



# Plano Diretor de Itaquaquecetuba

Por uma cidade mais inclusiva,  
justa e sustentável!



**400 mil habitantes**

Fonte IBGE 2019

**3.895,24 / Km<sup>2</sup>**

Densidade demográfica

Fonte IBGE 2010

**R\$ 20.653,57**

PIB per capita

Fonte IBGE 2019

**82.22 km<sup>2</sup>**

Área Territorial

Fonte IBGE 2021

100% da população vive em área urbana;  
Itaquaquetuba está entre os 100 municípios  
mais populosos e mais pobres do Brasil;

## CONHEÇA O SEU MUNICÍPIO

Itaquaquecetuba abrange uma área de 82,62 km<sup>2</sup> e possui uma população estimada em 366.519 habitantes. O município faz fronteira com São Paulo, Guarulhos, Arujá, Mogi das Cruzes, Suzano, Poá e Ferraz de Vasconcelos. Além disso, suas terras são cruzadas por duas importantes rodovias e pelo Rio Tietê.



ARUJÁ

GUARULHOS

MOGI DAS CRUZES

Rio Tietê

SÃO PAULO

SUZANO

POÁ

FERRAZ DE VASCONCELOS

Rodoanel Mário Covas

Rodovia Ayrton Senna

Ferrovia

Rod. Ayrton Senna

Linha 12 Safira

# 01

## MOBILIZAÇÃO E OBJETIVOS

### 1.1. O que é Plano Diretor Estratégico?

O **Plano Diretor** é o principal instrumento básico de planejamento da política urbana, guiando o **crescimento** e o **desenvolvimento sustentável** do município.

O PDE vem sendo realizado de maneira **participativa**, por meio de um conjunto de oficinas territoriais e temáticas, de audiências públicas e da Conferência da Cidade de Itaquaquecetuba.

#### Objetivos do PDE

Auto-aplicabilidade

Inovação

Adequação à realidade de  
Itaquaquecetuba



## 1.2. Linha do tempo – etapas da revisão do PDE

jun/2023



Lançamento do Plano Diretor Estratégico (PDE) e do Plano Municipal de Habitação (PMH)  
Assinatura da Ordem de Serviço

ago/2023



Oficinas Participativas de Diagnóstico Territorial  
23 a 25/08

A oficina teve como objetivo traçar um panorama da visão atual que a população tem de Itaquaquecetuba, baseada em suas vivências e aspirações.



out/2023



Conferência da Cidade  
09, 10 e 11/10

A Conferência esteve focada na construção de uma visão daquilo que se deseja para a cidade por meio de uma construção coletiva.



nov/2023



## Oficinas Temáticas 08 e 09/11

As Oficinas Temáticas teve o objetivo de realizar uma leitura qualificada do território e aprofundar as discussões iniciadas durante a Conferência da Cidade.



## 1ª Audiência Pública do PDE e PMH 23/11

Apresentação do diagnóstico geral da revisão do Plano Diretor, apresentando dados sociodemográficos de Itaquá.



mar/2024



## 2ª Audiência Pública do PDE e PMH 20/03

Será apresentado uma primeira versão dos documentos para consulta.

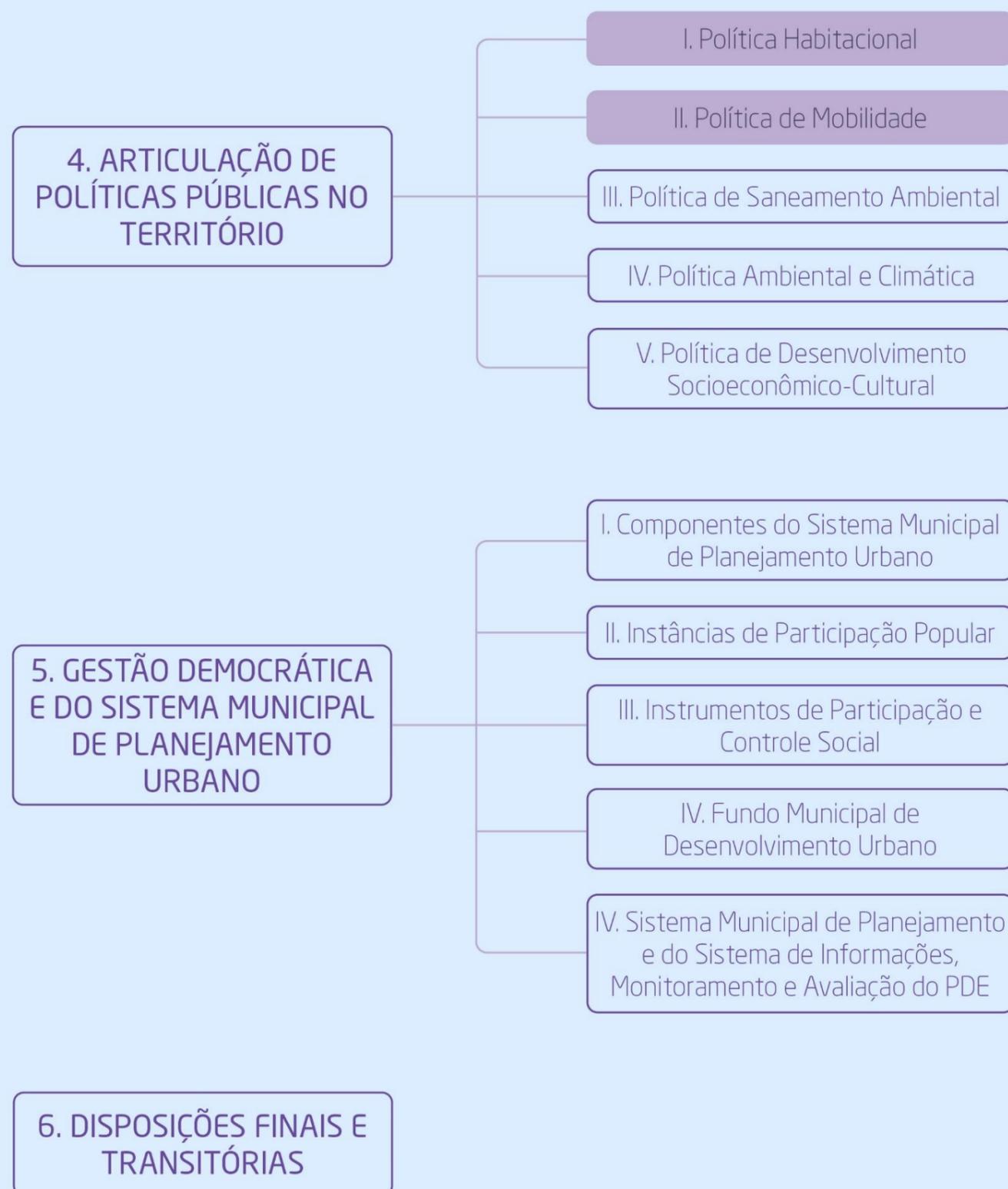
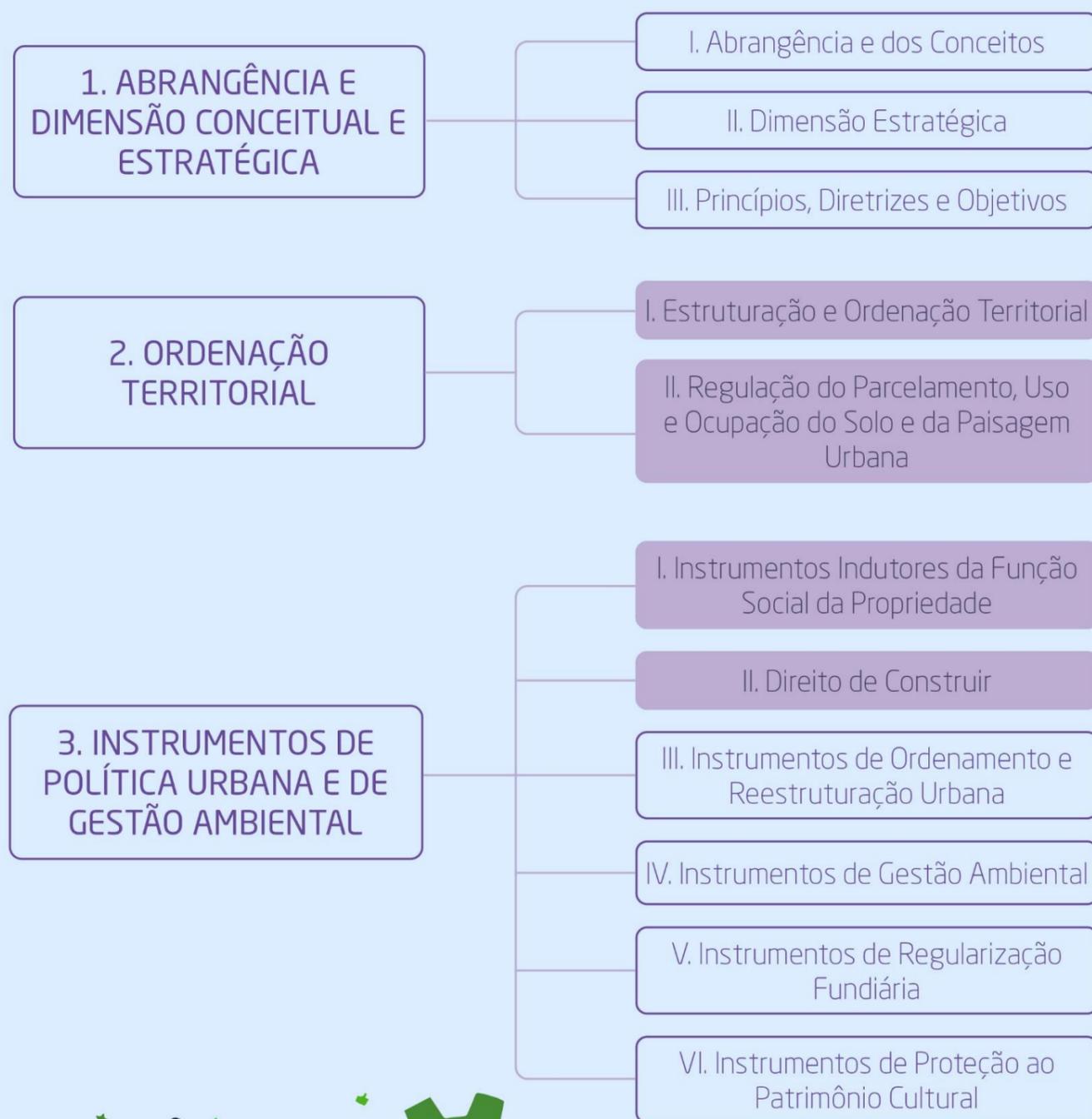
xxx/2024



## 3ª Audiência Pública do PDE e PMH

Apresentação dos documentos finais.

## 1.4. Como está organizada a minuta de Lei do PDE?



# 02

## ESTRATÉGIAS E ARTICULAÇÃO COM AS POLÍTICAS SETORIAIS

### 1. MACROZONEAMENTO

Consolidação  
Urbana-Ambiental

Qualificação e Expansão  
Urbana

Contenção Urbana e  
Preservação Ambiental

### 2. CORREDORES DE SUSTENTABILIDADE

Rede Ambiental

Rede Hídrica

### 3. MOBILIDADE

Sistema Viário

Sistema de Transporte  
Coletivo Público e Privado

Sistema Ciclovário

## 2.1. Macrozoneamento

### Consolidação Urbana-Ambiental

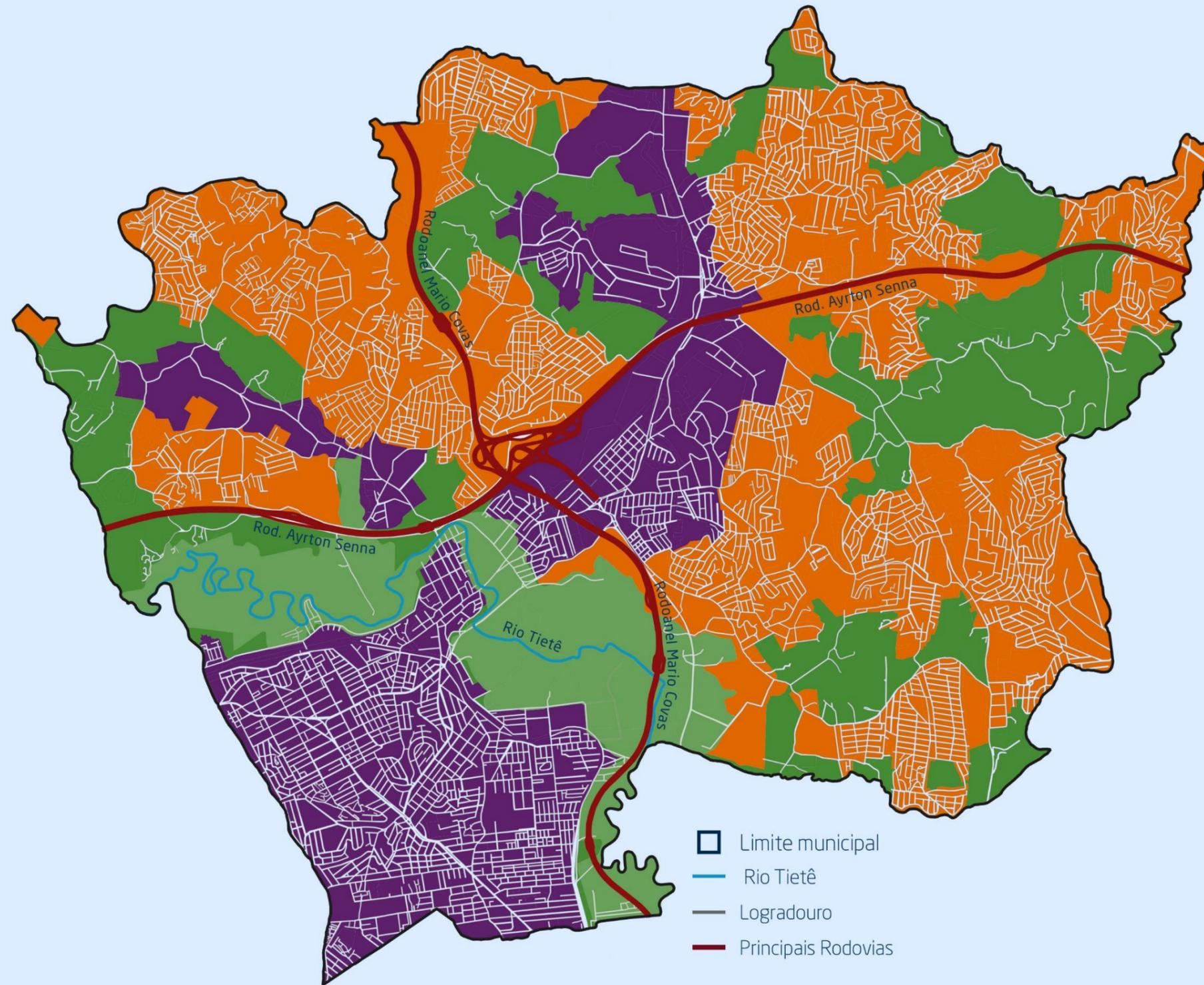
Elevados índices de infraestrutura urbana e concentração de empregos. Incentivo ao adensamento construtivo e populacional junto à rede de transporte coletivo.

### Qualificação e Expansão Urbana

Padrão incompleto de urbanização e da oferta de serviços. Ordenar o conflito urbano-rural e potencializar o desenvolvimento urbano sustentável.

### Contenção Urbana e Preservação Ambiental

Preservar a natureza em sintonia com o desenvolvimento. Presença de sistemas ambientais com características naturais conservadas ou a serem regeneradas.



- Limite municipal
- Rio Tietê
- Logradouro
- Principais Rodovias



CONSOLIDAÇÃO  
URBANA-AMBIENTAL



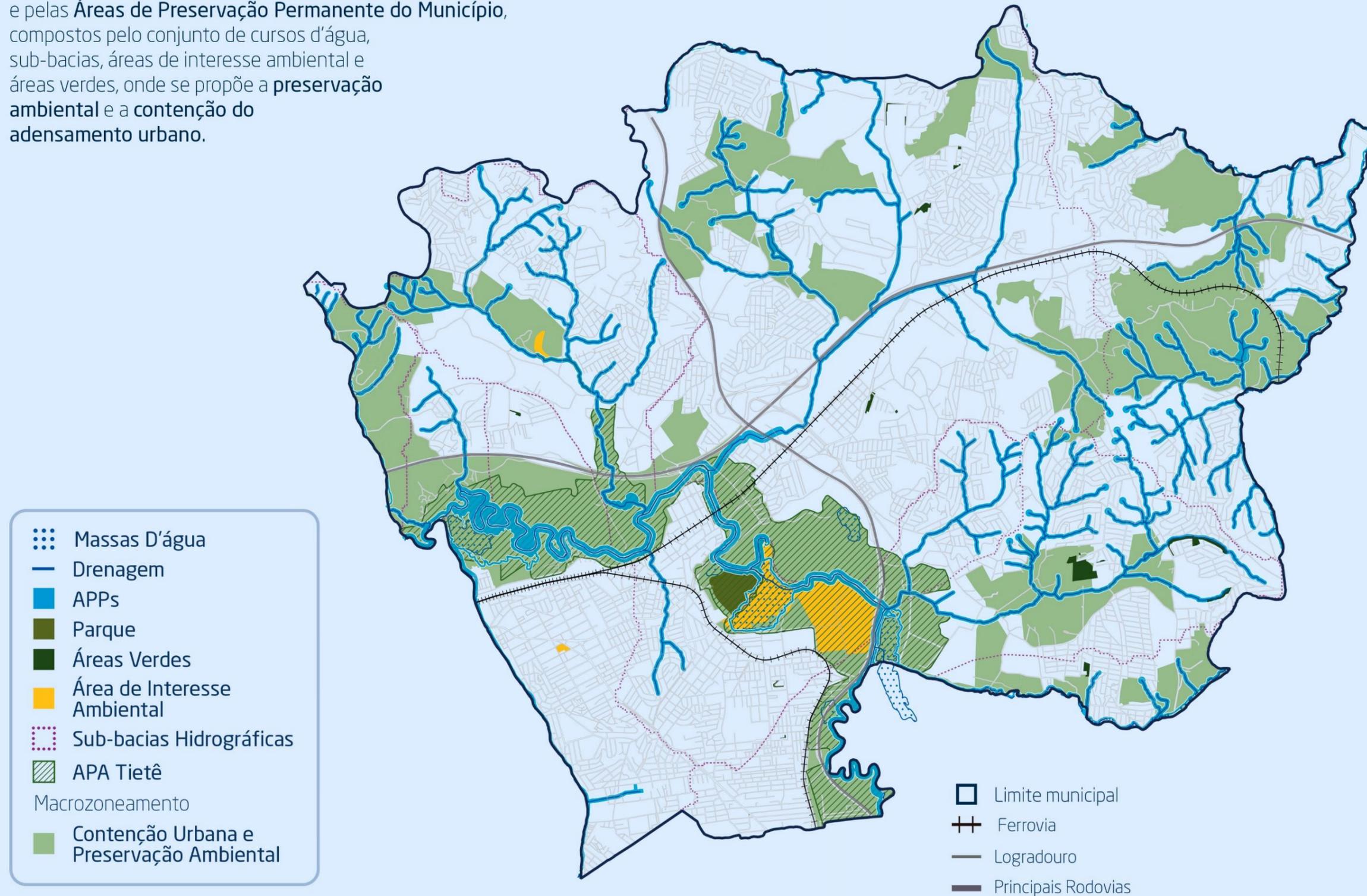
QUALIFICAÇÃO E  
EXPANSÃO URBANA



CONTENÇÃO URBANA E  
PRESERVAÇÃO AMBIENTAL

## 2.2. Corredores de Sustentabilidade

Os Corredores de Sustentabilidade, integrados pela Rede Hídrica e Ambiental do Município, são determinados pela Área de Proteção Ambiental do Rio Tietê - APA da Várzea do Tietê e pelas Áreas de Preservação Permanente do Município, compostos pelo conjunto de cursos d'água, sub-bacias, áreas de interesse ambiental e áreas verdes, onde se propõe a preservação ambiental e a contenção do adensamento urbano.



## 2.3. Mobilidade

A política de mobilidade é definida como o conjunto dos modos de transporte, serviços, equipamentos, infraestruturas e instalações operacionais necessários à ampla mobilidade de pessoas e deslocamento de cargas pelo território municipal.

### Sistema Viário

O Sistema Viário é o conjunto de infraestruturas necessárias à circulação de pessoas e cargas.

Ele é formado pelo conjunto de vias públicas, compreendendo ruas, avenidas, vielas, estradas, caminhos, passagens, calçadas, passeios e outros logradouros.

### Metropolitana Secundária

São aquelas formada pelas vias municipais utilizadas no serviço de transporte metropolitano de passageiros.

### Coletora Primeira Categoria

São as vias que coletam o tráfego das vias menores, permitindo o deslocamento de veículos entre os bairros e a circulação de transporte público.

### Coletora Segunda Categoria

São vias de penetração em bairros e de circulação de transporte coletivo, coletando tráfego de vias locais e distribuindo para vias maiores.

### Coletora Terceira Categoria

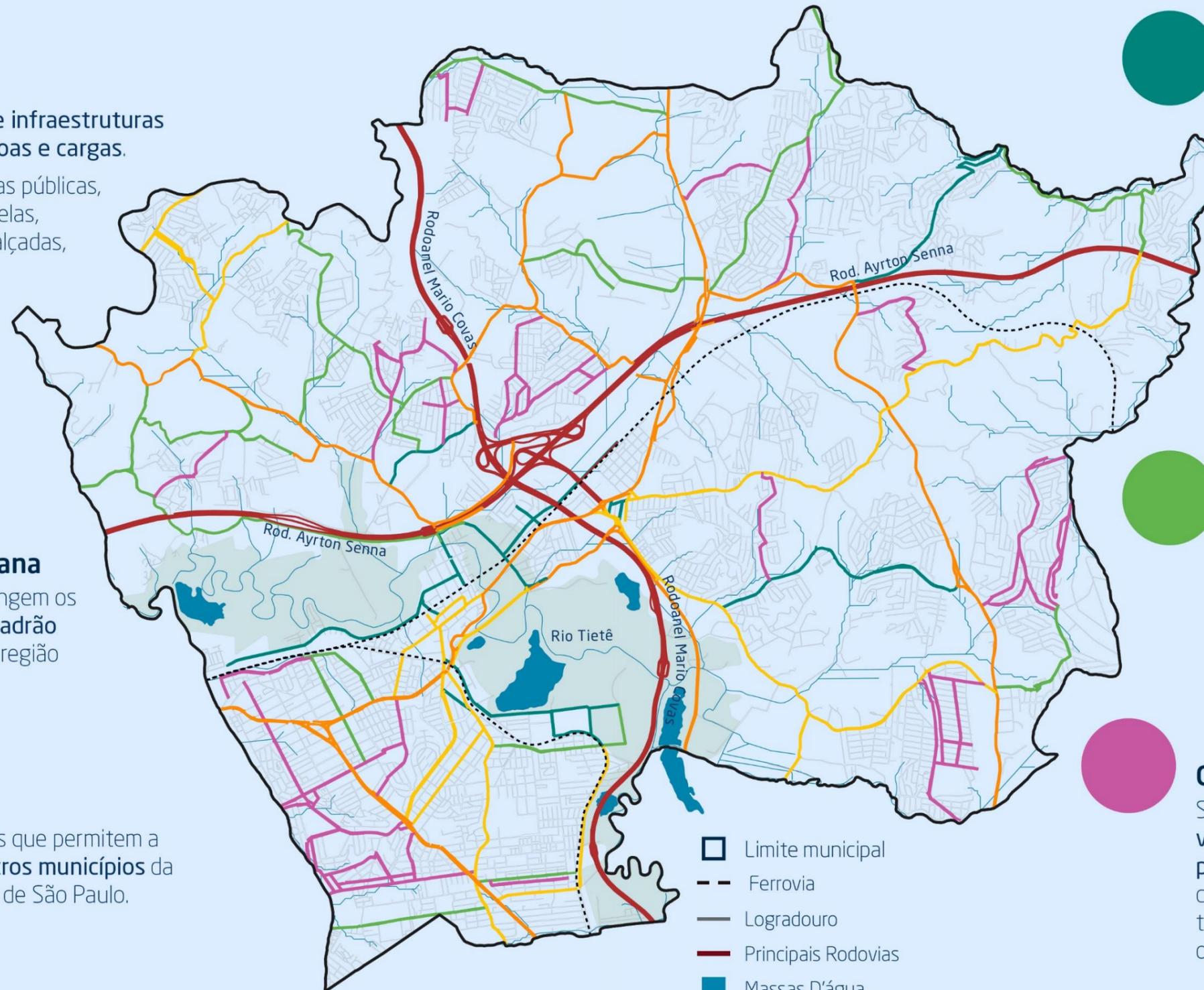
São vias de baixo tráfego e voltadas ao deslocamento no próprio do bairro, coletando a circulação de transporte coletivo e o tráfego das vias locais, distribuindo-os para vias maiores.

### Macrometropolitana

São aquelas que abrangem os trechos das vias de padrão rodoviário, dentro da região metropolitana.

### Metropolitana

São o conjunto de vias que permitem a interligação com outros municípios da Região Metropolitana de São Paulo.



- Limite municipal
- - - Ferrovia
- Logradouro
- Principais Rodovias
- Massas D'água
- Drenagem
- APA Várzea do Rio Tietê

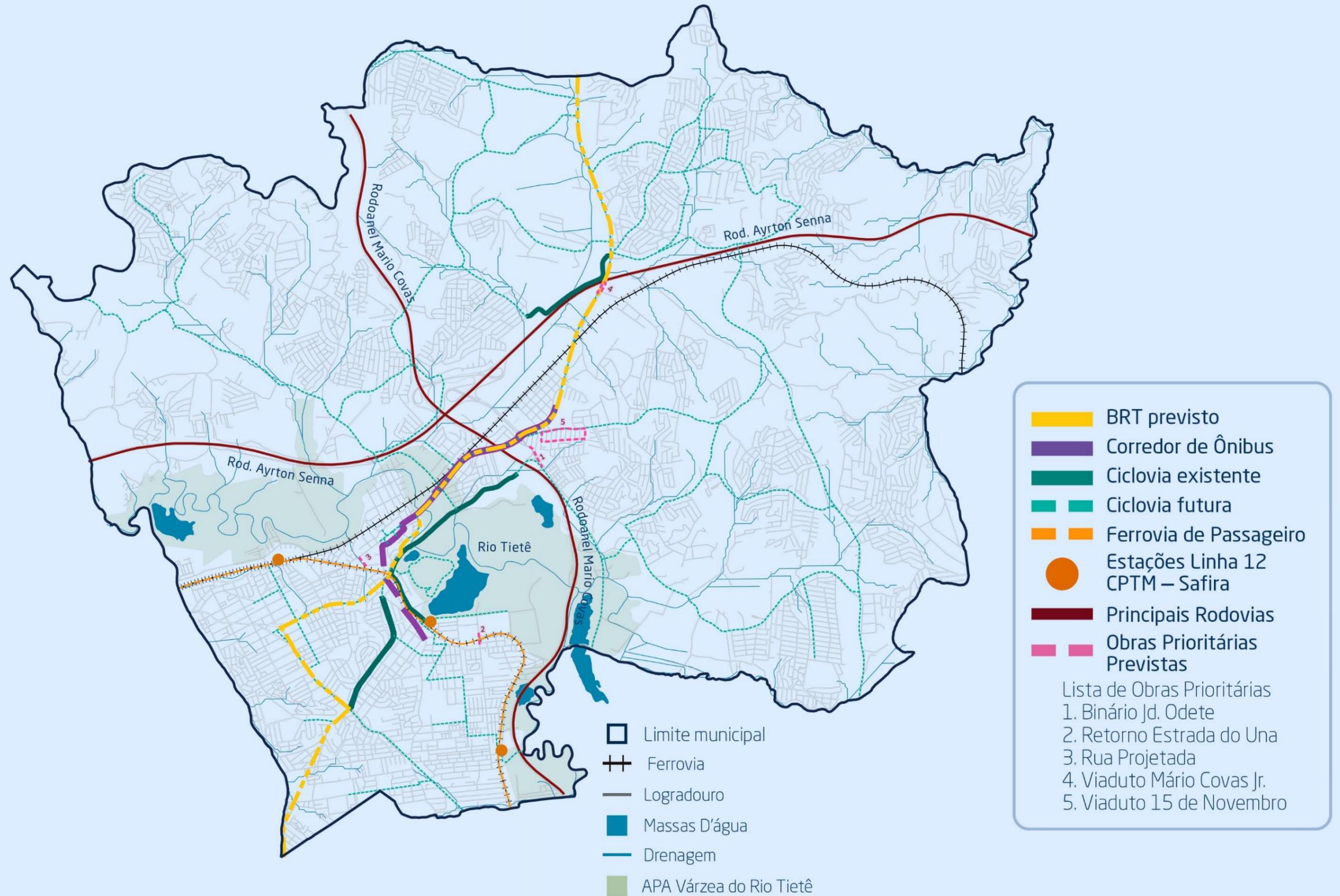
APA V do Rio Tietê

## Sistema de Transporte Coletivo Público e Privado

O Sistema de Transporte Público Coletivo é o conjunto de modais, infraestruturas e equipamentos que realizam o serviço de transporte de passageiros, acessível a toda a população, com itinerários e preços fixados pelo Poder Público.

## Sistema Ciclovário

O Sistema Ciclovário é caracterizado por um sistema de mobilidade não motorizado e definido como o conjunto de infraestruturas necessárias para a circulação segura dos ciclistas e de ações de incentivo ao uso da bicicleta.



## Rede Estrutural de Transporte Urbano

A Rede Estrutural de Transporte Urbano e Sistema Viário determina as **Áreas de Transformações e Adensamento Induzido - ATrAI**, localizadas majoritariamente na **Macrozona de Consolidação Urbana-Ambiental**, são compostas por áreas onde se propõe o **adensamento a partir de usos residenciais e não residenciais**, em que incidem parâmetros urbanísticos específicos.



### ATrAI de Adensamento Induzido de Eixos Previstos

Localizadas na região sul do Município de Itaquaquecetuba, nas proximidades do futuro Corredor BRT Metropolitano Alto Tietê, onde se pretende **promover o adensamento construtivo com usos residenciais e não residenciais**, a partir da implantação do BRT;



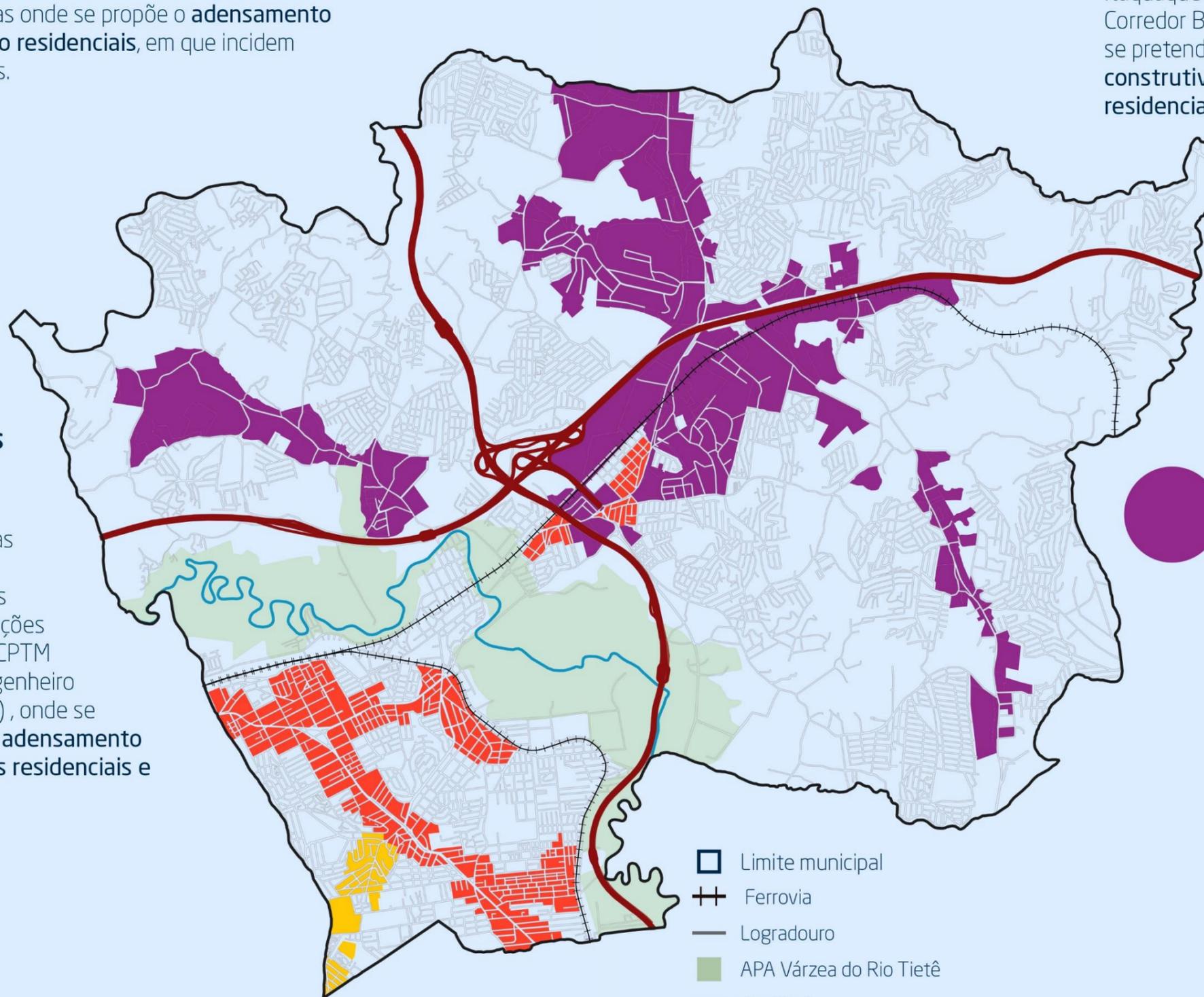
### ATrAI de Adensamento Induzido de Eixos Existentes

Localizadas ao longo das vias metropolitanas do Município de Itaquaquecetuba e nas proximidades das estações da Linha 12 Safira da CPTM (Itaquaquecetuba, Engenheiro Manoel Feio e Aracaré), onde se pretende **promover o adensamento construtivo com usos residenciais e não residenciais**;

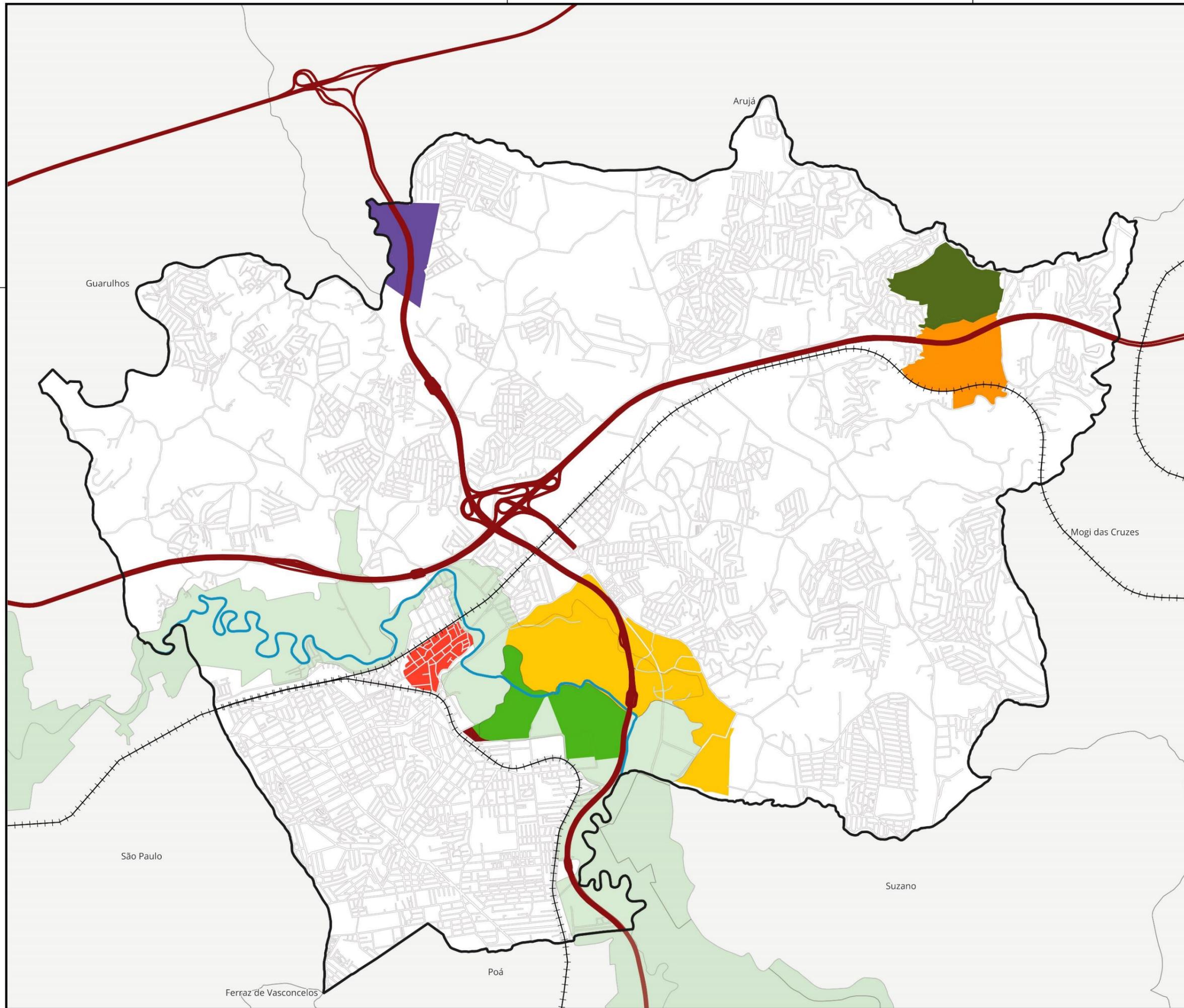


### ATrAI de Transformação Industrial

Localizadas ao longo de vias macrometropolitanas e metropolitanas do Município de Itaquaquecetuba, onde se pretende **priorizar os usos não residenciais para atividades industriais**.



- Limite municipal
- ++ Ferrovia
- Logradouro
- APA Várzea do Rio Tietê
- Rio Tietê
- Principais Rodovias



- LEGENDA:**
- Limite Municipal
  - Municípios Limitrofes
  - Ferrovia
  - Principais Rodovias
  - APA Várzea do Rio Tietê
- Projetos Estratégicos**
- Fazenda Albor (CDHU)
  - Requalificação do Aterro Sanitário
  - EPAL
  - Centro Antigo
  - Expansão do Parque Ecológico
  - Novo Loteamento Urbano-Ambiental
  - Terminal Intermodal



**INFORMAÇÕES:**  
 Projeção: Transversa de Mercator  
 Datum: Sirgas 2000  
 Base Cartográfica: CEM, 2020; Prefeitura de Itaquaquecetuba, 2024.  
 Data: Março/2024  
 Elaboração: Fipe



PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO  
 Anexo à Lei \_\_\_\_\_

TÍTULO: **PROJETOS ESTRATÉGICOS** | MAPA: **06**

# DE

## PROJETOS E INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

### 1. PROJETOS

- Corredor Metropolitano BRT Perimetral Alto Tietê
- Plano Municipal de Habitação – PMH
- Entrepasto de Produtos Alimentares Leste – EPAL
- Ampliação do Parque Municipal Mario do Canto – Parque Ecológico
- Terminal Intermodal de Itaquá

### 2. INSTRUMENTOS

- Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios – PEUC
- Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU Progressivo no Tempo
- Desapropriação por Hasta Pública
- Coefficiente de Aproveitamento (CA) básico único = 1,0 para a cidade toda
- Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC)
- Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU)
- Zona Especial de Interesse Social – ZEIS

## 2.4. Projetos



### Plano Municipal de Habitação – PMH

O Plano Municipal de Habitação - PMH é o instrumento que visa **enfrentar as necessidades habitacionais** do Município de Itaquaquecetuba com base em diretrizes, objetivos, metas e ações para diferentes faixas de renda, garantindo, assim, uma **diversidade de ações integradas**.

### Corredor Metropolitano BRT Perimetral Alto Tietê

Os planos estaduais incluem a **interligação dos municípios da região leste da metrópole de São Paulo**, como Itaquaquecetuba, conectando áreas com **grande número de empregos** e potencialmente estimulando o **desenvolvimento** de novos centros de atividade em regiões densamente ocupadas.



### Ampliação do Parque Municipal Mario do Canto – Parque Ecológico

O Parque Municipal Mario do Canto está recebendo uma área adjacente que permitirá crescer em **mais de duas vezes** o seu tamanho atual.

Com essa ampliação, a **APA do Rio Tietê** ganhará ainda mais importância em toda a região, estimulando a **preservação da paisagem natural** e o incremento do **potencial turístico da cidade**.



### Entrepasto de Produtos Alimentares Leste – EPAL

A localização do **novo entreposto**, no km 41 da Rodovia Ayrton Senna, sentidos Leste e Oeste, irá **fortalecer a integração da cadeia produtora** e garantir mais **eficiência no escoamento de alimentos**, além de ter impacto significativo na **redução no trânsito da capital**. O

### Terminal Intermodal de Itaquá

O projeto do **Terminal Intermodal** está situado na Avenida Presidente Tancredo Neves, nas proximidades dos principais eixos viários do município e à Estação Itaquaquecetuba da CPTM. A escolha dessa localização é estratégica, uma vez que o terminal proporcionará uma **conexão direta** por meio de escada rolante com a Estação Itaquaquecetuba.



### 3.1. Instrumentos

Recebem essa denominação os meios e recursos utilizados para **viabilizar as diretrizes do Estatuto da Cidade**.

#### Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios – PEUC

O **valor da terra urbana** não está relacionado à qualidade da terra em si, mas aos **equipamentos urbanos** que a circundam. Considerando que quem paga pelos equipamentos urbanos é a **sociedade**, então o proprietário que detém um imóvel e apenas espera que ele se valorize para depois revender, aproveita do **esforço coletivo** para **benefício próprio**, sem fornecer retorno à sociedade.

O instituto do PEUC busca **combater a injustiça gerada pelo uso meramente especulativo**, forçando o proprietário a dar uma **função ao seu imóvel** que também beneficie a coletividade. É, portanto, um instrumento urbanístico que obriga proprietários de imóveis urbanos vazios, subutilizados ou não utilizados a **parcelar, edificar ou utilizar**, fixando um prazo para isso acontecer.

#### Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU Progressivo no Tempo

Caso o prazo estabelecido pelas regras do PEUC não seja cumprido, o município poderá cobrar um **imposto predial diferenciado**, chamado de **IPTU progressivo**, podendo, no limite, se alcançar a desapropriação do imóvel.

#### Desapropriação por Hasta Pública

Para os casos em que não haja o cumprimento da **função social da propriedade**, em imóveis notificados para PEUC, poderá ser aplicado o instituto da **desapropriação por hasta pública**, onde a prefeitura lança um edital de leilão em questão, no qual o adquirente paga o valor para o expropriado, que então pagará sua dívida para a prefeitura. O mais inovador é a possibilidade da prefeitura conceder um bônus gratuito de adensamento para o novo proprietário como forma de incentivar o cumprimento da função social da propriedade, condicionando que parte deste bônus seja destinado a moradia de interesse social.

#### Coeficiente de Aproveitamento (CA) básico único = 1,0 para a cidade toda

Com o objetivo de organizar o **planejamento urbano**, indicando os principais vetores de desenvolvimento por meio de **incentivos**, a revisão do PDE propõe a **equalização dos índices construtivos gratuitos** limitados a uma vez a área dos terrenos. Isto é, um terreno com 500m<sup>2</sup> terá o direito de construir, sem o pagamento de contrapartidas, o equivalente aos mesmos 500m<sup>2</sup>. Acima disso, até o coeficiente de aproveitamento máximo, haverá incidência de outorga onerosa do direito de construir (OODC).

#### Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC)

É uma concessão emitida pelo poder público que permite ao proprietário do imóvel, em determinadas regiões da cidade, construir acima do coeficiente básico estabelecido (CA básico) pelo Plano Diretor, mediante o **pagamento** de uma **contrapartida financeira**.

Por essa razão, desempenha um **papel duplo** no planejamento da cidade: além de ser um **instrumento de gestão do território**, também é um **instrumento de financiamento de investimentos de interesse coletivo**, como regularização fundiária, produção de novas habitações, ampliação da rede de transporte coletivo, ciclovias e calçadas.

#### Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU)

Configura-se como **contrapartida financeira** paga pelo beneficiário de imóveis pela **alteração de seu uso rural para urbano**, nos locais permitidos pelo macrozoneamento, tendo como finalidade o seu **aproveitamento para fins de parcelamento do solo e criação de novos bairros completos**.

## Zona Especial de Interesse Social – ZEIS

São áreas destinadas a **abrigar moradia popular** associadas a **melhorias urbanísticas, recuperação ambiental e regularização de assentamentos precários e irregulares**. Há prioridade nessas porções do território na **implantação de programas habitacionais de interesse social** com integração à equipamentos sociais, infraestruturas, áreas verdes, comércios e serviços locais.



### ZEIS 1

São áreas ou porções do território caracterizadas pela **presença de núcleos, favelas, loteamentos e conjuntos habitacionais irregulares**, definidos por assentamentos precários, habitados predominantemente por população de baixa renda, onde haja interesse público em manter a população moradora, ante a ausência de áreas de risco, e **promover a regularização fundiária e urbanística**, bem como a recuperação ambiental;



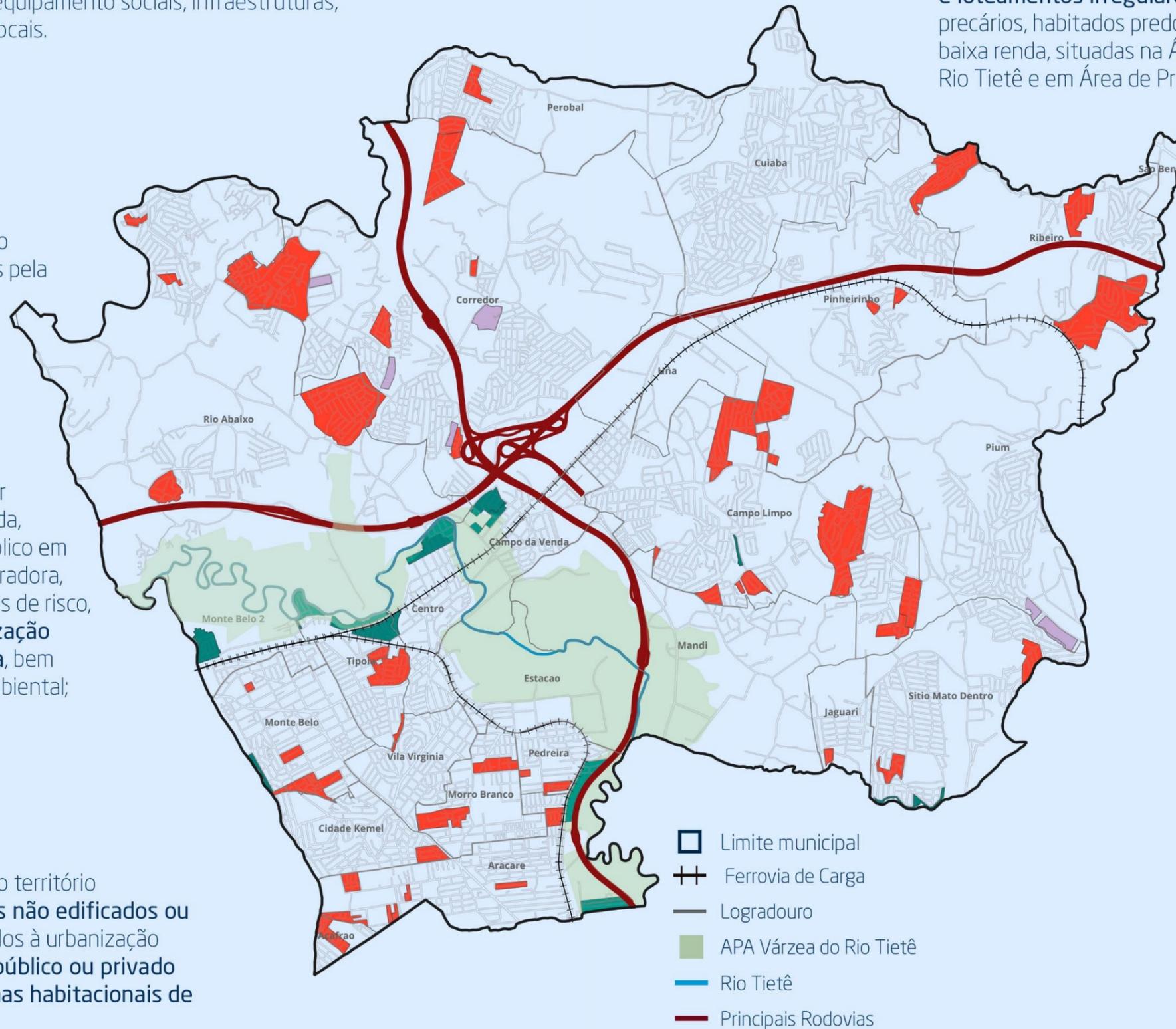
### ZEIS 2

São áreas ou porções do território caracterizadas por **lotes não edificados ou subutilizados**, adequados à urbanização e onde haja **interesse público ou privado em implantar programas habitacionais de interesse social**;



### ZEIS 3

São áreas caracterizadas pela **presença de núcleos, favelas e loteamentos irregulares**, definidos por assentamentos precários, habitados predominantemente por população de baixa renda, situadas na Área de Proteção Ambiental do Rio Tietê e em Área de Preservação Permanente, onde haja interesse público em **promover a recuperação ambiental com base em infraestruturas verdes**, Soluções baseadas na Natureza (SbN) e Adaptação baseada no Ecossistema (AbE) com o objetivo de **manter a população moradora destituída de situação de risco e promover a regularização fundiária e urbanística**.



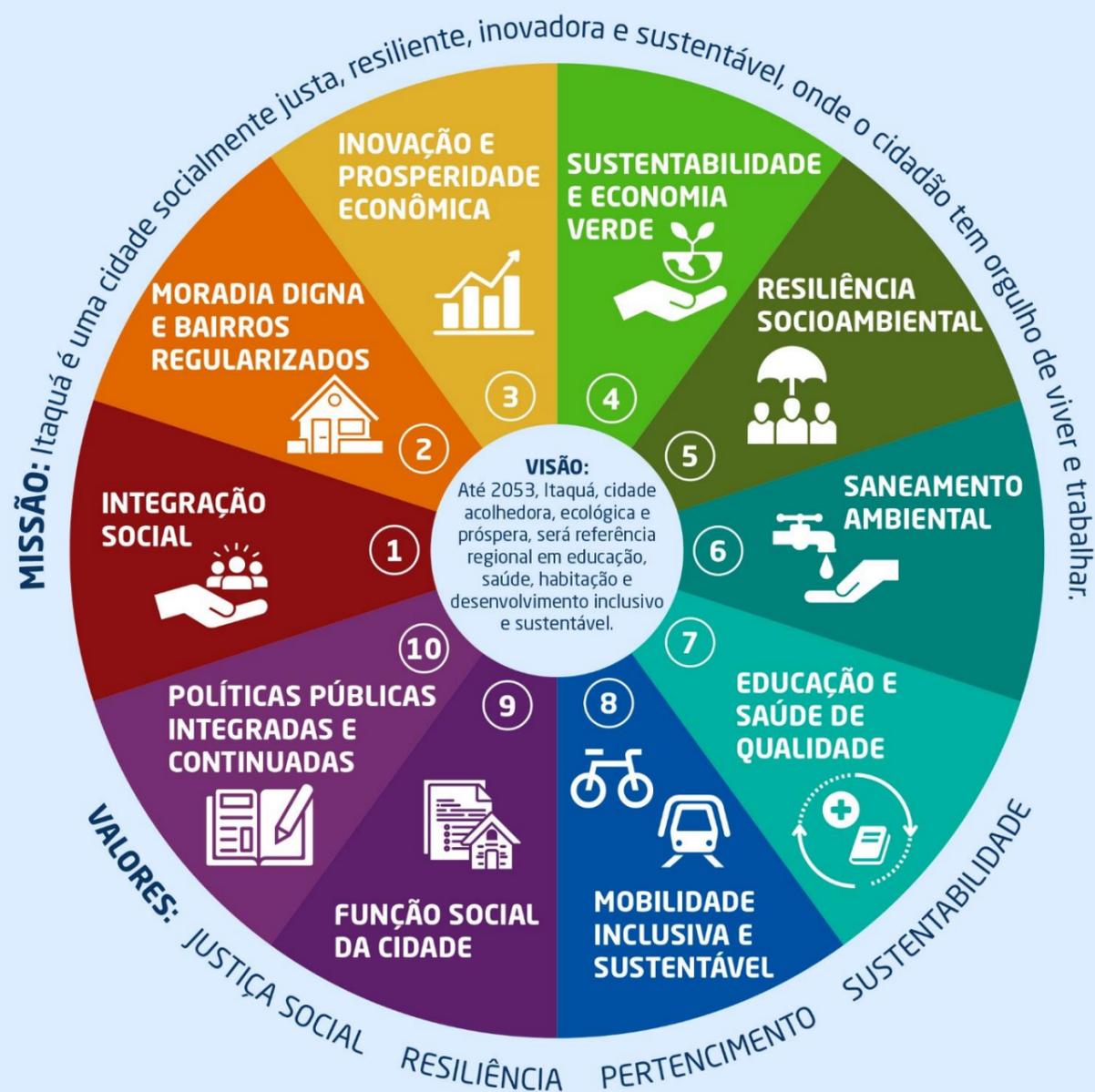
# CONFERÊNCIA DA CIDADE

Secretaria de  
**Planejamento**



## 1.3. Roda de Desenvolvimento Sustentável – Visão Itaquá 100 anos

Durante a revisão do Plano Diretor, uma das fases importantes foi a realização da **Conferência da Cidade**. Neste evento, foi discutido e elaborado o Quadro Estratégico de Desenvolvimento Sustentável — visão Itaquá 100 anos, uma visão compartilhada da cidade para os próximos 30 anos, celebrando o centenário da emancipação do município.



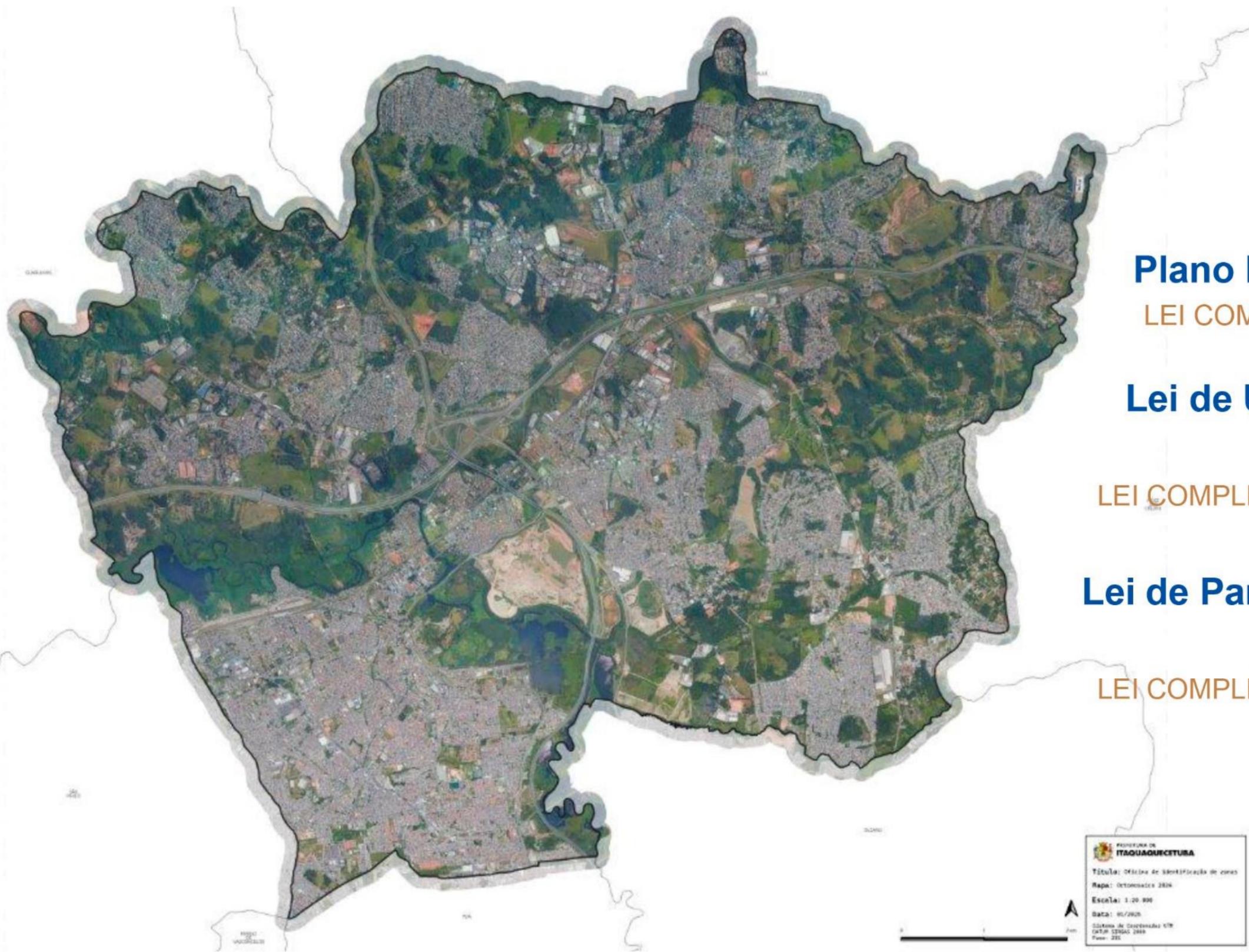
A **Roda do Desenvolvimento Sustentável** é a peça central que transmite essa visão. Dentro dela estão os valores e a missão do município, a visão para as próximas três décadas que guiará não apenas este, mas também os dois próximos planos diretores, e os **10** Objetivos de Desenvolvimento Sustentável de Itaquá.

### 1.3.1. Delegados

A **Conferência da Cidade** teve como um dos seus objetivos eleger os **delegados** para compor o Conselho da Cidade. Juntamente com os membros do Conselho Municipal de Acompanhamento e Controle do Plano Diretor Estratégico de Itaquaquecetuba (CMAPEI).

Os delegados são os responsáveis por transmitir os resultados das reflexões e debates ocorridos durante a Conferência. Uma vez eleitos, são os representantes dos interesses da cidade, atuando como responsáveis pelas pautas de desenvolvimento sustentável de Itaquaquecetuba.





## **Plano Diretor Estratégico**

LEI COMPLEMENTAR N° 399/2024

## **Lei de Uso e Ocupação do solo vigente**

LEI COMPLEMENTAR N° 156 DE 2008

## **Lei de Parcelamento do Solo vigente**

LEI COMPLEMENTAR N° 157 DE 2008

 **MUNICÍPIO DE ITAQUAQUECETUBA**  
Título: Oficina de Identificação de zonas  
Mapa: Outubro de 2024  
Escala: 1:20.000  
Data: 05/2025  
Sistema de Coordenadas: UTM  
Datum: SIRGAS 2011  
Fuso: 23S

# Cronograma

Etapas							
Etapa 1		Etapa 2		Etapa 3		Etapa 4	
Janeiro	Fevereiro	Março	Abril	Maio	Junho	Julho	Agosto
<b>Delimitação das Zonas de Uso e definição dos índices urbanísticos a serem aplicados considerando as macrozonas e zonas já definidas no Plano Diretor.</b>		<b>Definição dos usos e atividades permitidos e critérios para instalação de empreendimentos por zona de uso bem como a definição de níveis e critérios de incomodidade.</b>		<b>Definição de regras para parcelamento do solo. Tipos de parcelamento admitidos e respectivos critérios de ocupação, garantindo aderência aos princípios de adensamento estabelecidos no Plano Diretor.</b>		<b>Elaboração da Minuta de Lei discussões internas par avaliação da proposta e encaminhamento à Câmara.</b>	

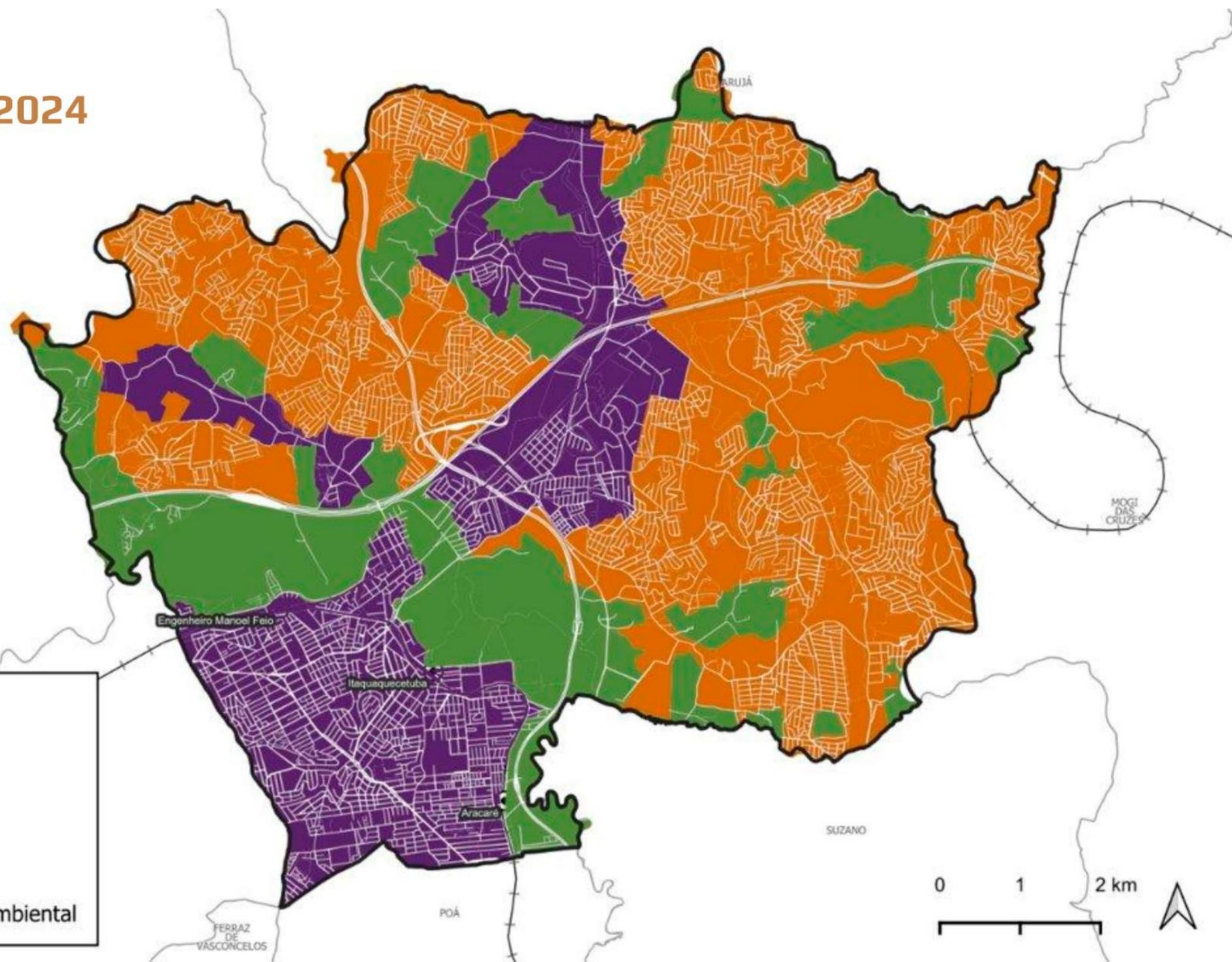
# PROPOSTA DE ZONEAMENTO

Secretaria de  
**Planejamento**



# Macrozoneamento

## Lei Complementar nº399/2024

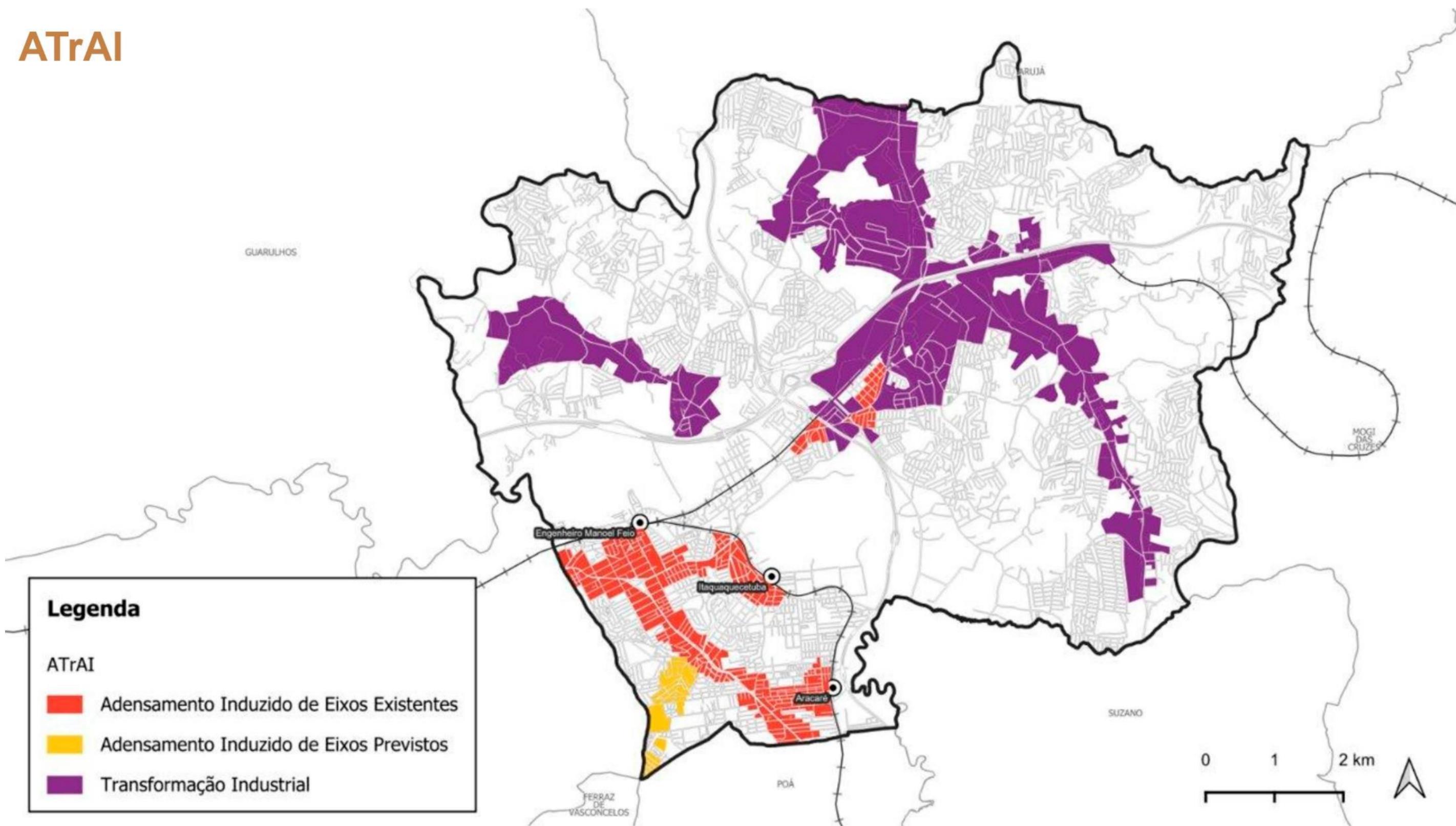


### Legenda

#### Macrozoneamento

- Consolidação Urbana
- Qualificação e Expansão Urbana
- Contenção Urbana e Preservação Ambiental

# A TrAI



# ZEIS

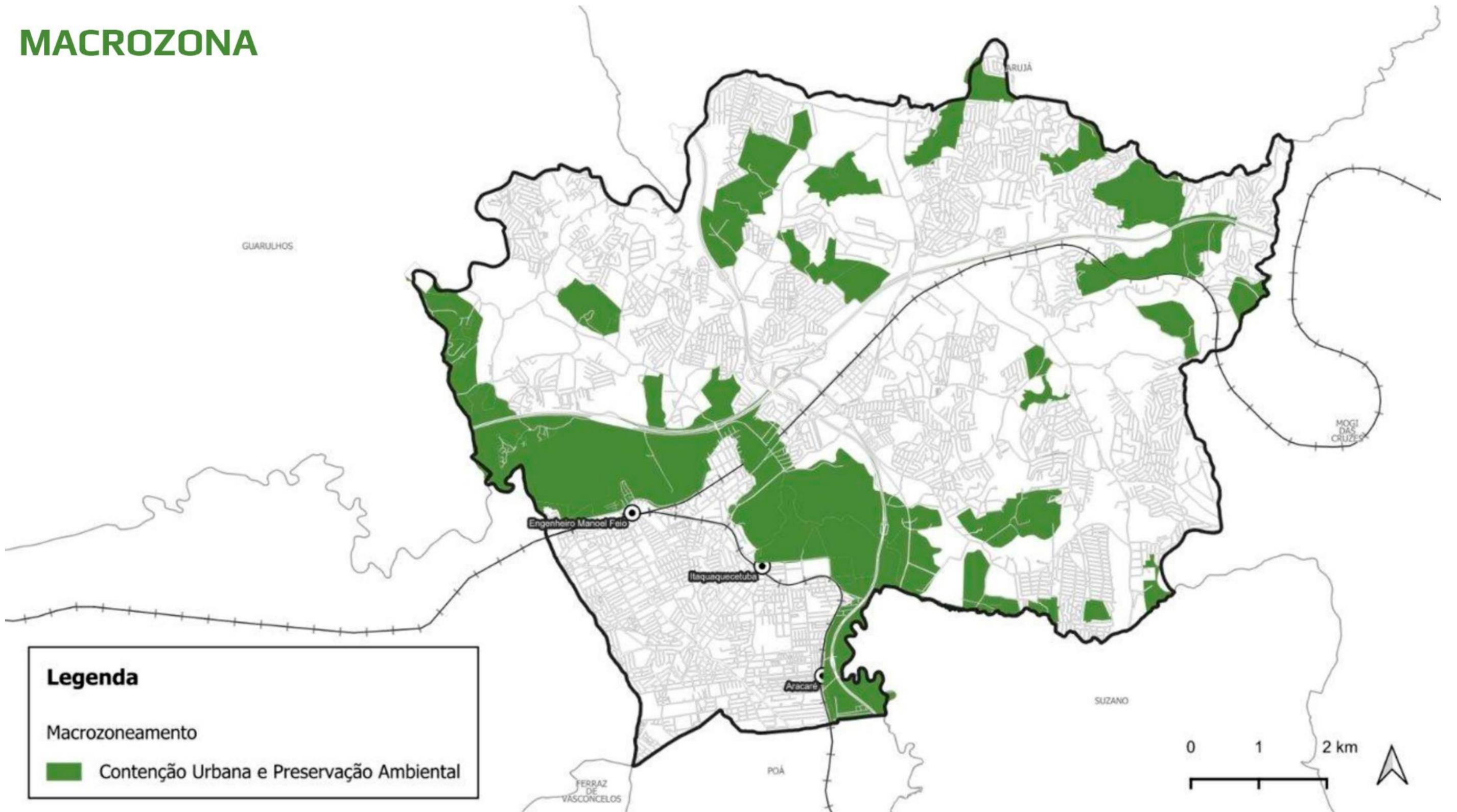


# Macrozona de Contenção Urbana e Preservação Ambiental

### **Art. 13.**

A Macrozona de Contenção Urbana e Preservação Ambiental é caracterizada pela presença de sistemas ambientais com características naturais conservadas ou a serem regeneradas, com presença predominante de imóveis rurais, sendo formada por áreas integrantes da Área de Proteção Ambiental do Rio Tietê - APA da Várzea do Rio Tietê, áreas remanescentes desta APA e outras capazes de formar corredores verdes e hídricos no Município.

# MACROZONA



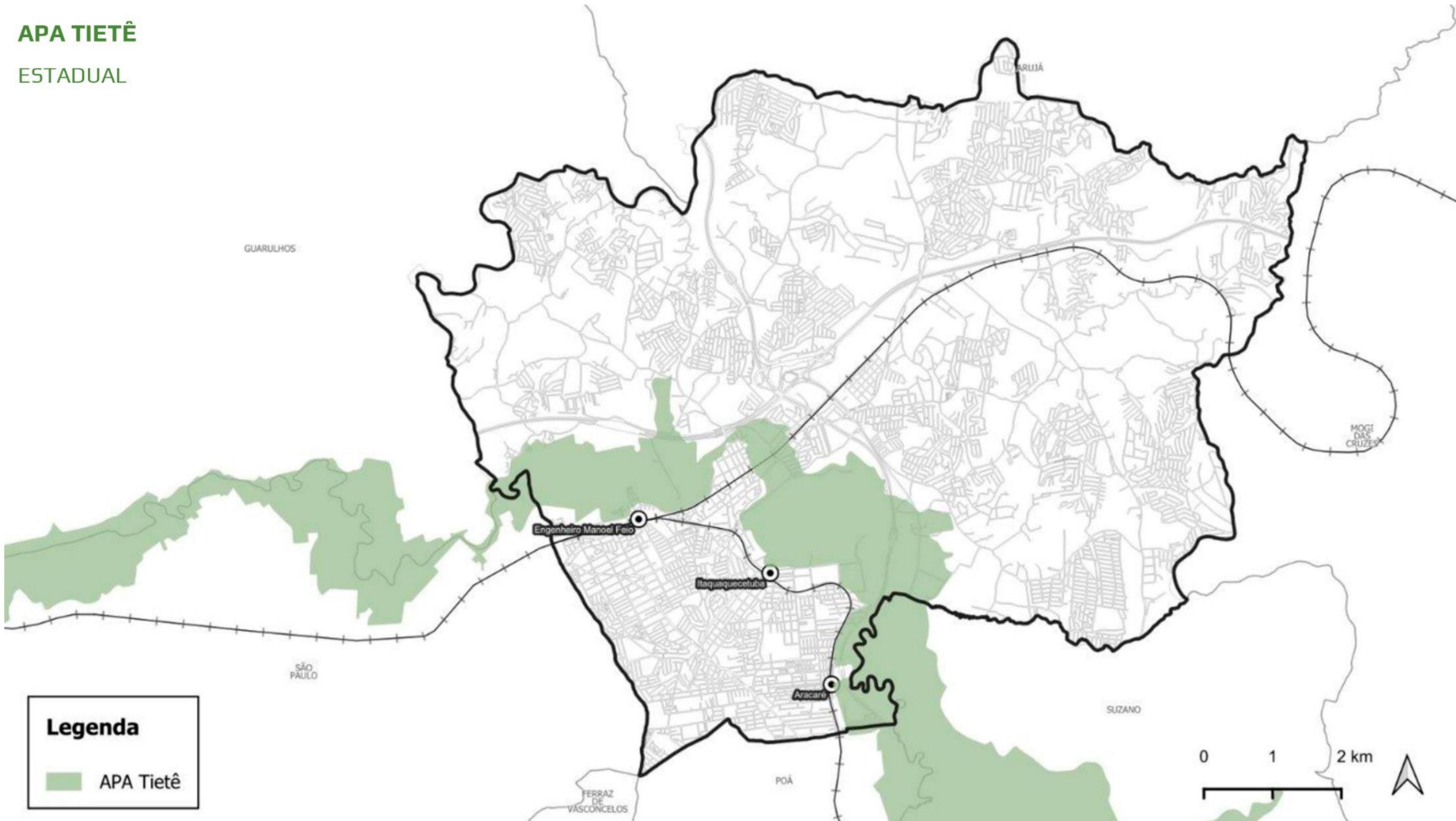
## Legenda

Macrozoneamento

■ Contenção Urbana e Preservação Ambiental

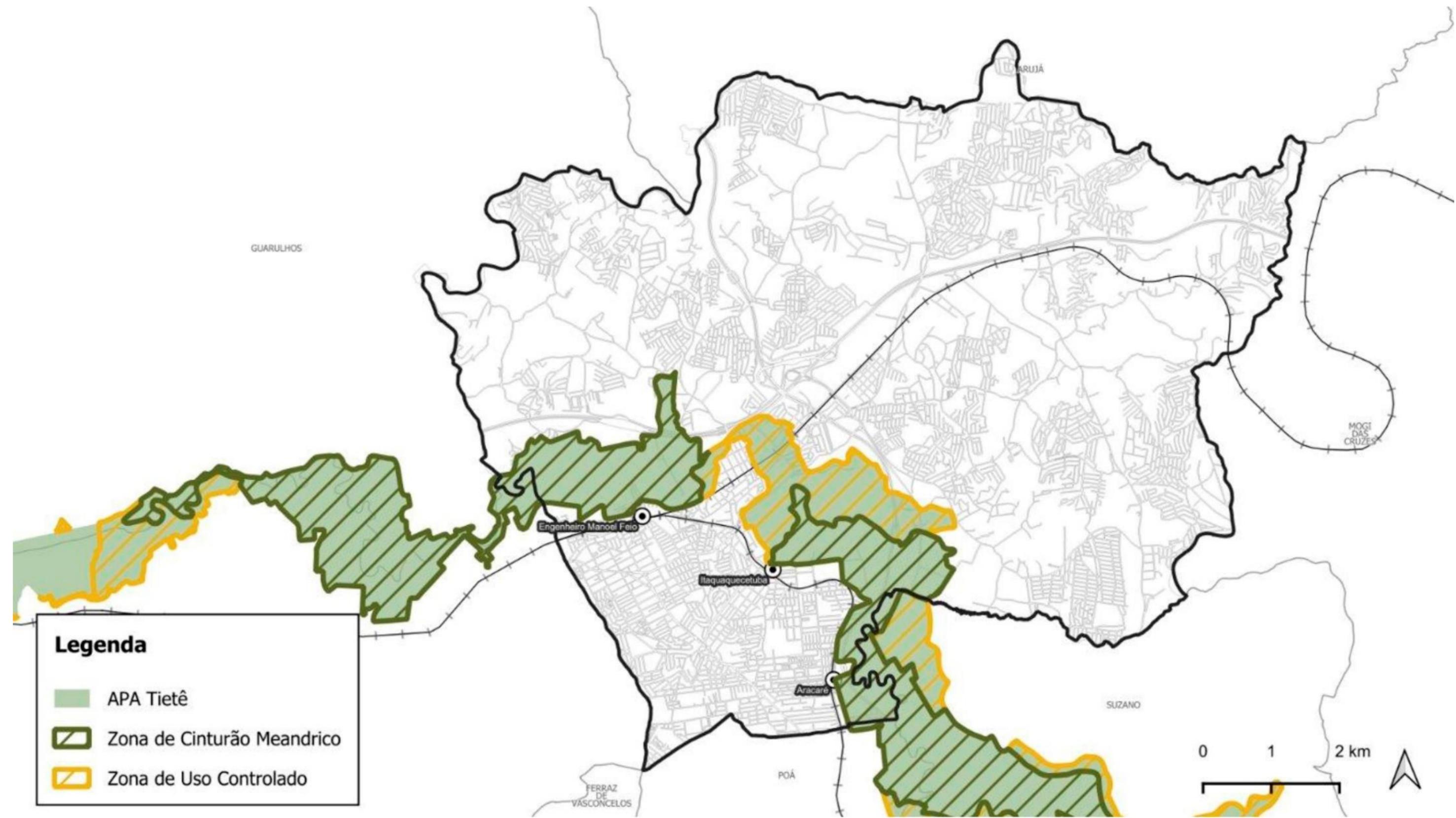


**APA TIETÊ**  
ESTADUAL



**Legenda**

■ APA Tietê



**Legenda**

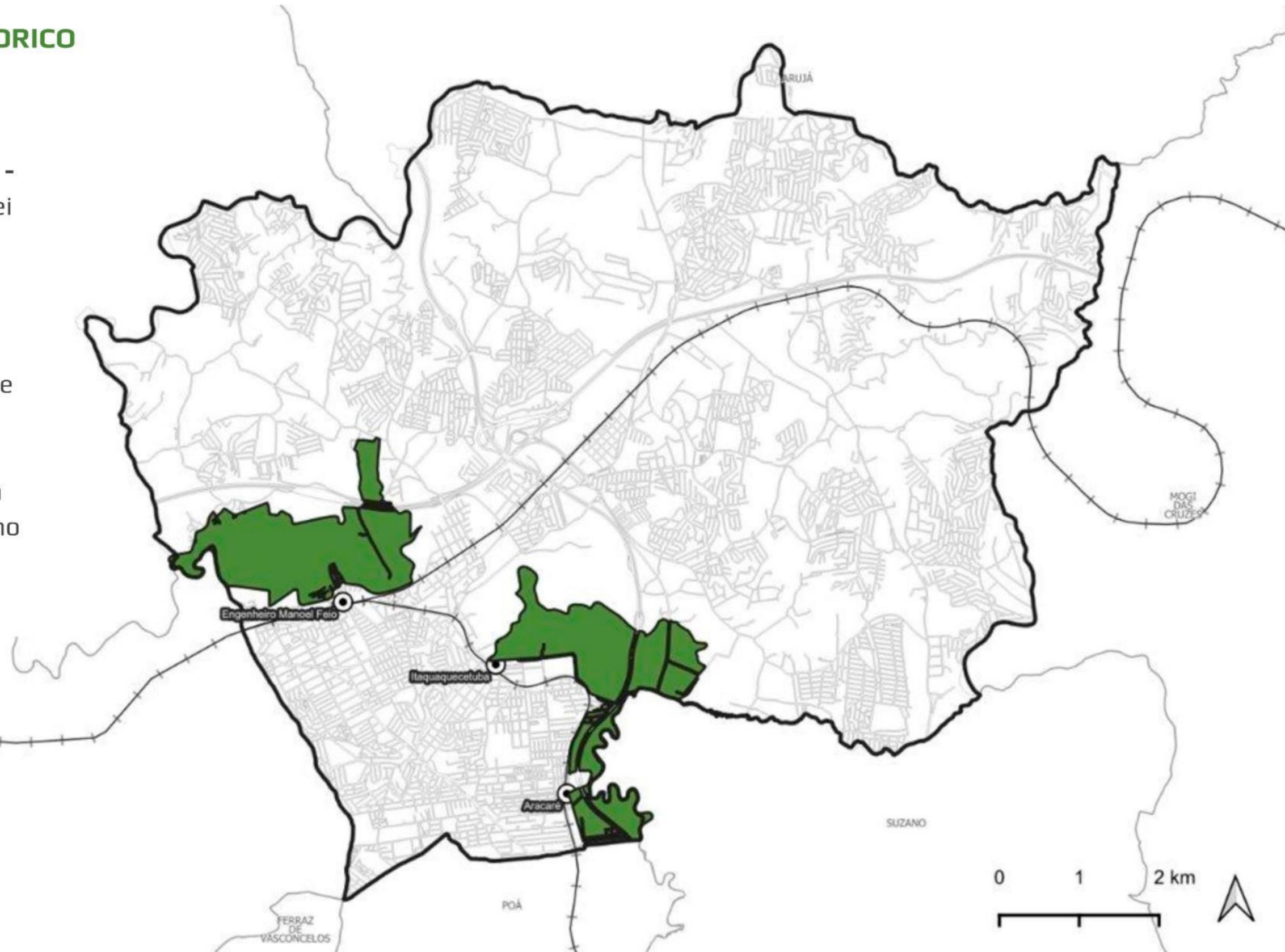
- APA Tietê
- Zona de Cinturão Meandrício
- Zona de Uso Controlado

## ZONA DE CINTURÃO MEÂNDRICO

Seção VI / Art. 53

§1º.

A Zona de Cinturão Meândrico - ZCM, definida nos termos da Lei Estadual nº 5.598, de 6 de fevereiro de 1987 e do Decreto Estadual nº 42.837, de 3 de fevereiro de 1998, para os fins previstos no *caput* deste artigo e observadas as disposições da legislação estadual, ficam classificadas como ZEPAM, com exceção daquelas demarcadas no Mapa 6, anexo desta Lei Complementar.

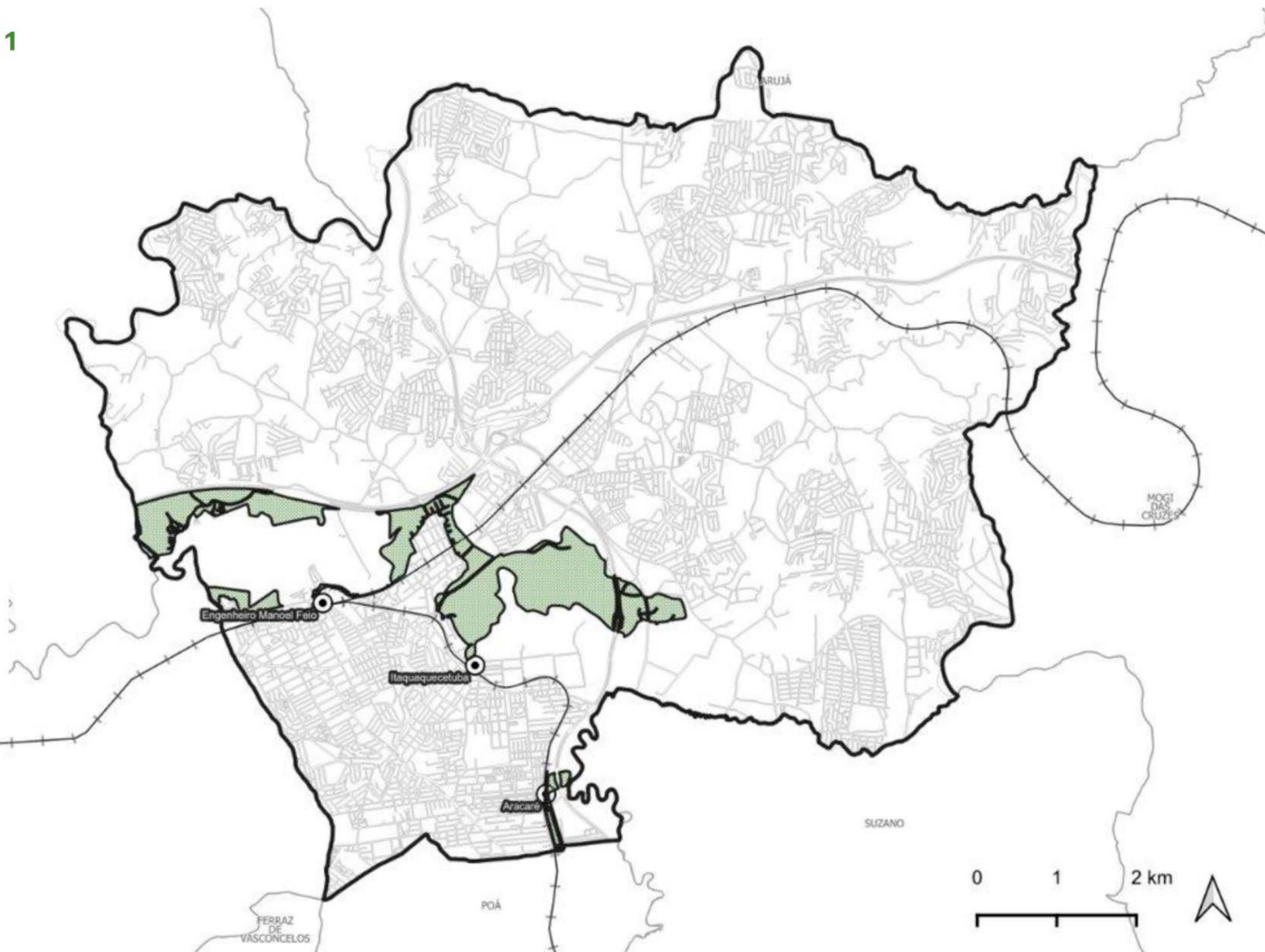


## ZONA DE USO CONTROLADO 1

### Seção III / Art. 40

#### A Zona de Uso Controlado - ZUC

abrange as porções territoriais da Área de Proteção Ambiental do Rio Tietê, externas à Zona de Cinturão Meândrico, cuja função básica é de compatibilizar a conservação da natureza com o uso sustentável de parcela dos recursos naturais existentes, nas quais são permitidos usos não residenciais, tais como a agricultura, turismo e lazer, bem como com a expansão urbana de baixa densidade, a partir de parcelamentos destinados a chácara, atividades voltadas à logística e produção, desde que compatíveis com o ecossistema local.



### Legenda

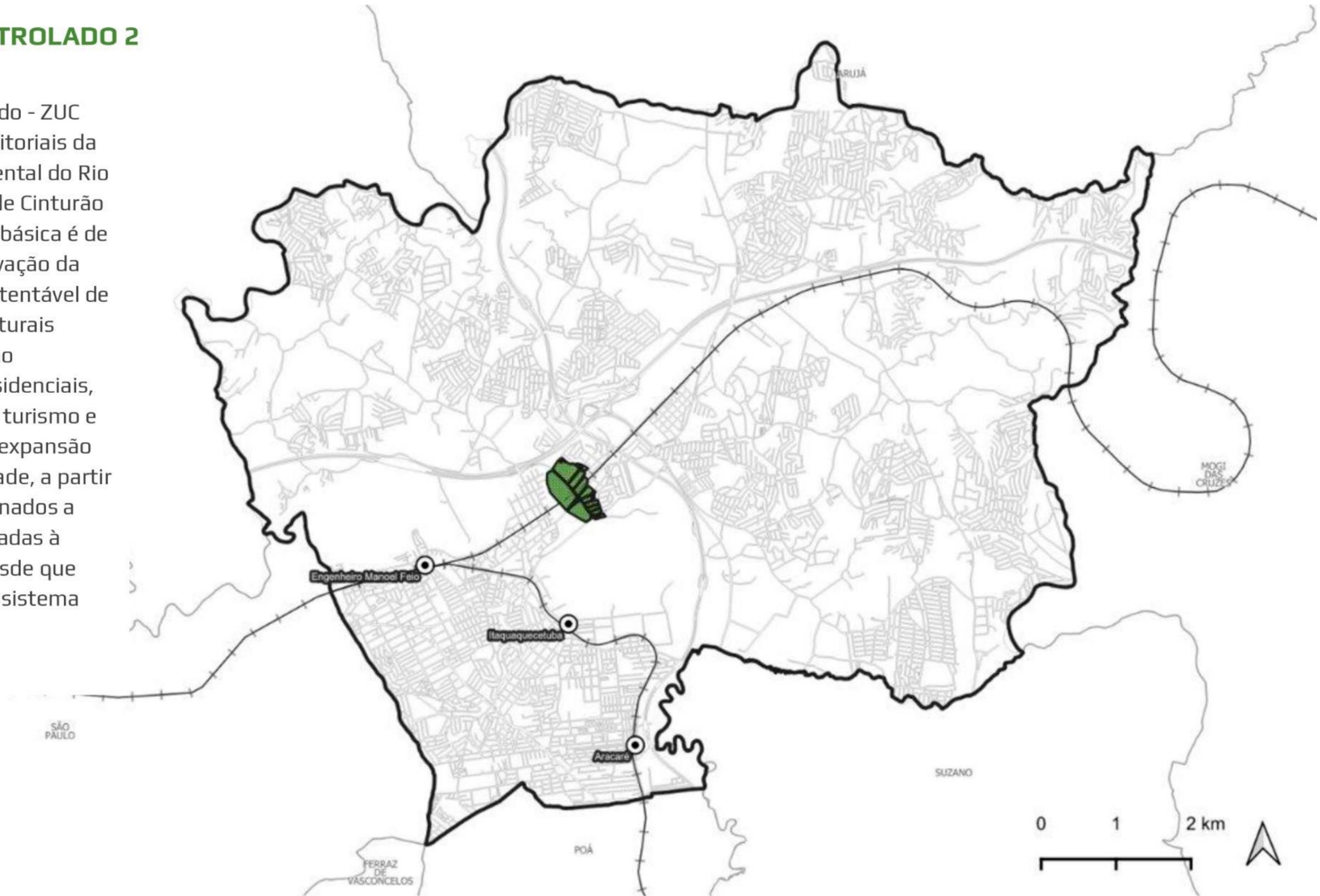
Zoneamento

ZUC 1

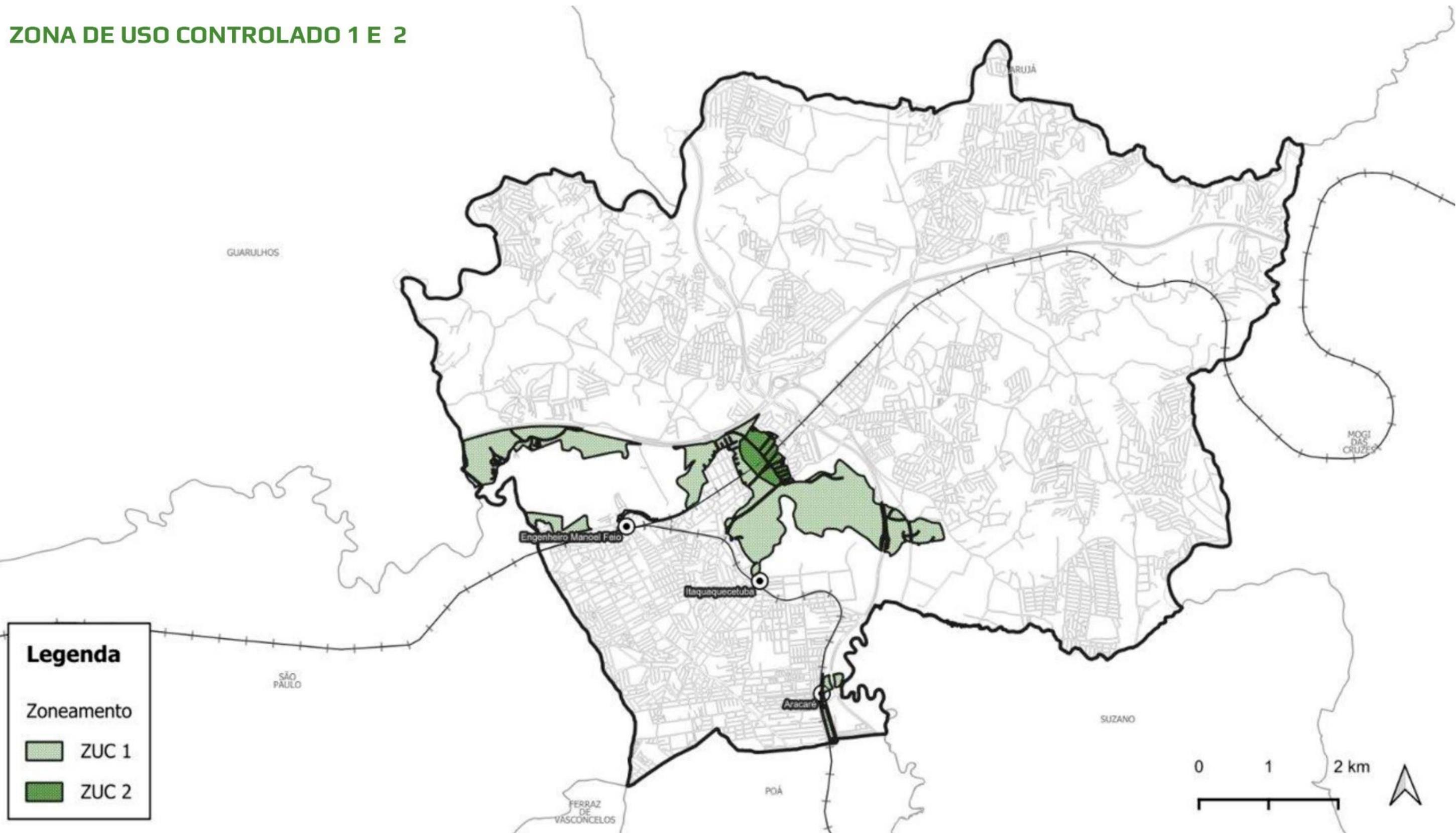
## ZONA DE USO CONTROLADO 2

### Seção III / Art. 40

A Zona de Uso Controlado - ZUC abrange as porções territoriais da Área de Proteção Ambiental do Rio Tietê, externas à Zona de Cinturão Meândrico, cuja função básica é de compatibilizar a conservação da natureza com o uso sustentável de parcela dos recursos naturais existentes, nas quais são permitidos usos não residenciais, tais como a agricultura, turismo e lazer, bem como com a expansão urbana de baixa densidade, a partir de parcelamentos destinados a chácara, atividades voltadas à logística e produção, desde que compatíveis com o ecossistema local.



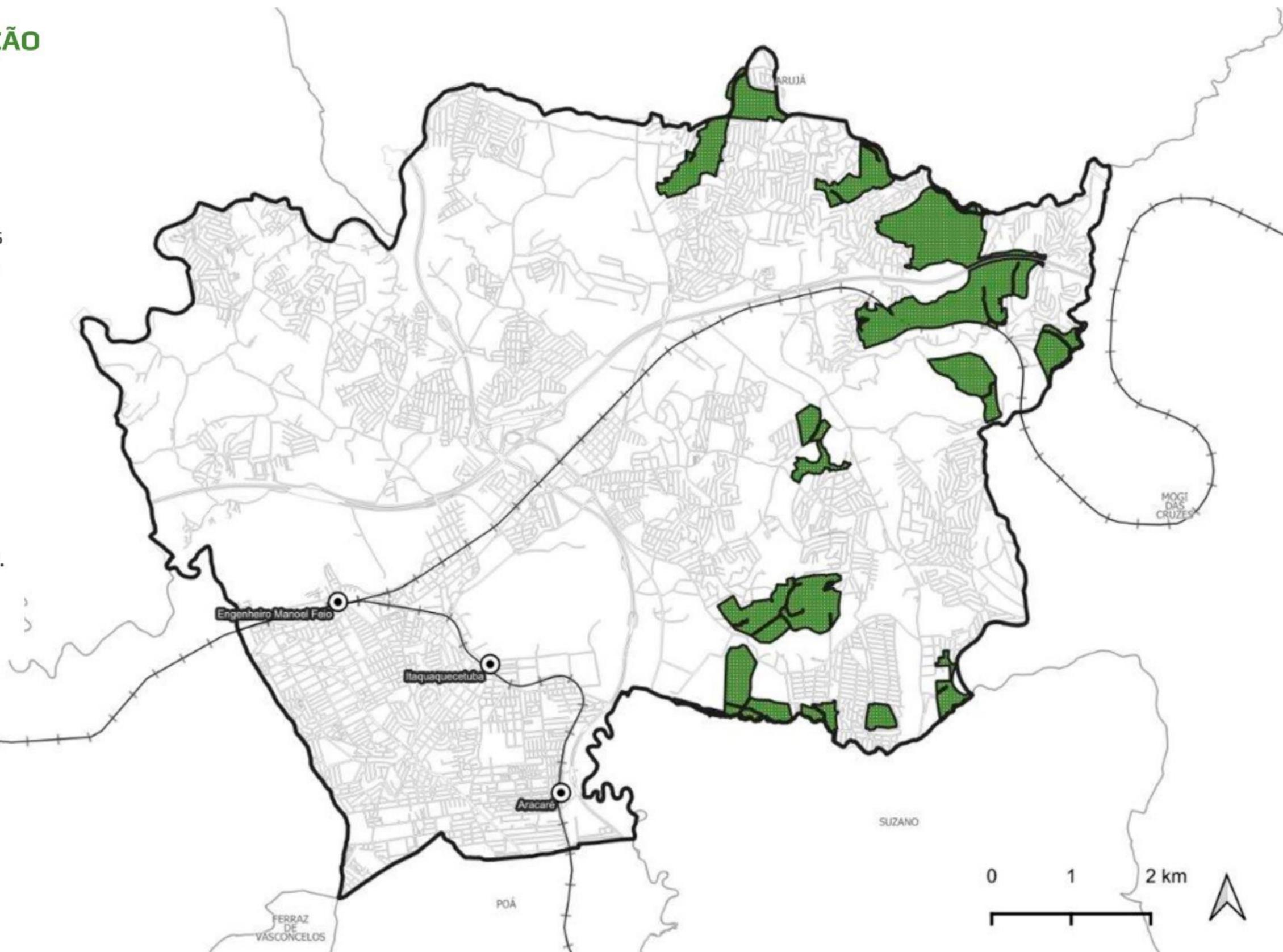
## ZONA DE USO CONTROLADO 1 E 2



## ZONA ESPECIAL DE PROTEÇÃO AMBIENTAL

### Seção III / Art. 43

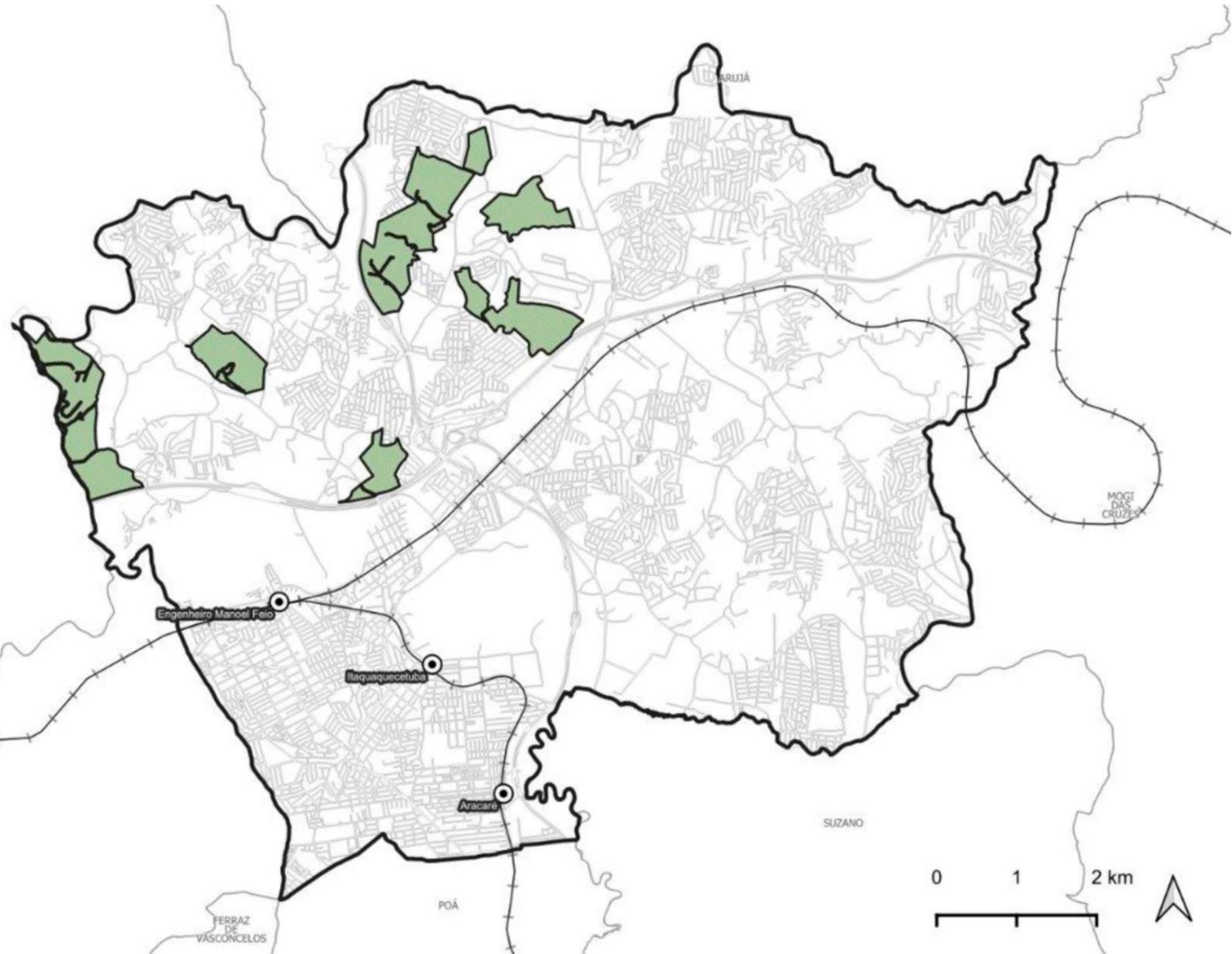
As Zonas de Preservação Ambiental - ZEPAM são integradas por porções territoriais localizadas majoritariamente à leste do Município, que apresentam remanescentes de vegetação significativa e relevo acentuado, impróprias ao adensamento urbano, nas quais são permitidos usos econômicos, tais como a agricultura, turismo, lazer e o parcelamento destinado a chácara.



## ZONA ESPECIAL DE PRODUÇÃO AGRÍCOLA

### Seção III / Art. 44

A Zona Especial de Produção Agrícola - ZEPAG é integrada por porções do território municipal onde a permanência de atividades agrícolas ou de reflorestamento é considerada de interesse público, bem como em que se deve incentivar a implantação de hotéis e a exploração turística sustentável.



### Legenda

Zoneamento

 ZEPAG

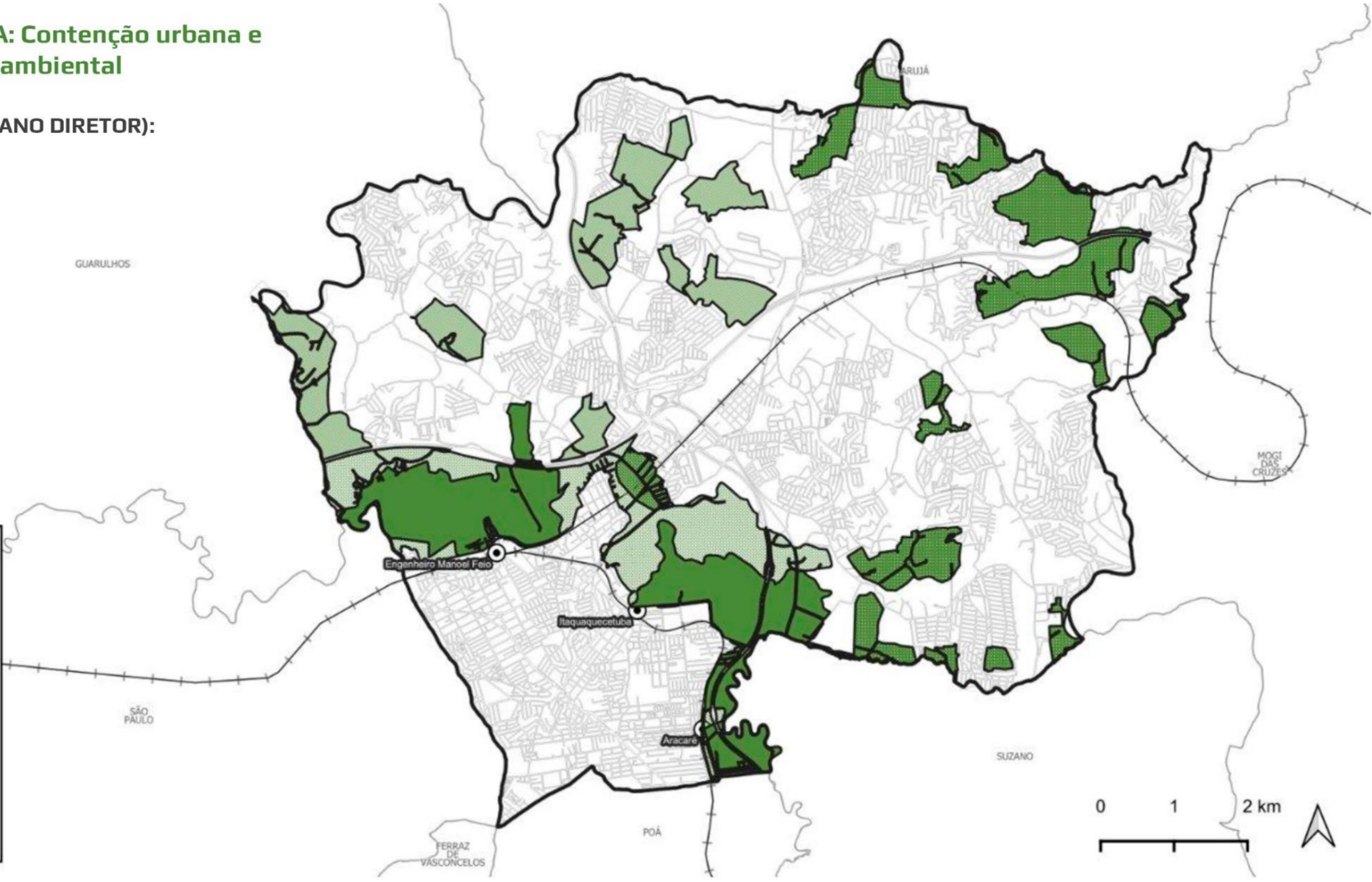
**MACROZONA: Contenção urbana e preservação ambiental**

CA BÁSICO (PLANO DIRETOR):  
0,5

**Legenda**

Zoneamento

- ZCM
- ZEPAM
- ZEPAG
- ZUC 1
- ZUC 2



# Macrozona de Qualificação e expansão urbana

## **Art. 12.**

**A Macrozona de Qualificação Urbana-Ambiental e Expansão Urbana** é caracterizada pela existência de um padrão incompleto de urbanização e de oferta de serviços, formada por imóveis urbanos e rurais ocupadas predominantemente por população de baixa renda, com alta concentração de loteamentos e ocupações irregulares, e por áreas remanescentes que apresentam condições propícias à urbanização.

# MACROZONA

GUARULHOS

ARUJÁ

MOGI DAS CRUZES

Engenheiro Manoel Feio

Itaquaquecetuba

Aracaré

SUZANO

FERRAZ DE VASCONCELOS

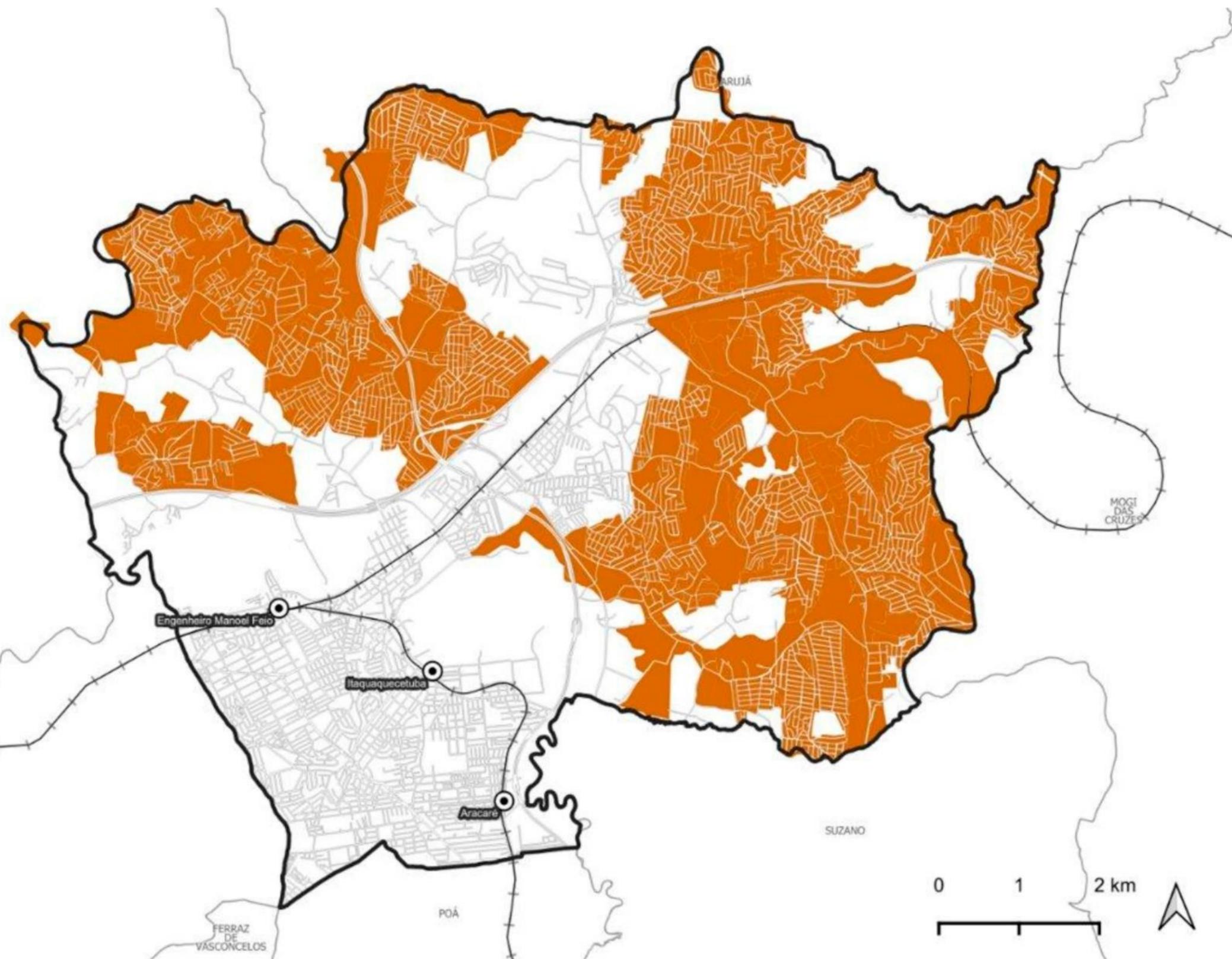
POÁ

## Legenda

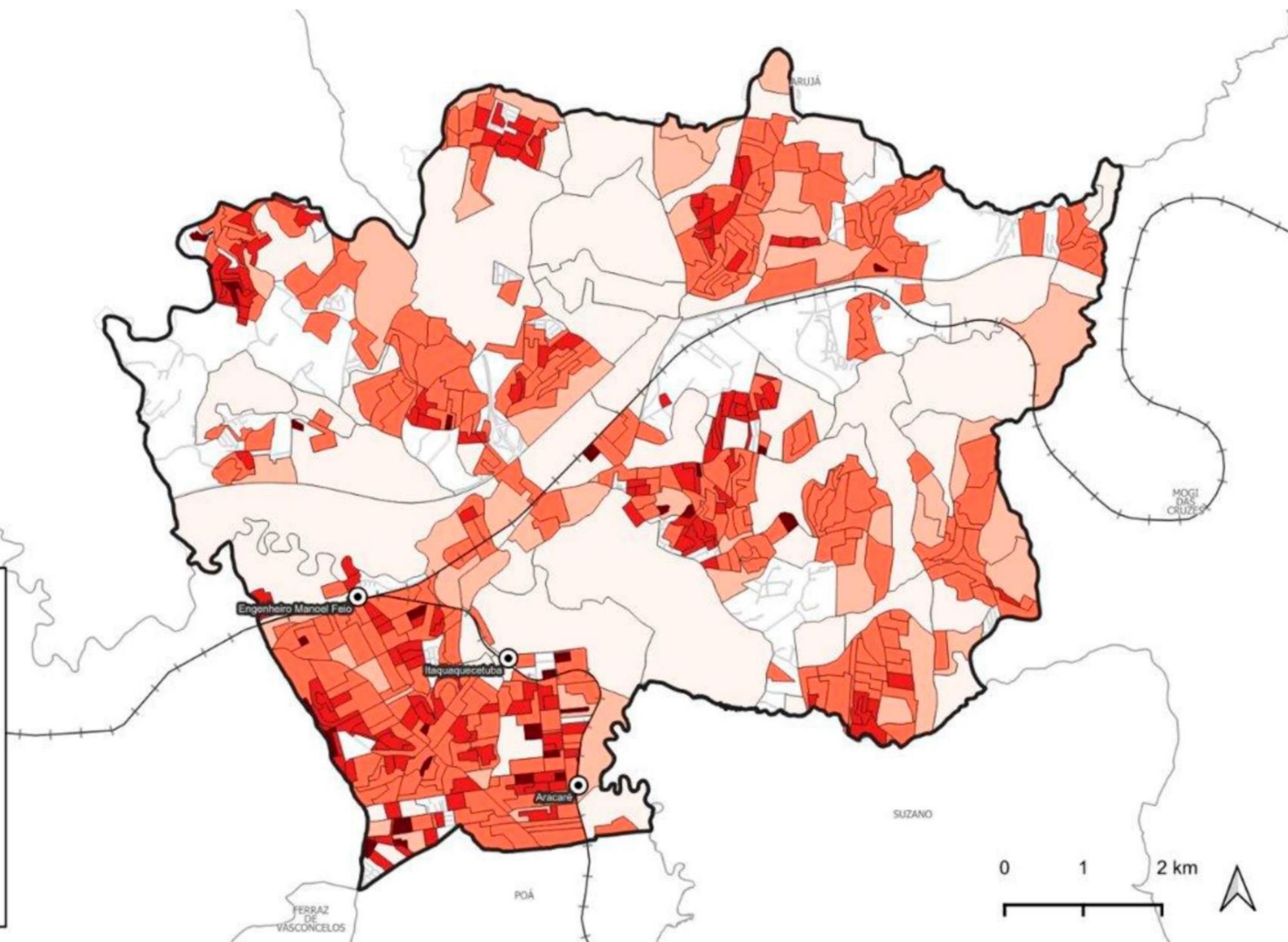
Macrozoneamento

Qualificação e Expansão Urbana

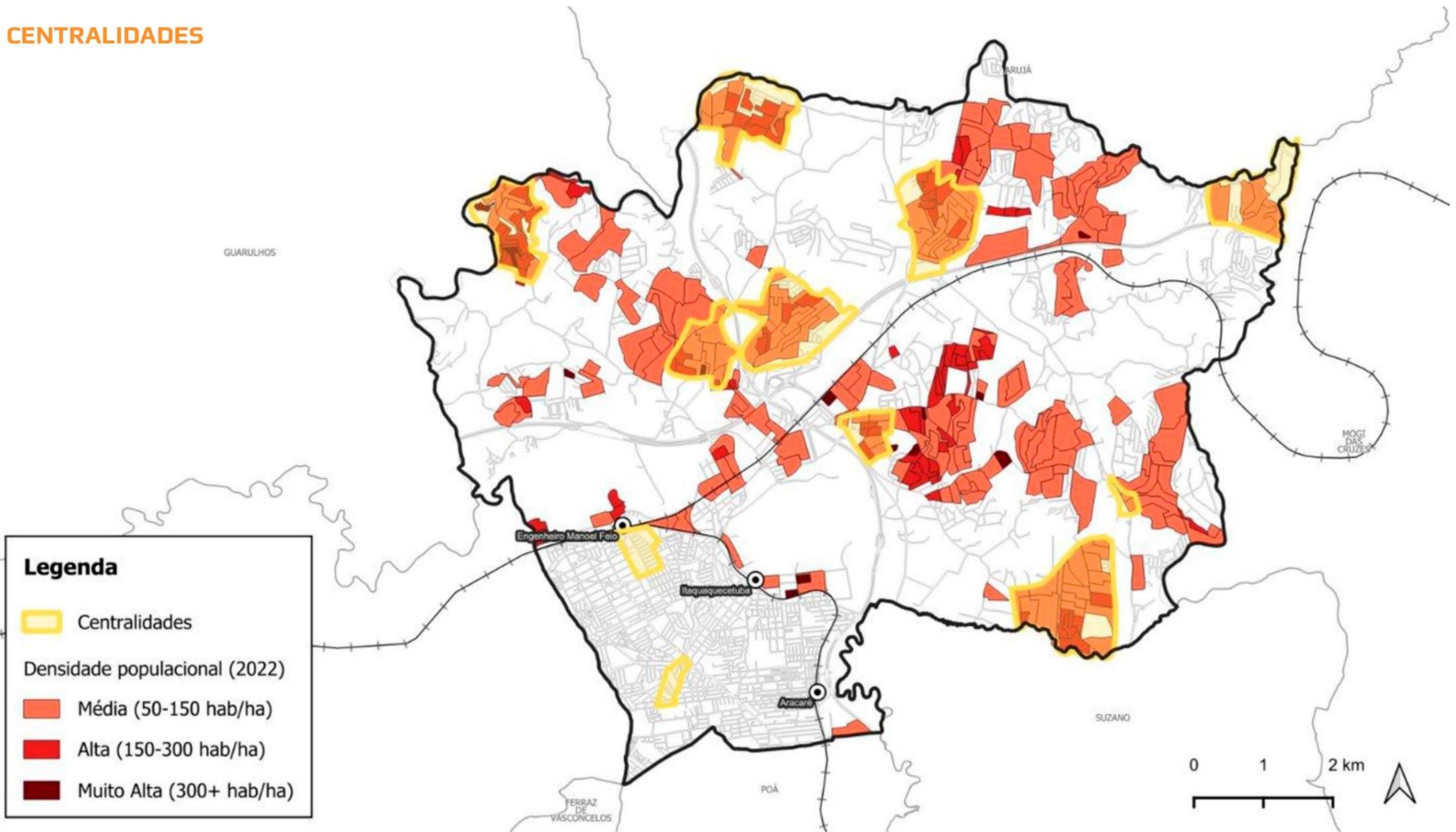
0 1 2 km



## DENSIDADE habitante por hectare



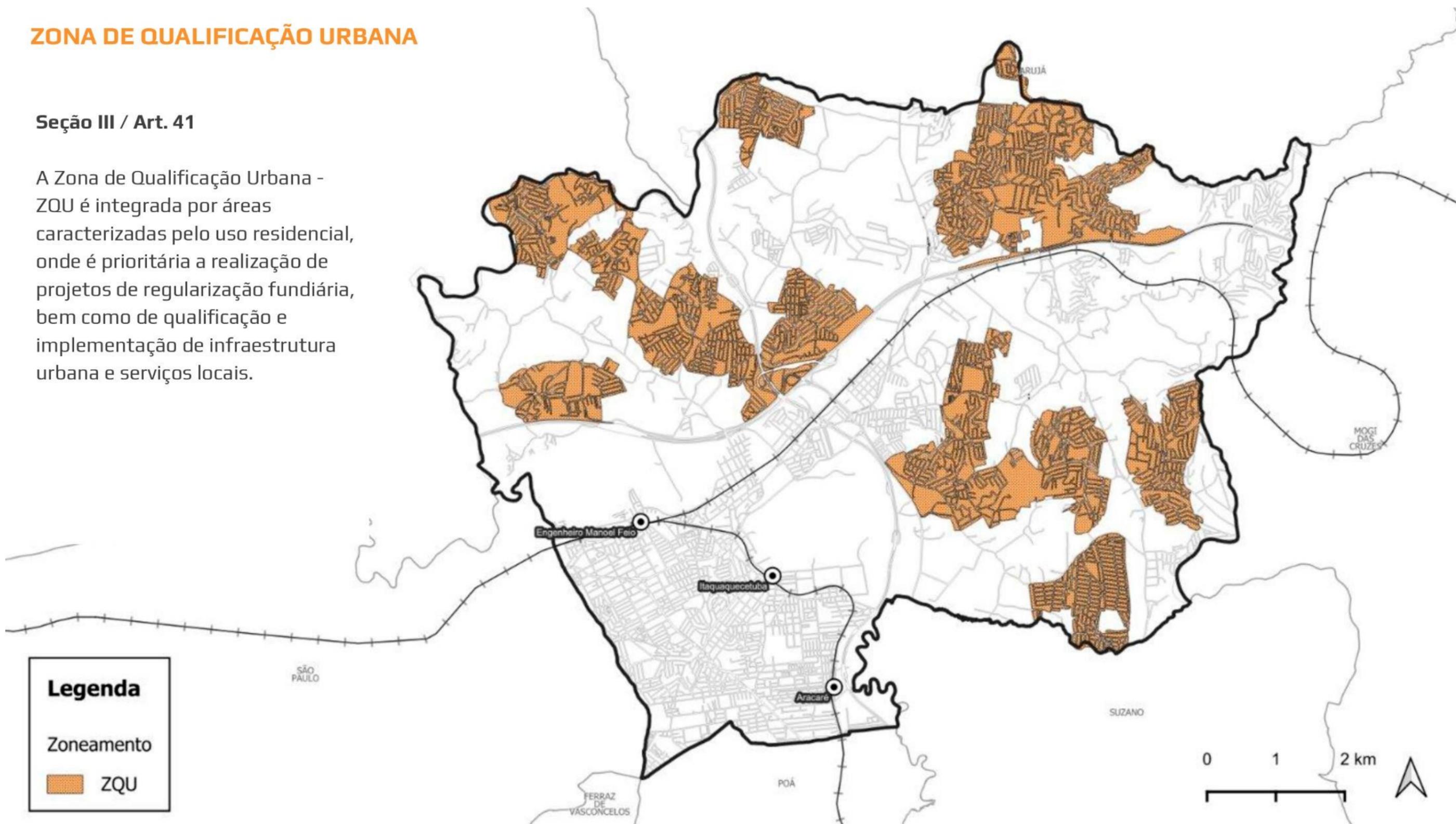
## CENTRALIDADES



## ZONA DE QUALIFICAÇÃO URBANA

### Seção III / Art. 41

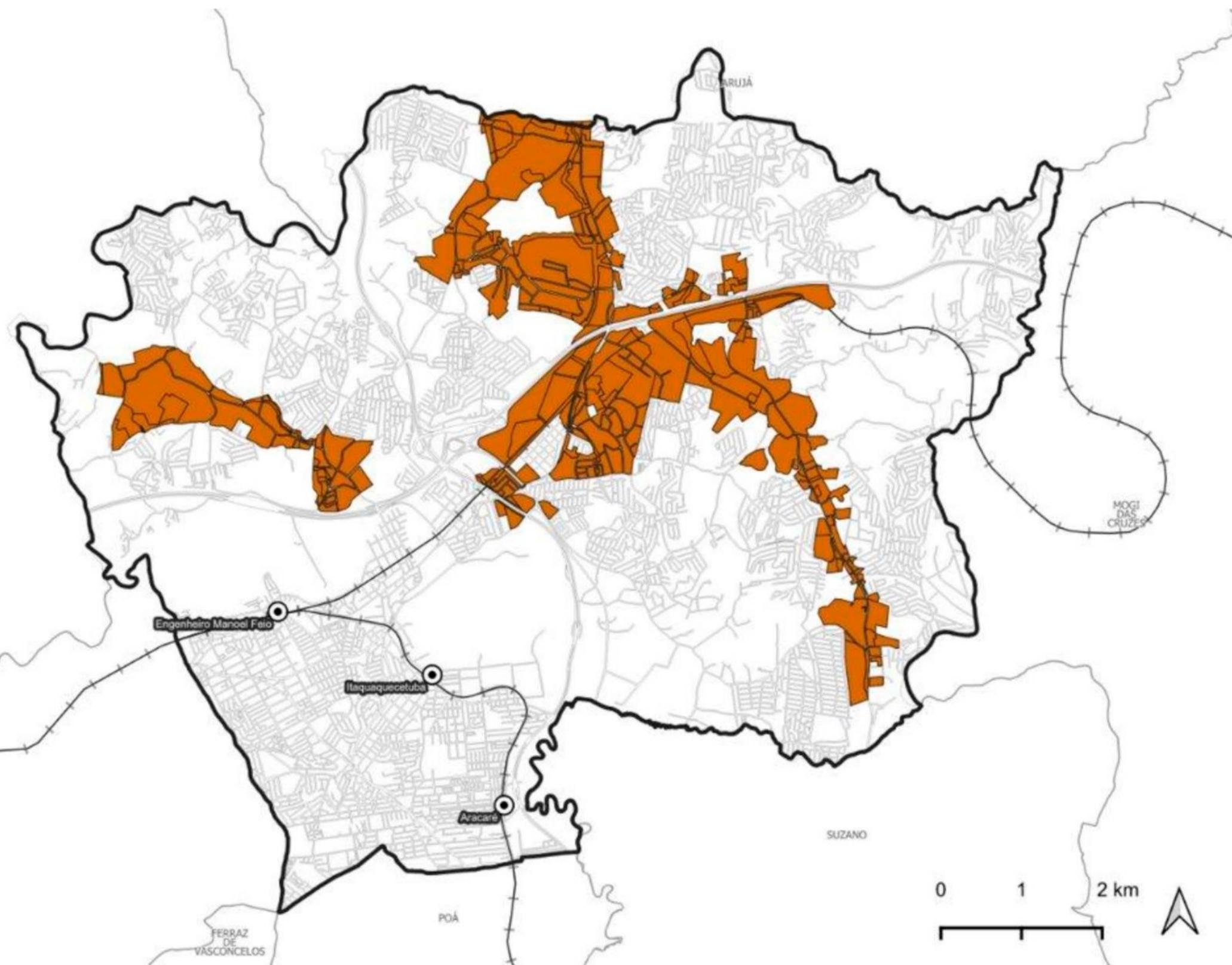
A Zona de Qualificação Urbana - ZQU é integrada por áreas caracterizadas pelo uso residencial, onde é prioritária a realização de projetos de regularização fundiária, bem como de qualificação e implementação de infraestrutura urbana e serviços locais.



## Áreas de Transformações e Adensamento Induzido - ATrAI

### Seção III / Art. 26

III - ATrAI Industrial: localizadas ao longo de vias macrometropolitanas e metropolitanas do Município de Itaquaquecetuba, onde se pretende priorizar os usos não residenciais para atividades industriais, serviços de logística e transporte.



### Legenda

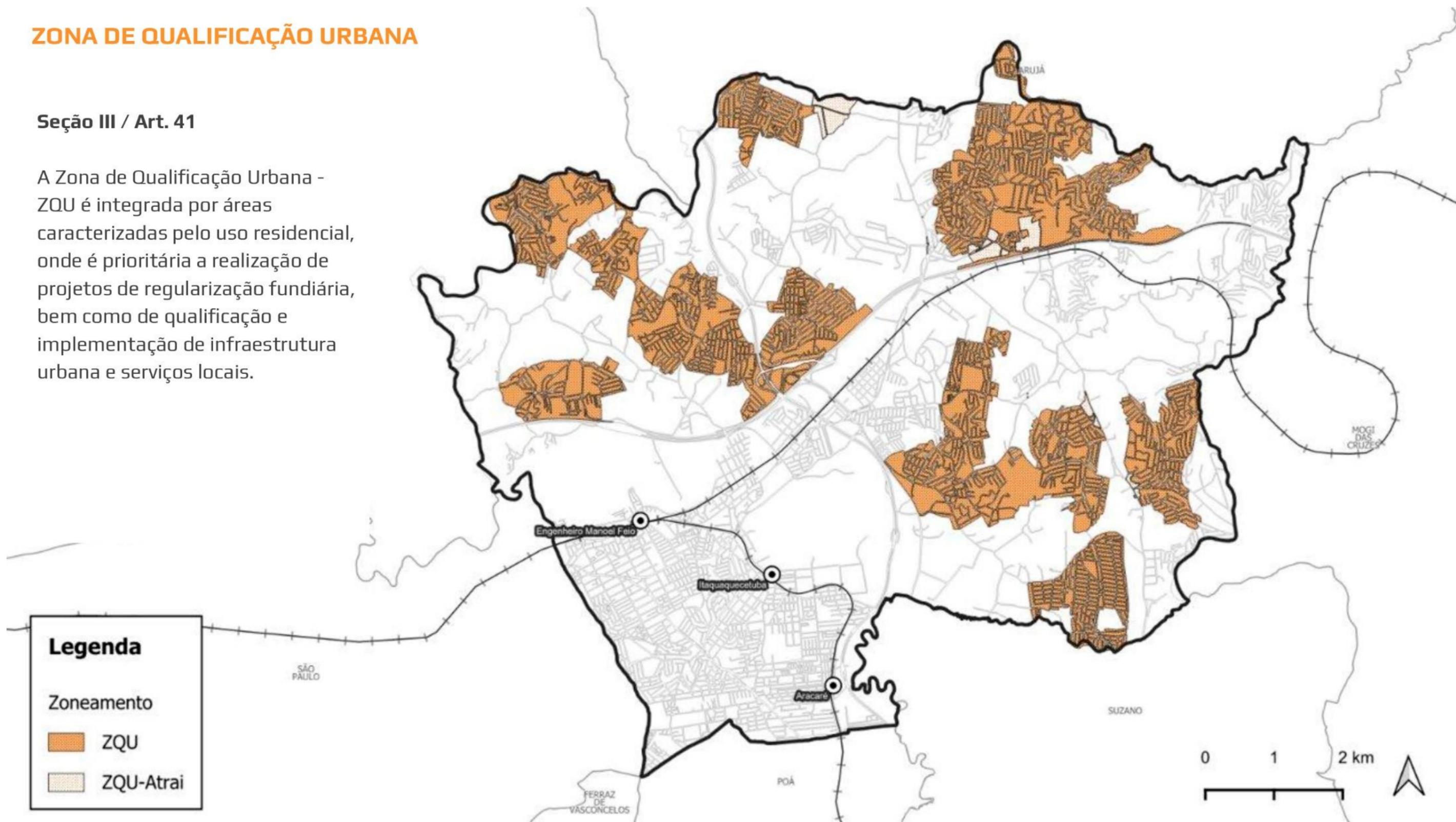
ATrAI

Transformação Industrial

## ZONA DE QUALIFICAÇÃO URBANA

### Seção III / Art. 41

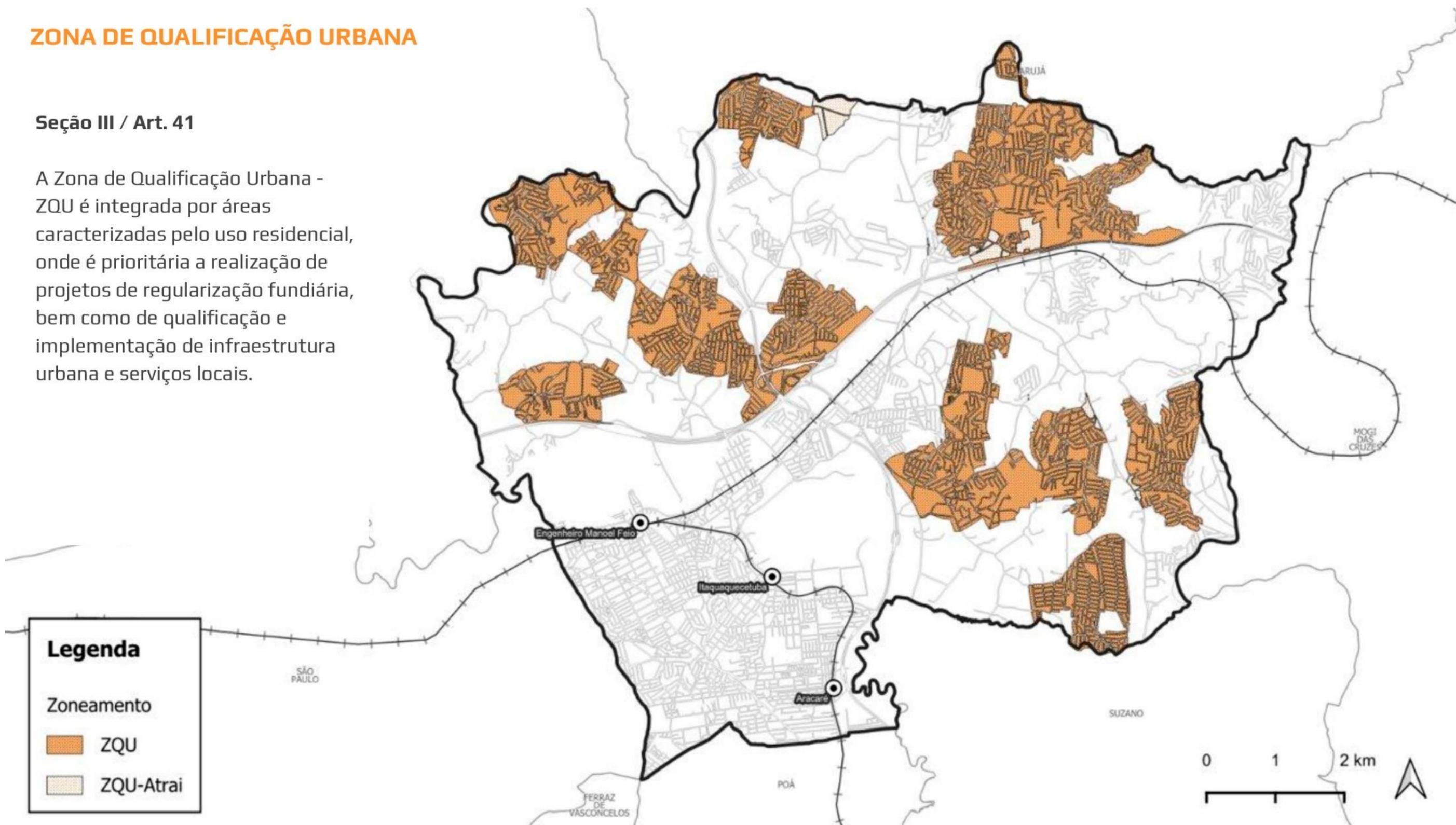
A Zona de Qualificação Urbana - ZQU é integrada por áreas caracterizadas pelo uso residencial, onde é prioritária a realização de projetos de regularização fundiária, bem como de qualificação e implementação de infraestrutura urbana e serviços locais.



## ZONA DE QUALIFICAÇÃO URBANA

### Seção III / Art. 41

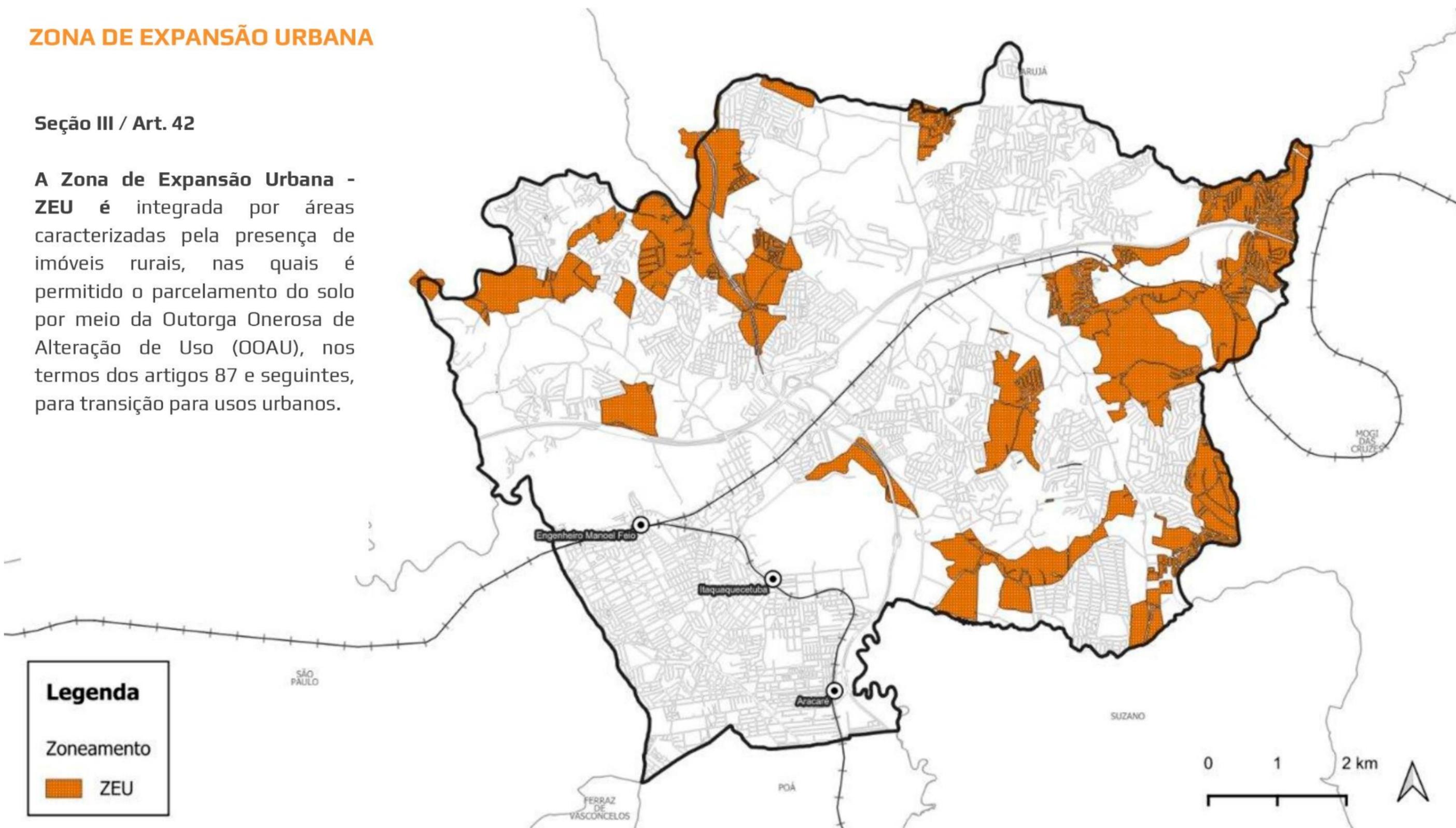
A Zona de Qualificação Urbana - ZQU é integrada por áreas caracterizadas pelo uso residencial, onde é prioritária a realização de projetos de regularização fundiária, bem como de qualificação e implementação de infraestrutura urbana e serviços locais.



## ZONA DE EXPANSÃO URBANA

### Seção III / Art. 42

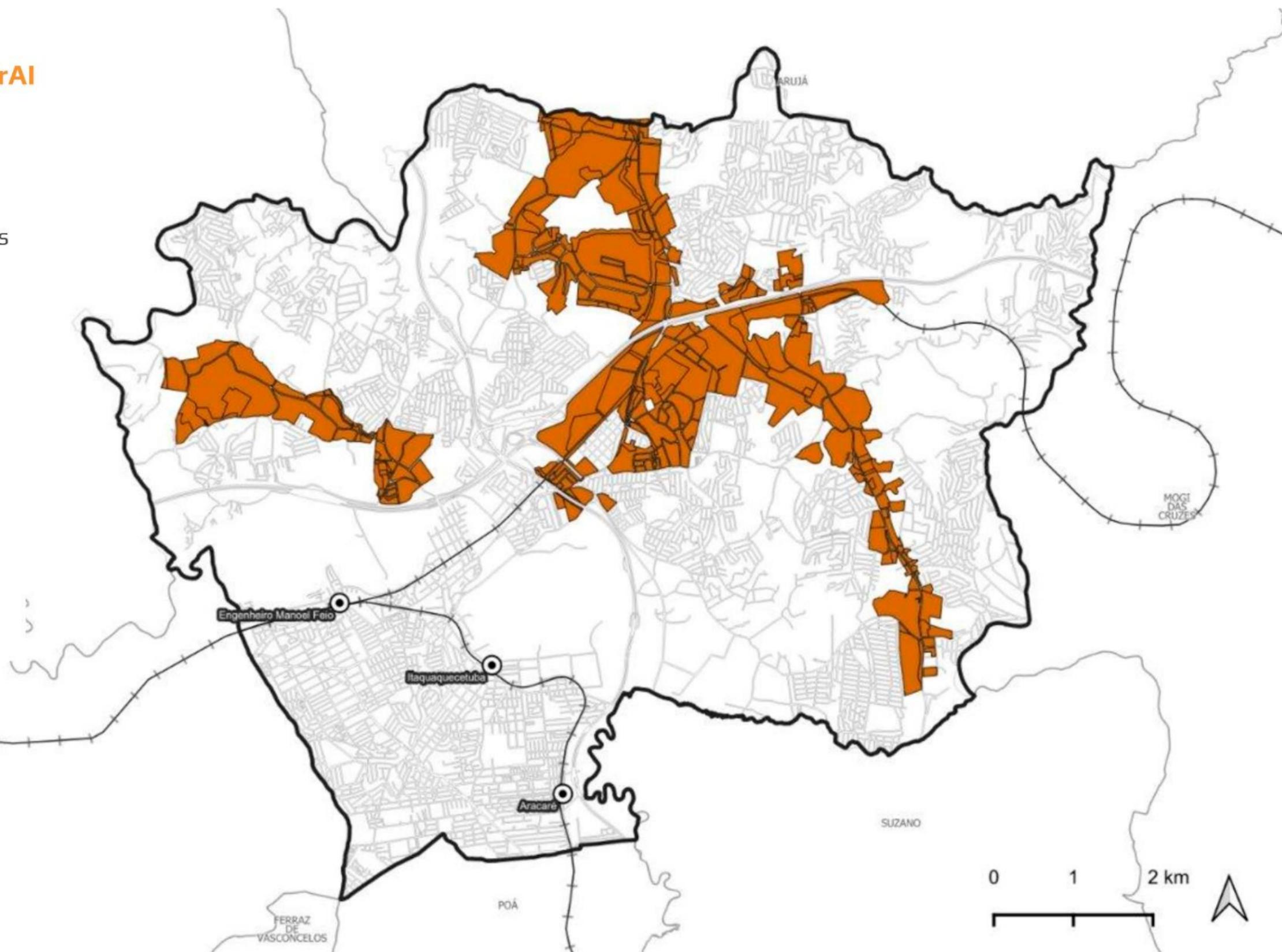
A Zona de Expansão Urbana - ZEU é integrada por áreas caracterizadas pela presença de imóveis rurais, nas quais é permitido o parcelamento do solo por meio da Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU), nos termos dos artigos 87 e seguintes, para transição para usos urbanos.



## Áreas de Transformações e Adensamento Induzido - ATrAI

### Seção III / Art. 26

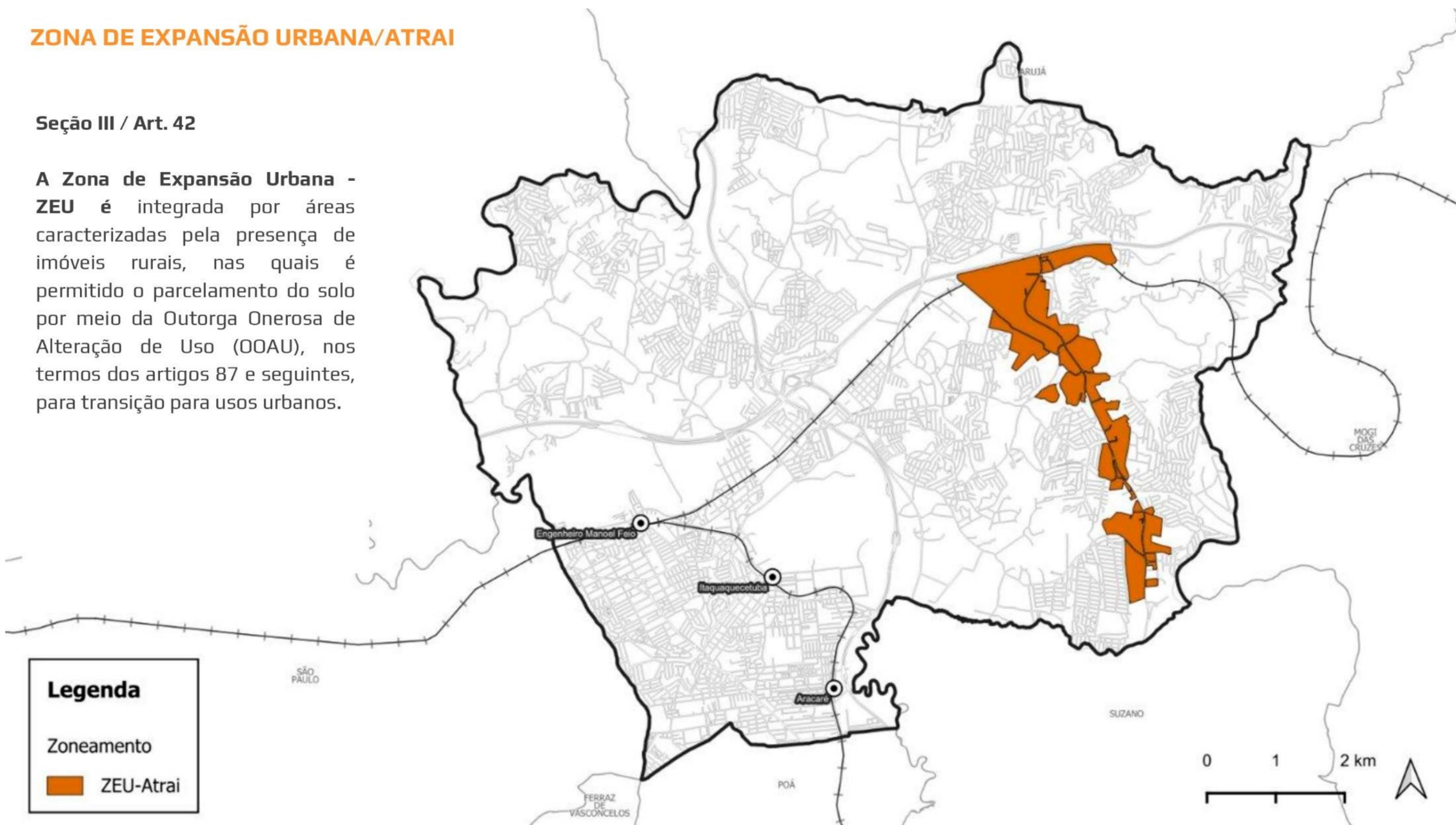
III - ATrAI Industrial: localizadas ao longo de vias macrometropolitanas e metropolitanas do Município de Itaquaquecetuba, onde se pretende priorizar os usos não residenciais para atividades industriais, serviços de logística e transporte.



## ZONA DE EXPANSÃO URBANA/ATRAI

### Seção III / Art. 42

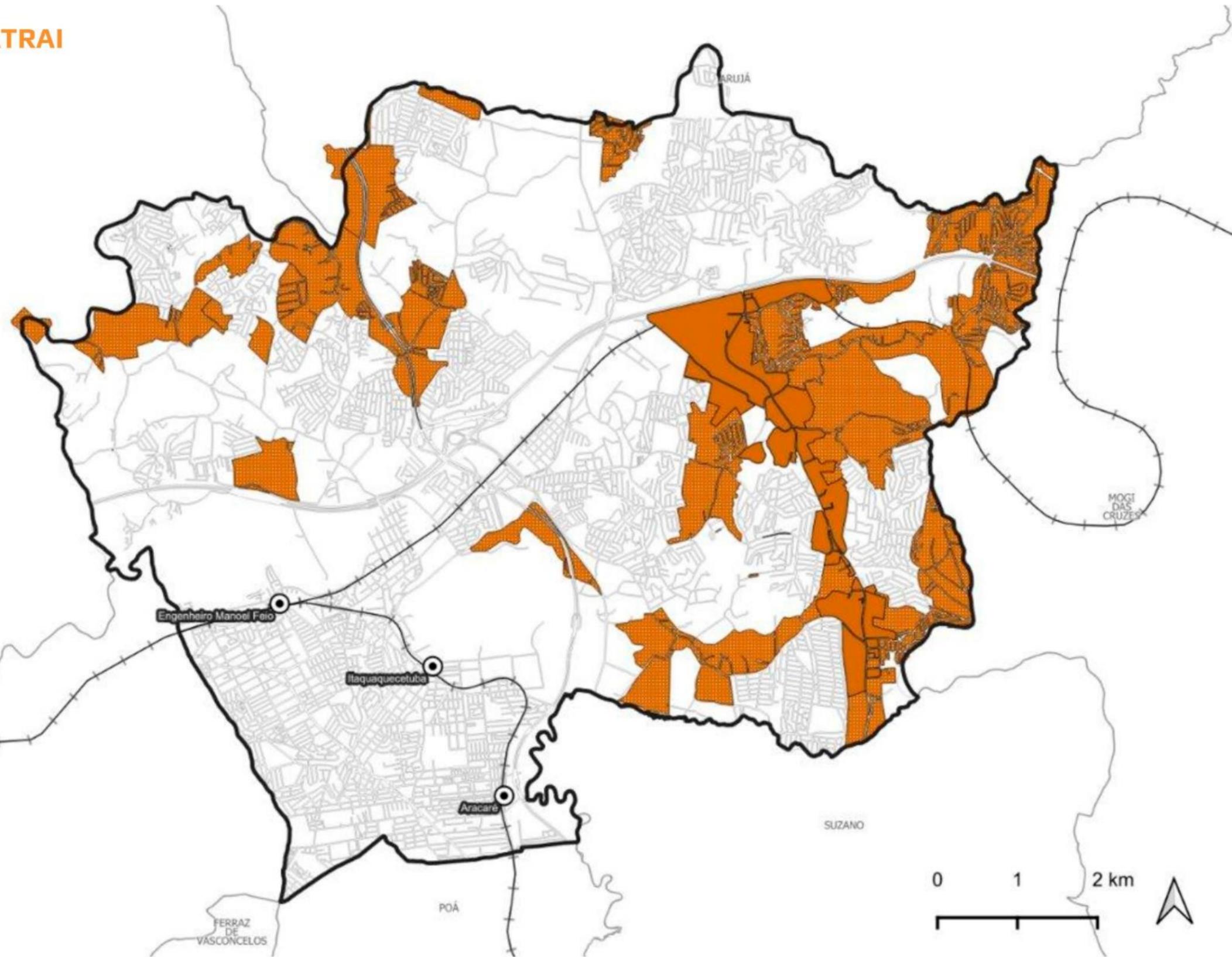
A Zona de Expansão Urbana - ZEU é integrada por áreas caracterizadas pela presença de imóveis rurais, nas quais é permitido o parcelamento do solo por meio da Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU), nos termos dos artigos 87 e seguintes, para transição para usos urbanos.



## ZONA DE EXPANSÃO URBANA/ATRAI

### Seção III / Art. 42

A Zona de Expansão Urbana - ZEU é integrada por áreas caracterizadas pela presença de imóveis rurais, nas quais é permitido o parcelamento do solo por meio da Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU), nos termos dos artigos 87 e seguintes, para transição para usos urbanos.



### Legenda

#### Zoneamento

-  ZEU-Atrai
-  ZEU

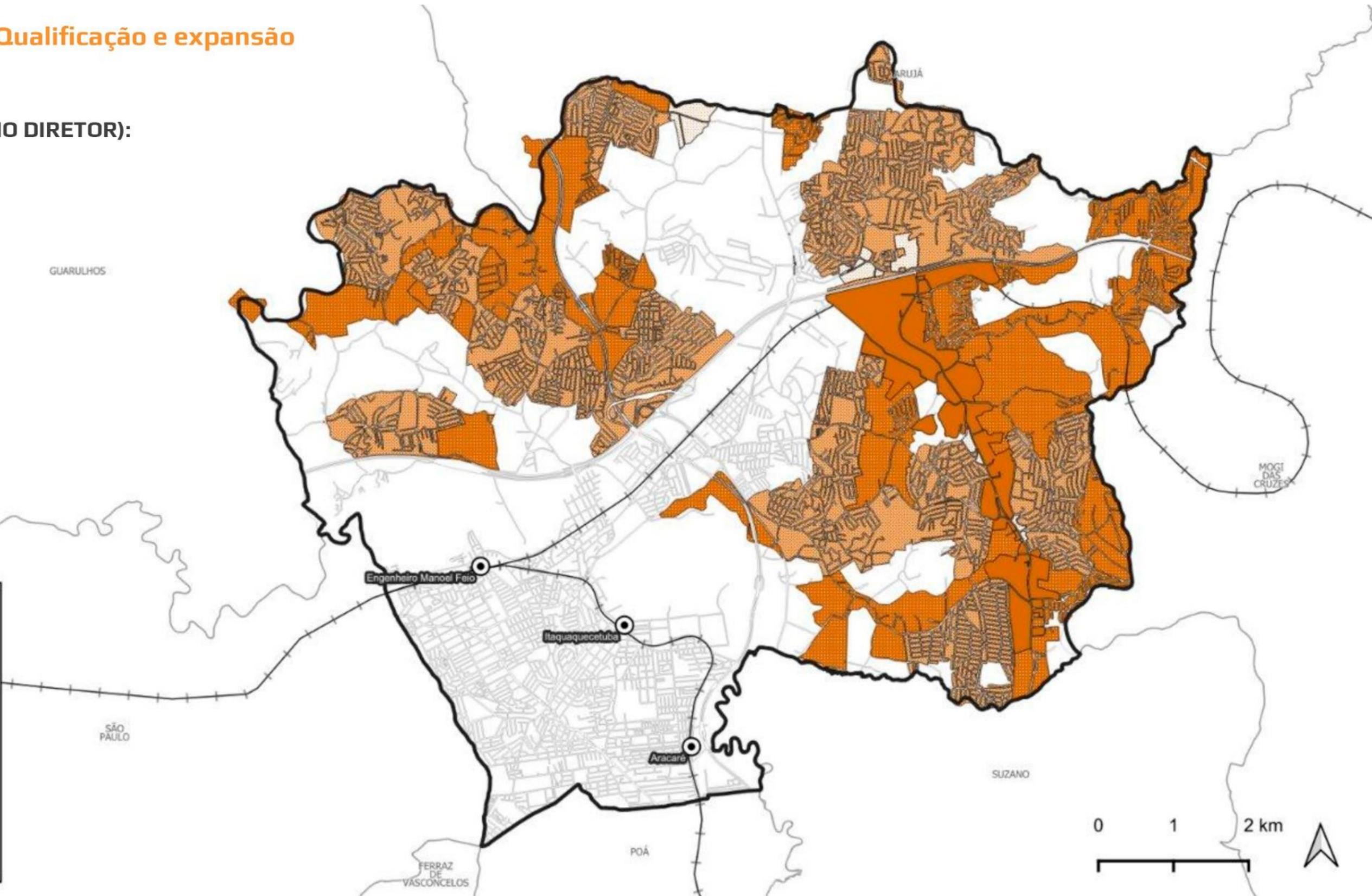
## MACROZONA: Qualificação e expansão urbana

CA BÁSICO (PLANO DIRETOR):  
1,0

**Legenda**

Zoneamento

- ZEU-Atrai
- ZEU
- ZQU
- ZQU-Atrai

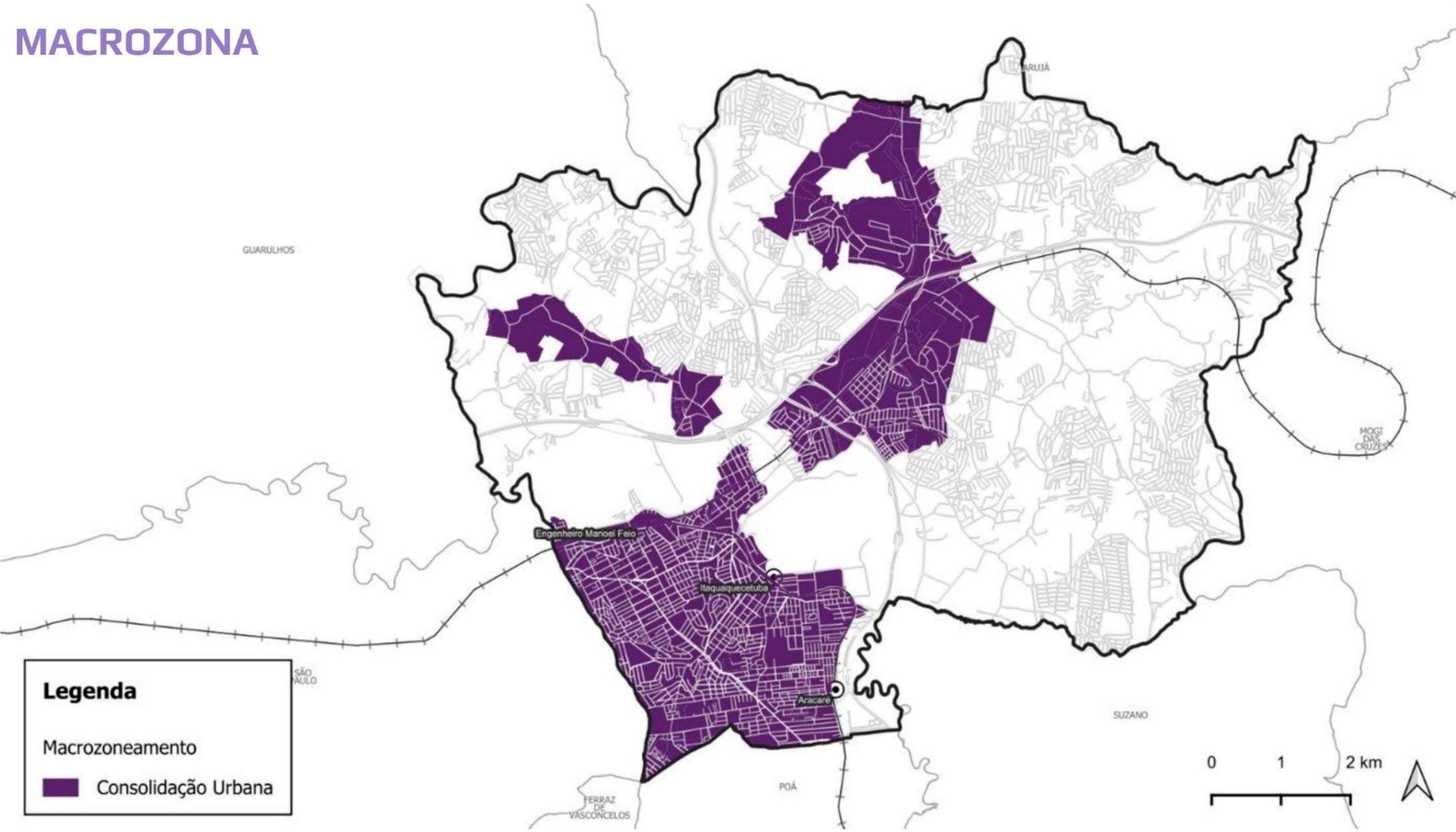


# Macrozona de Consolidação Urbana

### **Art. 11.**

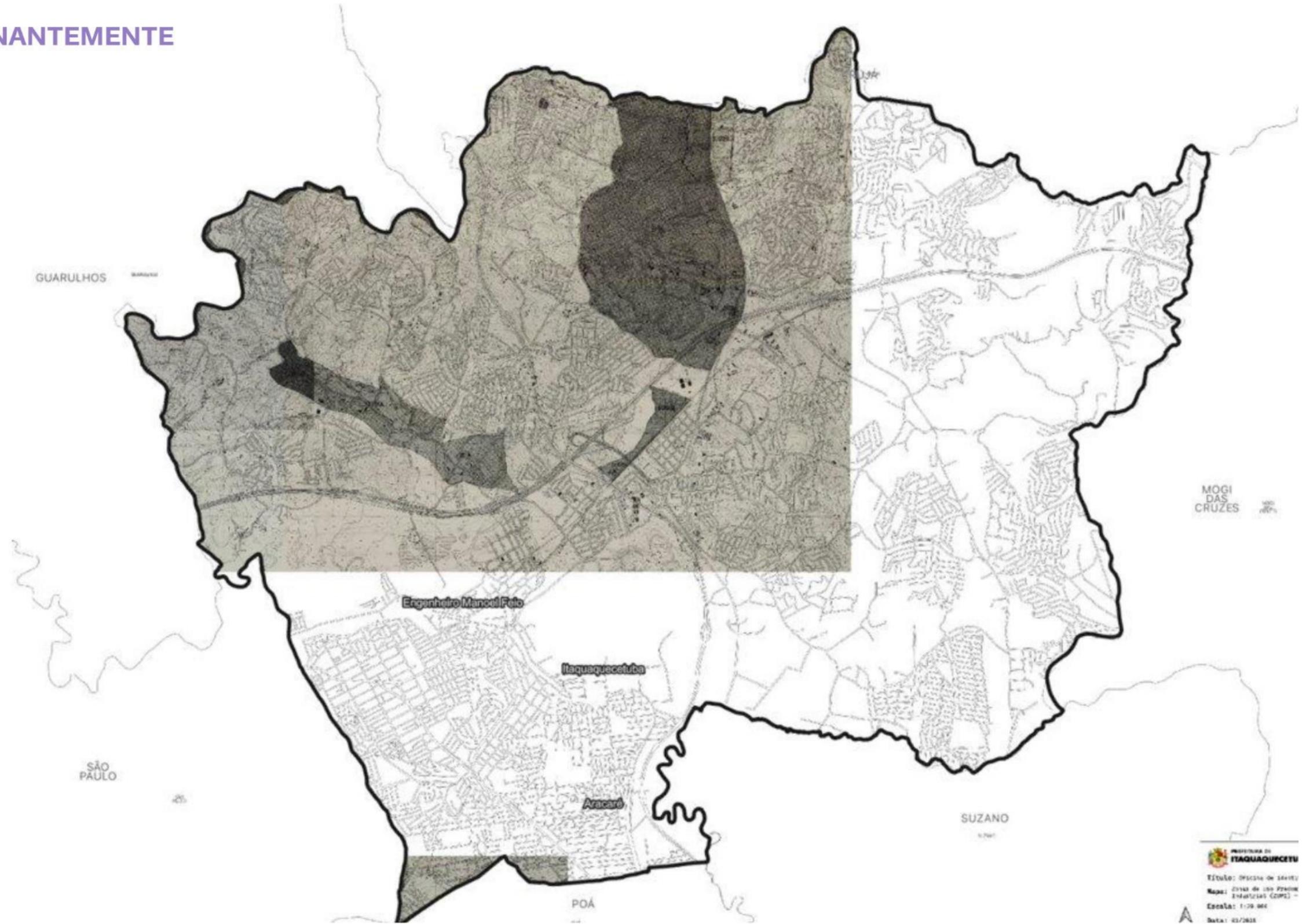
A Macrozona de Consolidação Urbana-Ambiental, em face de suas características físico-ambientais e socioeconômicas, apresenta elevados índices de infraestrutura urbana e de empregos e objetiva orientar o desenvolvimento urbano da cidade, mediante a aplicação de instrumentos urbanísticos e jurídicos, quando necessários.

# MACROZONA



# ZONA DE USO PREDOMINANTE INDUSTRIAL

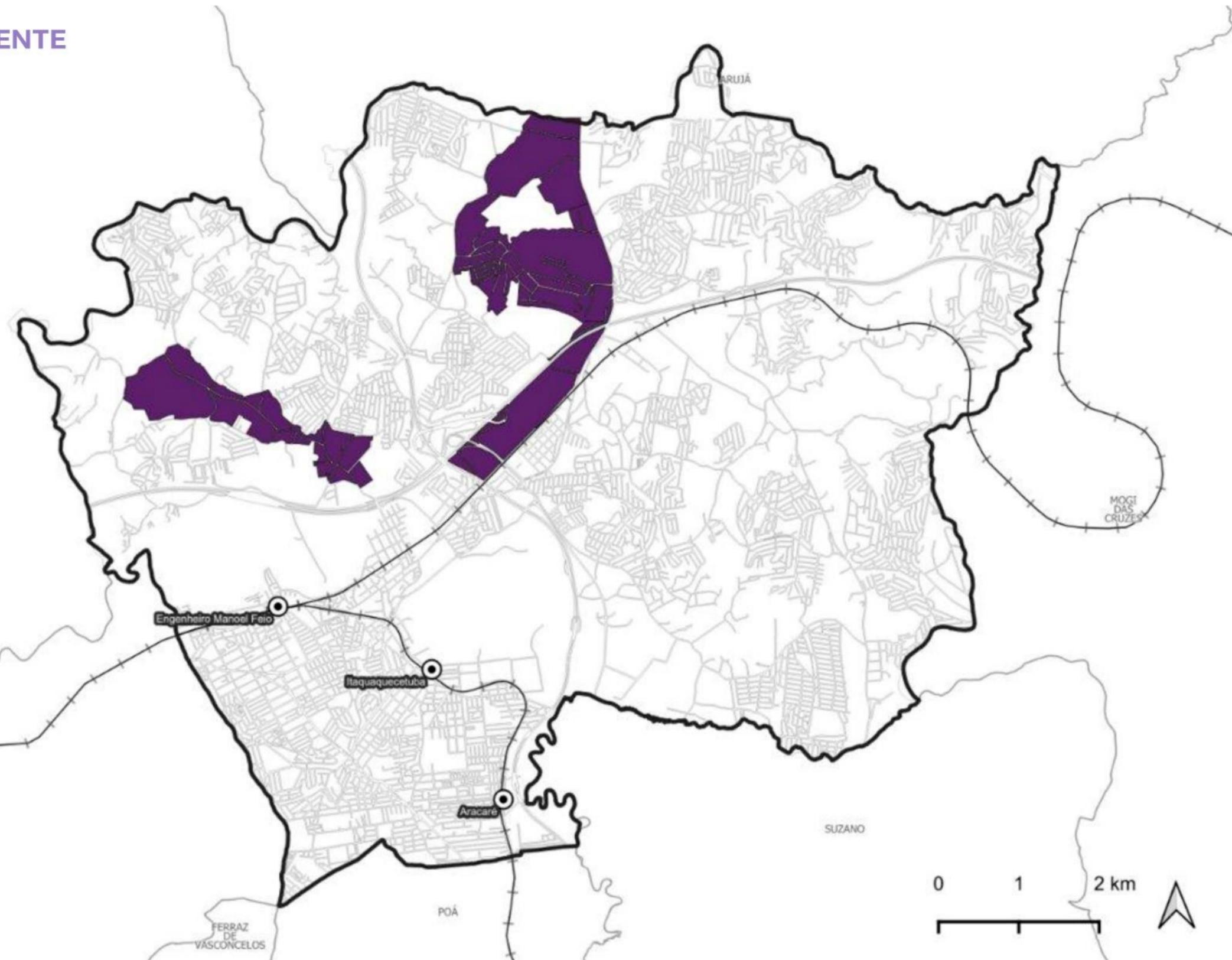
ESTADUAL



## ZONA DE USO PREDOMINANTE INDUSTRIAL 1

### Seção III / Art. 36

As Zonas de Uso Predominantemente Industrial - ZUPI 1 são aquelas criadas por força do disposto no inciso II, do art. 6º, da Lei Estadual nº 1.817, de 27 de outubro de 1978, alterada pela Lei Estadual nº 11.243, de 10 de outubro de 2002.



### Legenda

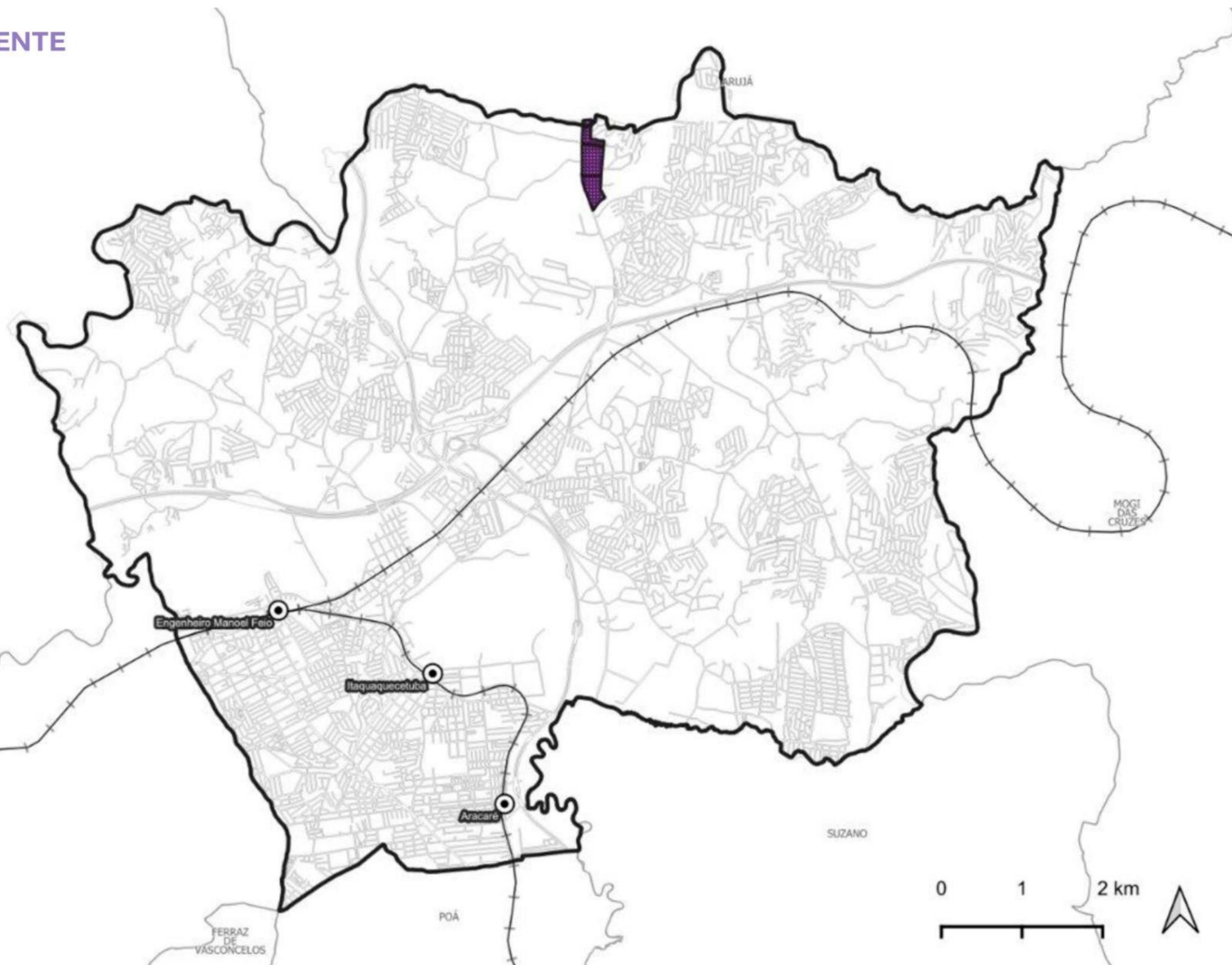
Zoneamento

 ZUPI-1

## ZONA DE USO PREDOMINANTE INDUSTRIAL 2

### Seção III / Art. 37

As Zonas de Uso Predominantemente Industrial - ZUPI 2 são aquelas criadas por força do disposto no inciso II, do art. 6º, da Lei Estadual nº 1.817, de 27 de outubro de 1978, alterada pela Lei Estadual nº 11.243, de 10 de outubro de 2002.



### Legenda

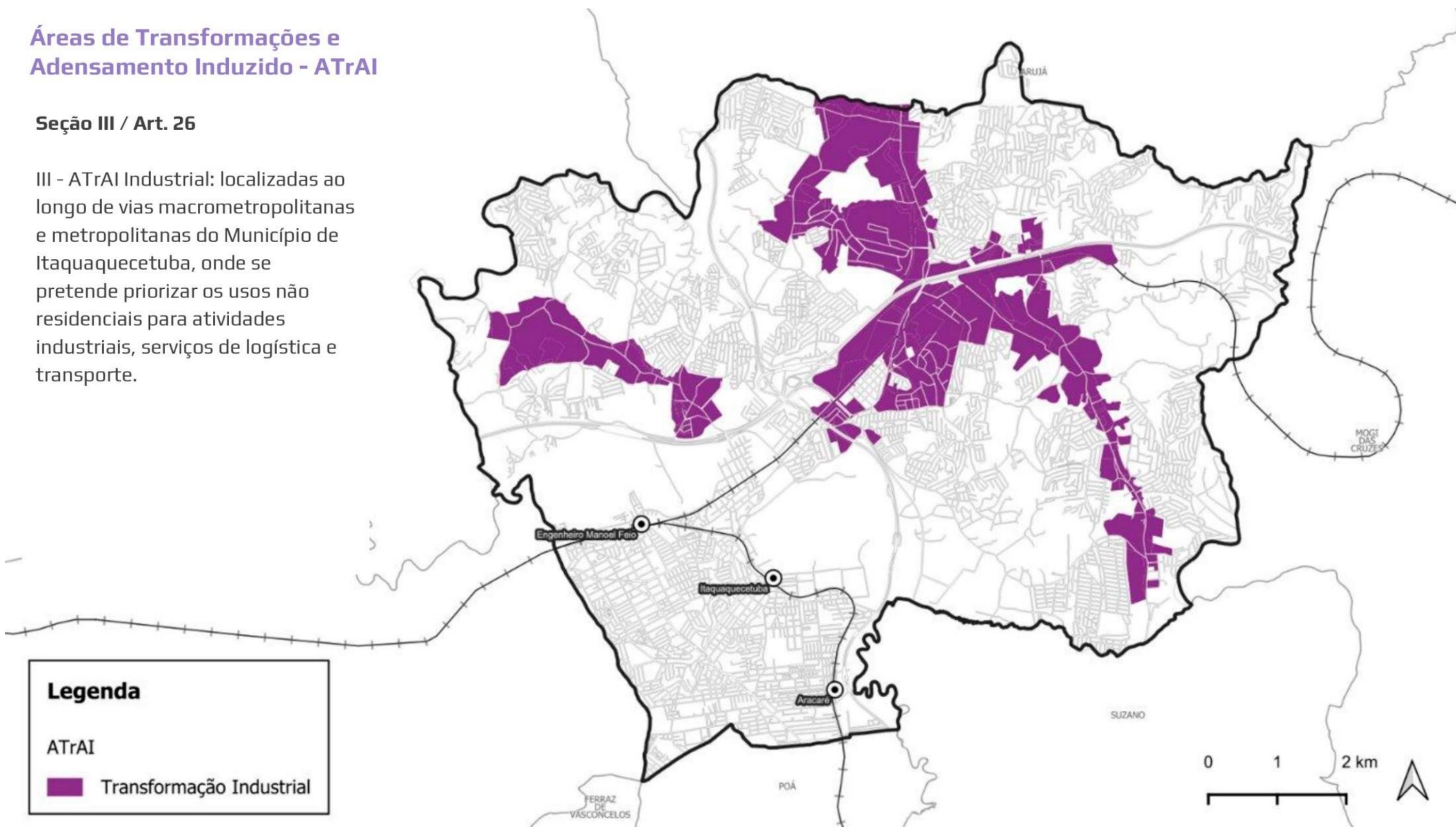
Zoneamento

ZUPI-2

## Áreas de Transformações e Adensamento Induzido - ATrAI

### Seção III / Art. 26

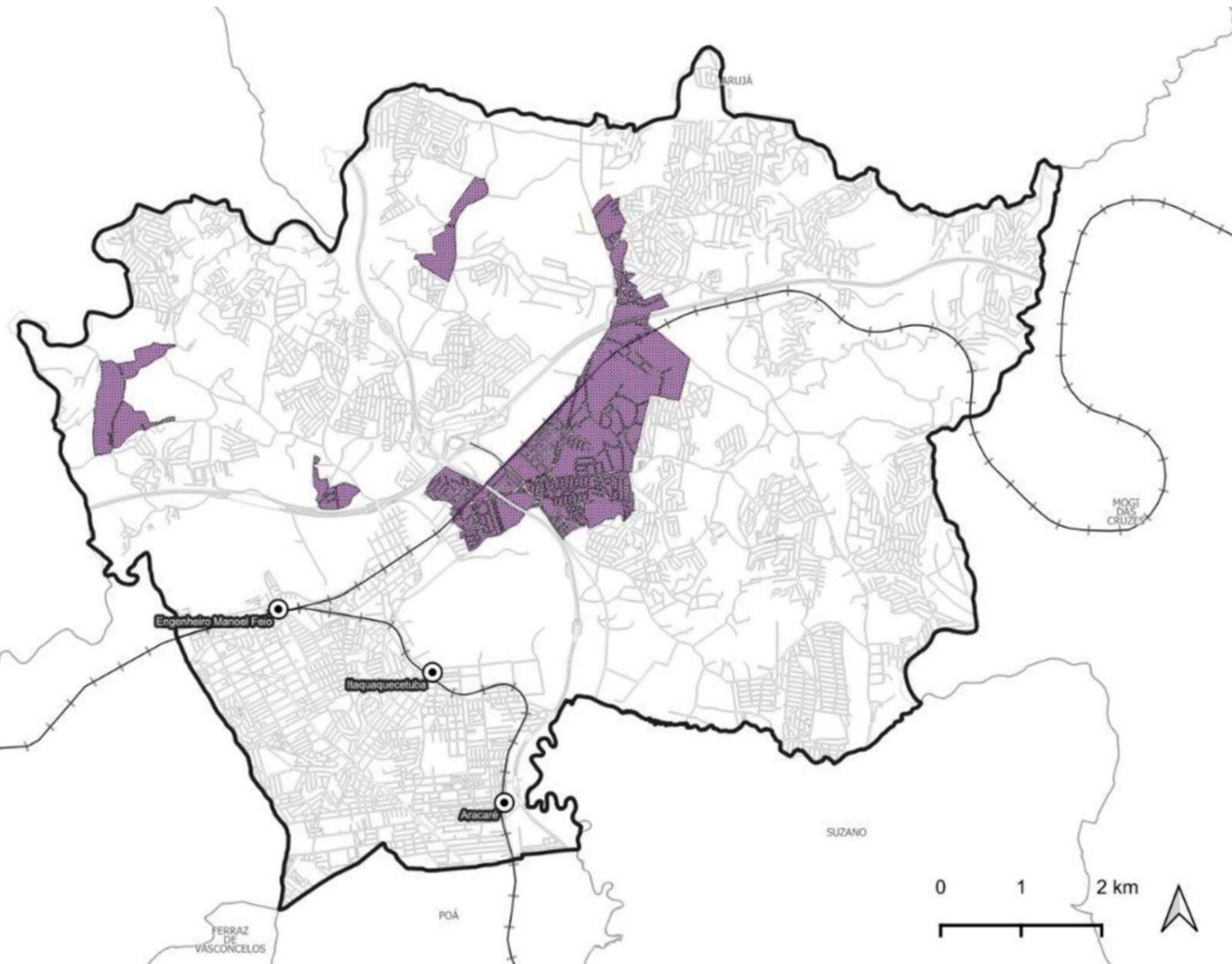
III - ATrAI Industrial: localizadas ao longo de vias macrometropolitanas e metropolitanas do Município de Itaquaquecetuba, onde se pretende priorizar os usos não residenciais para atividades industriais, serviços de logística e transporte.



## ZONA DE USO INDUSTRIAL DIVERSIFICADO

### Seção III / Art. 38

A Zona de Uso Industrial Diversificado - ZUDI é composta por loteamentos industriais e áreas de uso predominantemente industrial, além de admitirem usos de armazenagem e logística.



### Legenda

Zoneamento

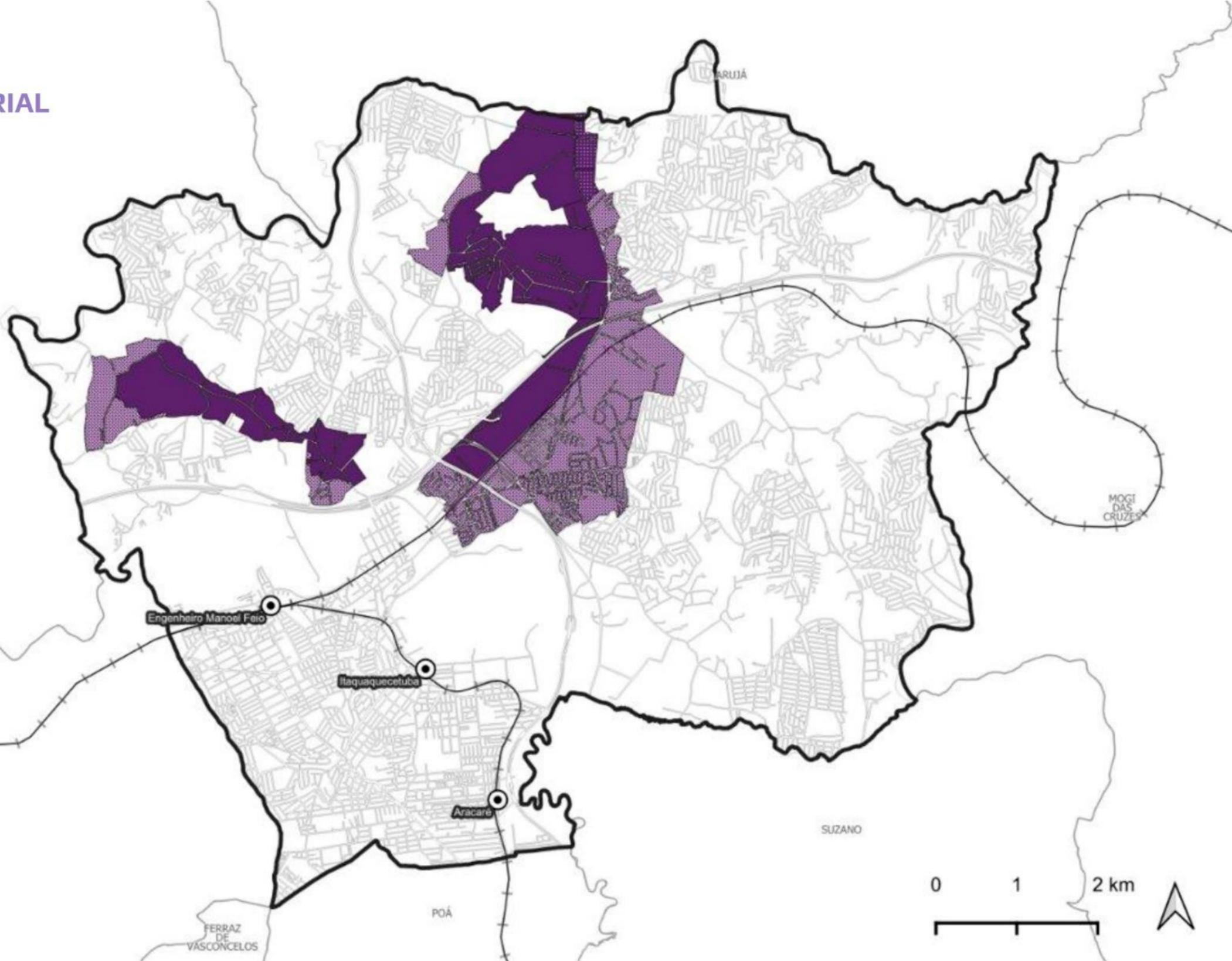
ZUDI

**ZONA DE USO INDUSTRIAL  
DIVERSIFICADO + ZONA DE USO  
PREDOMINANTEMENTE INDUSTRIAL**

**Legenda**

Zoneamento

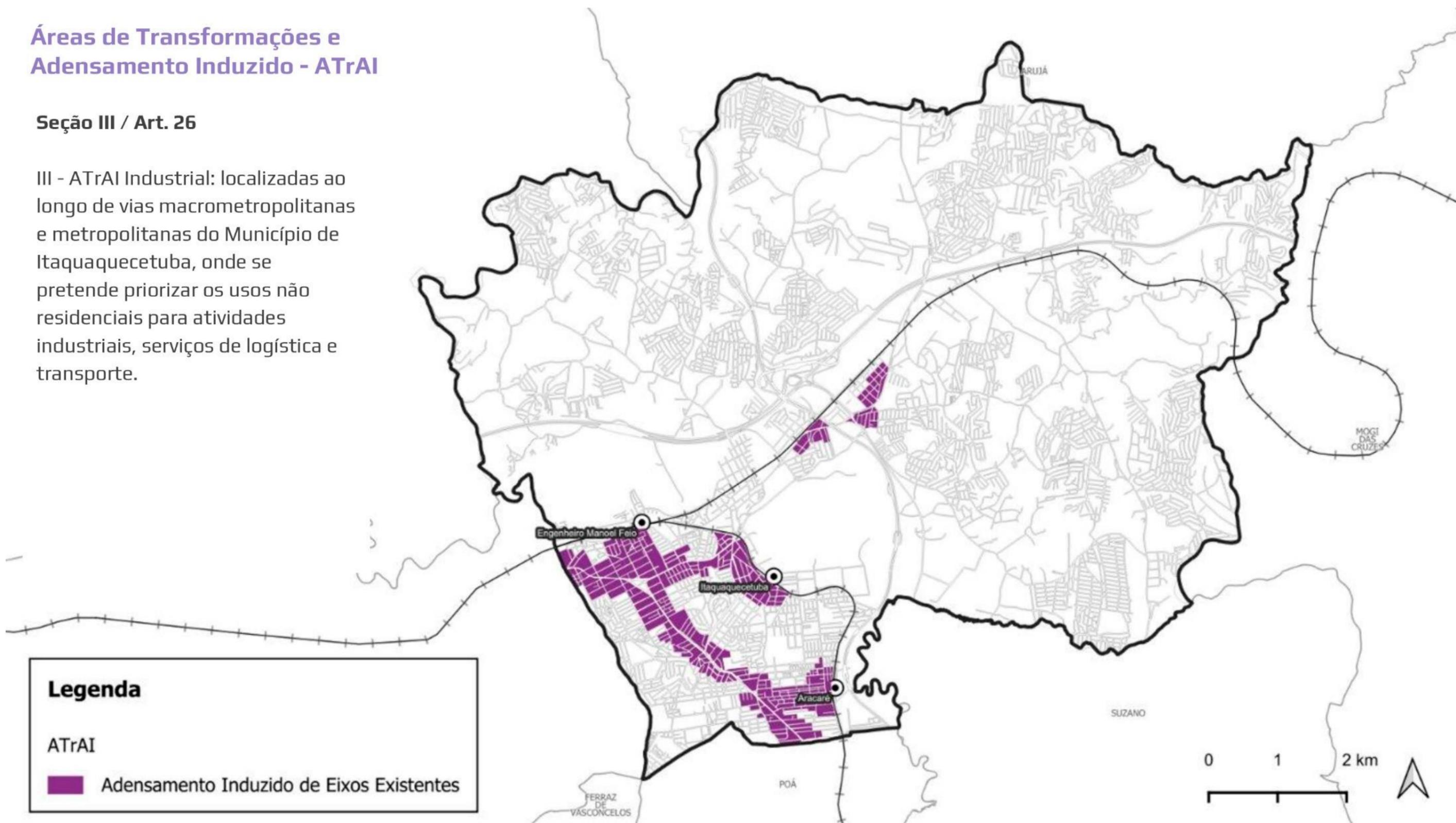
- ZUPI-1
- ZUPI-2
- ZUD



## Áreas de Transformações e Adensamento Induzido - ATrAI

### Seção III / Art. 26

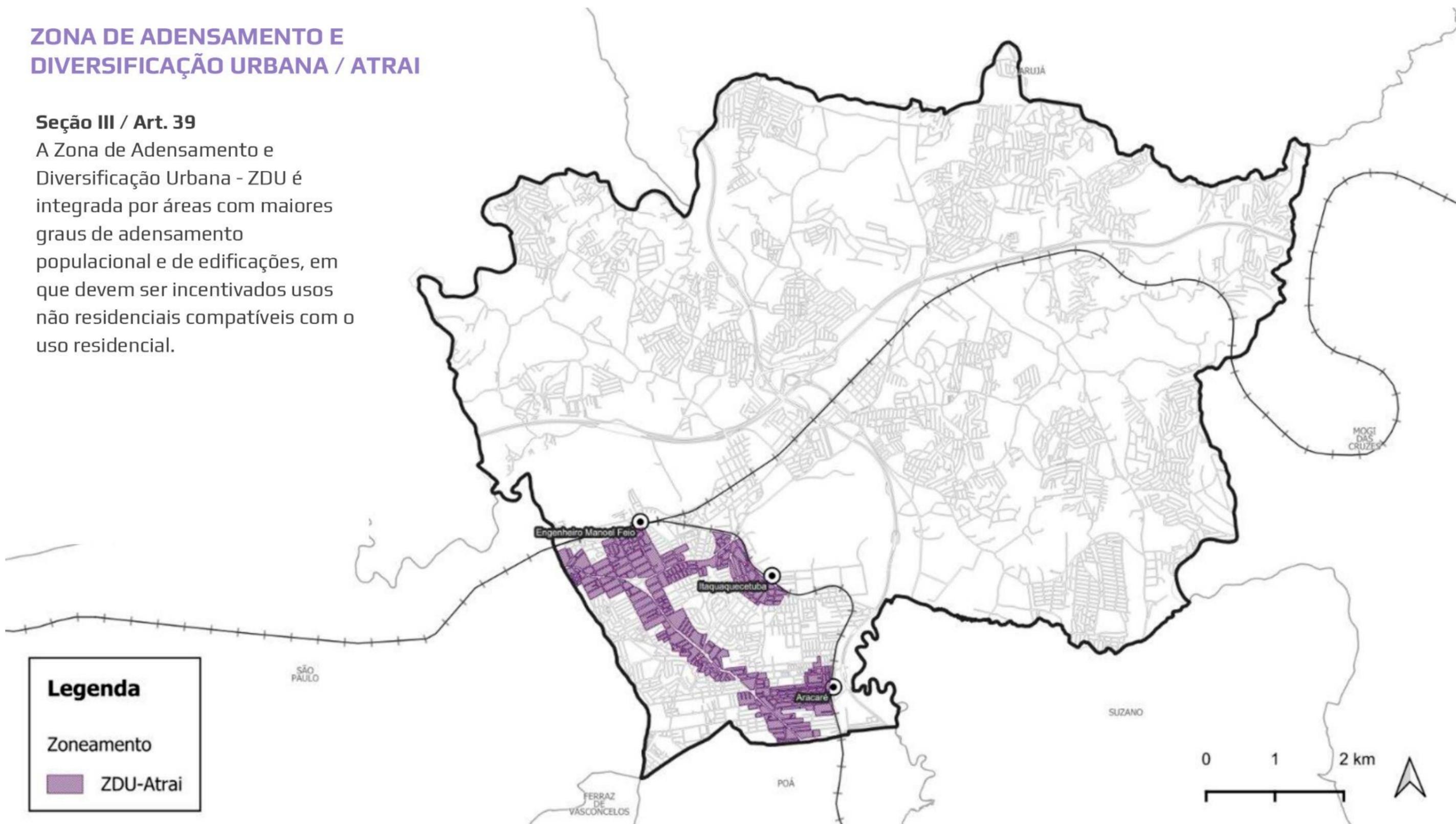
III - ATrAI Industrial: localizadas ao longo de vias macrometropolitanas e metropolitanas do Município de Itaquaquecetuba, onde se pretende priorizar os usos não residenciais para atividades industriais, serviços de logística e transporte.



## ZONA DE ADENSAMENTO E DIVERSIFICAÇÃO URBANA / ATRAI

### Seção III / Art. 39

A Zona de Adensamento e Diversificação Urbana - ZDU é integrada por áreas com maiores graus de adensamento populacional e de edificações, em que devem ser incentivados usos não residenciais compatíveis com o uso residencial.



## ZONA DE ADENSAMENTO E DIVERSIFICAÇÃO URBANA

### Seção III / Art. 39

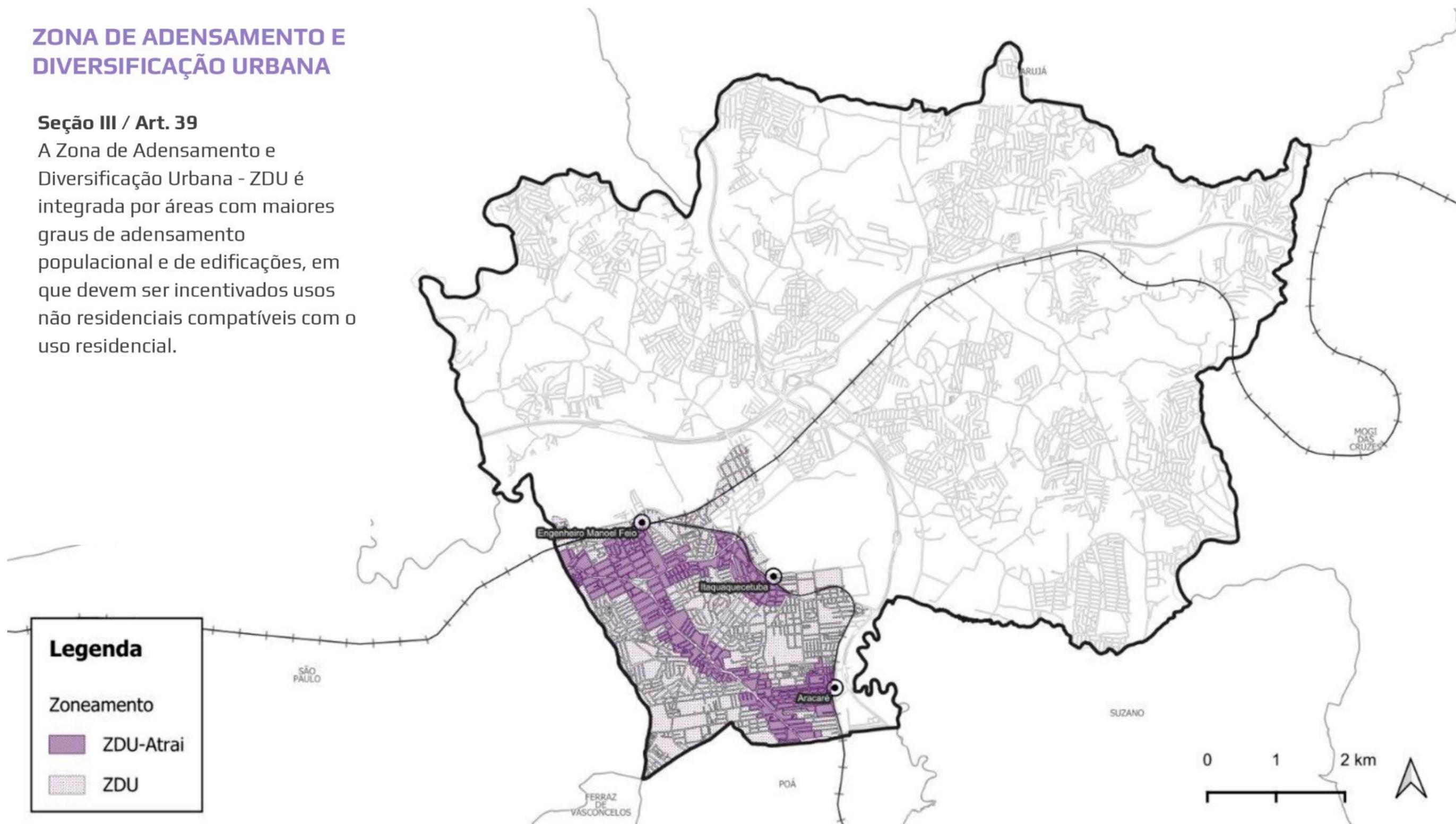
A Zona de Adensamento e Diversificação Urbana - ZDU é integrada por áreas com maiores graus de adensamento populacional e de edificações, em que devem ser incentivados usos não residenciais compatíveis com o uso residencial.



## ZONA DE ADENSAMENTO E DIVERSIFICAÇÃO URBANA

### Seção III / Art. 39

A Zona de Adensamento e Diversificação Urbana - ZDU é integrada por áreas com maiores graus de adensamento populacional e de edificações, em que devem ser incentivados usos não residenciais compatíveis com o uso residencial.



## ZONA DE URBANIZAÇÃO CONSOLIDADA

### Seção III / Art. 34

A Zona de Urbanização Consolidada - ZUR é integrada pelas áreas centrais do Município, onde se deu o início da urbanização, atualmente atendidas com boa infraestrutura urbana.



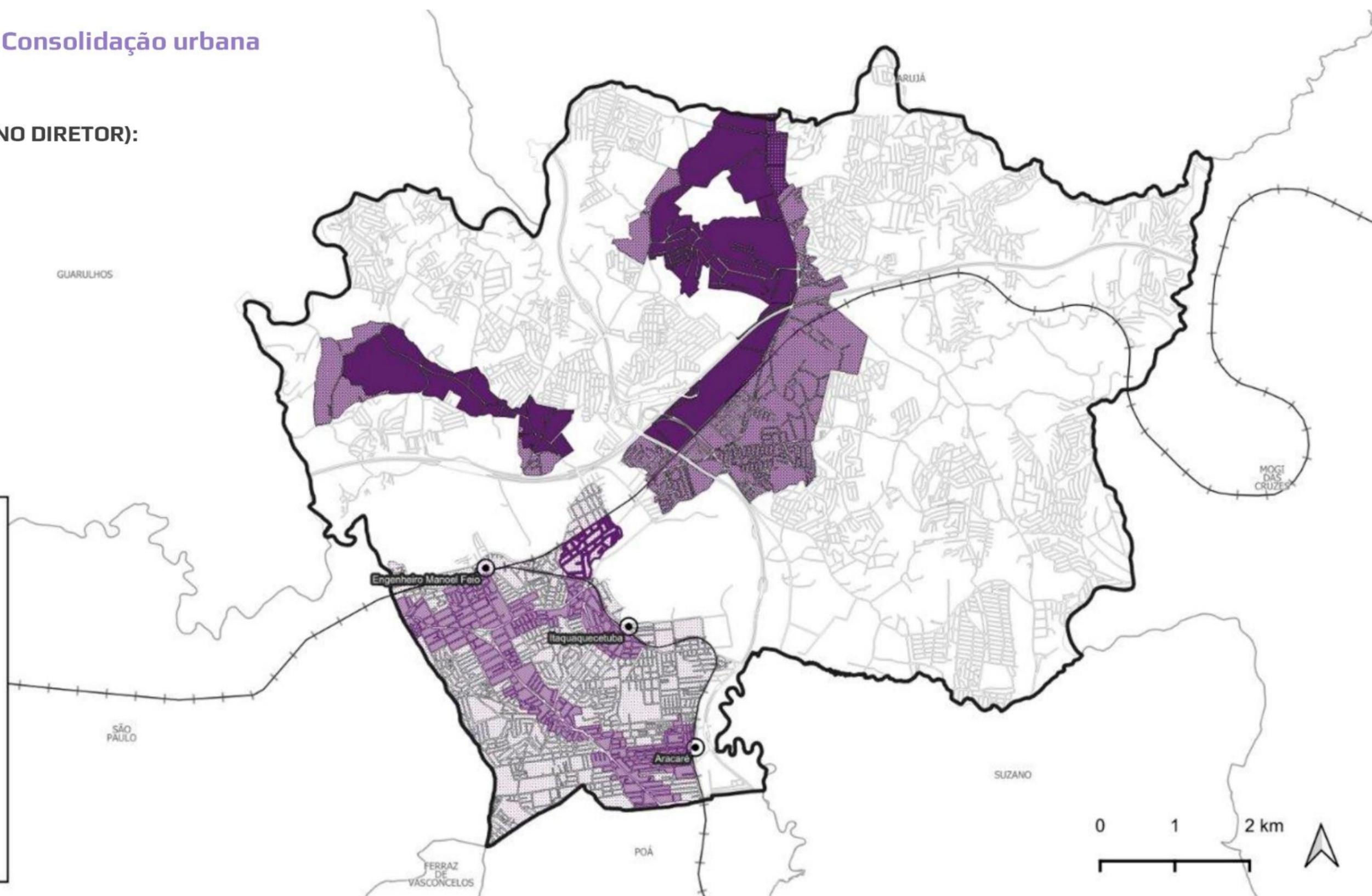
## MACROZONA: Consolidação urbana

CA BÁSICO (PLANO DIRETOR):  
1,0

**Legenda**

Zoneamento

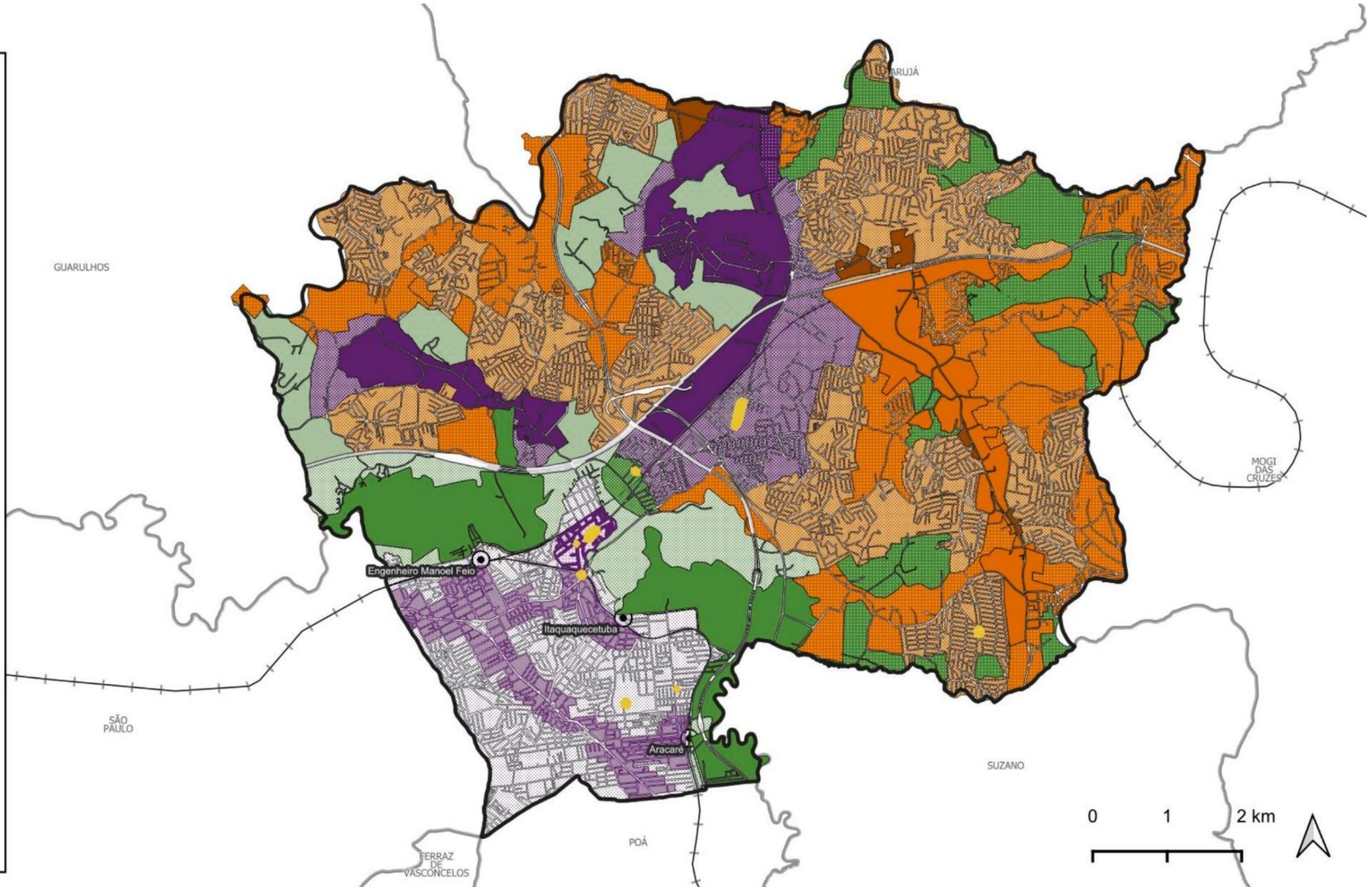
- ZUPI-1
- ZUPI-2
- ZUD
- ZDU-Atrai
- ZDU
- ZUR



## Legenda

### Zoneamento

-  ZCM
-  ZEPAM
-  ZEPAG
-  ZUC 1
-  ZUC 2
-  ZEU-Atrai
-  ZEU
-  ZQU
-  ZQU-Atrai
-  ZUPI-1
-  ZUPI-2
-  ZUD
-  ZDU-Atrai
-  ZDU
-  ZUR
-  ZEPAC



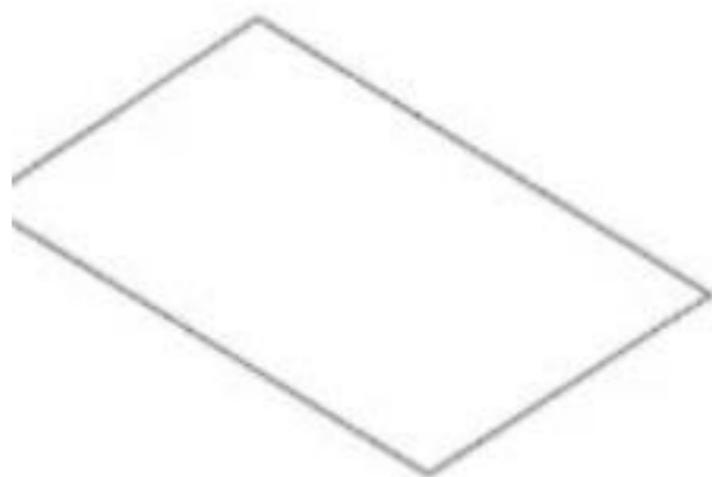
# ÍNDICES DA LEI DE USO, OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO (LUOPS)

## COEFICIÊNTE DE APROVEITAMENTO

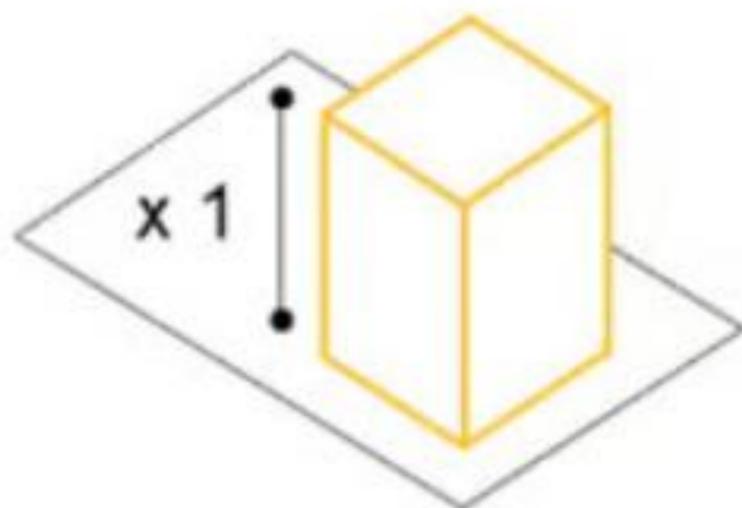
Secretaria de  
Planejamento

# O QUE É COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO?

É A RELAÇÃO ENTRE A ÁREA DO TERRENO E A ÁREA CONSTRUÍDA.

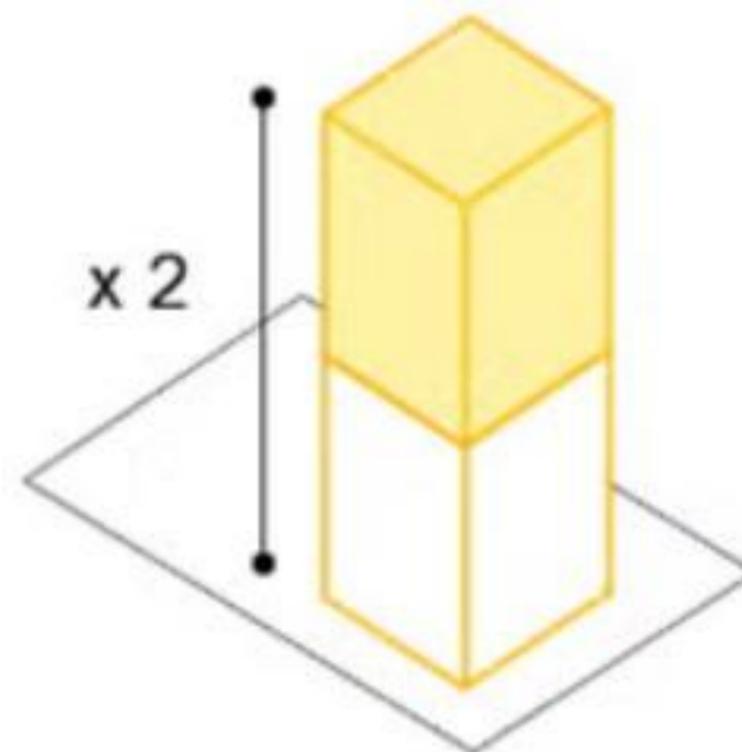


**Lote de 100 m<sup>2</sup>**



Coefficiente de aproveitamento = 1

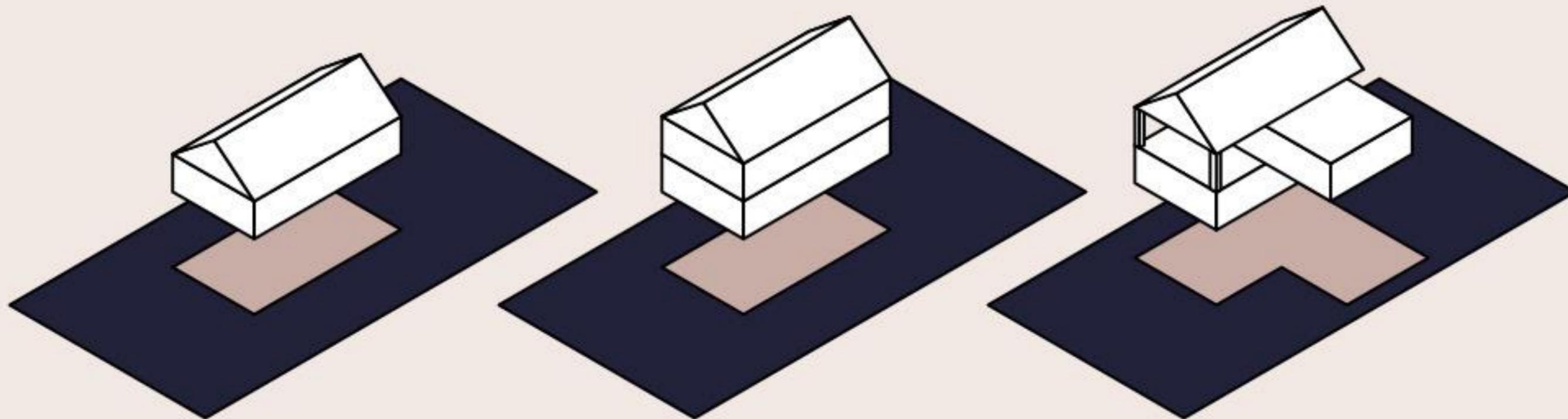
Permitido construir 100 m<sup>2</sup> no terreno



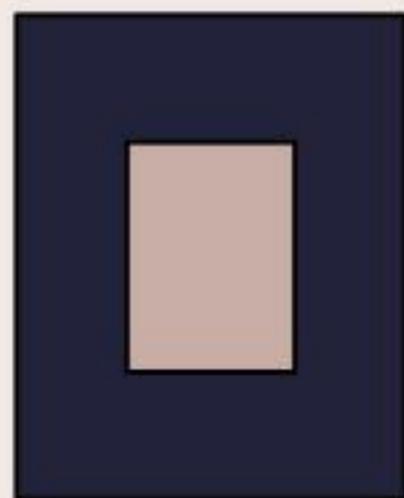
Coefficiente de aproveitamento = 2

Permitido construir 200 m<sup>2</sup> no terreno

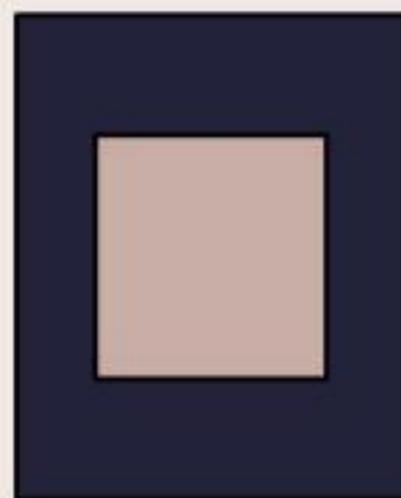
# TAXA DE OCUPAÇÃO



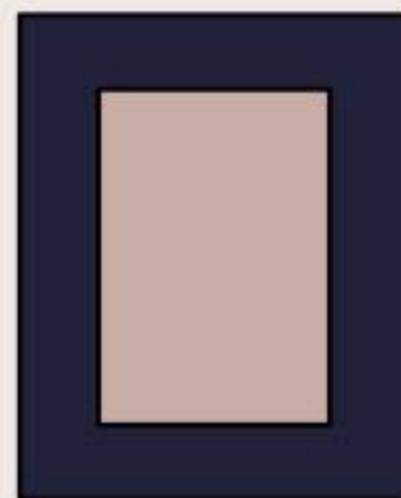
10%



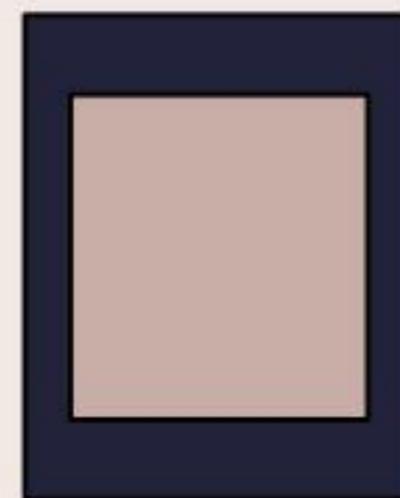
20%



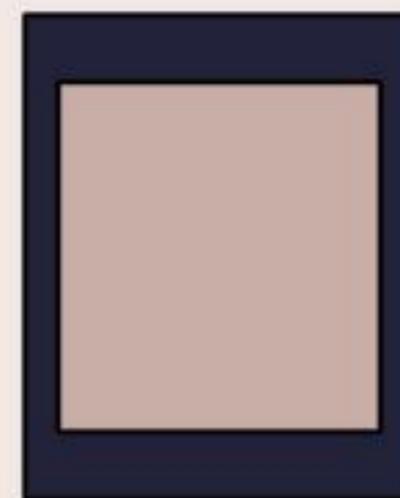
30%



40%

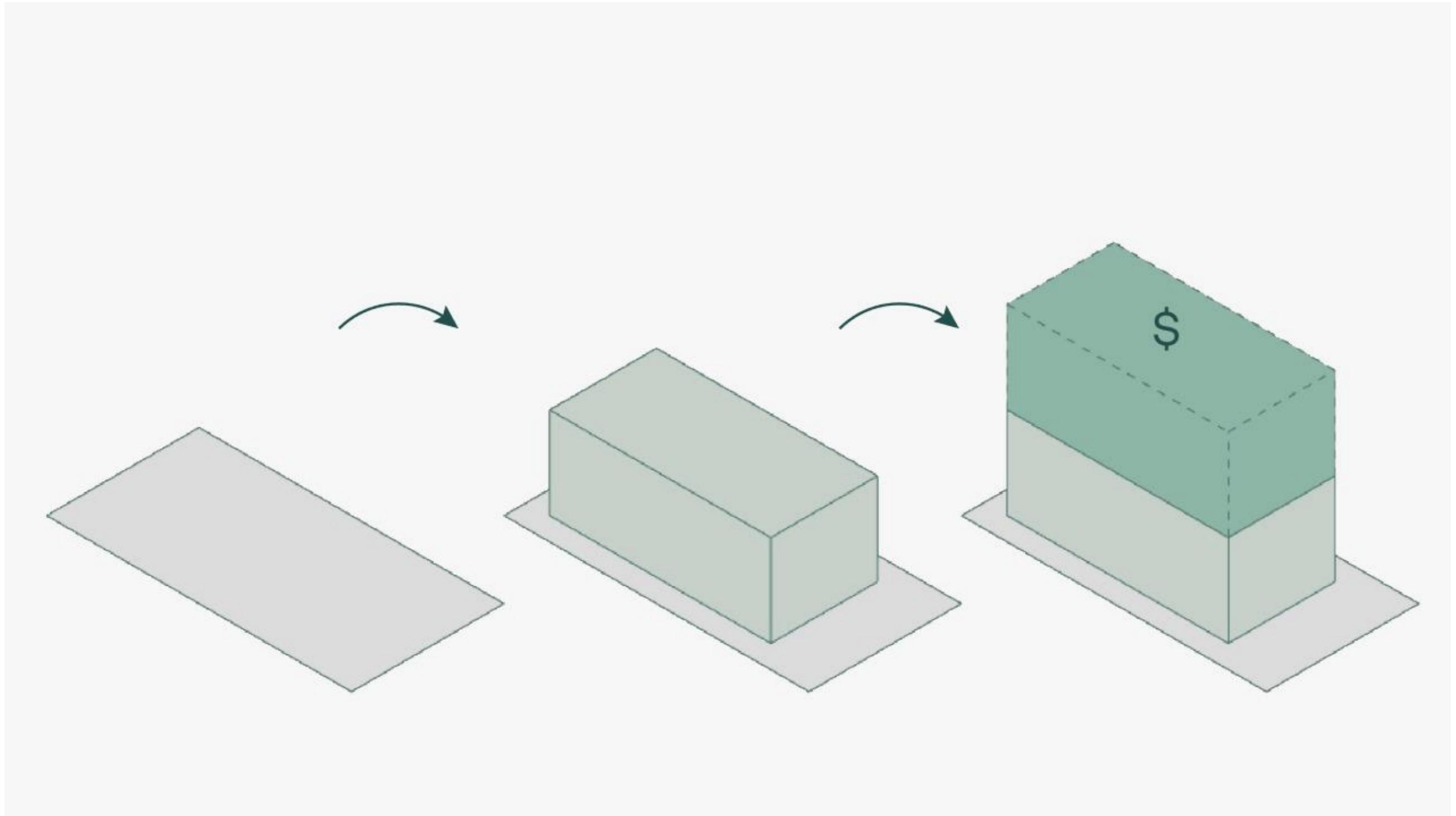


50%



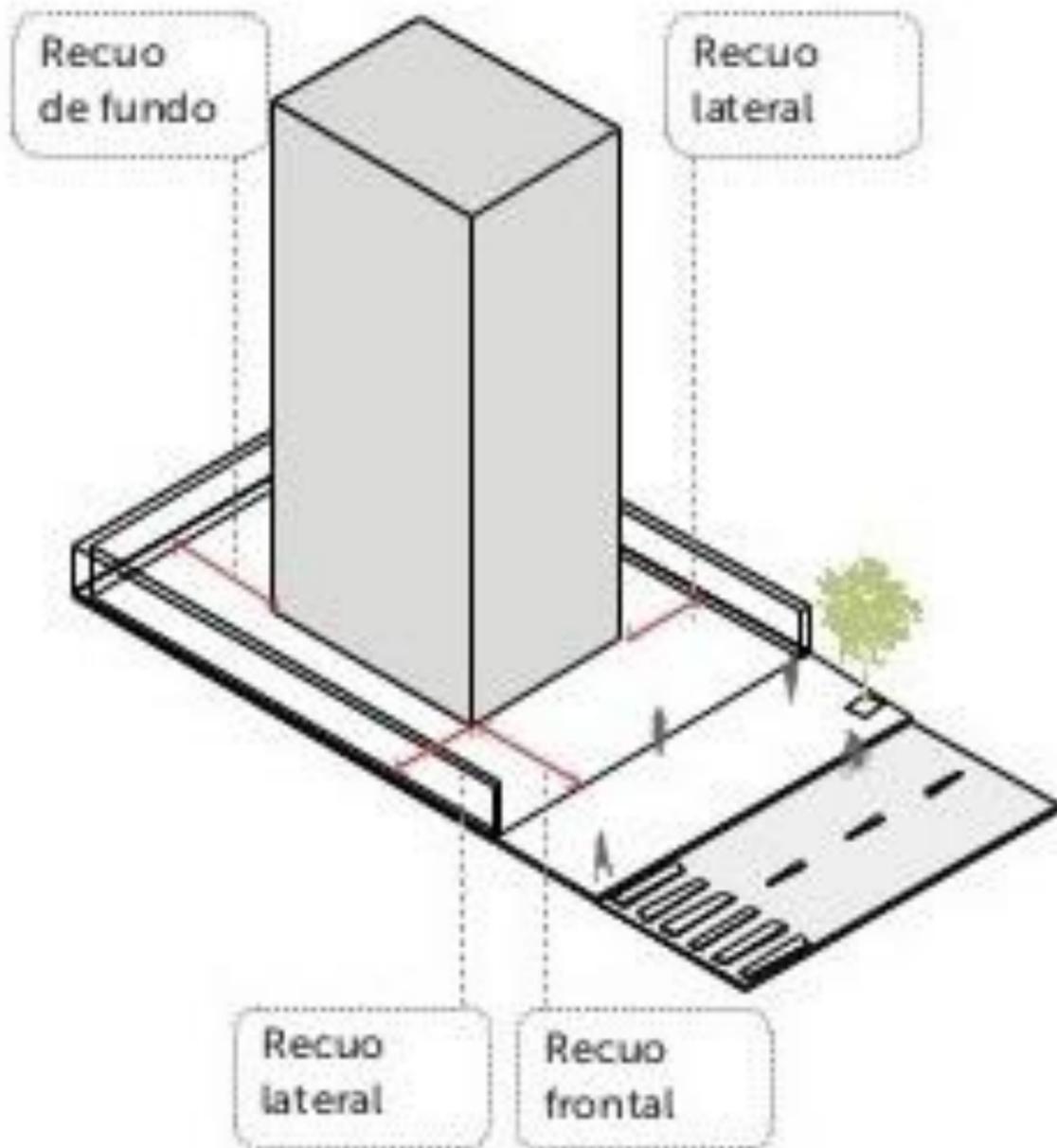
60%

# OUTORGA ONEROSA

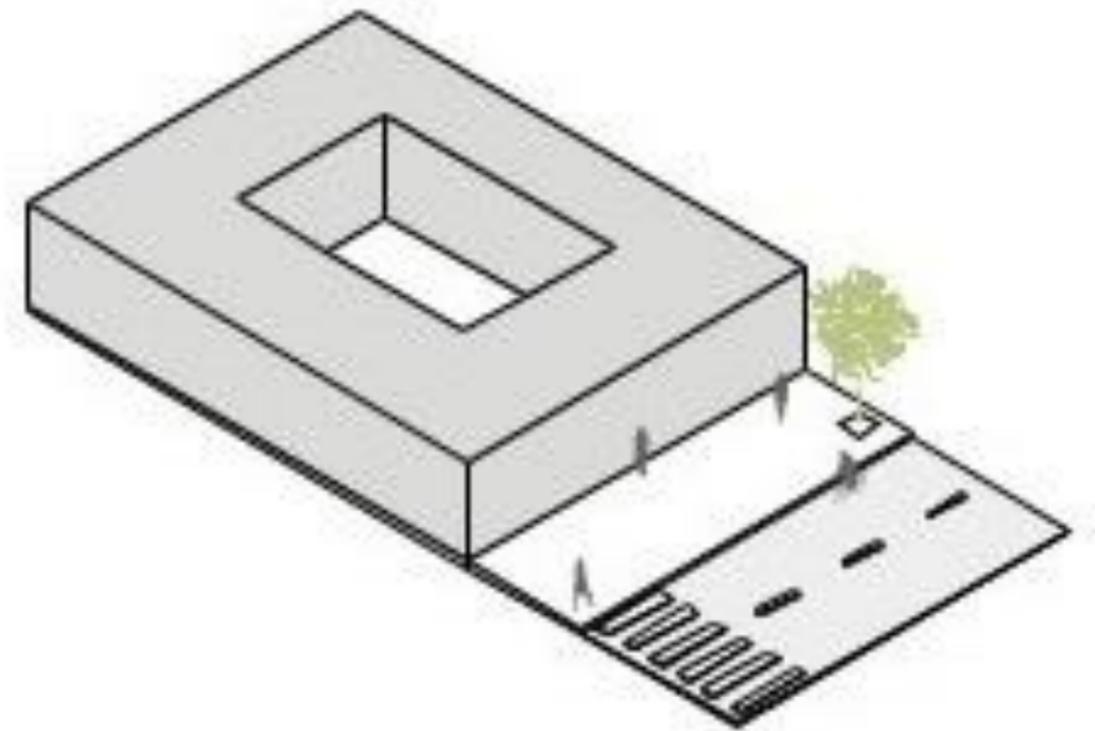


# RECUOS

Todos os Recuos



Sem Recuo



# INCOMODIDADES

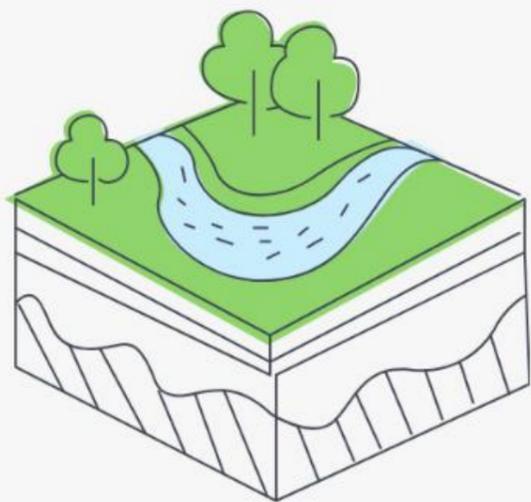




De acordo com as exigências da lei 6.766

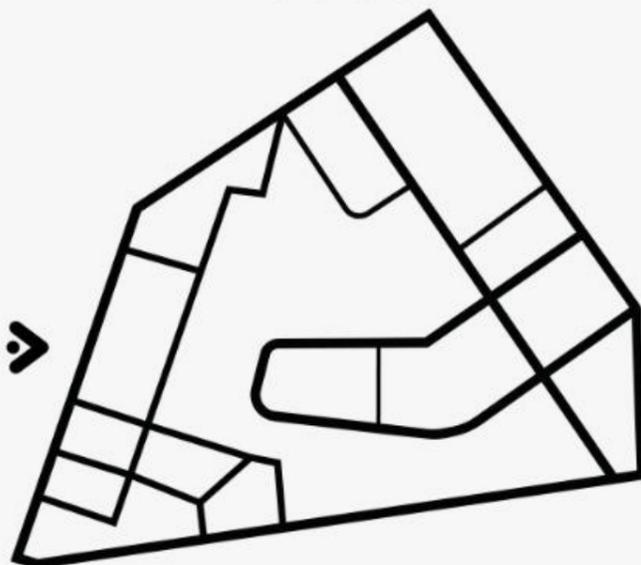


Gleba



Sem infraestrutura básica

Lotes



com infraestrutura básica

Desdobro



Regido por regras do município



# CONDOMÍNIOS

## LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO



- Loteamento;
- Controle de acesso;
- As áreas de uso comum são de domínio público;
- O lote é um imóvel autônomo;
  - Não há fração ideal;
- Gerido por associação de moradores.

## CONDOMÍNIO DE LOTES



- Condomínio edilício;
- Limitação do acesso;
- As áreas de uso comum são privativas dos condôminos;
  - O lote é uma unidade imobiliária do condomínio;
    - Há fração ideal;
- Gerido pelo condomínio, representado pelo síndico.

## INFORMAÇÕES:

Horário de funcionamento:  
das 08:00 às 17:00, nos dias úteis.

Telefone: (11) 4642-8993 / 4753-7072

Email: [planejamento@itaquaquetuba.sp.gov.br](mailto:planejamento@itaquaquetuba.sp.gov.br)

Endereço: Rua Vereador José Barbosa de Araújo,  
n.º 260 / 1º Andar – Vila Virgínia  
Itaquaquetuba – SP – CEP 08573-040.

Site Prefeitura  
[www.itaquaquetuba.sp.gov.br](http://www.itaquaquetuba.sp.gov.br)

# ALEXANDRE FEIJÓ

Secretário Municipal de Planejamento

# CONTATOS

Secretaria Municipal  
de Planejamento de  
**Itaquaquetuba**

Secretaria de  
**Planejamento**

