com o disposto nesta Lei.

**Certificado de Solo Criado - CSC** é um título de valor mobiliário obtido pela contrapartida financeira referente à aquisição de solo criado para uso nas Operações Urbanas Consorciadas.

**Cidade Compacta** - trata-se de um modelo que busca reorientar as políticas e estratégias de planejamento e desenho urbano, por meio da construção de bairros compactos, de alta densidade, que proporcionam às pessoas diversidade de usos, serviços e espaços públicos seguros e ativos, favorecendo a interação social.

**Coeficiente de Aproveitamento** é a relação entre a área edificada excluída a área não computável e a área do lote, podendo ser:

- a) básico, que resulta do potencial construtivo gratuito inerente aos lotes e glebas urbanos;
- b) máximo, que não pode ser ultrapassado;
- c) mínimo, abaixo do qual o imóvel poderá ser considerado subutilizado.



**Coeficiente Verde** é a relação da área verde e permeável de um lote ou sua fração e sua área total.

**Conjunto Residencial** corresponde a duas ou mais unidades habitacionais agrupadas horizontalmente ou verticalmente.

**Conjunto Habitacional** corresponde ao conjunto de unidades habitacionais com características comuns, localizadas em determinada área da cidade, geralmente relacionados a um programa de habitação.

**Conselho Gestor das ZEIS** é um instrumento de gestão e participação, composto por moradores devidamente cadastrados na área e o poder público municipal, instituído para acompanhar a elaboração e implantação de planos e projetos de urbanização e de regularização fundiária.

**Contrapartida Financeira** é o valor econômico correspondente ao Solo Criado, pago pelo proprietário do empreendimento ao Poder Público.

**Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência** consiste em documento indicativo do potencial construtivo do imóvel, passível de ser transferido pelo proprietário cedente, calculado de acordo com o disposto nesta Lei.

**Economia Circular** é um modelo econômico no qual o planejamento, suprimento, produção e reprocessamento sejam desenhados e gerenciados, enquanto processo de resultados, para maximizar o funcionamento de ecossistemas e o bem-estar humano. No processo produtivo circular os resíduos são insumos para a produção de novos produtos, opondo-se ao processo linear.

**Empreendimento de Habitação de Interesse Social - EHIS** corresponde a uma edificação ou um conjunto de edificações, destinados total ou parcialmente à Habitação de Interesse Social e usos complementares, conforme disposto na legislação específica.

**Empreendimento de Habitação de Mercado Popular - EHMP** corresponde a uma edificação ou um conjunto de edificações, destinados a HMP, HIS 2 e usos complementares, conforme disposto na legislação específica.

**Empreendimento em Zona Especial de Interesse Social - EZEIS** é aquele localizado em ZEIS e que contém destinação obrigatória de parte da área construída total para Habitação de Interesse Social - HIS.

**Espraiamento Urbano** trata-se do termo usado para indicar a expansão urbana horizontal das cidades sem que as áreas consolidadas tenham atingido a sua capacidade de adensamento. O espraiamento se dá em áreas desprovidas de infraestrutura urbana e social afastadas das áreas centrais.

**Funções Públicas de Interesse Comum** trata-se da política pública ou ação nela inserida cuja realização por parte de um Município, isoladamente, seja inviável ou cause impacto em Municípios limítrofes (definição conforme Estatuto da Metrópole, Lei Federal nº 13.089, de 12 de janeiro de 2015).

**Habitação de Interesse Social - HIS** é aquela destinada ao atendimento habitacional das famílias de baixa renda, podendo ser de promoção pública ou privada, tendo no máximo um sanitário e uma vaga de garagem, e classificando-se em dois tipos:

- a) HIS 1: destinada a famílias com renda familiar mensal até 3 (três) salários-mínimos;
- b) HIS 2: destinada a famílias com renda familiar mensal superior a 3 (três) salários-mínimos e até 6 (seis) salários-mínimos.

**Habitação de Mercado Popular - HMP** é aquela destinada ao atendimento habitacional de famílias cuja renda mensal seja superior a 6 (seis) salários-mínimos e até 10 (dez) salários-mínimos, com até dois sanitários e até uma vaga de garagem, podendo ser de promoção pública ou privada.

**Infraestrutura Nacional de Dados Espaciais - INDE** é o conjunto integrado de tecnologias; políticas; mecanismos e procedimentos de coordenação e monitoramento; padrões e acordos, necessário para facilitar e ordenar a geração, o armazenamento, o acesso, o compartilhamento, a disseminação e o uso dos dados geoespaciais de origem federal, estadual, distrital e municipal (definição conforme Decreto Federal nº 6.666, de 27 de novembro de 2008).

**Infraestrutura Social** constitui-se pelos equipamentos e espaços destinados a serviços e usos público e coletivo, que integram as políticas públicas de diferentes setores voltados à efetivação e universalização de direitos sociais.

**Infraestrutura Urbana** corresponde ao conjunto de elementos que estruturam e integram de forma estratégica o território urbano, tais como: abastecimento de água potável; esgotamento sanitário; drenagem; manejo de resíduos sólidos; mobilidade urbana; equipamentos urbanos e sociais; eletrificação e telecomunicações.

**Instrumentos Urbanísticos** são os meios pelos quais a administração procurará implementar as ações previstas neste plano e demais diplomas legais.

**Macrozona** é uma porção do território delimitada a partir de critérios que consideram características urbanas, ambientais, sociais e econômicas similares em relação à política de desenvolvimento urbano.

**Mobilidade Ativa** corresponde ao tipo de mobilidade urbana relacionada à promoção de ambientes seguros para o deslocamento a pé ou de bicicleta.

**Moradia adequada** é aquela cujos moradores dispõem de segurança na posse do imóvel com dimensões suficientes para comportar seus habitantes, executada com boa qualidade construtiva, com materiais adequados, ventilação e iluminação suficientes, assentada sobre terreno firme, salubre, seco e livre de contaminações e dotada de abastecimento de água, coleta de esgoto, fornecimento de energia elétrica, iluminação pública, coleta de resíduos sólidos, trafegabilidade de vias, pavimentação viária, transporte coletivo, equipamentos sociais básicos, entre outros serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas.

**Núcleos Habitacionais** são ocupações inseridas em parcelamentos informais ou irregulares, localizados em áreas urbanas públicas ou privadas, utilizadas predominantemente para fins de moradia.

**Solo Criado** é a possibilidade de utilização do potencial construtivo adicional do terreno limitado ao máximo permitido para cada região, tratando-se de uma concessão dada pelo Poder Público Municipal.

**Plano de Urbanização em ZEIS** é aquele que integra medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à regularização dos assentamentos precários e irregulares, titulação de seus ocupantes, reassentamentos, adequação urbanística, ambiental e administrativa, integrando-o à cidade formal, elaborado conforme previsto na [Lei Municipal nº 7.355, de 22 de dezembro de 2014](#), ou outra que vier a substituí-la, com a participação de seu respectivo Conselho Gestor, quando for o caso.

**Plano Urbanístico** é constituído pelo conjunto de projetos e documentos resultantes do plano de ocupação de área objeto de Operação Urbana Consorciada, que deverá prever entre outros, a implementação de infraestrutura, nova distribuição de usos, densidades construtivas e padrões de acessibilidade.

**Planejamento Urbano** é o processo de criação, idealização, organização e regulação do território urbano com objetivo de assegurar o bem-estar da população.

**Potencial Construtivo** de um lote é calculado pela multiplicação da área de terreno pelo Coeficiente de Aproveitamento Básico.

**Potencial Construtivo Adicional** de um lote é a diferença do resultado da multiplicação da área de terreno pelo Coeficiente de Aproveitamento Máximo e o Potencial Construtivo.

**Remanescentes de Mata Atlântica** são fragmentos vegetais de Mata Atlântica primária e secundária em estágio avançado ou médio de regeneração, conforme Lei Federal nº 11.428, de 22 de dezembro de 2006, e suas regulamentações.

**Serviços Ambientais** são benefícios que os ecossistemas prestam à humanidade, sendo classificados em serviços de provisão, serviços de suporte, serviços de regulação e serviços culturais.

**Taxa de Ocupação** é a relação entre a área da projeção horizontal da edificação ou edificações e a área do lote.

**Transporte Individual Motorizado** corresponde aos veículos privados que circulam sobre pneus.

**Unidades de Conservação** são porções do território com características naturais relevantes, legalmente instituídos pelo Poder Público, com objetivos de conservação e limites definidos, sob regime especial de administração, aos quais se aplicam garantias adequadas de proteção.

**Unidades de Conservação de Proteção Integral** são áreas destinadas à preservação e conservação da natureza, sendo admitido apenas o uso indireto dos seus recursos naturais.

**Unidades de Conservação de Uso Sustentável** são áreas que tem como objetivo compatibilizar a conservação da natureza com uso sustentável, sendo admitida presença de moradores e atividades econômicas.

**Unidade Residencial** trata-se da menor unidade urbana de relação e convivência, ligando uma parcela de unidades habitacionais dentro de um sistema viário, identificada por loteamento, condomínio residencial, parque residencial, jardim residencial, vila e outras.

**Uso Misto** é aquele que envolve, simultaneamente, no mesmo lote ou na mesma edificação, o uso residencial e o uso não residencial.

**Zona de Amortecimento** são áreas no entorno de uma unidade de conservação, onde as atividades humanas estão sujeitas a normas e restrições específicas, com o propósito de minimizar os impactos negativos sobre a unidade.

**Zonas Especiais** são porções do território que apresentam características diferenciadas ou com destinação específica e normas próprias de uso e ocupação do solo e edificações, situadas em qualquer Macrozona.

**Vazios Urbanos** são os espaços não edificados, subutilizados ou com edificação sem ocupação ou degradada que não estão qualificados como áreas livres, situados no interior do perímetro urbano.

## **QUADRO 2**

### **UNIDADES DE INTERESSE DE PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO - UIPP**

Todos bens tombados: Pico do Gil e Lago do Franco; Pico Pelado; Sítios Arqueológicos da Água Azul; Sítios Arqueológicos do Thomé Gonçalves; Represa do Cabuçu; Represa do Tanque Grande; Sítios Arqueológicos do Tanque Grande; Conjunto Habitacional Zezinho Magalhães - CECAP; Casa Rosa de França; Zoológico; Sítios Arqueológicos do Geoparque Ciclo do Ouro de Guarulhos; Casa Branca do Paço Municipal; Catedral Nossa Senhora Imaculada Conceição; Capela de São Benedito dos Homens Pretos e Santa Ifigênia; Capela Nossa Senhora do Rosário Mãe dos Homens Pretos e São Benedito; Parede de Taipa-de-Pilão da senzala ou casarão do bairro das Lavras; Remanescente da Estação de Vila Galvão, da Vila Augusta e Cumbica (BASP); Fábrica de Pólvora do Pimentas; Conjunto Habitacional Haroldo Veloso; Primeira Escola da Prefeitura de Guarulhos - EPG Padre João Álvares; Remanescentes da Olaria do Valadar - bairro das Lavras; Colégio Sagrado Coração de Maria (prédio A da UNG); paralelepípedo da rua Prestes Maia; Complexo Padre Bento, incluindo hospital, campo de futebol, igreja, teatro e edificações da mesma época; Remanescente da fábrica Olivetti (cobertura zenital e apoios); Clube dos Alemães; Clube dos Japoneses; Casas Operárias na Vila Galvão (7 casas); Cemitério São Judas Tadeu; Cemitério islâmico; Biblioteca Monteiro Lobato; Remanescente da Indústria Cerâmica Paulista no interior do terminal de ônibus Vila Galvão; Complexo do Lago da Vila Galvão; Praça Felício Antônio Alves (Praça dos Pimentas); Praça Nossa Senhora do Bonsucesso; Praça 8 de dezembro (Taboão); Balneário do bairro Água Azul; Parque Fracalanza.