

PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI Nº 8.031, DE 26 DE DEZEMBRO DE 2023**

Dispõe sobre aprovação do Projeto Urbanístico Específico - PUE e criação do Polo Estratégico de Desenvolvimento Econômico - PEDE do Taboão e dá outras providências.

**O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE MOGI DAS CRUZES,**  
Faço saber que a Câmara Municipal decreta e eu sanciono a seguinte lei:

**Art. 1º** Fica aprovado o Projeto Urbanístico Específico - PUE e criado o Polo Estratégico de Desenvolvimento Econômico - PEDE do Taboão, ficando estabelecidos os parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo adequados, bem como os incentivos urbanísticos, elaborado nos termos dos artigos 175, 176 e 177 da Lei Complementar nº 150, de 26 de dezembro de 2019, que dispõe sobre o Plano Diretor do Município de Mogi das Cruzes, os quais determinam as diretrizes acerca da criação dos Polos Estratégicos de Desenvolvimento Econômico.

§ 1º Considerando o disposto no artigo 176, inciso II, do Plano Diretor do Município, que prevê a necessidade de os Projetos Urbanísticos Específicos conterem a vocação, tendo em vista sua localização e características socioeconômicas, o PUE previsto no **caput** deste artigo destaca sua vocação logística, nos termos do artigo 11, parágrafo único, inciso XVII, do Plano Diretor.

§ 2º O Projeto Urbanístico Específico - PUE a que alude o **caput** deste artigo faz parte integrante do **Anexo I** desta lei.

§ 3º A poligonal que define o Polo Estratégico de Desenvolvimento Econômico - PEDE do Taboão fica delimitada no Mapa 1 - Delimitação do Polígono do Polo Estratégico de Desenvolvimento Econômico - PEDE do Taboão, que integra o **Anexo II** desta lei.

**Art. 2º** Aplicam-se à poligonal do PEDE do Taboão os parâmetros de uso, ocupação e parcelamento do solo estabelecidos nos quadros a seguir relacionados, constantes do **Anexo III** - Parâmetros Gerais de Uso e de Ocupação do Solo do Polo Estratégico de Desenvolvimento Econômico - PEDE do Taboão, integrante desta lei:

**I** - Quadro 1 - Parâmetros de Ocupação e Parcelamento do Solo do PEDE do Taboão;  
**II** - Quadro 2 - Usos permitidos (sem restrição) no PEDE do Taboão para utilização dos incentivos urbanísticos, fiscais e tributários previstos no PUE.

**Parágrafo único.** Além dos parâmetros previstos no **caput** deste artigo serão observadas as limitações administrativas advindas da legislação ambiental incidente sobre os imóveis inseridos dentro dos limites da poligonal do PEDE do Taboão.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI Nº 8.031/2023 - FL. 2**

**Art. 3º** São intervenções urbanísticas e ambientais úteis à eficiência da transformação ou à qualificação urbana e desenvolvimento econômico pretendidos na área objeto do PUE do PEDE do Taboão, os imóveis com frente para as estradas municipais que aderirem ao referido projeto urbanístico específico, devendo obedecer a faixa de domínio de 8 (oito) metros de cada lado, a partir do eixo das mesmas.

**Art. 4º** Os licenciamentos edifícios e/ou urbanísticos dos empreendimentos referentes ao PUE do PEDE do Taboão serão realizados pela Secretaria Municipal de Urbanismo e os licenciamentos das atividades serão realizados pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e Inovação.

**Art. 5º** Caberá ao Grupo de Monitoramento Empresarial - GME, criado pelo Decreto Municipal nº 2.447, de 14 de maio de 2001, realizar a fiscalização e o monitoramento da instalação e manutenção das atividades elencadas no **Anexo III**, Quadro 2, desta lei.

**Art. 6º** Os imóveis que estiverem inseridos total ou parcialmente em Zonas Especiais de Interesse Ambiental - ZEIA - 2 poderão ser condicionados pela Secretaria Municipal do Meio Ambiente e Proteção Ambiental ao estabelecimento de contrapartidas ambientais.

**Art. 7º** Ficam também sujeitos a eventuais condicionamentos pela Secretaria Municipal de Mobilidade Urbana de contrapartidas para aqueles empreendimentos que venham gerar impacto significativo nas vias locais do PEDE.

**Art. 8º** O Poder Executivo Municipal poderá editar normas complementares necessárias à execução do disposto na presente lei, por meio de decreto.

**Art. 9º** Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

**PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES**, 26 de dezembro de 2023, 463º da Fundação da Cidade de Mogi das Cruzes.

**CAIO CESAR MACHADO DA CUNHA**  
Prefeito de Mogi das Cruzes

**Mauricio Juvenal**  
Secretário de Governo

Registrada na Secretaria de Governo - Departamento de Gestão Governamental.  
Acesso público pelo site [www.mogidascruzes.sp.gov.br](http://www.mogidascruzes.sp.gov.br).



**ANEXO I À LEI Nº 8.031/2023**

**Projeto Urbanístico Específico - PUE**

**Polo Estratégico de Desenvolvimento Econômico - PEDE**  
**do Taboão**

Novembro de 2023



## 1. Introdução

O presente estudo tem como escopo subsidiar a criação do Polo Estratégico de Desenvolvimento Econômico - PEDE do Taboão, voltado para o segmento de logística, e apresentar o correspondente Projeto Urbanístico Específico - PUE, nos termos dos artigos 175 ao 177 da Lei Complementar nº 150, de 26 de dezembro de 2019 (Plano Diretor do Município de Mogi das Cruzes), a seguir transcritos:

*Art. 175. Os Polos Estratégicos de Desenvolvimento Econômico são setores situados em todo Município de Mogi das Cruzes que apresentam potencial para a implantação de atividades econômicas, requerendo estímulos e ações planejadas do Poder Executivo.*

*Art. 176. Para planejar a implantação dos Polos Estratégicos de Desenvolvimento Econômico e estimular a atração de empresas, o Município deverá formular Projetos Urbanísticos Específicos, que deverão conter, no mínimo:*

*I - a delimitação de cada polo;*

*II - a vocação econômica do polo, considerando-se sua localização e características socioeconômicas e de formação da população moradora na região;*

*III - as atividades econômicas que devem ser estimuladas;*

*IV - as intervenções necessárias, em especial de logística, mobilidade e infraestrutura, para viabilizar a implantação das atividades econômicas prioritárias;*

*V - as estratégias para financiar as intervenções a serem realizadas, incluindo parcerias público-privadas possíveis de serem utilizadas para implementar o polo;*

*VI - prazos de implementação e recursos necessários.*

*Art. 177. Para estimular a implantação de empresas e a geração de empregos e renda, o projeto previsto no artigo 176 desta lei complementar poderá, caso veiculado por lei específica, estabelecer as atividades prioritárias que poderão se beneficiar de incentivos fiscais e urbanísticos.*

*Parágrafo único. Os incentivos urbanísticos poderão se caracterizar como condições especiais de parcelamento, uso e ocupação do solo, bem como previsão de instalação de atividades específicas a serem incentivadas, demonstrada sua compatibilidade com a Macrozona ou Zona Especial no qual será implantado o Polo Estratégico de Desenvolvimento Econômico.*

## 2. Caracterização da Área

### 2.1. Delimitação do Polígono

A área objeto do presente estudo é a apresentada na Figura 1, delimitada a partir de estudo promovido pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e Inovação - SMDEI, que identificou as unidades imobiliárias com vocação locacional no Anexo A, para a configuração do polo de logística pretendido.



Foram fatores decisivos para a delimitação da poligonal, o potencial de transporte e escoamento de mercadorias por conta dos eixos rodoviário e ferroviário que permeiam a região, mais adiante caracterizados.

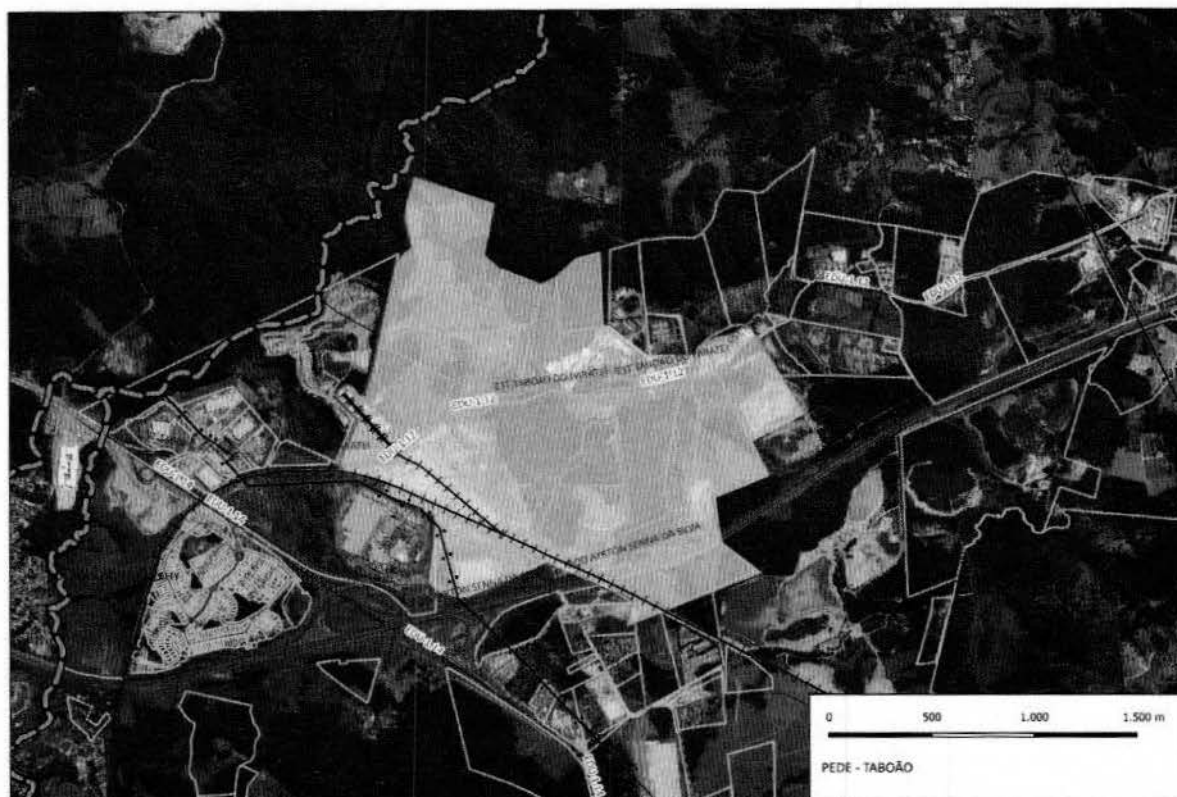


Figura 1. Poligonal do PEDE do Taboão com base nos estudos promovidos pela SMDEI

## 2.2. Panorama da Legislação Urbanística e Territorial

A região do Taboão dispõe de uma área de 15 milhões de metros quadrados para ocupação industrial. É o principal motor de crescimento econômico do município e um dos maiores da Grande São Paulo. Localizado em uma ampla área às margens da Rodovia Ayrton Senna, a região desfruta de uma localização privilegiada. O Taboão está a 30 km do Aeroporto de Guarulhos, 46 km de São Paulo, 112 km do Porto de Santos, 49 km de São José dos Campos, 152 km do Porto de São Sebastião, 393 km do Rio de Janeiro e 113 km de Campinas. Além disso, possui acesso facilitado às Rodovias Ayrton Senna, Presidente Dutra, Rodoanel Mário Covas e Dom Pedro I. Uma ferrovia (linha Leste/Variante que integra a malha ferroviária Sudeste) também atravessa seu território.

Até o início dos anos 80, do século XX, a região do Taboão era toda pertencente ao território rural. Em 1978, foi aprovada a Lei Estadual nº 1.817, de 27 de outubro de 1978, que estabelece os objetivos e as diretrizes para o desenvolvimento industrial metropolitano e disciplina o zoneamento industrial, a localização, a classificação e o licenciamento de estabelecimentos industriais na Região Metropolitana da Grande São





Paulo, e dá providências correlatas. O diploma legal em referência classifica as zonas de uso industrial na Região Metropolitana da Grande São Paulo em três categorias:

- I - Zona de Uso Estritamente Industrial - ZEI;
- II - Zona de Uso Predominantemente Industrial - ZUPI, dividida nas subcategorias ZUPI-1 e ZUPI-2;
- III - Zona de Uso Diversificado - ZUD.

Originariamente, a Lei Estadual nº 1.817/1978 não incorporava o Taboão como uma zona de uso industrial no território do Município de Mogi das Cruzes. No entanto, a referida lei, por meio do § 3º de seu artigo 8º, previa a criação, pelos municípios, de zonas de uso industrial classificadas em ZEI, ZUPI-1 e ZUPI-2, desde que as mesmas estivessem contidas em áreas definidas como tal por lei estadual.

Por meio da Lei Municipal nº 2.517, de 18 de abril de 1980, que dispõe sobre a transformação de área rural em zona de uso predominantemente industrial 1 - ZUPI 1, e dá outras providências, foi criada, em nível municipal, a ZUPI-1 do Taboão, nos termos do § 3º do artigo 8º da Lei Estadual nº 1.817, de 27 de outubro de 1978.

Posteriormente, foi aprovada a Lei Estadual nº 2.952, de 15 de julho de 1981, que altera o Quadro II, a que se refere o artigo 8º da Lei nº 1.817, de 27 de outubro de 1978, e que instituiu a ZUPI-1 Estadual (160) do Taboão, nos termos do § 3º do artigo 8º da Lei Estadual nº 1.817, de 27 de outubro de 1978.

Em agosto de 1982, foi aprovada a Lei Municipal nº 2.683, de 16 de agosto de 1982 (Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo - LOUOS), lei que incorporou a ZUPI-1, inclusive a do Taboão, ao zoneamento municipal, como uma subcategoria de zona industrial, e estabeleceu parâmetros de uso e ocupação do solo para a mesma.

Entre os anos de 1999 e 2006, a legislação urbanística e territorial de Mogi das Cruzes sofreu diversas alterações relacionadas à região do Taboão, primeiramente visando à permissão de uso para instalação de aterro sanitário de nível metropolitano/regional na ZUPI-1 do Taboão (Lei Municipal nº 4.953, de 14 de outubro de 1999). Posteriormente, ante a repercussão pública desfavorável à instalação de aterro sanitário na região do Taboão, outras leis foram aprovadas, visando a proibir a instalação de aterros sanitários de nível metropolitano/regional (Lei Municipal nº 5.912, de 21 de julho de 2006) e sobre os quais o Município não detenha gestão plena (Lei Complementar nº 43, de 21 de julho de 2006).

A Lei Municipal nº 7.200, de 31 de agosto de 2016, em vigência, que revogou a Lei Municipal nº 2.683/1982, manteve as diretrizes gerais do zoneamento industrial para a região do Taboão e sepultou a possibilidade de instalação de aterros sanitários no Município de Mogi das Cruzes, ao enquadrar a atividade como sendo de uso proibido em todo o seu território.



De acordo com a Lei Municipal nº 7.200/2016, incidem sobre a poligonal do PEDE do Taboão as seguintes subcategorias de zona:

I - Zona de Dinamização Urbana-3 - ZDU-3: caracteriza-se como área de desenvolvimento econômico com usos diversificados, que podem absorver modalidades de indústrias do tipo ID, comércio varejista e atacadista, serviços de grande, médio e pequeno porte, com proibição de uso residencial;

II - Zona de Uso Predominantemente Industrial-1 - ZUPI-1: comporta usos industriais de perfil diversificado e outros usos, excetuados os usos residencial e institucional, nos termos do disposto na Lei Estadual nº 1.817, de 27 de outubro de 1978, que estabelece os objetivos e diretrizes para o desenvolvimento industrial metropolitano e disciplina o zoneamento industrial, a localização, a classificação e o licenciamento de estabelecimentos industriais na Região Metropolitana da Grande São Paulo;

III - Zona Rural - ZRU: a Zona Rural localizada ao Norte do território municipal caracteriza-se pela presença de atividades agropecuárias diversificadas e de extensas áreas com atividades minerárias detentoras de concessão de lavra, onde deve ocorrer o incentivo à instalação de atividades agroindustriais e de lazer.

A Zona Rural localizada na poligonal do PEDE do Taboão não compreende usos agrícolas, mas abriga alguns usos não agrícolas, tais como atividades minerárias, além de áreas de vegetação.

A poligonal do PEDE também é seccionada pelo Eixo de Dinamização Urbana-1 - EDU-1, que constitui as vias com capacidade de absorver usos e atividades de maior grau de incomodidade, onde já estão consolidadas indústrias e atividades de maior impacto, conforme demonstra a Figura 2.

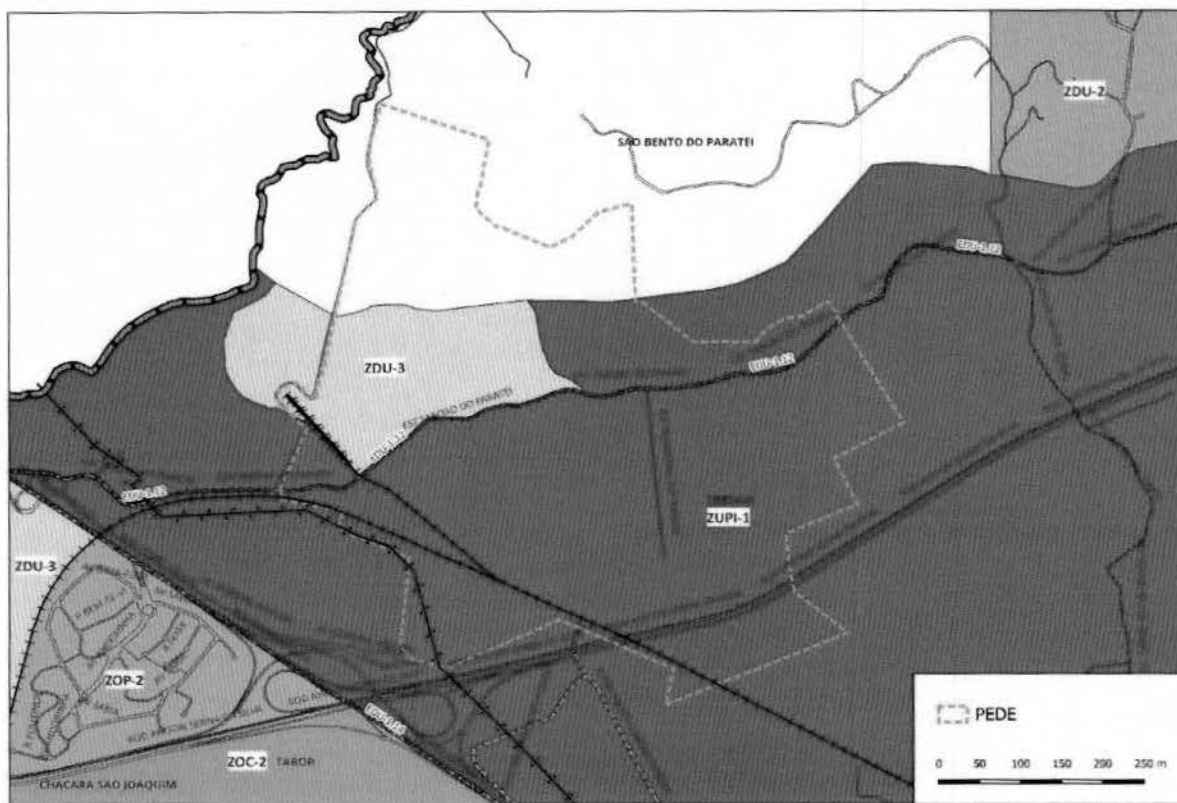


Figura 2. Zoneamento vigente definido pela Lei Municipal nº 7.200/2016

Além do uso industrial, que foi se fortalecendo com as alterações promovidas pela legislação urbanística do Município, a região do Taboão também é caracterizada pela presença de atividades minerárias (extração de areia e de argila) e de produção rural (concentrada em área mais a nordeste, externa ao polígono do PEDE).

O Plano Diretor de 2006 (aprovado pela Lei Complementar Municipal nº 46, de 17 de novembro de 2006), revogado pelo Plano Diretor de 2019, estabeleceu na área que abrange a poligonal do PEDE do Taboão, as Zonas Especiais de Desenvolvimento Econômico - ZEDE. As ZEDES foram definidas pelo referido instrumento como “áreas de interesse estratégico para manutenção, qualificação e indução à implantação de empreendimentos e atividades econômicas no Município, visando à promoção do desenvolvimento socioeconômico e da geração de emprego e renda”. As ZEDES instituídas para o PEDE do Taboão pelo Plano Diretor de 2006 seguem elencadas:

- I - ZEDE-1, áreas preferenciais para mineração;
- II - ZEDE-4, áreas para indução à ocupação de áreas industriais;

O Plano Diretor de 2019, em vigência, aprovado pela Lei Complementar nº 150, de 26 de dezembro de 2019, e que revogou o Plano Diretor de 2006, manteve para a poligonal do PEDE do Taboão as Zonas Especiais de Desenvolvimento Econômico - ZEDE, com características similares a do Plano Diretor de 2006, a saber:





- I - ZEDE-1, áreas preferenciais para mineração;
- II - ZEDE-3, áreas para indução à ocupação de indústrias.

O diferencial da ZEDE das áreas para indução à ocupação de indústrias (ZEDE-3) estabelecida pelo Plano Diretor de 2019, com relação ao Plano Diretor de 2006, foi a previsão de parâmetros específicos de uso e ocupação do solo para as áreas nela contida, conforme o Quadro 6A - Parâmetros Especiais em ZEDE, do Anexo 02 à Lei Complementar nº 150/2019, reproduzido no Anexo B - Parâmetros Urbanísticos Vigentes sobre o PEDE do Taboão, deste PUE.

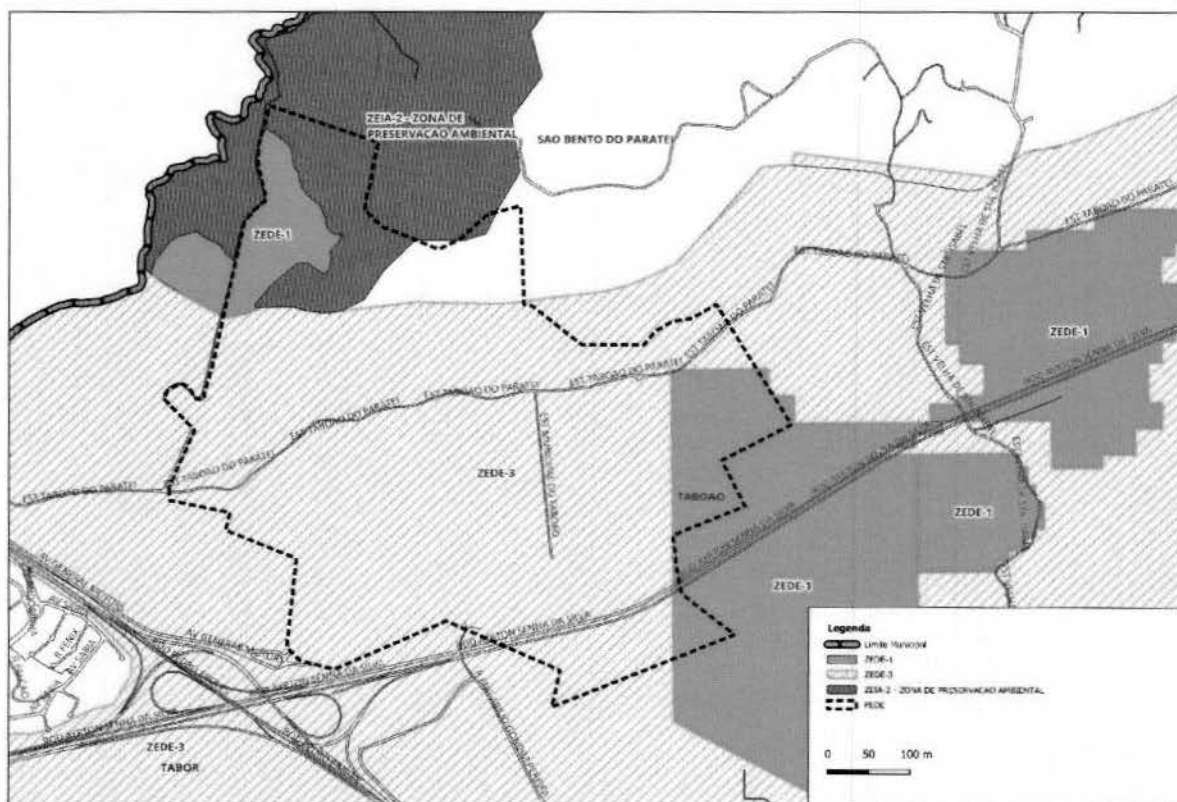


Figura 3. Zoneamento especial vigente definido pela Lei Complementar nº 150/2019

De acordo com o Plano Diretor de 2019, incidem sobre a poligonal do PEDE do Taboão a Macrozona de Incentivo à Produção Rural e a Macrozona de Contenção da Urbanização, conforme o demonstrado na Figura 4. Macrozoneamento vigente definido pela Lei Complementar nº 150/2019.

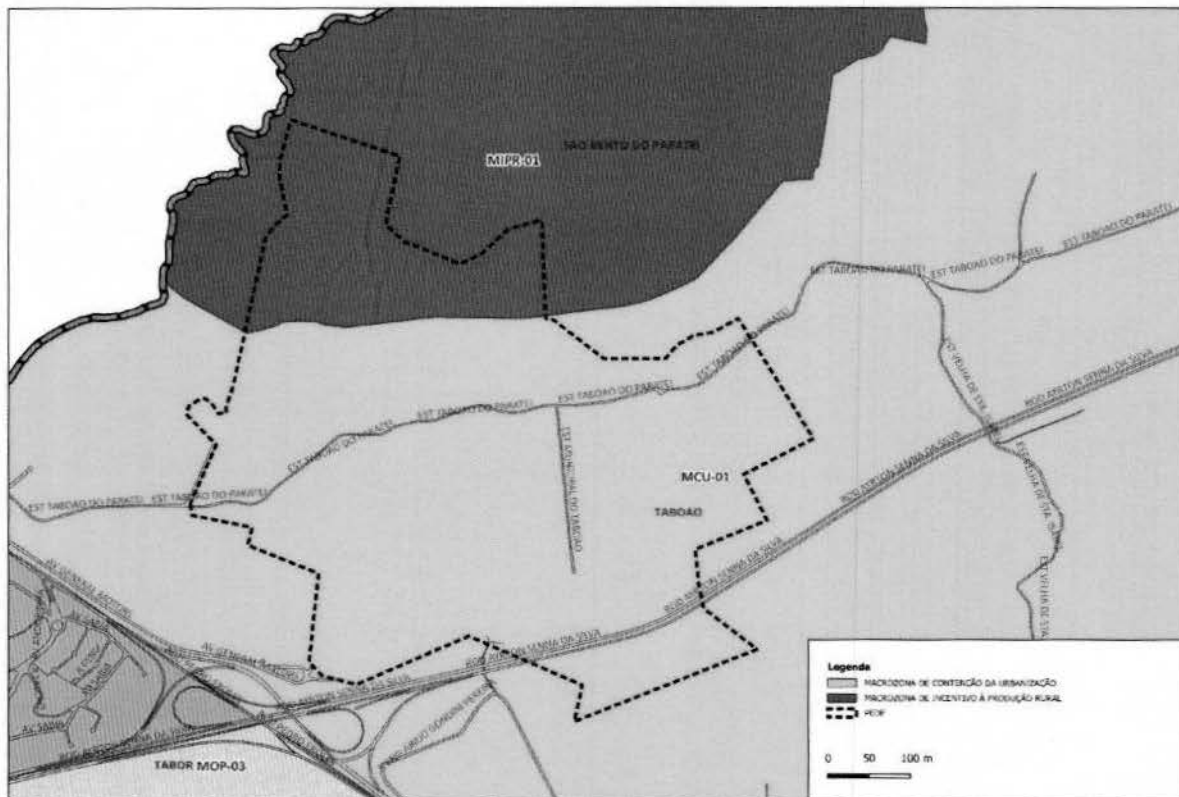


Figura 4. Macrozoneamento vigente definido pela Lei Complementar nº 150/2019

A Macrozona de Contenção da Urbanização é assim definida pelo Plano Diretor de 2019:

*“Art. 11. A Macrozona de Contenção da Urbanização é localizada nas bordas do perímetro urbano e limitada pelas áreas de interesse ambiental e composta por áreas cuja ocupação urbana deverá ser restringida, a fim de conformar-se como uma zona de transição entre os trechos consolidados e em processos de consolidação e as áreas de fragilidade ambiental, apresentando, ainda, os seguintes atributos físico-territoriais:*

- I - ausência de infraestrutura urbana significativa instalada ou prevista e de processos extensivos de urbanização em curso;*
- II - predominância de usos rurais e baixa densidade populacional, além de áreas de mineração ativas e desativadas.*

*Parágrafo único. A Macrozona de Contenção da Urbanização tem como objetivos específicos:*

- I - contenção da expansão da ocupação urbana, a fim de conformar-se como uma zona de transição entre os trechos consolidados e em processos de consolidação e as áreas rurais e de preservação ambiental;*
- II - inibição da expansão do perímetro urbano;*



III - proibição da ocupação de áreas com altas declividades e com alta suscetibilidade a processos de movimentos de massa, a fim de evitar o agravamento e a instalação do risco;

IV - criação da capacidade de suporte adequada, com soluções técnicas compatíveis com a fragilidade ambiental da área e qualificar a urbanização das áreas já conformadas;

V - oferecimento do suporte necessário à qualificação dos núcleos urbanos existentes, incentivando a instalação da infraestrutura essencial e suprimindo a dependência em relação às áreas mais consolidadas do Município de Mogi das Cruzes, de forma a reduzir os movimentos pendulares e a incentivar a geração de emprego e renda, voltadas principalmente para as comunidades locais, destacando-se, em especial, as modalidades sustentáveis das atividades relacionadas à produção agropecuária familiar e ao comércio e serviços locais;

VI - estímulo à provisão de áreas para a implantação de Equipamentos Públicos Sociais Itinerantes - EPSI, minimizando as carências e o isolamento dos núcleos urbanos mais afastados;

VII - promoção de melhorias na conectividade em escala local e com outros núcleos urbanos, facilitando os movimentos entre os bairros e garantindo maior acesso a equipamentos urbanos, sociais ou comunitários e serviços, por meio do incremento e melhoramento dos diferentes sistemas de transporte coletivo e não motorizados;

VIII - incentivo à produção e qualificação das vias públicas, praças e parques, áreas livres e de lazer, garantindo a segurança e acessibilidade a todos os cidadãos;

IX - estabelecimento de parâmetros gerais de uso, ocupação e parcelamento do solo urbano, viabilizando o alcance dos objetivos de restrição ao adensamento construtivo e populacional, respeitando as condicionantes físico-territoriais e legais das áreas de interesse ambiental, de acordo com a legislação pertinente, tal como a Lei Estadual nº 4.529, de 18 de janeiro de 1985, que dispõe sobre o uso e ocupação do solo na Região da Serra do Itapeti;

X - mitigação do impacto da atividade agropecuária e de agroindústria sobre o território e o meio ambiente;

XI - indução e conformação do desenho urbano e de paisagem, com priorização dos pedestres e ampliação da permeabilidade do tecido urbano, reduzindo a testada de grandes lotes, limitando os fechamentos no alinhamento e incentivando a ampliação de calçadas, a implantação de áreas de fruição pública e fachadas ativas;

XII - promoção da regularização urbanística e fundiária e da qualificação dos assentamentos precários e irregulares existentes, bem como a recuperação de áreas impróprias para habitação delimitadas nas Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, com o reassentamento de famílias e a provisão de moradias em localidades próximas à origem;

XIII - captura da valorização imobiliária decorrente de investimentos públicos por meio de instrumentos urbanísticos presentes neste Plano Diretor ou dele decorrentes;

XIV - incentivo à utilização do instrumento jurídico-urbanístico da transferência do potencial construtivo para promoção da conservação e manutenção das características físicas das áreas de interesse ambiental;

XV - elaboração de um sistema de controle e de cadastro imobiliário dos imóveis com atividade comprovada de produção agropecuária na macrozona, com a possibilidade de



*concessão da isenção do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU aos imóveis cuja área de terreno seja superior a 1 (um) hectare e comprovadamente utilizados para exploração agrícola, pecuária e extrativa vegetal, como forma de conter a ocupação e o desenvolvimento urbano na macrozona;*

*XVI - incentivo à implantação de loteamentos e condomínios industriais na sua área inserida no zoneamento industrial estadual da Região Metropolitana de São Paulo, classificada como Zona de Uso Predominantemente Industrial - ZUPI 1-160, segundo a Lei Estadual nº 1.817, de 27 de outubro de 1978;*

***XVII - incentivo à implantação de centros de distribuição logística de caráter regional, metropolitano e nacional, para fins de aproveitamento da localização estratégica, dos acessos e da infraestrutura implantada de transporte rodoviário e ferroviário, especialmente da Rodovia SP-70 - Rodovia Ayrton Senna e do Ramal Ferroviário do Parateí;***

*XVIII - regulamentação das atividades de mineração, assegurando-se a recuperação ambiental das áreas quando finalizada a extração;*

*XIX - incentivo à implantação de programas e ações previstas nos diversos Planos Setoriais para a Macrozona;*

*XX - Elaboração de um sistema de controle e de cadastro de imóveis com atividade de mineração, possibilitando a atribuição da condição rural aos imóveis cuja a área de terreno seja igual ou superior a 20.000 (vinte mil) metros quadrados, durante o exercício comprovadamente regular da atividade minerária, mediante parecer favorável do(s) órgão(s) competente(s) da Municipalidade."*

Já a Macrozona de Incentivo à Produção Rural é assim definida pelo Plano Diretor de 2019:

*"Art. 17. A Macrozona de Incentivo à Produção Rural é localizada ao norte e a leste do território municipal, apresenta atividades agropecuárias relevantes, com trechos importantes de produção especializada de hortaliças, frutas e flores, além de atividade de mineração ativa na região de Taboão, destinada à valorização da produção rural, do turismo rural e da agricultura familiar, a fim de promover a preservação ambiental e evitar a expansão da mancha urbana.*

*Parágrafo único. A Macrozona de Incentivo à Produção Rural tem os seguintes objetivos:*

*I - preservação e recuperação das características naturais e seus atributos ambientais relevantes, das paisagens naturais, das áreas florestadas, das matas ciliares dos córregos e demais remanescentes de vegetação nativa primária ou secundária, que sejam voltados à proteção, conservação, preservação e recuperação dos recursos naturais;*

*II - proteção, preservação e incentivo à conservação da biodiversidade dos sistemas produtivos agropecuários, bem como das espécies vegetais e animais, especialmente as ameaçadas de extinção;*





III - contenção da ocupação urbana irregular, inibindo o adensamento construtivo e populacional, promovendo-se a proteção, conservação, preservação e a recuperação dos mananciais e dos demais recursos naturais e paisagísticos existentes;

IV - promoção do desenvolvimento sustentável, econômico e social, incentivando formas de geração de emprego e renda, desde que preservados os modos de vida da população local e respeitando-se o uso racional dos recursos naturais;

V - manutenção, proteção, incentivo e qualificação das atividades agropecuárias e da agricultura familiar, com produção significativa de flores, frutas e hortaliças, em especial a orgânica, a agroindústria e o turismo rural, atividades compatíveis com a produção de água e com o desenvolvimento socioeconômico das comunidades locais, observando-se a legislação ambiental pertinente;

VI - promoção de soluções jurídicas para os conflitos fundiários;

VII - incentivo à implantação de programas voltados para a comunidade local, de modo a viabilizar sua permanência no local e o desenvolvimento econômico do território;

VIII - promoção da capacitação dos trabalhadores rurais em técnicas agrícolas como a agricultura orgânica e outros meios sustentáveis e compatíveis com a preservação das características ambientais da região;

IX - estímulo à instalação e fixação de empresas ligadas ao setor agropecuário, promovendo-se a presença de outros elos das cadeias produtivas e agregando valor à produção local;

X - regulamentação das atividades voltadas para o beneficiamento e a agroindustrialização da produção cooperada, com o objetivo de agregar valor aos produtos, atendendo padrões de qualidade exigidos pelo mercado;

XI - cadastramento das propriedades agropecuárias, de agronegócios e de turismo rural, proporcionando-se uma visão sistêmica georreferenciada do meio físico do território, consolidando-se e compartilhando-se bases de dados integradas para os seus diferentes segmentos;

XII - promoção de parcerias com órgãos estaduais e federais visando ao aprimoramento da fiscalização do uso e ocupação do solo na área rural;

XIII - proibição da ocupação de várzeas e áreas com altas declividades e com alta suscetibilidade a processos de movimentos de massa, inundações ou processos geológicos e hidrológicos correlatos, a fim de evitar o agravamento e a instalação do risco;

XIV - estabelecimento de parâmetros gerais de uso, ocupação e parcelamento do solo urbano e para o licenciamento de empreendimentos e atividades nas áreas rurais e nos núcleos urbanos consolidados, respeitando as condicionantes físico-territoriais e legais das áreas de interesse, de acordo com a legislação ambiental pertinente, estando também de acordo com a legislação ambiental correlata e observando-se o módulo rural e fiscal previsto na Lei Federal nº 6.746, de 10 de dezembro de 1979;

XV - oferecimento de suporte técnico necessário à qualificação dos núcleos urbanos existentes, incentivando-se a instalação da infraestrutura essencial, por meio de soluções técnicas compatíveis com a fragilidade ambiental da área e melhorar a infraestrutura e serviços urbanos;

XVI - promoção da regularização urbanística e fundiária e a qualificação dos assentamentos precários e irregulares existentes e a recuperação de áreas impróprias para habitação nos locais delimitados como Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS,





*com o reassentamento de famílias e a provisão de moradias que garantam a permanência da população local, bem como o desenvolvimento de programas habitacionais de interesse social voltados predominantemente à provisão de moradias para a população de baixa renda, observadas as especificidades e as funções ambientais destas áreas;*

*XVII - promoção de melhorias na conectividade em escala local e com outros núcleos urbanos, qualificando-se e conservando-se as estradas vicinais, de modo a facilitar o fluxo de mercadorias e serviços na zona rural;*

*XVIII - incentivo e promoção de estudos e pesquisas na área ambiental;*

*XIX - regulamentação e fiscalização das atividades de mineração, assegurando-se a recuperação ambiental das áreas quando finalizada a extração;*

*XX - proteção e promoção do patrimônio cultural imaterial, mantendo-se as festas e os eventos culturais religiosos e ligados à atividade agrícola, inseridos no Calendário Turístico das Festividades do Município de Mogi das Cruzes;*

*XXI - promoção de ações integradas com outros setores e políticas públicas que garantam a manutenção e preservação das áreas de interesse ambiental;*

*XXII - incentivo à implantação de programas e ações previstas nos diversos Planos Setoriais para a Macrozona.”*

Como é possível observar, a instalação de um Polo Estratégico de Desenvolvimento Econômico voltado para logística, como se propõe o PEDE do Taboão, vai ao encontro dos objetivos específicos das macrozonas nele incidentes, especialmente o estabelecido no inciso XVII do parágrafo único do caput do artigo 11 do Plano Diretor de 2019.

Com a aprovação do Plano Diretor de 2019, a porção norte do Município, que abarca a região do Taboão, deixou de pertencer aos Distritos Sede e Sabaúna e passou a integrar os recém criados Distrito do Taboão e Distrito do Alto Parateí, em fase de homologação pelo Instituto Geográfico e Cartográfico do Estado de São Paulo - IGC. A poligonal do PEDE do Taboão está totalmente inserida no Distrito do Taboão.

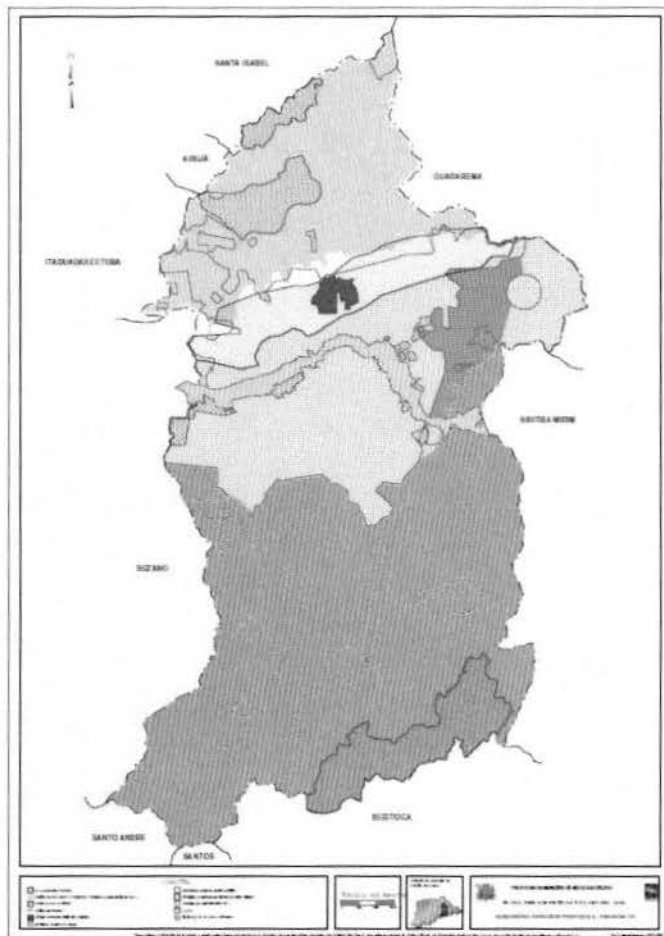
A proposta de criação de um novo distrito (Distrito do Parateí) para a região do Taboão surgiu no Plano Diretor de 2000 (v. Figura 5. Reprodução da Prancha 19. SUBDIVISÕES ESPACIAIS PROPOSTAS do Plano Diretor de 2000).

Essa ideia foi complementada pelo Plano de Aproveitamento do Potencial de Urbanização das Áreas do Vale do Parateí de 2005 que, considerando não só a grande extensão territorial, como principalmente a diversidade de aptidões, sensibilidade ambiental e logística identificadas neste território, propôs a criação de dois distritos: o do Pium e o Taboão do Parateí (v. Figura 6. Reprodução da Figura 11-1 Distritos Propostos para o Vale do Parateí do Plano de Aproveitamento do Potencial de Urbanização das Áreas do Vale do Parateí de 2005).

A divisão distrital aprovada pelo Plano Diretor de 2019 promoveu alguns ajustes de traçado, mas absorveu, quase que na íntegra, a proposta do Plano de Aproveitamento do Potencial de Urbanização das Áreas do Vale do Parateí, sendo que o Distrito do Pium



ficou denominado Distrito do Alto Parateí e o Distrito Taboão do Parateí ficou denominado Distrito do Taboão.



Lei Complementar Nº 01 de 17 de abril de 2000 - Cap. XII 11

Figura 5. Reprodução da Prancha 19. SUBDIVISÕES ESPACIAIS PROPOSTAS do Plano Diretor de 2000



Figura 11-1  
Distritos Propostos para o Vale do Parateí



Figura 6.  
Reprodução da  
Figura 11-1 Distritos  
Propostos para o  
Vale do Parateí do  
Plano de  
Aproveitamento do  
Potencial de  
Urbanização das  
Áreas do Vale do  
Parateí de 2005

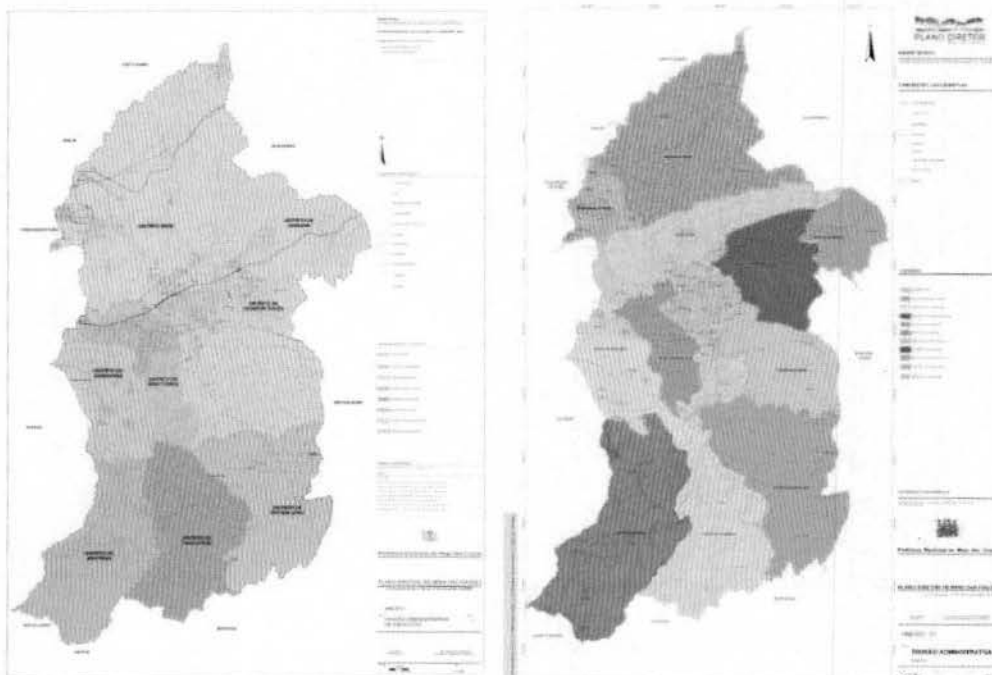


Figura 7. Reproduções dos Mapas de Divisão Administrativa - Distritos do Plano Diretor de 2006 e do Plano Diretor de 2019



A Figura 7 traz os mapas de Divisão Administrativa por Distritos do Plano Diretor de 2006, quando a região do PEDE do Taboão ainda fazia parte do Distrito Sede, e do Plano Diretor de 2019, quando a mesma passou a integrar o Distrito do Taboão.

O Plano Diretor de 2019 também aprovou o primeiro abairramento do Município de Mogi das Cruzes e a poligonal do PEDE do Taboão encontra-se inserida nos bairros do Taboão, em sua maior parte, e do São Bento do Parateí, conforme o demonstrado na Figura 8. Abairramento definido pela Lei Complementar nº 150/2019.

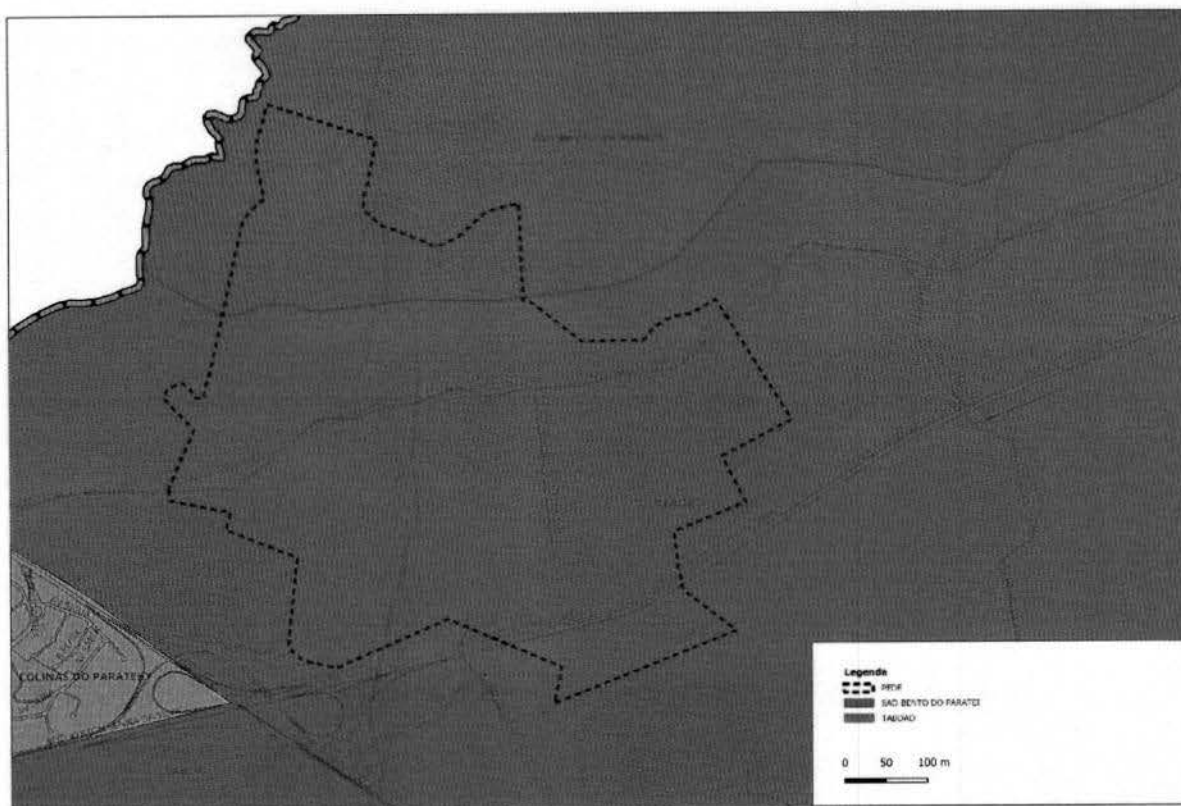


Figura 8. Abairramento definido pela Lei Complementar nº 150/2019

### 2.3. Rede Ambiental

No território do PEDE do Taboão foi delimitada, pelo Plano Diretor de 2019, uma Zona Especial de Interesse Ambiental - ZEIA-2 - Áreas de Proteção e Preservação Ambiental com Restrição aos Usos (01 - Proteção Ambiental Municipal do Parateí), conforme pode ser observado na Figura 3.

São objetivos específicos da ZEIA-2 a preservação das características naturais das áreas que detenham características ambientais relevantes, paisagens naturais notáveis, remanescentes de vegetação nativa primária e/ou secundária e que sejam voltadas à proteção, conservação, preservação e recuperação dos recursos naturais de importância estratégica para o Município, sendo, para tanto, utilizadas as seguintes estratégias específicas:



- I - incentivo a usos e atividades compatíveis com as funções ambientais da área, definidas pela legislação pertinente e atendendo as legislações ambientais vigentes;
- II - promoção de estudos e pesquisas na área ambiental.

A delimitação dessa ZEIA-2 que está parcialmente contida na poligonal do PEDE do Taboão tem suas origens nas diretrizes de criação de uma área de Proteção Ambiental - APA Municipal, inicialmente proposta pelo Plano Diretor de 2000, aprovado pela Lei Complementar nº 01, de 17 de abril de 2000 (v. Figura 9), e posteriormente referendada nas proposições constantes do Plano de Aproveitamento do Potencial de Urbanização das Áreas do Vale do Parateí de 2005 (v. Figura 10). A condição de Zona Especial para essa ZEIA-2 foi originalmente proposta pelo Plano Diretor de 2006.

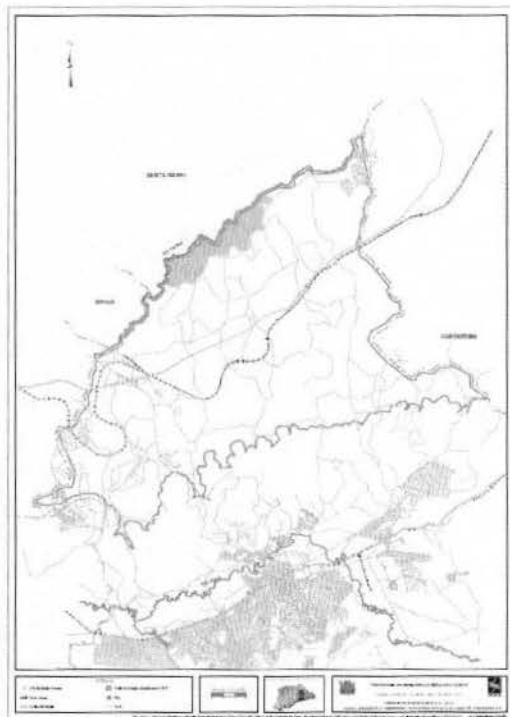


Figura 9. Reprodução da Prancha A3.3 Unidade de Assentamento 2 (UA.2) Plano Urbanístico / Ambiental / Ecológico do Vale do Parateí do Plano Diretor de 2000



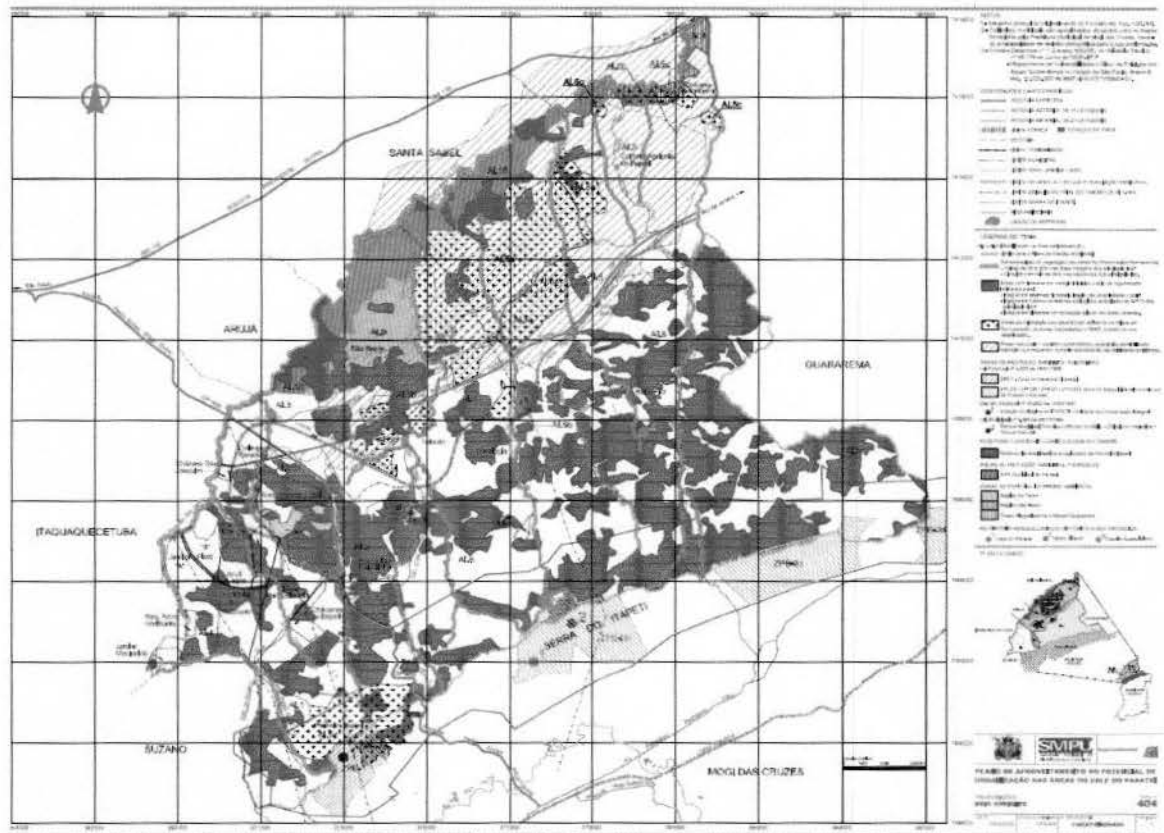


Figura 10. Reprodução do Mapa 404 - Proposições - Meio Ambiente do Plano de Aproveitamento do Potencial de Urbanização das Áreas do Vale do Parateí de 2005

A Figura 11 apresenta o mapeamento da vegetação existente na região do PEDE do Taboão segundo os levantamentos realizados para a elaboração do Plano Municipal da Mata Atlântica.



Figura 11. Vegetação segundo o Plano Municipal de Conservação e Recuperação da Mata Atlântica de 2020

#### 2.4. Rede de Saneamento Básico

A região do PEDE do Taboão apresenta, de maneira geral, uma acentuada deficiência nos setores de infraestrutura, especialmente a relacionada ao saneamento básico, mais precisamente o abastecimento de água e o esgotamento sanitário. A ocupação incipiente, rarefeita e desordenada tende a dificultar ainda mais o atendimento da população dentro de padrões sanitários adequados.

As poucas áreas que dispõem atualmente de sistemas de abastecimento de água ou de esgotamento sanitário são atendidas por iniciativas particulares ou de contratos de concessão, pelos quais a Prefeitura outorga à Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo - SABESP, a concessão de exploração dos serviços de abastecimento de água e de coleta e destino final de esgotos sanitários, como o existente para a Zona Industrial do Taboão.

A autorização para operação e exploração de serviços de abastecimento de água e de coleta e destino final dos esgotos sanitários do Taboão foi concedida pela Lei Municipal Nº 4.647/97, conforme os termos do Contrato nº 305/97, firmado entre a Prefeitura de Mogi das Cruzes e a SABESP.

#### 2.5. Rede de Mobilidade



A região do Taboão é reconhecida como uma das principais e mais bem estruturadas áreas industriais da Região Metropolitana da Grande São Paulo. A região desperta o interesse de grandes corporações que buscam expandir ou realocar seus negócios. No entanto, o seu crescimento tem sido prejudicado pela falta de acesso adequado, o que será solucionado com a construção de uma nova alça viária que proporcionará uma ligação direta com a Rodovia Ayrton Senna.

Com base em estudos realizados pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e Inovação, estima-se que, nos próximos cinco anos, a ocupação do Taboão possa aumentar em pelo menos 50% com a implementação desse novo acesso. Além disso, espera-se que o número de empregos duplique, beneficiando inclusive o salário médio, devido à instalação de empresas que oferecem produtos de maior valor agregado.

Atualmente, o único acesso à região é realizado pela Rodovia Mogi-Dutra e Estrada do Taboão do Parateí, o que dificulta a logística das empresas para receber matérias-primas e escoar mercadorias.

Além da construção do novo acesso, as obras de recuperação da Estrada do Taboão do Parateí foram oficialmente concluídas em março de 2023. O Departamento de Estradas de Rodagem (DER) realizou trabalhos de recuperação funcional em 20 quilômetros da estrada, entre o encontro com a Rodovia Mogi-Dutra e o Município de Santa Isabel. Os serviços incluíram recapeamento, reparos na estrutura, restauração do sistema de drenagem e melhorias na sinalização, representando um investimento de R\$ 16.742.503,87.

Além das intervenções realizadas pelo DER, a Secretaria Municipal de Mobilidade Urbana complementou a sinalização ao longo de toda a via, que está sob a jurisdição de Mogi das Cruzes. Também foram instaladas lombadas em locais considerados mais críticos.

A região do Taboão também foi beneficiada pelo anúncio do Governo do Estado de São Paulo, em março de 2023, sobre o vencedor do leilão para a concessão do trecho norte do Rodoanel de São Paulo. A obra está prevista para ser concluída em junho de 2026. Com a operação do trecho norte, estima-se uma redução de 30 mil caminhões e 54 mil automóveis na Marginal do Tietê, na capital. O investimento estimado para essa obra é de aproximadamente R\$ 3,4 bilhões, conforme edital publicado em agosto de 2022. O trecho norte do Rodoanel terá 44 quilômetros de extensão, passando pelos municípios de São Paulo, Arujá e Guarulhos, e contará com uma ligação exclusiva de 3,6 quilômetros com o Aeroporto Internacional de Guarulhos Governador André Franco Montoro. Quando finalizado, esse trecho se conectará a outros quatro distribuídos pela Grande São Paulo, formando um anel viário ao redor da região metropolitana. É importante ressaltar que a região do Taboão está localizada a 11 km do Rodoanel Mario Covas.

A malha viária interna à região do Taboão é precária para uma zona industrial, sendo composta por vias estreitas, irregulares e em geral não pavimentadas. A via que apresenta melhores condições é a Estrada Taboão-Parateí, que tem início a partir da



rótula entre as Rodovias Ayrton Senna e Pedro Eroles, e atravessa a poligonal do PEDE do Taboão.

Além desses eixos rodoviários, a poligonal do PEDE do Taboão é seccionada pela Linha Leste/Variante que integra a malha ferroviária Sudeste atualmente operada, apenas para transporte de cargas e em caráter de concessão, pela empresa MRS Logística. A malha Sudeste liga os Estados de São Paulo, Minas Gerais e Rio de Janeiro.

A trama ferroviária que secciona a poligonal do PEDE do Taboão, em conjunto com as rodovias anteriormente elencadas, representa uma oportunidade estratégica no que se refere à circulação de mercadorias, não apenas visando ao alcance de mercados consumidores, mas também a dos principais portais para exportação.

O Plano de Aproveitamento do Potencial de Urbanização das Áreas do Vale do Parateí de 2005 já reconhecia, à época de sua elaboração, que as conexões entre os modais ferroviário e rodoviário existentes na região do Taboão poderiam potencializar as possibilidades de transporte de mercadorias a custos mais competitivos, como também recepcionar a implantação de centros de processamento logístico, ou mesmo aduaneiro.

#### **2.6. Parâmetros Urbanísticos Vigentes**

Os parâmetros urbanísticos em vigência sobre o território do PEDE do Taboão são os definidos pela Lei Municipal nº 7.200/2016 (Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo de Mogi das Cruzes - LOUOS), que estabelece regras de zoneamento e parâmetros de uso e ocupação do solo, e os definidos pela Lei Complementar nº 150/2019 (Plano Diretor).

O Anexo B - Parâmetros Urbanísticos Vigentes sobre o PEDE do Taboão, deste PUE, apresenta as tabelas correspondentes à legislação em referência.

#### **2.7. Vocação Econômica**

Em 2022, Mogi das Cruzes registrou a criação de 7.223 novas vagas de emprego, de acordo com o levantamento do Cadastro Geral de Empregados e Desempregados (CAGED) divulgado em fevereiro de 2023. Este resultado posicionou a cidade como a melhor da região do Alto Tietê em termos de crescimento, com um aumento de 7,28% em relação ao ano anterior. Os números refletem os esforços da Prefeitura de Mogi das Cruzes em estimular a retomada econômica e gerar empregos para a população. O resultado alcançado em 2022, juntamente com o desempenho de 2021, não apenas recuperou as perdas causadas pela pandemia de coronavírus em 2020, mas também resultou em um aumento no número total de empregados em Mogi das Cruzes, que agora soma 106.405 trabalhadores.

Por meio da análise dos dados do CAGED em Mogi das Cruzes, é evidente que a maioria dos setores da economia experimentou crescimento em 2022. Os setores de comércio e serviços se destacaram, com a criação de 1.666 e 3.464 vagas, respectivamente. É exatamente o setor de serviços que esta proposta busca incentivar, estimulando a





implantação de empresas do setor logístico em uma região altamente favorável para essa atividade.

Além dos dados do CAGED, é importante considerar que o Município de Mogi das Cruzes possui uma extensa área territorial de aproximadamente 720 km<sup>2</sup>, abrigando 22 mil empresas atuantes no setor de serviços.

Esta região, que por suas características tem atraído empresas brasileiras e estrangeiras, como as indústrias âncoras General Motors e o Centro de Distribuição da Kimberly Clark, seguindo uma tendência de desenvolvimento nacional apontada em pesquisas, vem despertando o interesse de empresas do setor logístico para a região do Distrito do Taboão.

Uma análise abrangente do mercado logístico foi realizada em 30 países, revelando o impacto do comércio eletrônico em 2021 e o crescimento esperado até 2026. Em alguns países, o crescimento do e-commerce nos últimos dois anos superou em mais de três vezes as expectativas para o período. No Brasil, o crescimento atual é de aproximadamente 18%, com uma projeção de 26% no mercado varejista.

Com base em dados recentes, também foi possível observar que a tendência de crescimento dos últimos anos se mantém, apresentando baixa alteração na taxa de vacância e nos preços. A pandemia da COVID-19 impulsionou a demanda em um mercado que já estava em ascensão, resultando em um aumento significativo na locação de galpões.

É importante ressaltar que a alta demanda por locação de galpões nas regiões de São Paulo e Minas Gerais, que são os Estados mais aquecidos do país, também contribuiu para uma redução na taxa geral de vacância. Estima-se que essa taxa encerre o ano em 9,99%, em comparação com 11,09% em 2021. Nas áreas mais disputadas, como na região metropolitana de São Paulo, essa taxa chega a 7,2%.

Para o segmento de galpões logísticos, os principais atrativos são a proximidade de rodovias importantes e grandes centros consumidores. Portanto, a região do Taboão se destaca como uma opção particularmente atraente para novos investimentos.

A Colliers, renomada empresa líder global em serviços imobiliários e administração de investimentos, acaba de publicar uma pesquisa sobre as locações de condomínios logísticos no Brasil. O levantamento revela que, em 2022, a região Sudeste, composta pelos estados do Espírito Santo, Minas Gerais, Rio de Janeiro e São Paulo, concentrou 9 das 10 maiores locações registradas. Destaca-se Minas Gerais, com quatro locações, todas acima de 50.000 m<sup>2</sup>. Além disso, a pesquisa aponta que o segmento de e-commerce foi o que mais demandou áreas locais ao longo do ano. No acumulado do período, a absorção líquida - diferença entre locações e devoluções - manteve-se semelhante a 2021, com 2,326 milhões de metros quadrados. Esse indicador apresentou resultados positivos para todos os estados, sendo que São Paulo (1.005 milhão de metros





quadrados), Minas Gerais (332 mil metros quadrados) e Rio de Janeiro (143 mil metros quadrados) se destacaram com os maiores números. Já Goiás, Pará e Amazonas tiveram os menores saldos, com 9.000 m<sup>2</sup>, 10.400 m<sup>2</sup> e 13.000 m<sup>2</sup>, respectivamente.

O Departamento de Inteligência de Mercado da Colliers ressalta que o inventário entregue no quarto trimestre foi de 155.000 m<sup>2</sup>, sendo 94.000 m<sup>2</sup> em São Paulo e 61.000 m<sup>2</sup> em Minas Gerais. Dessa forma, o inventário de condomínios logísticos classe A+ no Brasil totaliza 23,2 milhões de metros quadrados, representando um crescimento de 17% em relação ao quarto trimestre de 2021.

No que diz respeito à região do Taboão, a Agência de Transporte do Estado de São Paulo (Artesp) e a concessionária Ecopistas deram início aos estudos para a construção de um novo acesso da Rodovia Ayrton Senna ao Distrito Industrial. O Secretário Estadual de Logística e Transportes assinou a autorização em setembro de 2022, estabelecendo um prazo de 12 meses para a realização dos estudos. O investimento previsto para a construção desse novo acesso é de aproximadamente R\$ 80 milhões.

O início desses estudos representa o primeiro passo para a construção dessa estrutura, que há muito tempo é uma demanda de Mogi das Cruzes, visando aprimorar a logística das empresas já instaladas na região e facilitar a transferência de outras empresas para o município, além de contribuir para o escoamento da produção agrícola de toda a região. Além disso, a região conta com a AGESTAB (Associação Gestora do Distrito Industrial do Taboão), responsável por zelar pelos interesses de cerca de 60 empresas presentes no local, encaminhando as demandas da região às autoridades e órgãos competentes. A associação é parceira de entidades como Ciesp, Sebrae, Sesi, Senai, universidades e outros centros educacionais do Alto Tietê, além dos poderes públicos municipal, estadual e federal.

Atualmente, a região do Taboão já abriga empresas do setor logístico, como a TINAGA - Terminal Intermodal Nacional Armazéns Gerais e o Kimberly-Clark Brasil Centro de Distribuição Mata Atlântica.

Além das duas grandes empresas já instaladas na região, existem também dois projetos em andamento para a construção de galpões logísticos:

A empresa TOURO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, proprietária do imóvel de inscrição municipal 53.005.060-6, desenvolveu o Projeto GALPÃO LOGÍSTICO PROJETO TOURO, que planeja instalar dois galpões logísticos de 7.360 m<sup>2</sup> cada em uma área total de 88.000 m<sup>2</sup>.

A ITAENDA PARTICIPAÇÕES S/A, em seu imóvel de matrícula 63.399, com uma área de 411.757,93 m<sup>2</sup>, também planeja implantar seu projeto de galpões comerciais de logística. Essa área está localizada em uma região estratégica do distrito, com acesso para a Estrada do Taboão do Parateí, a 1,3 km da Rodovia Estadual SP 088 (Mogi Dutra) e a 3 km da Rodovia Estadual SP 070 (Rodovia Ayrton Senna). O projeto de implantação



de Armazéns Logísticos é de extrema relevância para o Município de Mogi das Cruzes, pois ocupará uma área de aproximadamente 73.000 m<sup>2</sup>, com um investimento estimado em R\$ 146 milhões e a geração de aproximadamente 1.000 empregos diretos durante a operação.

A expectativa de geração de empregos torna-se ainda mais importante, considerando o panorama do Índice Paulista de Vulnerabilidade Social - IPVVS (fonte IBGE e Fundação SEADE) para a região na qual está inserido o PEDE do Taboão, que apesar dos dados desatualizados (ainda segundo o Censo de 2010), apresenta os seguintes cenários, conforme o demonstrado na Figura 12:

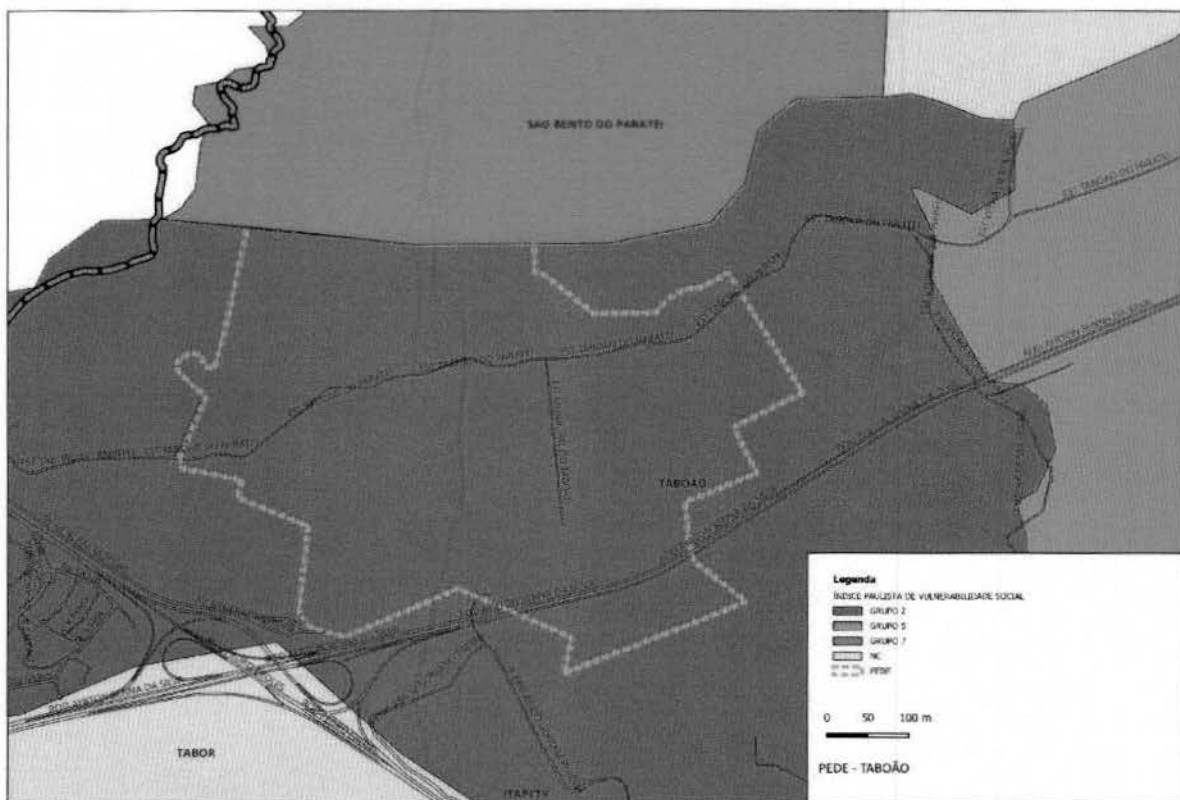


Figura 12. Índice Paulista de Vulnerabilidade Social segundo o Censo de 2010 (IBGE e Fundação SEADE)

A poligonal do PEDE do Taboão é abrangida pelo Grupo 2 (vulnerabilidade muito baixa) e pelo Grupo 7 (vulnerabilidade alta - setores rurais), a seguir descritos:

- Grupo 2 (vulnerabilidade muito baixa): 146.973 pessoas (38,2% do total). No espaço ocupado por esses setores censitários, o rendimento nominal médio dos domicílios era de R\$ 3.107 e em 9,9% deles a renda não ultrapassava meio salário mínimo per capita. Com relação aos indicadores demográficos, a idade média dos responsáveis pelos domicílios era de 50 anos e aqueles com menos de 30 anos representavam 9,3%. Dentre



as mulheres chefes de domicílios 8,6% tinham até 30 anos, e a parcela de crianças com menos de seis anos equivalia a 7,0% do total da população desse grupo.

- Grupo 7 (vulnerabilidade alta - setores rurais): 7.446 pessoas (1,9% do total). No espaço ocupado por esses setores censitários, o rendimento nominal médio dos domicílios era de R\$ 1.367 e em 36,3% deles a renda não ultrapassava meio salário mínimo per capita. Com relação aos indicadores demográficos, a idade média dos responsáveis pelos domicílios era de 48 anos e aqueles com menos de 30 anos representavam 11,5%. Dentre as mulheres chefes de domicílios 8,5% tinham até 30 anos, e a parcela de crianças com menos de seis anos equivalia a 9,4% do total da população desse grupo.

Além do Grupo 7 (vulnerabilidade alta - setores rurais), contido no perímetro do PEDE do Taboão, em seu entorno imediato, há presença do Grupo 5 (vulnerabilidade alta - setores urbanos), a seguir descrito:

- Grupo 5 (vulnerabilidade alta - setores urbanos): 65.726 pessoas (17,1% do total). No espaço ocupado por esses setores censitários, o rendimento nominal médio dos domicílios era de R\$ 1.237 e em 36,6% deles a renda não ultrapassava meio salário mínimo per capita. Com relação aos indicadores demográficos, a idade média dos responsáveis pelos domicílios era de 42 anos e aqueles com menos de 30 anos representavam 19,8%. Dentre as mulheres chefes de domicílios 19,4% tinham até 30 anos, e a parcela de crianças com menos de seis anos equivalia a 11,6% do total da população desse grupo.

Em que pese a maior parte do território do PEDE do Taboão estar contido no grupo classificado como sendo de vulnerabilidade muito baixa, a instalação do polo logístico, com a expectativa de geração de emprego e renda, poderia auxiliar na melhoria dos índices de vulnerabilidade da população de seu entorno.

### **3. Projeto de Urbanização**

#### **3.1. Infraestrutura a Instalar**

Os imóveis com frente para as estradas municipais que aderirem ao PUE do PEDE do Taboão deverão obedecer a faixa de domínio de 8 (oito) metros de cada lado, a partir do eixo das mesmas.

#### **3.2. Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo**

Para a consolidação do PEDE pretendido, a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e Inovação identificou os seguintes códigos CNAE para os usos a serem incentivados:

Seção: H TRANSPORTE, ARMAZENAGEM E CORREIO

Divisão: 49 TRANSPORTE TERRESTRE

Grupo: 49.1 Transporte ferroviário e metro ferroviário

Classe: 49.11-6 Transporte ferroviário de carga



Subclasse:

- 4911-6/00 Transporte ferroviário de carga

Seção: H TRANSPORTE, ARMAZENAGEM E CORREIO

Divisão: 49 TRANSPORTE TERRESTRE

Grupo: 49.3 Transporte rodoviário de carga

Classe: 49.30-2 Transporte rodoviário de carga

Subclasse:

- 4930-2/01 Transporte rodoviário de carga, exceto produtos perigosos e mudanças, municipal

- 4930-2/02 Transporte rodoviário de carga, exceto produtos perigosos e mudanças, intermunicipal, interestadual e internacional

- 4930-2/03 Transporte rodoviário de produtos perigosos

- 4930-2/04 Transporte rodoviário de mudanças

Seção: H TRANSPORTE, ARMAZENAGEM E CORREIO

Divisão: 52 ARMAZENAMENTO E ATIVIDADES AUXILIARES DOS TRANSPORTES

Grupo: 52.1 Armazenamento, carga e descarga

Classe: 52.11-7 Armazenamento

Subclasse:

- 5211-7/01 Armazéns gerais - emissão de warrant

- 5211-7/02 Guarda móveis

- 5211-7/99 Depósitos de mercadorias para terceiros, exceto armazéns gerais e guarda móveis

Seção: H TRANSPORTE, ARMAZENAGEM E CORREIO

Divisão: 52 ARMAZENAMENTO E ATIVIDADES AUXILIARES DOS TRANSPORTES

Grupo: 52.1 Armazenamento, carga e descarga

Classe: 52.12-5 Carga e descarga

Subclasse:

- 5212-5/00 Carga e descarga

Seção: H TRANSPORTE, ARMAZENAGEM E CORREIO

Divisão: 52 ARMAZENAMENTO E ATIVIDADES AUXILIARES DOS TRANSPORTES

Grupo: 52.2 Atividades auxiliares dos transportes terrestres

Classe: 52.22-2 Terminais rodoviários e ferroviários

Subclasse:

- 5222-2/00 Terminais rodoviários e ferroviários

Seção: H TRANSPORTE, ARMAZENAGEM E CORREIO

Divisão: 52 ARMAZENAMENTO E ATIVIDADES AUXILIARES DOS TRANSPORTES

Grupo: 52.2 Atividades auxiliares dos transportes terrestres

Classe: 52.29-0 Atividades auxiliares dos transportes terrestres não especificadas anteriormente

Subclasse:



- 5229-0/99 Outras atividades auxiliares dos transportes terrestres não especificadas anteriormente

Seção: H TRANSPORTE, ARMAZENAGEM E CORREIO

Divisão: 52 ARMAZENAMENTO E ATIVIDADES AUXILIARES DOS TRANSPORTES

Grupo: 52.5 Atividades relacionadas à organização do transporte de carga

Classe: 52.50-8 Atividades relacionadas à organização do transporte de carga

Subclasse:

- 5250-8/01 Comissaria de despachos
- 5250-8/02 Atividades de despachantes aduaneiros
- 5250-8/03 Agenciamento de cargas, exceto para o transporte marítimo
- 5250-8/04 Organização logística do transporte de carga
- 5250-8/05 Operador de transporte multimodal - otm

De acordo com a Lei nº 7.200/2016 (Lei de Ordenamento de Uso e Ocupação do Solo - LOUOS), as atividades a serem incentivadas no PEDE do Taboão são enquadradas como **Uso Não Residencial**, na forma a seguir descrita:

**Serviços, Equipamento e Infraestrutura, Médio Risco Ambiental - Atividade Admitida**

- 5211-7/01 - Armazéns gerais - emissão de warrant
- 5222-2/00 - Terminais rodoviários e ferroviários

**Serviços, Atendimento, Alto ou Baixo Fluxo - Atividade Admitida**

- 4930-2/01 - Transporte rodoviário de carga, exceto produtos perigosos e mudanças, municipal
- 4930-2/02 - Transporte rodoviário de carga, exceto produtos perigosos e mudanças, intermunicipal, interestadual e internacional
- 4930-2/03 - Transporte rodoviário de produtos perigosos
- 4930-2/04 - Transporte rodoviário de mudanças
- 5211-7/02 - Guarda-móveis
- 5211-7/99 - Depósitos de mercadorias para terceiros, exceto armazéns gerais e guarda-móveis
- 5212-5/00 - Carga e descarga
- 5229-0/99 - Outras atividades auxiliares dos transportes terrestres não especificadas anteriormente

**Serviços, Gestão, Alto ou Baixo Fluxo - Atividade Admitida**

- 5250-8/01 - Comissaria de despachos
- 5250-8/02 - Atividades de despachantes aduaneiros
- 5250-8/03 - Agenciamento de cargas, exceto para o transporte marítimo
- 5250-8/04 - Organização logística do transporte de carga
- 5250-8/05 - Operador de transporte multimodal - OTM

**Serviços, Equipamento e Infraestrutura, Alto Risco Ambiental - Atividade Restrita I**

- 4911-6/00 - Transporte ferroviário de carga





De acordo com a LOUOS, incidem sobre o PEDE do Taboão as seguintes subcategorias de zona e de eixo de dinamização urbana:

- Zona de Uso Predominantemente Industrial 1 - ZUPI-1;
- Zona de Dinamização Urbana 3 - ZDU-3;
- Eixo de Dinamização Urbana 1 - EDU-1 (EDU-1.12 - Estrada Taboão do Parateí);
- Zona Rural - ZRU.

De acordo com o Plano Diretor, incidem sobre o PEDE do Taboão as seguintes macrozonas e zonas especiais:

- Macrozona de Contenção da Urbanização - (MCU): Zona Especial de Desenvolvimento Econômico 3 - ZEDE-3 e na Zona Especial de Desenvolvimento Econômico 1 - ZEDE-1;

- Macrozona de Incentivo à Produção Rural - (MIPR): Zona Especial de Desenvolvimento Econômico 1 - ZEDE-1 e na Zona Especial de Interesse Ambiental 2 - ZEIA-2.

De acordo com a LOUOS e com Plano Diretor, os empreendimentos com as atividades:

- 5211-7/01 e 5222-2/00 são permitidas em: ZDU-3, ZUPI-1, EDU-1.12 (Estrada Taboão do Parateí) e na ZEDE-3, porém têm uso não permitido na ZRU;

- 4930-2/01, 4930-2/02, 4930-2/03, 4930-2/04, 5211-7/02, 5211-7/99, 5212-5/00, 5229-0/99, 5250-8/01, 5250-8/02, 5250-8/03, 5250-8/04 e 5250-8/05 são permitidas em: EDU-1.12 (Estrada Taboão do Parateí), ZDU-3 (nas Vias classificadas como: Locais - Não Incômodo até Baixa Incomodidade, Coletoras e Arteriais - Uso Permitido), ZUPI-1 e na ZEDE-3 (desde que as atividades sejam ligadas a PRODUÇÃO INDUSTRIAL LOCAL - PI e nas Vias Classificadas como: Locais - Não Incômodo até Baixa Incomodidade, Coletoras e Arteriais - Uso Permitido), porém têm uso não permitido na ZRU;

- 4911-6/00: por se tratar de atividade classificada como Restrita I pela LOUOS (com a permissão de uso condicionada à análise específica dos órgãos competentes e aos atendimentos das exigências peculiares que a própria atividade necessita), não há resposta imediata na análise de permissão de uso para a mesma.

Como é possível observar, existem restrições à permissão de uso para os CNAEs elencados neste subitem para algumas das subcategorias de zona municipal ou de zona especial incidentes sobre a poligonal do PEDE do Taboão.

Há variação nos parâmetros de ocupação do solo estabelecidos pela LOUOS e pelo Plano Diretor na poligonal do PEDE do Taboão, conforme demonstram as tabelas e quadro contidos no Anexo B - Parâmetros Urbanísticos Vigentes sobre o PEDE do Taboão, deste PUE.

### **3.3. Incentivos Urbanísticos**

As empresas do segmento logístico interessadas em aderir a este PUE do PEDE do Taboão poderão fazer uso dos seguintes incentivos urbanísticos:

- Uso permitido para as atividades dos códigos CNAE relacionados no subitem 3.2 Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo, deste PUE, até alta incomodidade, inclusive para as classificadas como Restrita I;



- Utilização dos parâmetros especiais estabelecidos para a ZEDE-3 pelo Plano Diretor na poligonal do PEDE do Taboão.

**4. Análise SWOT do PEDE do Taboão**

O Quadro abaixo traz a análise SWOT para o PEDE do Taboão:

<b>PUE - PEDE do Taboão</b>	
<b>S (pontos fortes)</b>	<b>W (pontos fracos)</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Localização privilegiada, atrativa para os empreendimentos do setor de logística</li> <li>Oferta de áreas livres para a instalação de novos empreendimentos</li> <li>Área cortada por importantes eixos viários e ferroviários</li> <li>Proximidade dos grandes centros consumidores</li> <li>Unificação dos parâmetros de uso, ocupação e parcelamento do solo, voltados para permitir a instalação de empreendimentos afetos à consolidação do PEDE do Taboão</li> <li>Investimentos programados por empresas já interessadas em se instalar no Município</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Infraestrutura viária e de saneamento básico precária</li> <li>Falta de mão de obra local qualificada</li> </ul>
<b>O (oportunidades)</b>	<b>T (ameaças)</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Melhoria dos índices de empregabilidade da população local, especialmente da pertencente aos grupos de alta vulnerabilidade</li> <li>Expectativa de melhoria na arrecadação do Município</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Melhoria do acesso à região do PEDE depende de ações exclusivas do Governo do Estado de São Paulo</li> <li>Altos investimentos necessários para a melhoria da infraestrutura viária e de saneamento básico</li> <li>Emprego da mão de obra oriunda dos municípios vizinhos, em detrimento da mão de obra local</li> </ul>

**5. Considerações Finais**

Em suma, a implantação de um Polo Estratégico de Desenvolvimento Econômico com foco em empresas de logística do Distrito Industrial do Taboão é de grande relevância para o desenvolvimento econômico e urbano sustentável do Município de Mogi das Cruzes.

Uma iniciativa estrategicamente embasada, com a escolha da região baseada em sua localização geográfica privilegiada, parâmetros de uso, ocupação e parcelamento do solo favorável, grande oferta de áreas livres para novos empreendimentos, proximidade com grandes centros consumidores, aliada aos substanciais investimentos previstos com a chegada de novas empresas, criando um ambiente altamente propício para atração de novas empresas, investimentos e geração de novos empregos. A expectativa é que essa



iniciativa traga benefícios significativos, não apenas para o Taboão, mas também para o Município de Mogi das Cruzes, consolidando-o como um importante Polo Logístico no cenário nacional e internacional.

## 6. Referências Bibliográficas

### LEGISLAÇÃO

Lei Complementar nº 150, de 26 de dezembro de 2019 - Institui o Plano Diretor do Município de Mogi das Cruzes, e dá outras providências.

Lei nº 7.200, de 31 de agosto de 2016 - Dispõe sobre o Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo no Município de Mogi das Cruzes, e dá outras providências, e suas alterações.

Lei Complementar nº 46, de 17 de novembro de 2006 - Dispõe sobre o Plano Diretor do Município de Mogi das Cruzes.

Lei Municipal nº 5.912, de 21 de julho de 2006 - Altera dispositivos da Lei de Uso e Ocupação do Solo e Zoneamento do Município de Mogi das Cruzes.

Lei Complementar nº 43, de 21 de julho de 2006 - Proíbe, no território do Município de Mogi das Cruzes, a instalação de aterro sanitário ou similar, para destino final de resíduos sólidos de qualquer natureza sobre os quais o Município não detenha gestão plena.

Lei Complementar nº 01, de 17 de abril de 2000 - Dispõe sobre o Plano Diretor do Município de Mogi das Cruzes, para o período 1999/2005 e dá outras providências.

Lei Municipal nº 4.953, de 14 de outubro de 1999 - Dispõe sobre alteração parcial da Lei nº 2.683, de 16 de agosto de 1982.

Lei Municipal nº 2.683, de 16 de agosto de 1982 - Dispõe sobre o ordenamento do uso e ocupação do solo no Município de Mogi das Cruzes e dá outras providências.

Lei Estadual nº 2.952, de 15 de julho de 1981 - Altera o Quadro II, a que se refere o artigo 8º da Lei nº 1.817, de 27 de outubro de 1978.

Lei Municipal nº 2.517, de 18 de abril de 1980 - Dispõe sobre a transformação de área rural em zona de uso predominantemente industrial 1 - ZUPI 1, e dá outras providências.

Lei Estadual nº 1.817, de 27 de outubro de 1978 - Estabelece os objetivos e as diretrizes para o desenvolvimento industrial metropolitano e disciplina o zoneamento industrial, a localização, a classificação e o licenciamento de estabelecimentos industriais na Região Metropolitana da Grande São Paulo, e dá providências correlatas.



**PLANOS**

Plano Municipal de Conservação e Recuperação da Mata Atlântica, Universidade de Mogi das Cruzes 2020.

Plano para o Aproveitamento do Potencial de Urbanização das Áreas do Vale do Parateí no Município de Mogi das Cruzes - SP, Arquiambiental Consultoria Ltda 2005.

**ONLINE**

Governo do Estado de São Paulo. Índice Paulista de Vulnerabilidade Social, Versão 2010, Município de Mogi das Cruzes. Disponível em: <http://ipvs.seade.gov.br/view/index.php>. Acesso em: 27 de julho de 2023.

**ANEXO A****Unidades Imobiliárias identificadas  
para compor o PEDE do Taboão**

<b>Inscrição Municipal</b>	<b>Proprietário</b>
53.005.045-5	ITAENDA PARTICIPAÇÕES S/A
53.005.060-6	TOURO EMP IMOOB E PART LTDA
53.005.059.000-1	CIMENTO TUPI S/A
53.005.042-8	AMARAGAS PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA
53.004.002.000-4	NELSON FRANCO DE ALMEIDA
53.005.043-7	LUIZ NAGAO
53.005.069-8	A PNEUASA LTDA
53.001.009.000-0	LUIZ NAGAO S/M E OUTROS
53.001.007-5	MOGI TABOÃO INVEST IMOB E PART S/A
53.001.006.000-0	MOGI TABOÃO INVEST IMOB E PART S/A
53.005.003-4	ROBERT LAWRENCE GILL
53.005.002.000-9	ROBERT LAWRENCE GILL
53.005.004-3	ROBERT LAWRENCE GILL
53.004.006-5	CONSTRUTORA MATUTANO LTDA
53.004.005-6	TADATAKA MINAMI E OUTROS
53.005.064.000-4	MARINA HELENA ANITA VICARI LERÁRIO
53.004.001.000-7	MILANI S/A - ALIMENTOS E BEBIDAS
53.005.018.000-2	ITAQUAREIA IND EXTRATIVA DE MIN LTDA





## **ANEXO B**

### **Parâmetros Urbanísticos Vigentes sobre o PEDE do Taboão**



Nova Redação conforme ANEXO I à Lei nº 7.426/2018

ANEXO I - PARÂMETROS TÉCNICOS E PARÂMETROS DE CONTABILIZAÇÃO DO ZONAMENTO URBANO															
Tabela IV - ZONACIONES DE DENSIFICAÇÃO URBANA															
PARÂMETROS TÉCNICOS	ZONACIONES URBANA		ZOU-1				ZOU-2				ZOU-3				
	INDIC. URBANÍSTICOS	INDIC. URBANÍSTICOS	U	C	A	U	C	A	U	C	A				
	U	C	U	C	A	U	C	A	U	C	A				
	U	C	U	C	A	U	C	A	U	C	A				
CRITÉRIOS DE IMPLANTAÇÃO	MÉTR. DE QUADRA		Área m²	U	C	A	Área m²	U	C	A	Área m²	U	C	A	
	ZONA		U	C	A	U	C	A	U	C	A	U	C	A	
	ZONA		U	C	A	U	C	A	U	C	A	U	C	A	
	ZONA		U	C	A	U	C	A	U	C	A	U	C	A	
Tabela V - ZONACIONES DE DENSIFICAÇÃO URBANA															
PARÂMETROS TÉCNICOS	ZONACIONES URBANA		ZOU-1				ZOU-2				ZOU-3				
	INDIC. URBANÍSTICOS	INDIC. URBANÍSTICOS	U	C	A	U	C	A	U	C	A				
	U	C	U	C	A	U	C	A	U	C	A				
	U	C	U	C	A	U	C	A	U	C	A				
CRITÉRIOS DE IMPLANTAÇÃO	MÉTR. DE QUADRA		Área m²	U	C	A	Área m²	U	C	A	Área m²	U	C	A	
	ZONA		U	C	A	U	C	A	U	C	A	U	C	A	
	ZONA		U	C	A	U	C	A	U	C	A	U	C	A	
	ZONA		U	C	A	U	C	A	U	C	A	U	C	A	
Tabela VI - ZONACIONES DE DENSIFICAÇÃO URBANA															
PARÂMETROS TÉCNICOS	ZONACIONES URBANA		ZOU-1				ZOU-2				ZOU-3				
	INDIC. URBANÍSTICOS	INDIC. URBANÍSTICOS	U	C	A	U	C	A	U	C	A				
	U	C	U	C	A	U	C	A	U	C	A				
	U	C	U	C	A	U	C	A	U	C	A				
CRITÉRIOS DE IMPLANTAÇÃO	MÉTR. DE QUADRA		Área m²	U	C	A	Área m²	U	C	A	Área m²	U	C	A	
	ZONA		U	C	A	U	C	A	U	C	A	U	C	A	
	ZONA		U	C	A	U	C	A	U	C	A	U	C	A	
	ZONA		U	C	A	U	C	A	U	C	A	U	C	A	
ZONACIONES DE DENSIFICAÇÃO URBANA	E - URBANA	E-1 URBANA DENSIFICADA	E-1.1 URBANA DENSIFICADA	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	
			E-1.2 URBANA DENSIFICADA	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	
		E-2 URBANA	E-2.1 URBANA	E-2.1.1 URBANA	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
				E-2.1.2 URBANA	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
			E-2.2 URBANA	E-2.2.1 URBANA	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
				E-2.2.2 URBANA	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
	E-3 URBANA DE BAIXA DENSIDADE	E-3.1 URBANA DE BAIXA DENSIDADE	E-3.1.1 URBANA DE BAIXA DENSIDADE	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	
			E-3.1.2 URBANA DE BAIXA DENSIDADE	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	
		E-3.2 URBANA DE BAIXA DENSIDADE	E-3.2.1 URBANA DE BAIXA DENSIDADE	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	
			E-3.2.2 URBANA DE BAIXA DENSIDADE	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	
			E-3.2.3 URBANA DE BAIXA DENSIDADE	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	
			E-3.2.4 URBANA DE BAIXA DENSIDADE	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	
	E-4 URBANA DE MÍDIA DENSIDADE	E-4.1 URBANA DE MÍDIA DENSIDADE	E-4.1.1 URBANA DE MÍDIA DENSIDADE	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	
			E-4.1.2 URBANA DE MÍDIA DENSIDADE	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	
		E-4.2 URBANA DE MÍDIA DENSIDADE	E-4.2.1 URBANA DE MÍDIA DENSIDADE	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	
			E-4.2.2 URBANA DE MÍDIA DENSIDADE	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	
			E-4.2.3 URBANA DE MÍDIA DENSIDADE	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	
			E-4.2.4 URBANA DE MÍDIA DENSIDADE	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	
	E-5 URBANA DE ALTA DENSIDADE	E-5.1 URBANA DE ALTA DENSIDADE	E-5.1.1 URBANA DE ALTA DENSIDADE	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	
			E-5.1.2 URBANA DE ALTA DENSIDADE	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	
		E-5.2 URBANA DE ALTA DENSIDADE	E-5.2.1 URBANA DE ALTA DENSIDADE	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	
			E-5.2.2 URBANA DE ALTA DENSIDADE	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	
			E-5.2.3 URBANA DE ALTA DENSIDADE	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	
			E-5.2.4 URBANA DE ALTA DENSIDADE	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	

1 - Propriedade: Terreno para edificação, e demais requisitos, art. 15, inciso III, do Estatuto Orgânico Municipal, Lei nº 1.000/1990.  
 2 - Propriedade: Terreno para edificação, e demais requisitos, art. 15, inciso III, do Estatuto Orgânico Municipal, Lei nº 1.000/1990, e área de reserva ambiental, art. 17, inciso III, do Estatuto Orgânico Municipal, Lei nº 1.000/1990, e área de preservação permanente, art. 18, inciso III, do Estatuto Orgânico Municipal, Lei nº 1.000/1990.



**ANEXO E - PARÂMETROS TÉCNICOS E PERMISSÃO DE USO PARA O ZONAMENTO MUNICIPAL**

**Tabela V - ZUPI (ZONAS DE USO PREDOMINANTEMENTE INDUSTRIAL)**

CLASSIFICAÇÃO ÚNICA		ZUPI 1			ZUPI 2					
		L	C	A	L	C	A			
PARÂMETROS TÉCNICOS	ÍNDICES URBANÍSTICOS	TÍTULO	25	25	25	25	25	25		
		DM	1	1	1	1	1	1		
	CRITÉRIOS DE IMPLANTAÇÃO	MEIO DE QUADRA	DM	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	
			ESQUINA	Área(m²)	1.500	1.500	1.500	800	800	800
				Fronte (m)	20	20	20	20	20	20
				Fundo (m)	5	5	5	5	5	5
		Larg (m)		5	5	5	5	5	5	
		TAXA DE PERMEABILIDADE - TP (%)	Área(m²)	1.200	1.200	1.200	1000	1000	1000	
			Fronte (m)	20	20	20	20	20	20	
			Fundo (m)	5	5	5	5	5	5	
Larg (m)	5		5	5	5	5	5			
A - RESID.	A-1 (BARRIO RESIDENCIAL)	0	0	0	0	0	0			
	A-2 (BLO TERRESCENCIAL)	0	0	0	0	0	0			
B - COMERCIAL	B-1 (ATACADISTA)	B-1.1 (UNICOMERCIAL)	0	0	0	0	0	0		
		B-1.2 (BIBLIOTECOMERCIAL)	0	0	0	0	0	0		
		B-2 (VAREJISTA)	B-2.1 (UNICOMERCIAL)	0	0	0	0	0	0	
			B-2.2 (BIBLIOTECOMERCIAL)	0	0	0	0	0	0	
	C-1 (GASTRO)		C-1.1 (UNIFLAVIO)	0	0	0	0	0	0	
			C-1.2 (BIBLIOTECOMERCIAL)	0	0	0	0	0	0	
		C-2 (ALCANTARAL)	C-2.1 (UNIFLAVIO)	0	0	0	0	0	0	
			C-2.2 (BIBLIOTECOMERCIAL)	0	0	0	0	0	0	
	C-3 (EQUIPAMENTO E INFRAESTRUTURA)		C-3.1 (ALTO NÍVEL AMBIENTAL)	0	0	0	0	0	0	
			C-3.2 (MÉDIO NÍVEL AMBIENTAL)	0	0	0	0	0	0	
		C-3.3 (BAIXO NÍVEL AMBIENTAL)	0	0	0	0	0	0		
		C-3.4 (MÉDIO NÍVEL AMBIENTAL)	0	0	0	0	0	0		
D-1 (EXTRATIVOS)	D-1.1 (ALTO NÍVEL AMBIENTAL)	0	0	0	0	0	0			
	D-1.2 (MÉDIO NÍVEL AMBIENTAL)	0	0	0	0	0	0			
	D-1.3 (BAIXO NÍVEL AMBIENTAL)	0	0	0	0	0	0			
	D-1.4 (MÉDIO NÍVEL AMBIENTAL)	0	0	0	0	0	0			
D-2 (TRANSPORTE)	D-2.1 (ALTO NÍVEL AMBIENTAL)	0	0	0	0	0	0			
	D-2.2 (MÉDIO NÍVEL AMBIENTAL)	0	0	0	0	0	0			
	D-2.3 (BAIXO NÍVEL AMBIENTAL)	0	0	0	0	0	0			
	D-2.4 (MÉDIO NÍVEL AMBIENTAL)	0	0	0	0	0	0			
E-1 (Lazer e RECREAÇÃO)	E-1.1 (ALTO NÍVEL AMBIENTAL)	0	0	0	0	0	0			
	E-1.2 (MÉDIO NÍVEL AMBIENTAL)	0	0	0	0	0	0			
	E-1.3 (BAIXO NÍVEL AMBIENTAL)	0	0	0	0	0	0			
	E-1.4 (MÉDIO NÍVEL AMBIENTAL)	0	0	0	0	0	0			
E-2 (CONSERVAÇÃO AMBIENTAL)	E-2.1 (ALTO NÍVEL AMBIENTAL)	0	0	0	0	0	0			
	E-2.2 (MÉDIO NÍVEL AMBIENTAL)	0	0	0	0	0	0			
	E-2.3 (BAIXO NÍVEL AMBIENTAL)	0	0	0	0	0	0			
	E-2.4 (MÉDIO NÍVEL AMBIENTAL)	0	0	0	0	0	0			
F-1 (EXTRATIVOS VEGETAIS)	F-1.1 (ALTO NÍVEL AMBIENTAL)	0	0	0	0	0	0			
	F-1.2 (MÉDIO NÍVEL AMBIENTAL)	0	0	0	0	0	0			
	F-1.3 (BAIXO NÍVEL AMBIENTAL)	0	0	0	0	0	0			
	F-1.4 (MÉDIO NÍVEL AMBIENTAL)	0	0	0	0	0	0			
F-2 (INDUSTRIAL VEGETAL)	F-2.1 (ALTO NÍVEL AMBIENTAL)	0	0	0	0	0	0			
	F-2.2 (MÉDIO NÍVEL AMBIENTAL)	0	0	0	0	0	0			
	F-2.3 (BAIXO NÍVEL AMBIENTAL)	0	0	0	0	0	0			
	F-2.4 (MÉDIO NÍVEL AMBIENTAL)	0	0	0	0	0	0			

\* Uso permitido somente em ZUPI 1 - 100.



**Área 4 – Parâmetros Técnicos e Restrições de Uso segundo o Zoneamento Municipal**

**Tabela X - ZRU (ZONA RURAL)**

CLASSIFICAÇÃO ÚNICA		ZRU		
PARÂMETROS TÉCNICOS	ÍNDICES URBANÍSTICOS	Índice		
		Coef.		
	CRITÉRIOS DE IMPLANTAÇÃO	MEIO DE QUADRA	RESTR. LOTE	Área(m²)
			RESTR. LOTE	Fronte (m)
		ESQUINA	RESTR. LOTE	Área(m²)
			RESTR. LOTE	Fronte (m)
			RESTR. LOTE	Prof (m)
			RESTR. LOTE	Prof (m)
	TAXA DE PERMEABILIDADE - TP (%)			
	CATEGORIAS DE USO NÃO RESIDENCIAL	A - SERVIÇOS	A-1 (SERVIÇOS GERAIS)	
A-2 (SERVIÇOS ESPECIALIZADOS)				
B - COMÉRCIO		B-1 (ATACADO)	B-1.1 (UNICOMÉRCIO)	
			B-1.2 (MULTICOMÉRCIO)	
		B-2 (VAREJISTA)	B-2.1 (UNICOMÉRCIO)	
			B-2.2 (MULTICOMÉRCIO)	
			B-2.3 (COMÉRCIO ESPECIALIZADO)	
			B-2.4 (COMÉRCIO ESPECIALIZADO)	
		C - SERVIÇOS	C-1 (SERVIÇOS)	
			C-1.1 (SERVIÇOS GERAIS)	
	C-1.2 (SERVIÇOS ESPECIALIZADOS)			
	C-2 (SERVIÇOS)			
C-2.1 (SERVIÇOS GERAIS)				
C-2.2 (SERVIÇOS ESPECIALIZADOS)				
D-1 (EXTRATIVOS)	D-1.1 (ALTO NÍVEL AMBIENTAL)			
	D-1.2 (MÉDIO NÍVEL AMBIENTAL)			
	D-1.3 (BAIXO NÍVEL AMBIENTAL)			
	D-1.4 (ALTO NÍVEL AMBIENTAL)			
	D-1.5 (MÉDIO NÍVEL AMBIENTAL)			
	D-1.6 (BAIXO NÍVEL AMBIENTAL)			
	D-2 (TRANSFORMAÇÃO)	D-2.1 (ALTO NÍVEL AMBIENTAL)		
		D-2.2 (MÉDIO NÍVEL AMBIENTAL)		
		D-2.3 (BAIXO NÍVEL AMBIENTAL)		
		D-2.4 (ALTO NÍVEL AMBIENTAL)		
E-1 (Lazer e recreação)	E-1.1 (ALTO NÍVEL AMBIENTAL)			
	E-1.2 (MÉDIO NÍVEL AMBIENTAL)			
	E-1.3 (BAIXO NÍVEL AMBIENTAL)			
	E-1.4 (ALTO NÍVEL AMBIENTAL)			
E-2 (CONSERVAÇÃO AMBIENTAL)	E-2.1 (ALTO NÍVEL AMBIENTAL)			
	E-2.2 (MÉDIO NÍVEL AMBIENTAL)			
	E-2.3 (BAIXO NÍVEL AMBIENTAL)			
F-1 (EXTRATIVO VEGETAL)	F-1.1 (ALTO NÍVEL AMBIENTAL)			
	F-1.2 (MÉDIO NÍVEL AMBIENTAL)			
	F-1.3 (BAIXO NÍVEL AMBIENTAL)			
	F-1.4 (ALTO NÍVEL AMBIENTAL)			
	F-1.5 (MÉDIO NÍVEL AMBIENTAL)			
	F-1.6 (BAIXO NÍVEL AMBIENTAL)			
F-2 (INDÚSTRIA DE PASSIVAS)	F-2.1 (ALTO NÍVEL AMBIENTAL)			
	F-2.2 (MÉDIO NÍVEL AMBIENTAL)			
	F-2.3 (BAIXO NÍVEL AMBIENTAL)			
	F-2.4 (ALTO NÍVEL AMBIENTAL)			
	F-2.5 (MÉDIO NÍVEL AMBIENTAL)			
	F-2.6 (BAIXO NÍVEL AMBIENTAL)			

Seguir o estabelecido em LEGISLAÇÃO EMPÍRICA





Nova Redaço conforme ANEXO II  Lei n 7.426/2018

Anexo 7 - Parmetros Tcnicos e Permisses de Uso segundo Etas de Dinamizao Urbana													
Tabela 1 - EDU (EIXOS DE DINAMIZAO URBANA)													
PARAMETROS TCNICOS	CLASSIFICAO URBANA	BLOCO		EDU-1		EDU-2		EDU-3		EDU-4			
		CUBO		G	A	G	A	G	A	G	A		
		CUBO		SIGUE O ESTABELECIDO PR A ZONA ONDE O BLOCO SE LOCALIZA.									
		CUBO											
CUBO													
CRITERIOS DE IMPLANTAO	BLOCO DE QUADRA	BLOCO DE QUADRA		SIGUE O ESTABELECIDO PR A ZONA ONDE O BLOCO SE LOCALIZA.									
		ESQUINA											
TAXA DE PERMEABILIDADE (TP (%))	A.1 (SIMPRESIDENTIAL)	ATENOES CLASSIFICADAS NO SO CATEGORIA DE USO (A - RESIDENCIAL) PR ATRIBUIO  SUBCATEGORIA DE ZONA RESIDENTE SEMI-CIDUAL.											
A.2 (MULTIFUNIONAL)													
B.1 (CASA) / B.2 (PARALELA)	B.1 (CASA)	B.1.1 (UNIFUNIONAL)	B.1.2 (BIMULTIFUNIONAL)	01	02	03	04	05	06	07	08		
		B.1.3 (BIMULTIFUNIONAL)	B.1.4 (TRIMULTIFUNIONAL)	09	10	11	12	13	14	15	16		
	B.2 (PARALELA)	B.2.1 (UNIFUNIONAL)	B.2.2 (BIMULTIFUNIONAL)	17	18	19	20	21	22	23	24		
		B.2.3 (BIMULTIFUNIONAL)	B.2.4 (TRIMULTIFUNIONAL)	25	26	27	28	29	30	31	32		
	C.1 (SERRA) / C.2 (ATENDIMENTO) / C.3 (EQUIPAMENTOS SUBSTRUCTURAIS)	C.1 (SERRA)	C.1.1 (UNIFUNIONAL)	C.1.2 (BIMULTIFUNIONAL)	33	34	35	36	37	38	39	40	
			C.1.3 (BIMULTIFUNIONAL)	C.1.4 (TRIMULTIFUNIONAL)	41	42	43	44	45	46	47	48	
		C.2 (ATENDIMENTO)	C.2.1 (UNIFUNIONAL)	C.2.2 (BIMULTIFUNIONAL)	49	50	51	52	53	54	55	56	
			C.2.3 (BIMULTIFUNIONAL)	C.2.4 (TRIMULTIFUNIONAL)	57	58	59	60	61	62	63	64	
		C.3 (EQUIPAMENTOS SUBSTRUCTURAIS)	C.3.1 (UNIFUNIONAL)	C.3.2 (BIMULTIFUNIONAL)	65	66	67	68	69	70	71	72	
			C.3.3 (BIMULTIFUNIONAL)	C.3.4 (TRIMULTIFUNIONAL)	73	74	75	76	77	78	79	80	
	C.3.5 (BIMULTIFUNIONAL)		C.3.6 (TRIMULTIFUNIONAL)	81	82	83	84	85	86	87	88		
	D.1 (BARRIO) / D.2 (TRANSFORMAO)	D.1 (BARRIO)	D.1.1 (UNIFUNIONAL)	D.1.2 (BIMULTIFUNIONAL)	89	90	91	92	93	94	95	96	
D.1.3 (BIMULTIFUNIONAL)			D.1.4 (TRIMULTIFUNIONAL)	97	98	99	100	101	102	103	104		
D.1.5 (BIMULTIFUNIONAL)			D.1.6 (TRIMULTIFUNIONAL)	105	106	107	108	109	110	111	112		
D.2 (TRANSFORMAO)		D.2.1 (UNIFUNIONAL)	D.2.2 (BIMULTIFUNIONAL)	113	114	115	116	117	118	119	120		
		D.2.3 (BIMULTIFUNIONAL)	D.2.4 (TRIMULTIFUNIONAL)	121	122	123	124	125	126	127	128		
		D.2.5 (BIMULTIFUNIONAL)	D.2.6 (TRIMULTIFUNIONAL)	129	130	131	132	133	134	135	136		
E.1 (LAVARE E RECICLAGEM) / E.2 (CONSERVAO AMBIENTAL)	E.1 (LAVARE E RECICLAGEM)	E.1.1 (UNIFUNIONAL)	E.1.2 (BIMULTIFUNIONAL)	137	138	139	140	141	142	143	144		
		E.1.3 (BIMULTIFUNIONAL)	E.1.4 (TRIMULTIFUNIONAL)	145	146	147	148	149	150	151	152		
	E.2 (CONSERVAO AMBIENTAL)	E.2.1 (UNIFUNIONAL)	E.2.2 (BIMULTIFUNIONAL)	153	154	155	156	157	158	159	160		
F.1 (CENTRO URBANO) / F.2 (INDUSTRIAL/COMERCIAL)	F.1 (CENTRO URBANO)	F.1.1 (UNIFUNIONAL)	F.1.2 (BIMULTIFUNIONAL)	161	162	163	164	165	166	167	168		
		F.1.3 (BIMULTIFUNIONAL)	F.1.4 (TRIMULTIFUNIONAL)	169	170	171	172	173	174	175	176		
		F.1.5 (BIMULTIFUNIONAL)	F.1.6 (TRIMULTIFUNIONAL)	177	178	179	180	181	182	183	184		
	F.2 (INDUSTRIAL/COMERCIAL)	F.2.1 (UNIFUNIONAL)	F.2.2 (BIMULTIFUNIONAL)	185	186	187	188	189	190	191	192		
		F.2.3 (BIMULTIFUNIONAL)	F.2.4 (TRIMULTIFUNIONAL)	193	194	195	196	197	198	199	200		
		F.2.5 (BIMULTIFUNIONAL)	F.2.6 (TRIMULTIFUNIONAL)	201	202	203	204	205	206	207	208		



**ANEXO 02 À LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19**

**QUADRO 06A - PARÂMETROS ESPECIAIS EM ZEDE**

PARÂMETROS ESPECIAIS EM ZEDE	Coeficiente de Aproveitamento						Taxa de Ocupação Máxima (%)	Taxa de Permeabilidade Mínima (%)	Lote Mínimo		Gabarito de altura (m)	Recuos (m)	
	Mínimo	Básico			Máximo				Área (m <sup>2</sup> )	Frente (m)			
ZEDE-3	0,15	1	1	1	1,5	1,5	1,5	65	25	1000	20	A ver, de acordo com a zona <sup>(1)</sup>	A ver, de acordo com a zona <sup>(1)</sup>

<sup>(1)</sup> Demais Macrozonas: Macrozona de Contenção da Urbanização, Macrozona de Ocupação Periurbana, Macrozona de Preservação Ambiental em Área Urbana, Macrozona de Preservação Ambiental em Área Rural, Macrozona de Incentivo à Produção Rural em Mananciais e Macrozona de Incentivo à Produção Rural.

<sup>(2)</sup> Com exceção das zonas onde aplica-se a Lei Estadual nº 15.913/2015 (Lei Específica da APRM-ATC).

<sup>(3)</sup> Conforme definido para a zona onde se insere. Em caso de divergências entre os parâmetros, prevalecerá o mais restritivo. Os parâmetros especiais para as ZEDE 1, 2 e 4 poderão ser definidos quando da revisão da LOUOS.

NA - Não se aplica





**ANEXO III À LEI N° 8.031/2023**

**Quadro 1 - Parâmetros de Ocupação e Parcelamento do Solo do PEDE do Taboão**

**Anexo 3**

Quadro 1 - Parâmetros de Ocupação e Parcelamento do Solo do PEDE do Taboão										
Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima (%)	Taxa de Permeabilidade Mínima (%)	Lote Mínimo		Gabarito de altura (m)	Recuos (m)		
Mínimo	Básico	Máximo			Área (m <sup>2</sup> )	Frente (m)		Rap	Rdl	Rdf
0,15	1	1,5	65	25	1000	20	-	5	3	5

Rap - Recuo do Alinhamento Predial

Rdl - Recuo da Divisa Lateral

Rdf - Recuo da Divisa de Fundo



**ANEXO III À LEI Nº 8.031/2023**

**Quadro 2 - Usos permitidos (sem restrição) no PEDE do Taboão para utilização dos incentivos urbanísticos, fiscais e tributários previstos no PUE**

**Quadro 2 - Usos permitidos (sem restrição) no PEDE do Taboão para utilização dos incentivos urbanísticos, fiscais e tributários previstos no PUE**

<b>Código / Atividade</b>	<b>Subclasse de Atividade</b>
4911-6/00	Transporte ferroviário de carga
4930-2/01	Transporte rodoviário de carga, exceto produtos perigosos e mudanças, municipal
4930-2/02	Transporte rodoviário de carga, exceto produtos perigosos e mudanças, intermunicipal, interestadual e internacional
4930-2/03	Transporte rodoviário de produtos perigosos
4930-2/04	Transporte rodoviário de mudanças
5211-7/01	Armazéns gerais - emissão de warrant
5211-7/02	Guarda móveis
5211-7/99	Depósitos de mercadorias para terceiros, exceto armazéns gerais e guarda móveis
5212-5/00	Carga e descarga
5222-2/00	Terminais rodoviários e ferroviários
5229-0/99	Outras atividades auxiliares dos transportes terrestres não especificadas anteriormente
5250-8/01	Comissaria de despachos
5250-8/02	Atividades de despachantes aduaneiros





5250-8/03	Agenciamento de cargas, exceto para o transporte marítimo
5250-8/04	Organização logística do transporte de carga
5250-8/05	Operador de transporte multimodal - otm