

# Município de Guarujá

São Paulo



PLANO  
DIRETOR  
PARTICIPATIVO



Revisão  
2012

# Revisão do Plano Diretor - PD

## OBJETIVOS GERAIS



- ❑ Tornar o **PD abrangente e coerente**, eliminando as **falhas e lacunas**;
- ❑ compatibilizar o **PD** com a atual **estrutura administrativa da Prefeitura**, reformulada pela lei n 3864 / 2010;
- ❑ adequar o **PD** à nova **dinâmica econômica e social da Baixada Santista**:
  - \* **desenvolvimento do turismo**;
  - \* **atividades portuárias**;
  - \* **exploração do petróleo na Bacia de Santos**;
  - \* **preservação do patrimônio ambiental natural e construído**.
- ❑ estabelecer as bases físicas para:
  - \* **melhoria do espaço urbano**;
  - \* **melhoria da qualidade de vida da população** fixa e flutuante;
- ❑ propor projeto de **Lei Complementar de Regulamentação dos Instrumentos do Estatuto da Cidade**.

# PLANO DIRETOR: ESTRUTURA ATUAL É MANTIDA.



- Título I** – Política Urbana;
- Título II** – Políticas Setoriais;
- Título III** – Ordenamento Territorial;
- Título IV** – Zonas Especiais;
- Título V** – Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo na Macrozona Urbana;
- Título VI** – Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo na Macrozona de Proteção Ambiental;
- Título VII** – Sistema Viário;
- Título VIII** – Instrumentos da Política Urbana
- Título IX** – Gestão da Política Urbana;
- Título X** – Disposições Finais e Transitórias.



# **ANEXOS: SUBSTANCIALMENTE ALTERADOS:**

**Anexo 1 - MAPAS;**

**Anexo 2 - Parâmetros de CLASSIFICAÇÃO DOS SETORES;**

**Anexo 3 - Zoneamento de OCUPAÇÃO DO SOLO;**

**Anexo 4 - Zoneamento de USOS DO SOLO;**

**Anexo 5 - Quadro de HIERARQUIA DO SISTEMA VIÁRIO.**

# POLÍTICA URBANA SE MANTÊM:



A política de desenvolvimento urbano do atual Plano Diretor foi considerada correta e válida.

Reconhece:

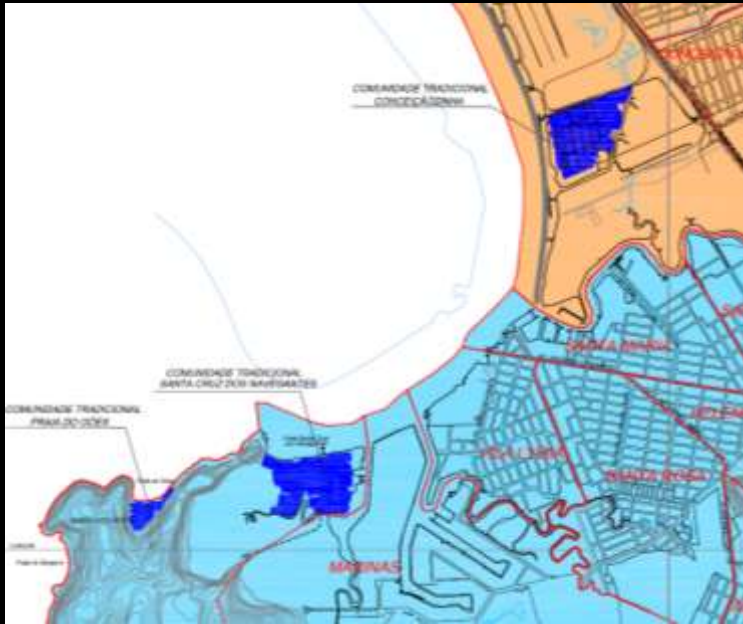
- a **FUNÇÃO SOCIAL DA CIDADE;**
- a **FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE;**
- busca a **EQÜIDADE,**  
a **SUSTENTABILIDADE,**  
a **GESTÃO DEMOCRÁTICA E PARTICIPATIVA.**

# ALTERAÇÕES NAS COMUNIDADES TRADICIONAIS:



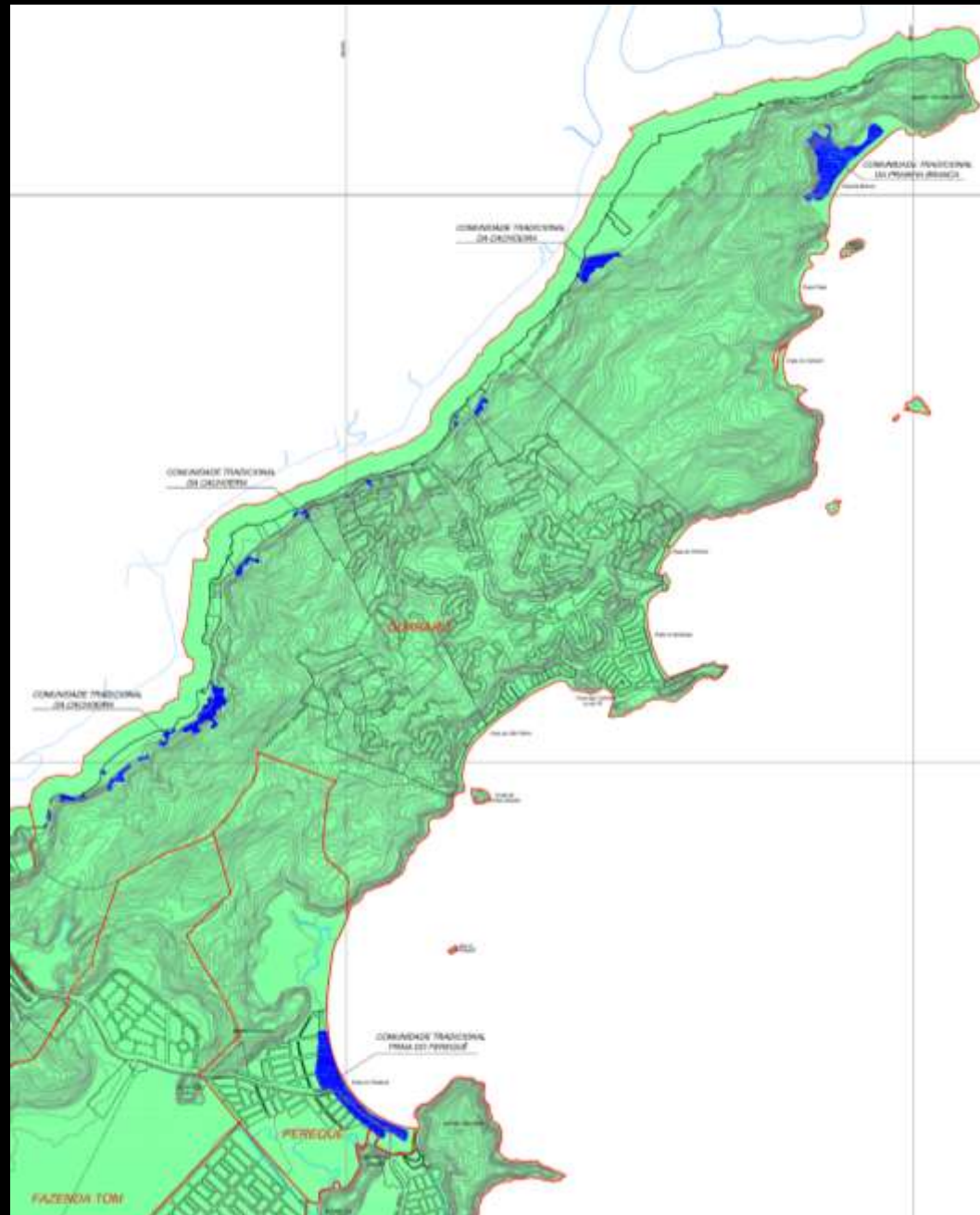
- mantidas: **Prainha Branca,**  
**Sítio Cachoeira no Canal de Bertioga,**  
**Praia do Góes,**  
**Praia de Santa Cruz dos Navegantes,**  
**Praia do Perequê (parte),**
- incluída: **Praia de Santa Cruz dos Navegantes;**
  - excluídas: as que não são comunidades tradicionais:  
Sítio Sambaqui,  
Sítio Limoeiro,  
Sítio Pedrinha,  
Sítio Bom Jardim,  
Sítio Tijocupava,  
Ponta Grossa,  
Ponta da Armação.

# COMUNIDADES TRADICIONAIS



 COMUNIDADES TRADICIONAIS

- PRAIA DO GÓES
- CACHOEIRA
- PRAIA BRANCA
- PRAIA DO PEREQUÊ
- CONCEIÇÃOZINHA
- SANTA CRUZ DOS NAVEGANTES



# ALTERAÇÕES NAS POLÍTICAS SETORIAIS



## Habitação:

Acrescentado por exigência do Governo Federal:

**Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FMHIS**

e mantido:

**Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano.**

**Alteradas as faixas de renda de programas habitacionais,**  
de acordo com as novas regras do sistema financeiro habitacional  
do Governo Federal:

- **habitação de interesse social até 6 salários mínimos;**
- **habitação do mercado popular de 6 até 10 salários mínimos.**



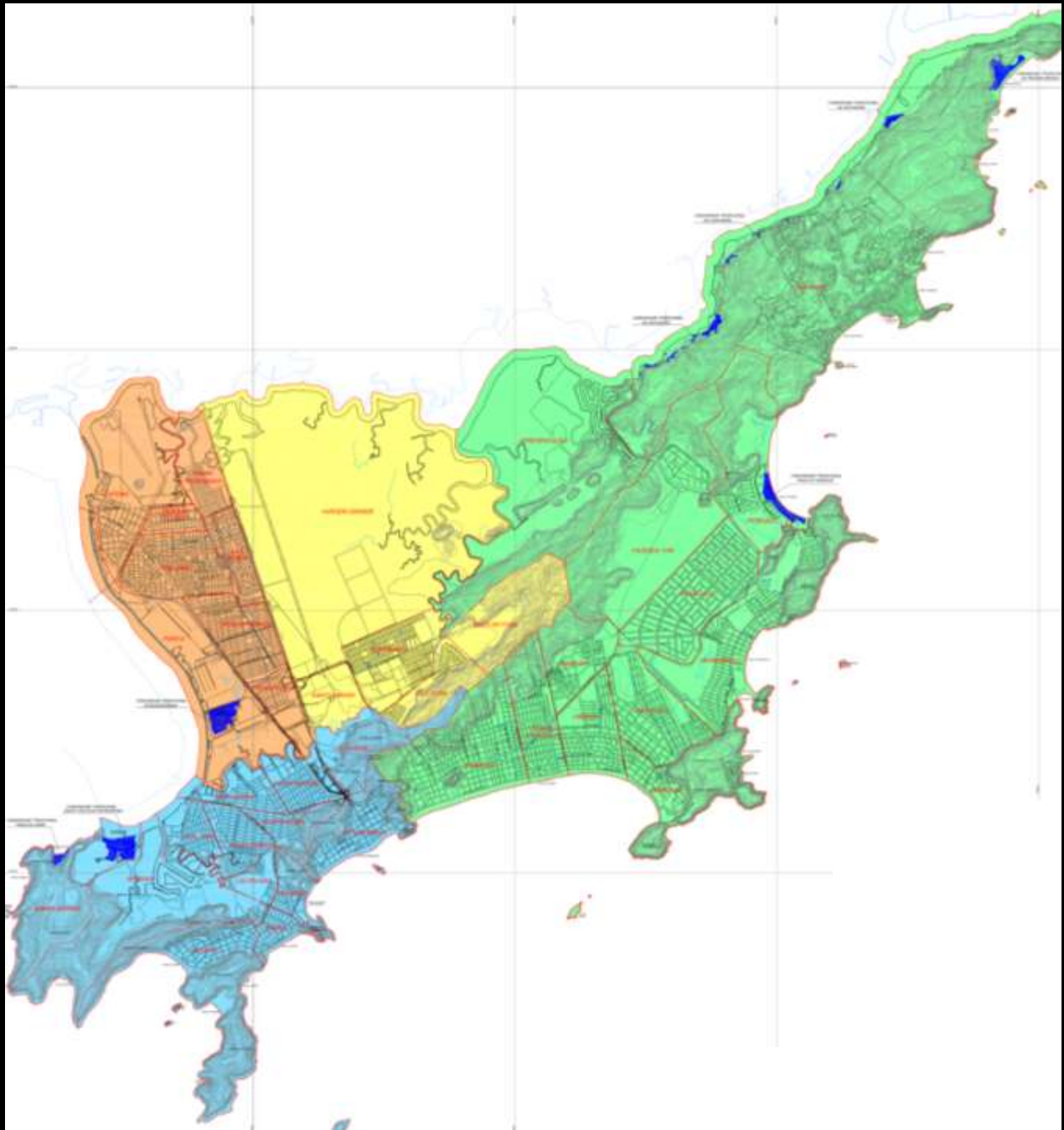
# ORDENAMENTO TERRITORIAL



- Correção dos limites dos **Distritos**.
- Correção dos limites das **Regiões Administrativas**.
- Revisão dos **limites dos bairros**, de difícil localização, foram para viabilizar o **Censo de 2010**.
- Criação de **novos bairros**, com menor extensão;
- Recuperação de denominações tradicionais;
- Adoção de nomes mais apropriados:  
**Barra Grande, Vila Lygia, Helena Maria, Las Palmas, Santa Maria, Cidade Atlântica, Virgínia, Pedreira, Península, Fazenda Tom, Apresentação, Santo Amaro, Saco do Funil e Vargem Grande.**

# Revisão dos Limites do Distrito

Foram ajustados os limites entre o Distrito Sede de Guarujá e o Distrito de Vicente de Carvalho, ao que estabelece a lei estadual 8.092 de 28 de fevereiro de 1964.



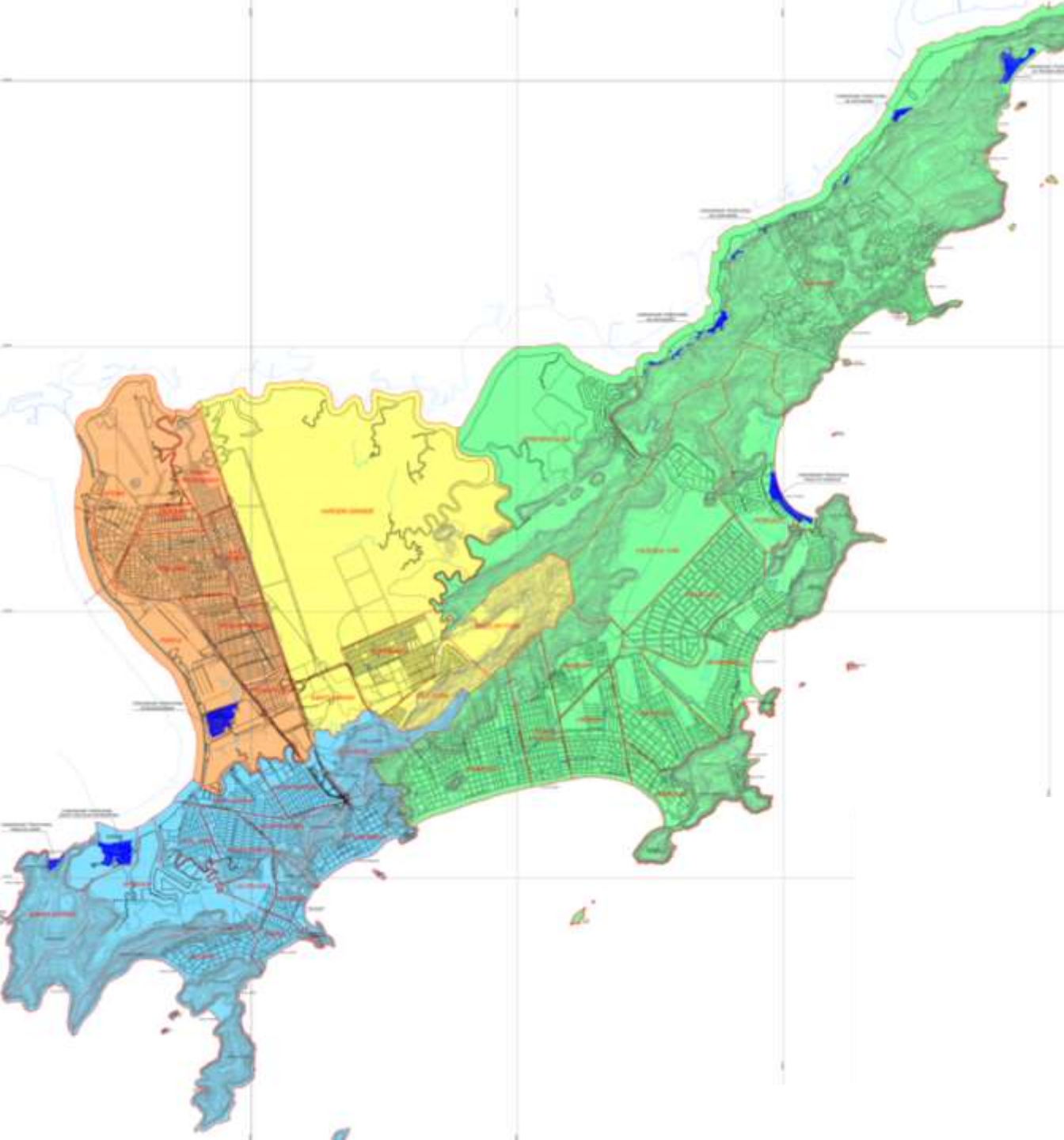


**GUARUJÁ:**

**REGIÕES  
ADMINISTRATIVAS  
I E III**

**DISTRITO DE  
VICENTE DE  
CARVALHO:**

**REGIÕES  
ADMINISTRATIVAS  
II E IV**



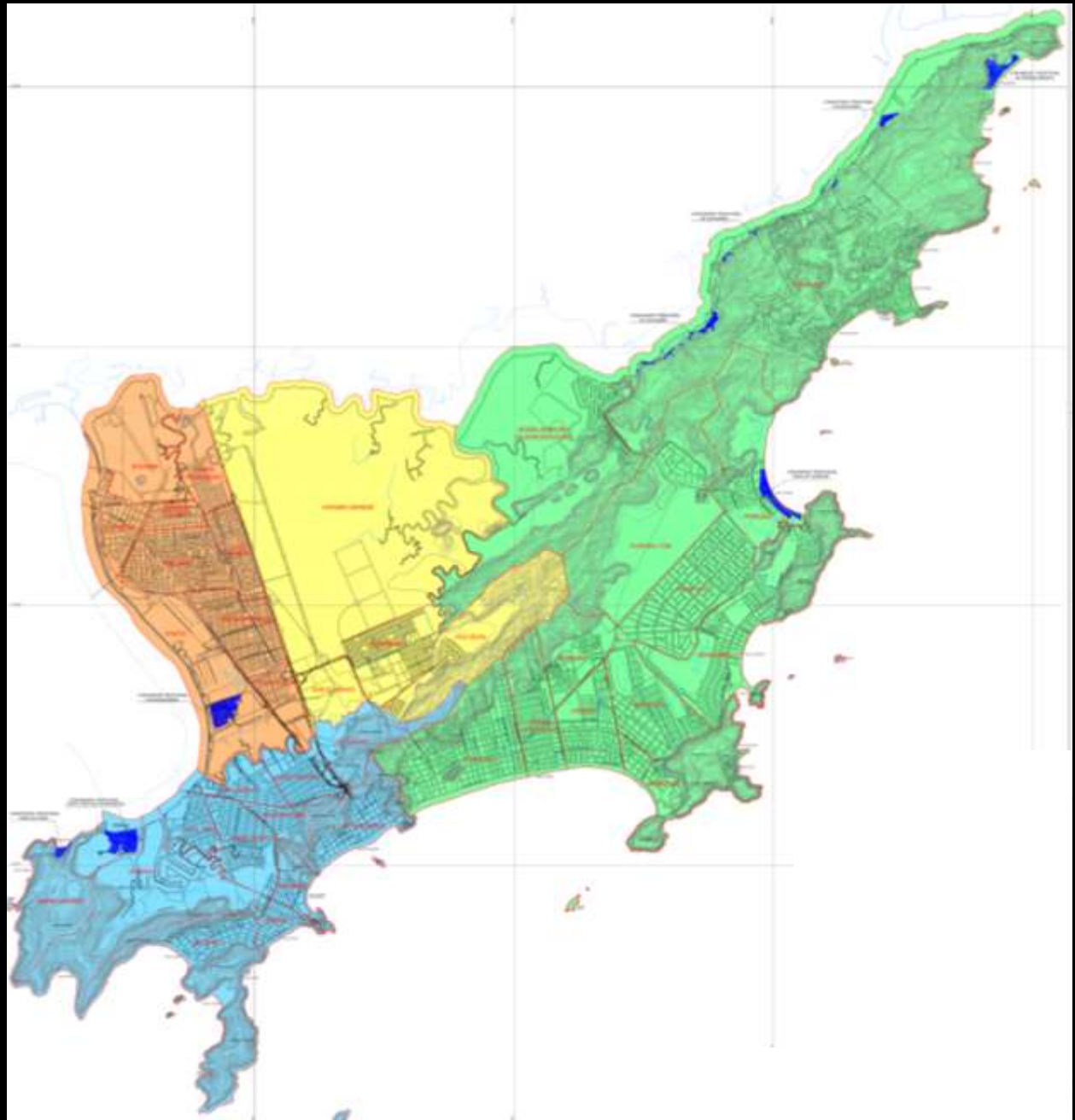
# Revisão dos Limites do Distrito

O Decreto Municipal 5.641 de 28/10/1999, alterou os limites.

Esses limites não foram reconhecidos pelo IBGE

Esse Decreto deverá ser revogado.

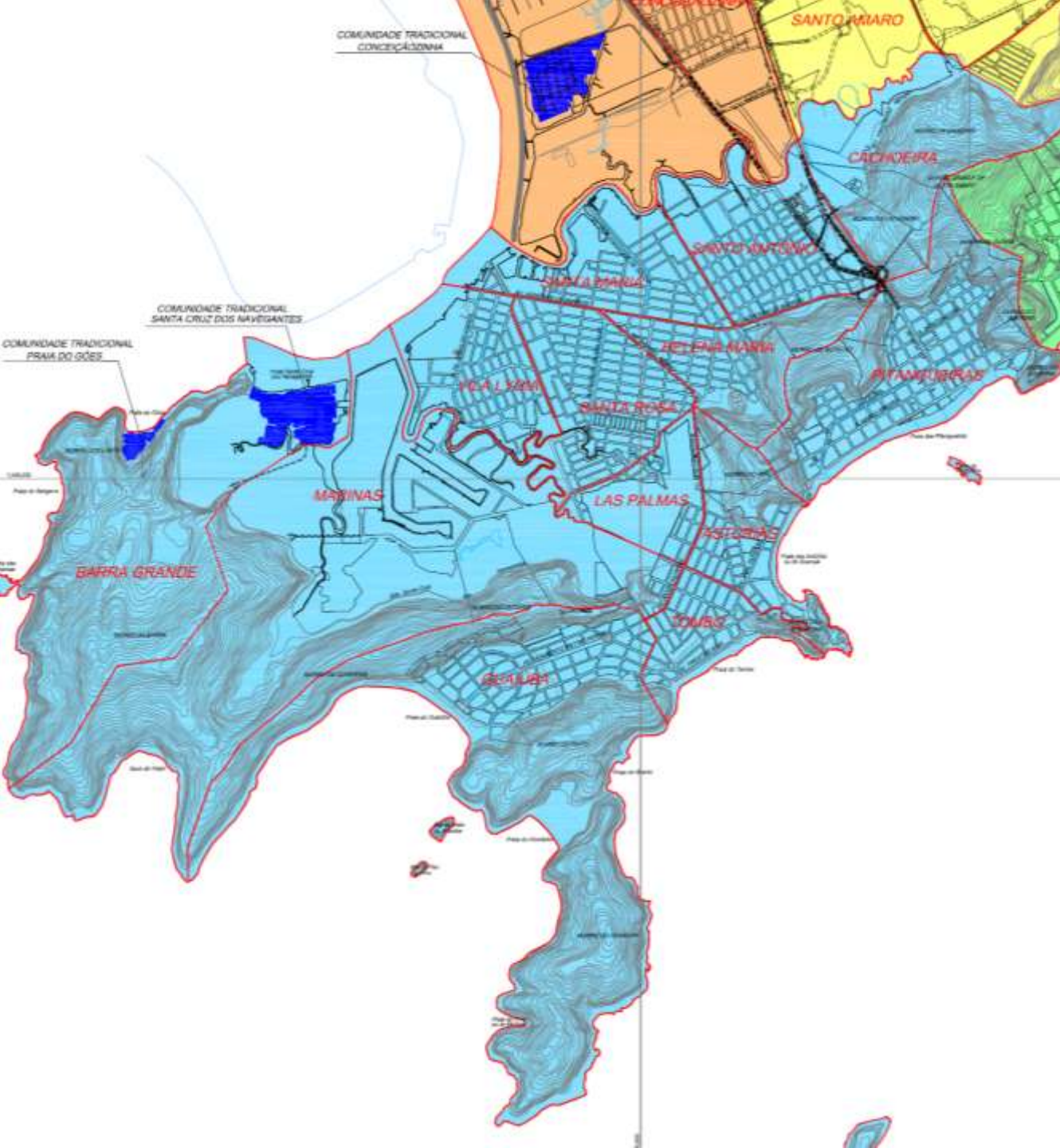
Parcelamentos que integram a mesma bacia hidrográfica devem pertencer à mesma Região Administrativa.





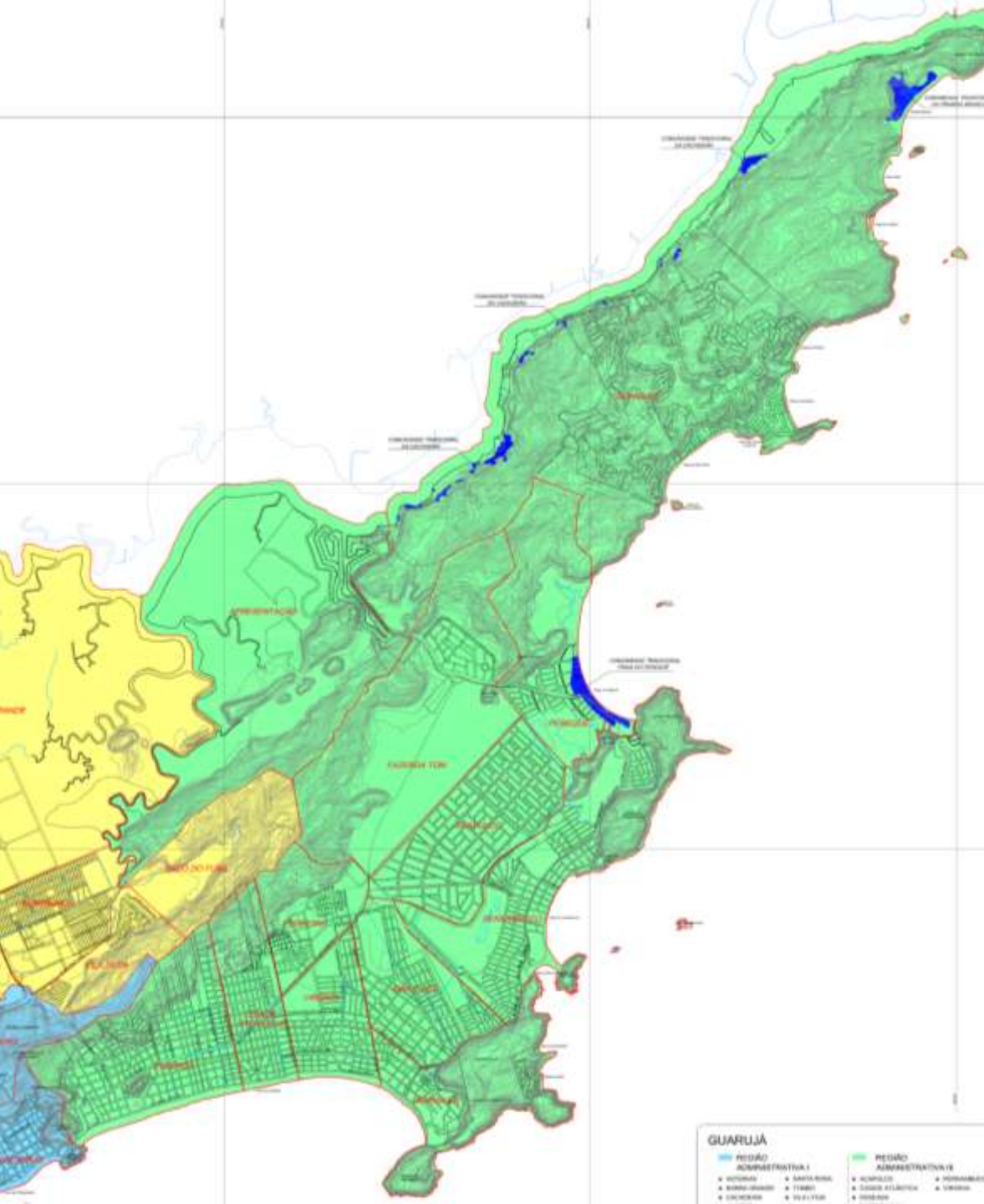
# Região Administrativa I

Pitangueiras  
Astúrias  
Tombo  
Guaiuba  
Marinas  
Las Palmas  
Barra Grande  
Vila Lygia  
Santa Rosa  
Helena Maria





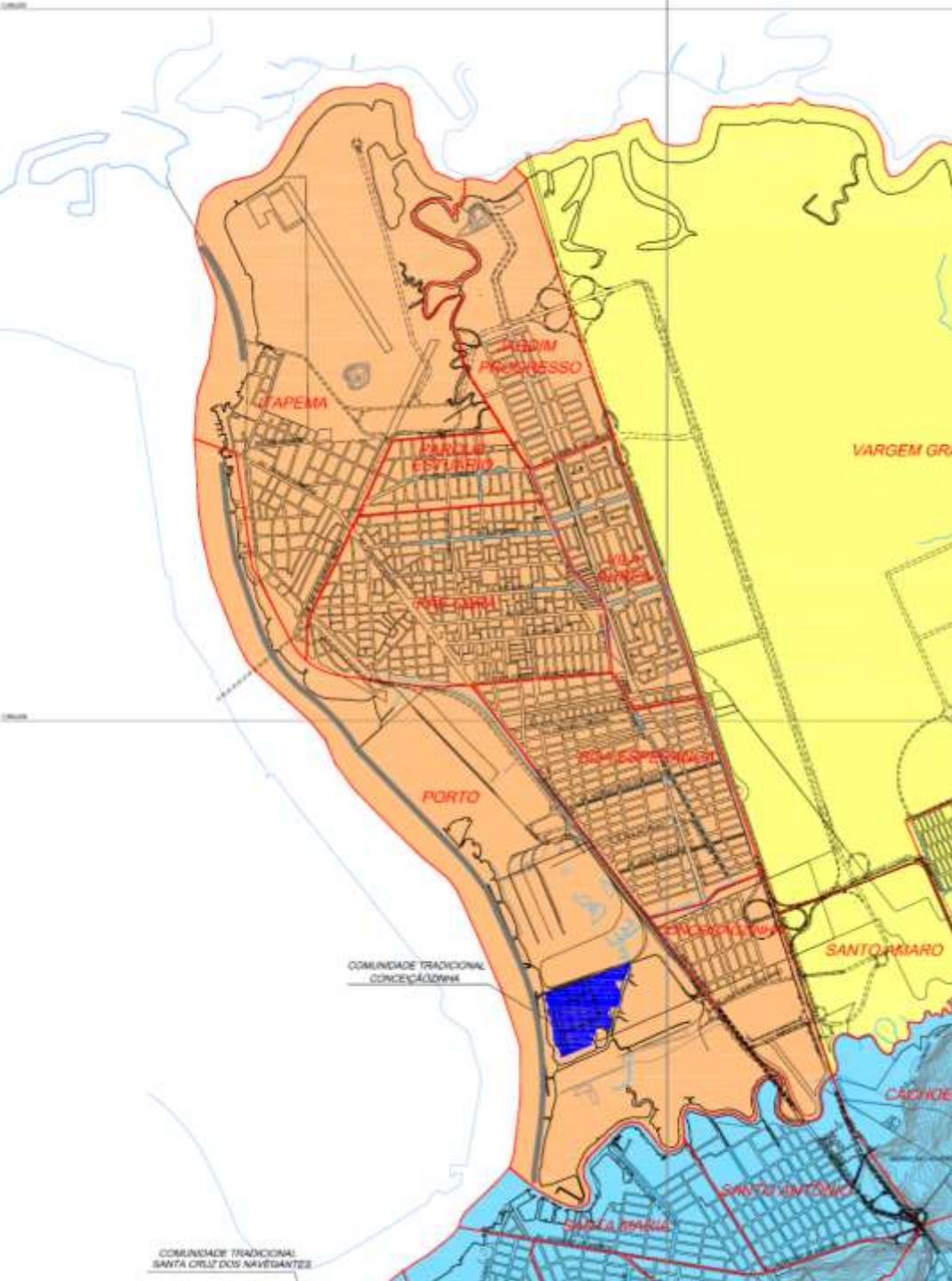
Região  
Administrativa III  
Enseada  
Cidade Atlântica  
Virgínia  
Pedreira  
Península  
Mar e Céu  
Pernambuco  
Acapulco  
Perequê  
Fazenda Tom  
Apresentação  
Guararú





## Região Administrativa II

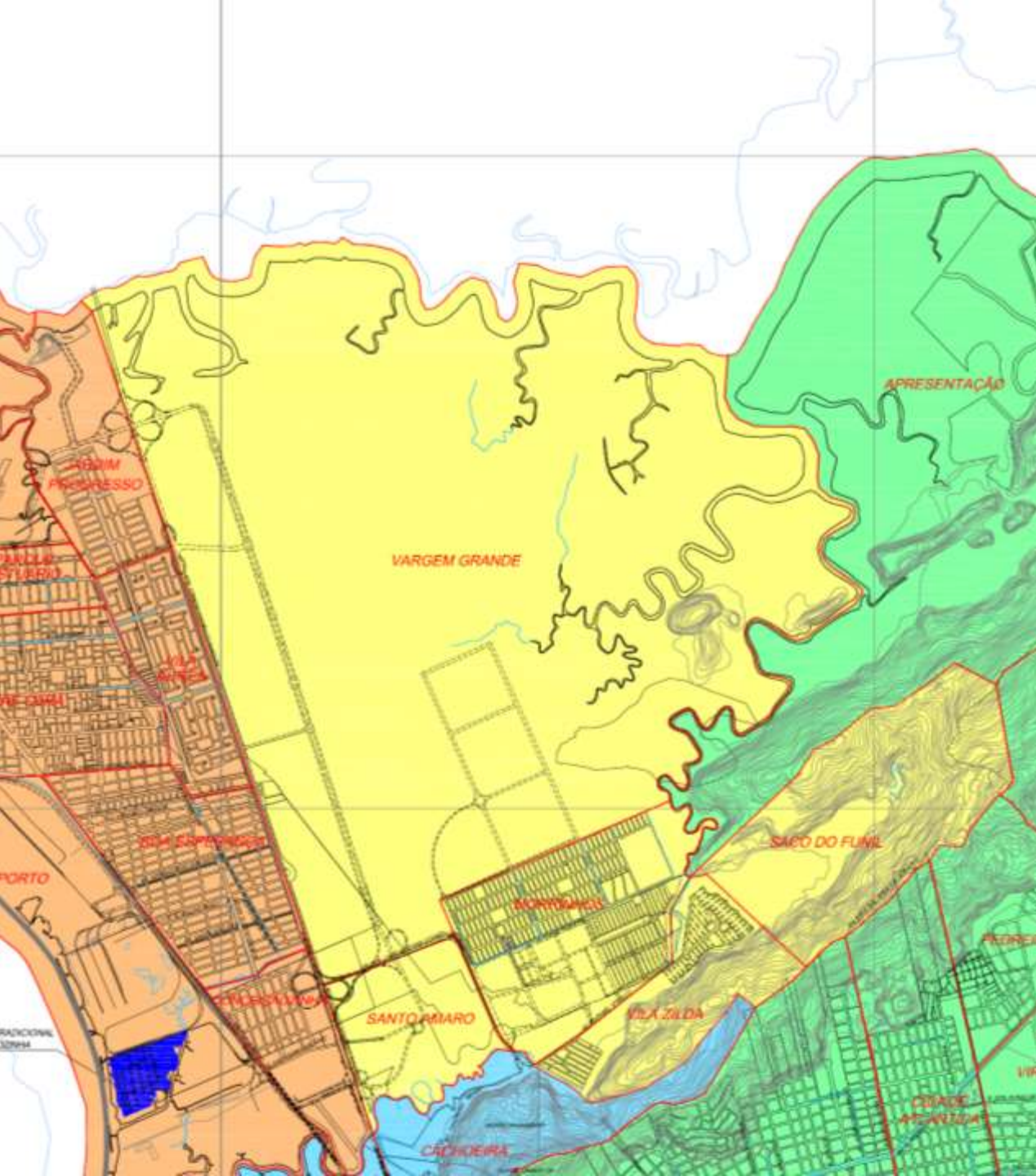
Itapema  
Parque Estuário  
Pae Cará  
Jardim Progresso  
Vila Áurea  
Boa Esperança  
Conceiçãozinha  
Porto





# Região Administrativa IV

Vargem Grande  
Santo Amaro  
Morrinhos  
Vila Zilda  
Saco do Funil







# ORDENAMENTO TERRITORIAL

O Setor de Praias e Costões foi denominado **SETOR DA ORLA**, alinhando o Plano Diretor às políticas federais e estaduais de gerenciamento costeiro.

O SETOR DA ORLA, abrangerá:

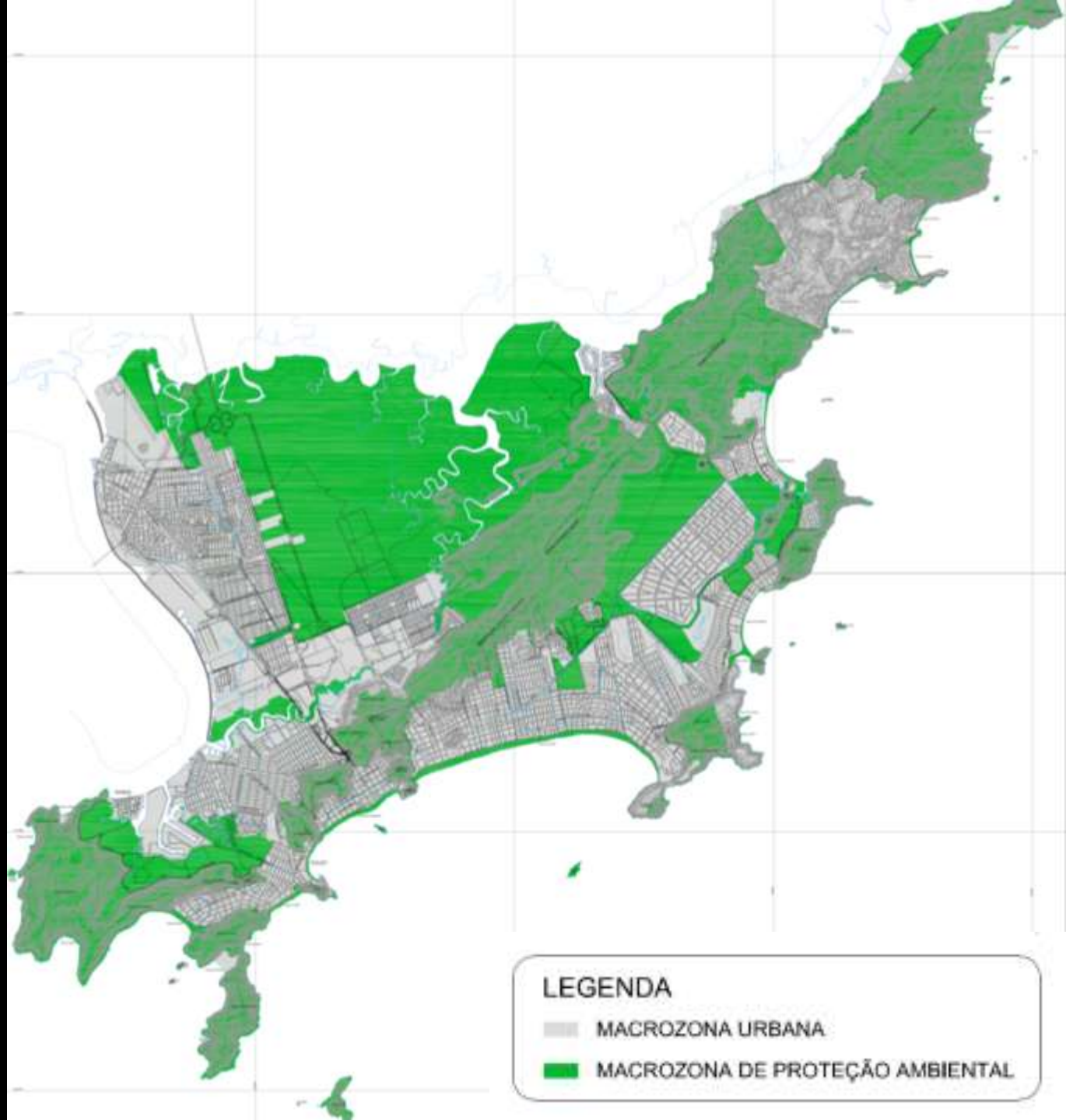
- **Praias**
- **Costões**
- **Manguezais**
- **Margens do estuário sem vegetação de mangue, com ou sem ocupação humana,**  
(a face da Ilha de Santo Amaro voltada para o Estuário e para o canal da Bertioga).

# MACRO ZONEAMENTO

O Macrozoneamento  
fixa as regras  
fundamentais de  
ordenamento do  
território municipal:

- características geomorfológicas,
- ecossistemas predominantes,
- características de uso e ocupação do solo, bem como da paisagem.

Estabelece diretrizes, ações e normas de preservação, de uso e ocupação do solo



# SETORIZAÇÃO

## Macrozona Urbana

**O Setor de Urbanização Qualificada**  
uso urbano e infraestrutura já consolidada.

**O Setor de Qualificação Urbana:**  
uso urbano e infraestrutura a ser consolidada.

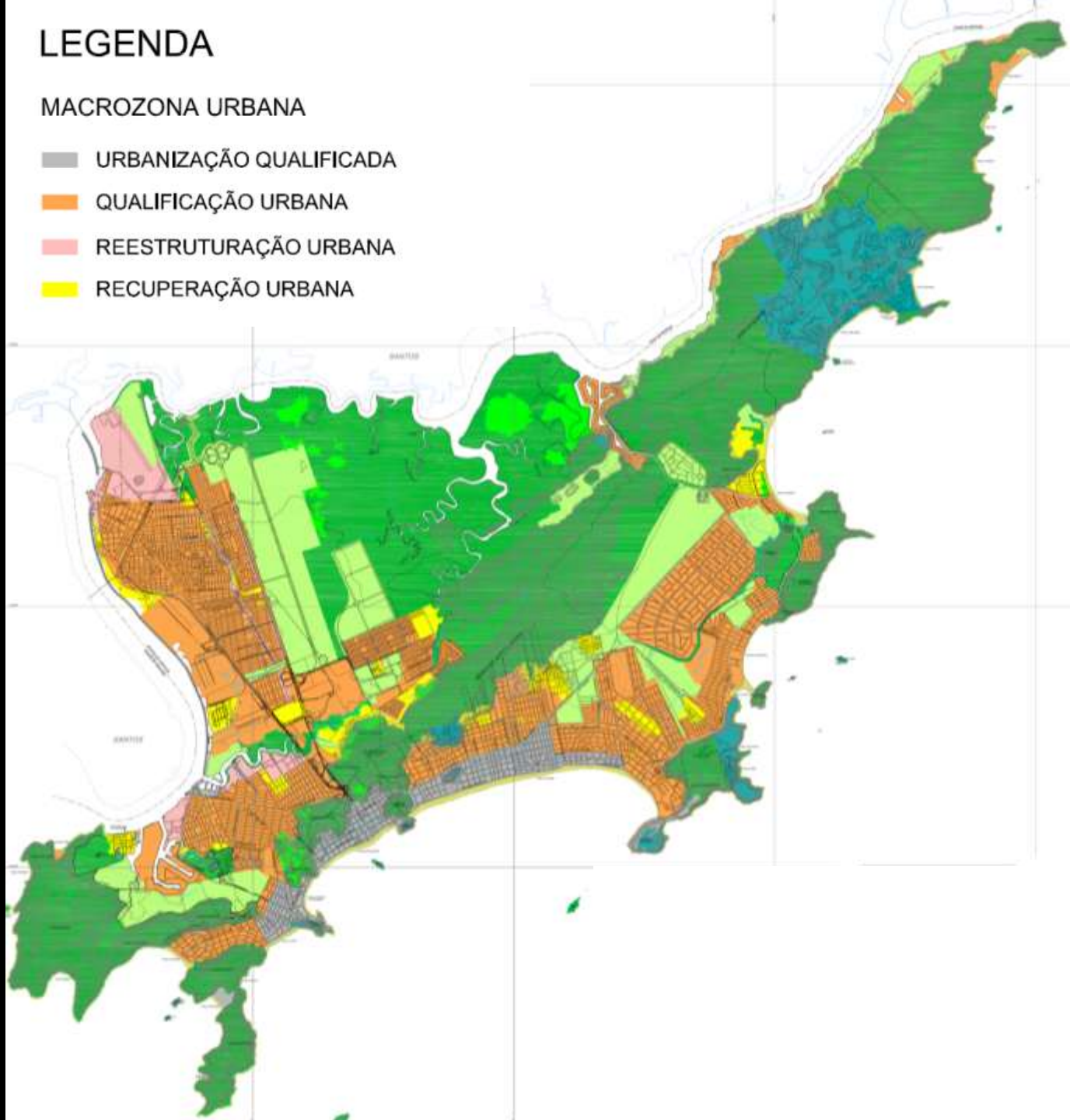
**O Setor de Reestruturação Urbana**  
uso urbano, carência de equipamentos públicos e infraestrutura a ser consolidada

**O Setor de Recuperação Urbana**  
uso urbano informal, desqualificado ou obsoleto, carência de infraestrutura e equipamentos

## LEGENDA

### MACROZONA URBANA

- URBANIZAÇÃO QUALIFICADA
- QUALIFICAÇÃO URBANA
- REESTRUTURAÇÃO URBANA
- RECUPERAÇÃO URBANA



# ANEXO 2 - PARÂMETROS DE CLASSIFICAÇÃO DOS SETORES

## INDICADORES

<b>SITUAÇÃO FUNDIÁRIA</b>	<i>REGULAR</i> <i>(quando existe registro da propriedade)</i>
	<i>IRREGULAR</i> <i>(sem registro ou matrícula da propriedade)</i>
<b>DENSIDADE CONSTRUÍDA</b>	<i>ALTA</i>
	<i>MÉDIA</i>
	<i>BAIXA</i>
<b>INFRA ESTRUTURA : ÁGUA, DRENAGEM, ESGOTO, LUZ, PAVIMENTAÇÃO</b>	<i>COMPLETA</i> <i>(MAIS DE 90% ATENDIDO)</i>
	<i>PARCIAL</i> <i>(ATÉ 50% ATENDIDO)</i>
	<i>INEXISTENTE</i> <i>(NÃO IMPLANTADA)</i>
<b>USO PREDOMINANTE</b>	<i>RESIDENCIAL</i>
	<i>MISTO</i>
	<i>NÃO RESIDENCIAL</i>
<b>EQUIPAMENTOS PÚBLICOS ESCOLA, CRECHE, HOSPITAL, ESPORTES</b>	<i>COMPLETO</i>
	<i>PARCIAL</i>
	<i>INEXISTENTE</i>

## ***ANEXO 2 - PARÂMETROS DE CLASSIFICAÇÃO DOS SETORES***

### **MACROZONA URBANA**

	<b>URBANIZAÇÃO QUALIFICADA</b>	<b>QUALIFICAÇÃO URBANA</b>	<b>REESTRUTURAÇÃO URBANA</b>	<b>RECUPERAÇÃO URBANA</b>
<b>SITUAÇÃO FUNDIÁRIA</b>	<i>REGULAR</i>	<i>REGULAR</i>	<i>REGULAR</i>	<i>IRREGULAR</i>
<b>DENSIDADE DE ÁREA CONSTRUÍDA</b>	<i>ALTA, MÉDIA, BAIXA</i>	<i>MÉDIA, BAIXA</i>	<i>MÉDIA, BAIXA</i>	<i>BAIXA</i>
<b>INFRA ESTRUTURA</b>	<i>COMPLETO</i>	<i>PARCIAL</i>	<i>PARCIAL</i>	<i>PARCIAL OU INEXISTENTE</i>
<b>USO PREDOMINANTE</b>	<i>RESIDENCIAL</i>	<i>MISTO</i>	<i>MISTO</i>	<i>MISTO</i>
<b>EQUIPAMENTOS</b>	<i>COMPLETO</i>	<i>PARCIAL</i>	<i>PARCIAL</i>	<i>PARCIAL OU INEXISTENTE</i>

# SETORIZAÇÃO

## Macrozona de Proteção Ambiental

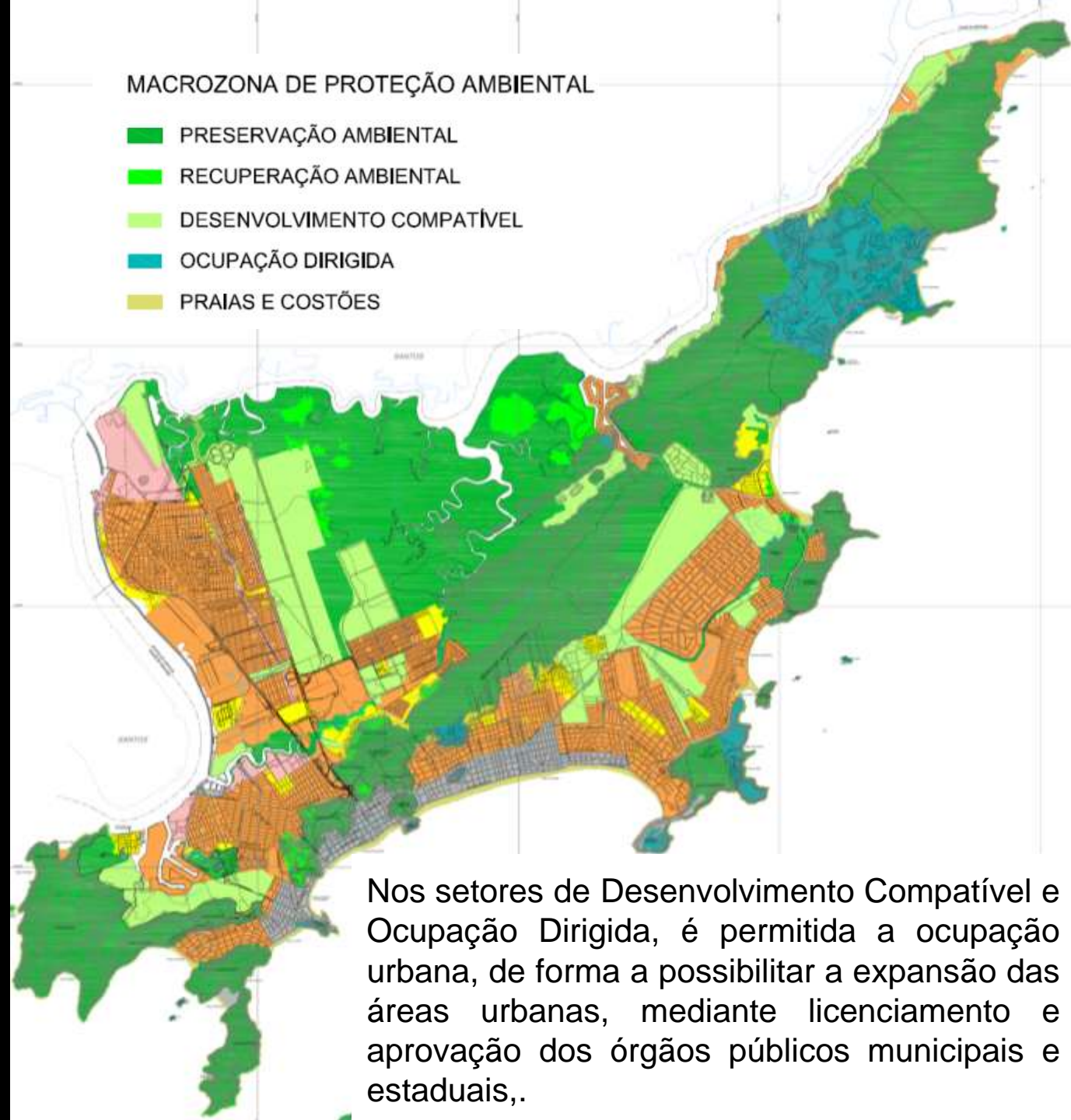
Setor de Preservação Ambiental: áreas de alta restrição à ocupação.

Setor de Recuperação Ambiental: áreas destinadas à recuperação ambiental.

Setor de Desenvolvimento Compatível: áreas destinadas a novas atividades urbanas e/ou econômicas compatíveis com a conservação da paisagem e dos recursos naturais.

Setor de Ocupação Dirigida: áreas já ocupadas ou antropizadas em ambientes de interesse de preservação da paisagem.

Setor da Orla: todo o perímetro da Ilha de Santo Amaro.



Nos setores de Desenvolvimento Compatível e Ocupação Dirigida, é permitida a ocupação urbana, de forma a possibilitar a expansão das áreas urbanas, mediante licenciamento e aprovação dos órgãos públicos municipais e estaduais,.

# ANEXO 2 - PARÂMETROS DE CLASSIFICAÇÃO DOS SETORES

## MACROZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL

	<b>PRESERVAÇÃO</b>	<b>RECUPERAÇÃO</b>	<b>DESENVOLVIMENTO COMPATÍVEL</b>	<b>OCUPAÇÃO DIRIGIDA</b>
<b>RESTRIÇÃO A OCUPAÇÃO</b>	<i>ALTO</i>	<i>ALTO</i>	<i>BAIXO</i>	<i>MÉDIO</i>
<b>VALOR PAISAGÍSTICO</b>	<i>RELEVANTE</i>	<i>RELEVANTE</i>	<i>MENOS RELEVANTE</i>	<i>RELEVANTE</i>
<b>GRAU DE PRESERVAÇÃO</b>	<i>ALTO</i>	<i>BAIXO</i>	<i>BAIXO</i>	<i>ALTO</i>
<b>COBERTURA VEGETAL</b>	<i>FLORESTAS E MANGUESAIS PRESERVADOS</i>	<i>DEGRADADA POR OCUPAÇÃO ANTRÓPICA</i>	<i>FLORESTAS ALTERADAS OU NÃO</i>	<i>FRAGMENTADA E PARCIALMENTE OCUPADA</i>
<b>POTENCIAL DE USO</b>	<i>BAIXO</i>	<i>BAIXO</i>	<i>ALTO</i>	<i>MÉDIO</i>

# ***ANEXO 2 - PARÂMETROS DE CLASSIFICAÇÃO DOS SETORES***

## **INDICADORES**

<b>RESTRIÇÃO A OCUPAÇÃO</b>	<i>ALTA</i>
	<i>MÉDIA</i>
	<i>BAIXA</i>
<b>VALOR PAISAGÍSTICO</b>	<i>RELEVANTE</i>
	<i>MENOS RELEVANTE</i>
<b>GRAU DE PRESERVAÇÃO</b>	<i>ALTO</i>
	<i>MÉDIO</i>
	<i>BAIXO</i>
<b>FORMA DE OCUPAÇÃO</b>	<i>VEGETADA</i>
	<i>EDIFICADA</i>
<b>POTENCIAL DE USO</b>	<i>ALTO</i>
	<i>MÉDIO</i>
	<i>BAIXO</i>



# Zonas Especiais



## Reformulação das Zonas Especiais:

- projetos desenvolvidos pela atual Administração;
- nova realidade econômica da Baixada Santista.

## Revisão das Zonas Especiais de Interesse Público:

- eliminação da Rua Idalino Pinez, que deixará de ser acesso ao Porto;
- eliminação do aterro sanitário, que foi paralisado.

## Novas Zonas Especiais de Interesse Público com os novos projetos:

- Aeroporto
- Base de Suprimentos e Cais da Petrobrás
- Retroporto e sistema viário de cargas
- Ligação seca entre a ilha de Santo Amaro e a Ilha de São Vicente
- Avenida D. Pedro I e seu novo traçado

O conceito de **Zonas Especiais de Interesse Militar** foi reformulado, ficando as atividades militares permitidas em diversas zonas do Município, quando compatíveis.

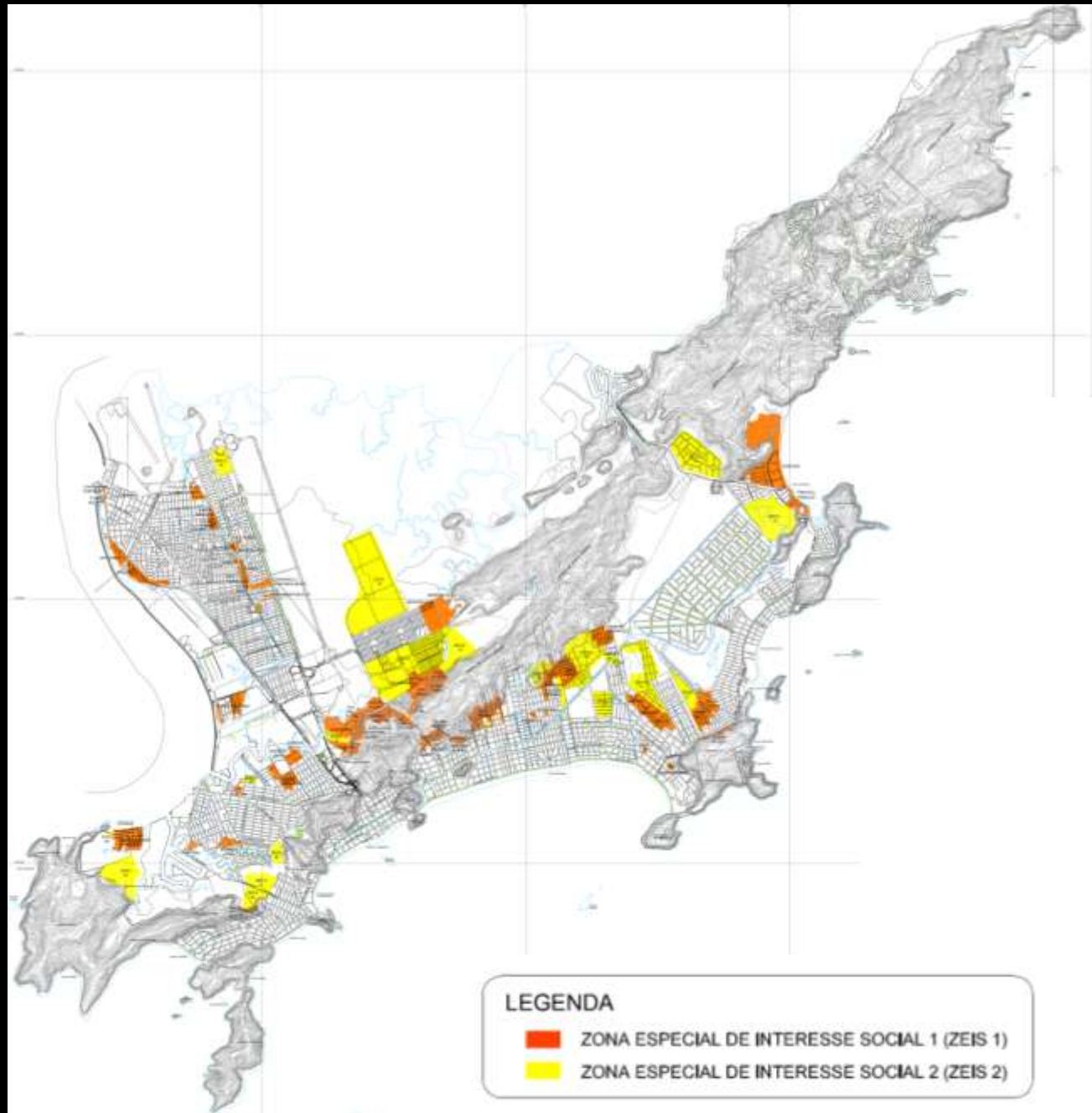
# ZEIS

Criação de novas  
Zonas Especiais de  
Interesse Social

## **ZEIS 2.**

Implantação de  
projetos  
habitacionais pela  
iniciativa privada.

Recursos do  
Programa  
**Minha Casa  
Minha Vida**  
lançado pelo  
Governo Federal.





# Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo na Macrozona Urbana.

Adequação do  
**Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo**  
às características e peculiaridades  
do desenvolvimento urbano  
do Município de Guarujá.

# Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo na Macrozona Urbana.



Separação dos dois tipos de Zoneamento, tornando claras as diretrizes de cada um, com tabelas próprias:

- ❑ **Zoneamento de Ocupação do Solo,** regula a volumetria e o espaçamento das edificações;
- ❑ **Zoneamento de Uso do Solo,** controla a distribuição das atividades.



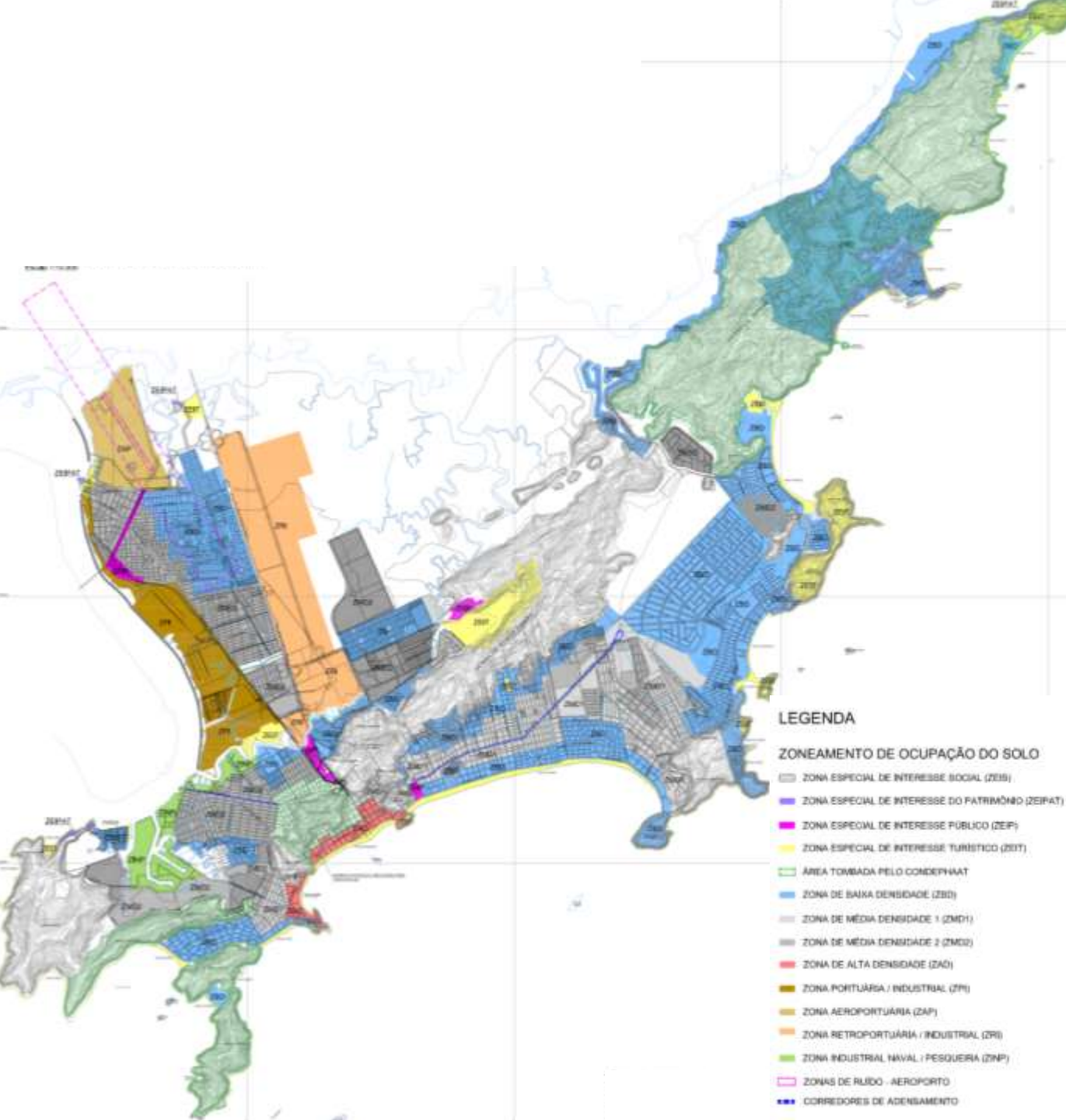
# Zoneamento de Ocupação do Solo

Zonas Especiais

Zonas de Ocupação

Corredores de Adensamento

Áreas tombadas



# Parâmetros de Ocupação do Solo



Ampliação dos parâmetros de ocupação do solo , abrangendo toda a área do Município, incluindo a Macrozona de Proteção Ambiental.

Definição dos índices na Macrozona Urbana não só nas zonas de ocupação de alta, média e baixa densidade, mas também nas demais zonas, portuárias, aeroportuárias, retroportuárias e industriais.

Compatibilização com o Código de Obras e a legislação anterior .

Alteração dos parâmetros para varandas no Código de Obras,

• *“Art. 41 – Será permitida a construção de varandas em recuos acima de 3 metros, com profundidade máxima de ¼ (um quarto) do recuo em até 50% das fachadas laterais e de fundos e em 100% da fachada frontal.”*

**ANEXO 3a - TABELA DE ZONEAMENTO DE OCUPAÇÃO**

Zonas de ocupação	Taxa de Ocupação TO	Coeficiente de Aproveitamento - CA (7)			Gabarito Máximo (m)	Recuo Obrigatório Mínimo (m) (1) (4) (9) (10)		
		Mínimo	Básico	Máximo		Frente (3)	Lateral (2)	Fundos
Alta Densidade (6)		0,2	4	5	60	5	até 11 m = 3 m	até 11 m = 3 m
				acima de 11m = 3m +h/20			acima de 11m = 3m +h/20	
Média Densidade 1 (6)		0,2	2	2,5	60	5	até 11 m = 3 m	até 11 m = 3 m
				5 (5)	75 (5)		acima de 11 = 3m +h/20	acima de 11m = 3m +h/20
Média Densidade 2 (6)		0,2	2	2,5	30	5	até 11 m = 3 m	até 11 m = 3 m
				5 (5)			acima de 11 = 3m +h/20	acima de 11m = 3m +h/20
Baixa Densidade (6)	0,6	0,2	1,2	1,2	11	5	até 7,5 m = 1,5 m	até 7,5m = 3 m
				acima de 7,5m = 1,5m +h/20			acima de 7,5m = 3m +h/20	
Zona Portuária		0,1	2	2,5	30 (8)	10	5 + h/20	5 + h/20
Zona Retroportuária e Industrial		0,1	2	2,5	30 (8)	10	5 + h/20	5 + h/20
Zona Industrial Naval e Pesqueira		0,1	2	2,5	30 (8)	10	5 + h/20	5 + h/20
Setor de Preservação Ambiental	0,1	0	0,2	0,2	11	5	1,5	3
Setor de Recuperação Ambiental	0,1	0	0,2	0,2	11	5	1,5	3
Setor de Ocupação Dirigida		0,2	1	1,2	11	5	até 7,5 m = 1,5 m	até 7,5 m = 1,5 m
							até 7,5 m = 1,5 m	acima de 7,5m = 1,5m +h/20
Setor de Desenvolvimento Compatível	0,6	0,2	2	2,5	60	5	acima de 7,5m = 1,5m +h/20	até 7,5 m = 1,5 m
							acima de 7,5m = 1,5m +h/20	acima de 7,5m = 1,5m +h/20

# Notas da tabela 3a



## 1.- Pae Cará, Morrinhos, Vila Zilda e Cachoeira:

- Nos lotes com testada menor que 7 metros, são dispensáveis os recuos laterais e de fundos.
- Em lotes com menos de 100 m<sup>2</sup>, o recuo de frente mínimo será de 3 metros, garantindo a vaga para um veículo no lote.

## 2 - Avenidas Thiago Ferreira, Santos Dumont, Ademar de Barros, D. Pedro I e Oswaldo Cruz:

- Permitida a ocupação sobre as divisas laterais, com altura máxima de 6 m, no pavimento térreo, exceto quando o recuo delimitar com logradouro público.



# Notas da tabela 3a



## 3. – Guaritas:

Serão permitidas na área de recuo frontal, com área máxima de 9 m<sup>2</sup> e altura máxima de 2,80 m.

## 4. - Garagens subterrâneas:

Nas zonas de alta e média densidades, poderão ocupar os recuos com sobrelevação máxima de 1,60 metros no recuo frontal, em relação ao passeio. As muretas devem ter altura máxima de 1,40 m, nas divisas laterais e de fundos.

# Notas da tabela 3a



## 5. - Gabarito de 75 metros:

Apenas nos corredores de adensamento das vias estruturadoras, mediante outorga de potencial construtivo.

## 6. – Restrições à ocupação:

Deverão ser respeitadas as restrições dos registros de loteamento e dos tombamentos do patrimônio natural e construído.

# Notas da tabela 3a



## 7 - Coeficiente de aproveitamento:

No cálculo, não serão computadas as áreas de: garagens, circulações horizontais e verticais e varandas em balanço.

## 8 - Gabarito Máximo:

Nas Zonas Portuária Industrial, Retroportuária Industrial e Industrial Pesqueira, o limite de 30 metros não abrange os equipamentos específicos para operação dessas atividades.

# Notas da tabela 3a



9 - Distância entre edificações multifamiliares no lote:

- Até 11 metros de altura será no mínimo de 3 m
- Acima de 11 metros de altura será no mínimo de 6 m +/10
- Fachadas entre blocos sem janelas de ambientes habitáveis: recuo de 3 metros mais  $h/20$ .

10 - **h**: dimensão vertical entre o nível médio da guia e o ponto mais alto da edificação, excluindo caixas de água, casas de máquinas de elevadores e antenas.

# Notas da tabela 3a



11 – Recuos em lotes de esquina:

- Recuos com frente para vias secundárias será de 2 m, quando os lotes tiverem menos de 15 metros, e de 5 metros quando tiverem mais de 15 metros em sua menor largura.



# Gabaritos

## Zonas de alta densidade:

- Limite de gabarito reduzido de 75 metros para 60 metros.
- Coeficiente de aproveitamento reduzido de 5 para 4, podendo atingir 5 mediante outorga onerosa ou transferência de potencial construtivo.

## Zonas de média densidade:

- Limite de gabarito reduzido de 75 para 60 metros em Guarujá e 30 metros em Vicente de Carvalho.
- Coeficiente de aproveitamento passou para 2, podendo chegar a 2,5 mediante outorga onerosa ou transferência de potencial construtivo.

# Coeficientes de Aproveitamento do Lote



**Introdução de coeficientes de aproveitamento mínimo, básico e máximo dos terrenos, para:**

- **viabilizar a aplicação dos mecanismos de utilização compulsória de terrenos:**  
*combate à especulação imobiliária que retêm áreas apropriadas ao desenvolvimento urbano, esperando valorização;*
- **regulamentar a outorga e transferência de potencial construtivo:**  
*instrumentos para a obtenção de recursos para programas públicos de desenvolvimento urbano e habitacional assim como para a preservação ambiental.*

# Gabaritos



## Zonas de baixa densidade:

Gabarito mantido em 11 metros.

Coefficientes de aproveitamento mínimo de 0,2 e básico ou máximo de 1,2.

## Corredores de Adensamento:

Gabarito de 75 metros mantido nos corredores de adensamento das Avenidas Ademar de Barros e D. Pedro I, que são afastados dos morros.

A adequação de gabaritos em Guarujá tem como objetivo a manutenção da harmonia entre a ocupação urbana e a paisagem natural.

A adequação de gabaritos em Vicente de Carvalho tem o objetivo de resguardar o cone de aproximação do Aeroporto Metropolitano.



# Coeficientes de Aproveitamento do Lote



Coeficiente de aproveitamento mínimo - CAmin

**Relação entre a área construída computável mínima e a área do terreno.**

Abaixo do CAmin o lote passa a ser considerado desocupado ou subutilizado, e pode ser objeto dos mecanismos de utilização compulsória e do IPTU progressivo.

Coeficiente de aproveitamento básico – Cab

**Relação entre a maior área construída computável e a área do terreno.**

Até esse valor o proprietário pode edificar sem ônus.

Coeficiente de aproveitamento máximo – Cam

**Relação entre a área construída computável máxima e a área do terreno.**

O proprietário pode utilizar, adquirindo a diferença em relação ao coeficiente de aproveitamento básico - CA<sub>b</sub>, através de outorga onerosa pelo Poder Público ou de transferência de potencial construtivo de outros imóveis.



# Garagens

As exigências de garagens nas moradias estavam omissas no atual Plano Diretor.

Passaram a ser claramente definidas:

- 2 garagens em residências com mais de um dormitório nas Zonas de Média Densidade 1 e na Zona de Alta Densidade em Guarujá.
- 1 garagem nas demais zonas.



## Revisão dos limites das Zonas :

- Redução das zonas de média densidade em Guarujá afastando-as dos morros e das periferias.
- Redução das zonas de média densidade em Vicente de Carvalho, em função do Aeroporto Metropolitano.
- Zona de Alta Densidade teve pequeno acréscimo em Pitangueiras, para compatibilizar com os limites das áreas já ocupadas por usos comerciais e de serviços.

# Tombamentos:

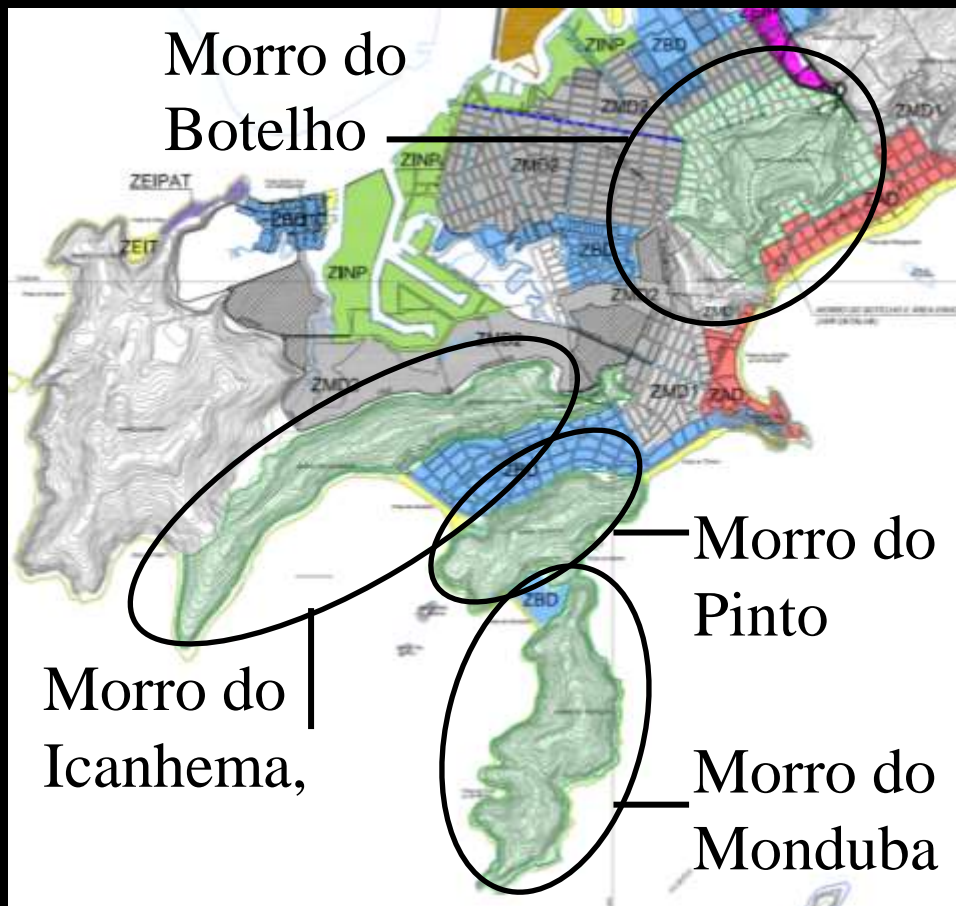


Incorporação das **restrições de ocupação** das áreas tombadas pelo **CONDEPHAAT** ao Mapa de Zoneamento de Ocupação do Solo nos seguintes locais:

- Morro do Botelho,
- Morros do Icanhema,
- Morro do Monduba
- Morro do Pinto
- Serra do Guarararé.



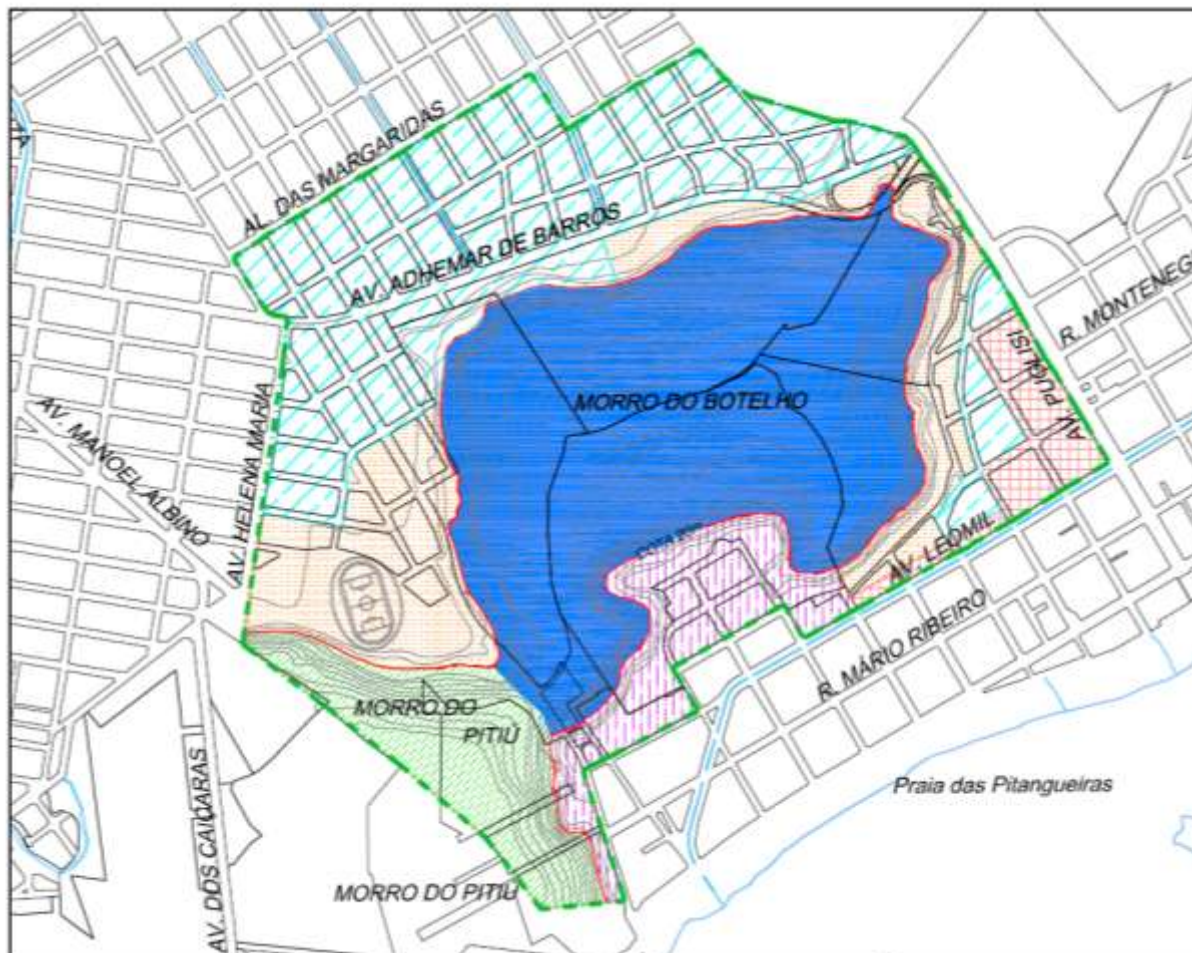
# Áreas Tombadas





# Tombamento do Morro do Botelho

## Regulamentação do entorno



### REGULAMENTAÇÃO DA ÁREA ENVOLTÓRIA DO MORRO DO BOTELHO

1 - ÁREA TOMBADA - RESOLUÇÃO CONDEPHAAT 015 DE 1 DE AGOSTO DE 1984.

2 - ÁREA "NON AEDIFICANDI"

3 - GABARITO DE 7 METROS

4 - GABARITO DE 15 METROS

5 - GABARITO DE 20 METROS

6 - ÁREA REGULAMENTADA PELA ORDEM DE SERVIÇO 02/05 DO CONDEPHAAT

## ANEXO 3b - ZONEAMENTO DE OCUPAÇÃO DO SOLO EM ÁREAS TOMBADAS E SUAS ENVOLTÓRIAS

Áreas tombadas pelo CONDEPHAAT	Zona	Taxa de Ocupação Máxima (TO)	Coeficiente de Aproveitamento (CA)		Gabarito Máximo	Recuos Obrigatórios Mínimos (m)			Dimensões mínimas dos lotes		Declividade máxima do terreno
			Mínimo	Máximo		Frente	Laterais	Fundos	Frente mínima	Área mínima	
Morro do Botelho (1)	1 (Tombada)	0,00		0	0						
	2 ( <i>non edificandi</i> )	0,00		0	0						
	3	0,50	0,2	1	7 m	5	1,5	3			
	4	0,5 (4)	0,2	2,5	15 m (4)	5	até 11 m = 3 m	até 11 m = 3 m			
							acima de 11m = 3m +h/20	acima de 11m = 3m +h/20			
	5	0,5 (4)	0,2	3	20m (4)	5	até 11 m = 3 m	até 11 m = 3 m			
							acima de 11m = 3m +h/20	acima de 11m = 3m +h/20			
6	0,5 (4)	0,2	5	17 pavimentos mais térreo (4)	5	até 11 m = 3 m	até 11 m = 3 m				
						acima de 11m = 3m +h/20	acima de 11m = 3m +h/20				
Monduba, Pinto e Icanhema (2)	Áreas acima da curva de nível de 5 m (5)	0,00									
Serra do Guararú (3)	Lote até cota 20 m	0,10		0,2	2 pavimentos	5	5	5	20 m	5.000	Até 45%
	Lote acima cota 20 m	0,15		0,3	2 pavimentos	5	5	5	50 m	20.000	
Prainha Branca (3)					5 m						



## **NOTAS DO ANEXO 3b - ZONEAMENTO DE OCUPAÇÃO DO SOLO EM ÁREAS TOMBADAS E SUAS ENVOLTÓRIAS**

1. Ver Resolução de tombamento do Morro do Botelho nº. 015, de 1º de agosto de 1984, do Secretário da Cultura do Estado de São Paulo, e Ordens de Serviço 62/85 e 6/95 que regulamentam a área envoltória.
2. Ver Resolução de tombamento dos Morros do Monduba, do Pinto e do Icanhema, nº. 066 de 10 de dezembro de 1985, do Secretário da Cultura do Estado de São Paulo.
3. Ver Resolução 048 de 18 de dezembro de 1992, do Secretário da Cultura do Estado de São Paulo, de tombamento da Serra de Guararú, que inclui a Prainha Branca.
4.  $TO \times CA \leq 0,85$  - A multiplicação da taxa de ocupação pelo coeficiente de aproveitamento deve ser igual ou inferior a oitenta e cinco centésimos.
5. O limite da área tombada é a curva de nível de 10,00 metros nos trechos restritos em que a planície adjacente esteja acima de 5,00 metros.





# Zoneamento de uso do solo

## I – Guarujá:

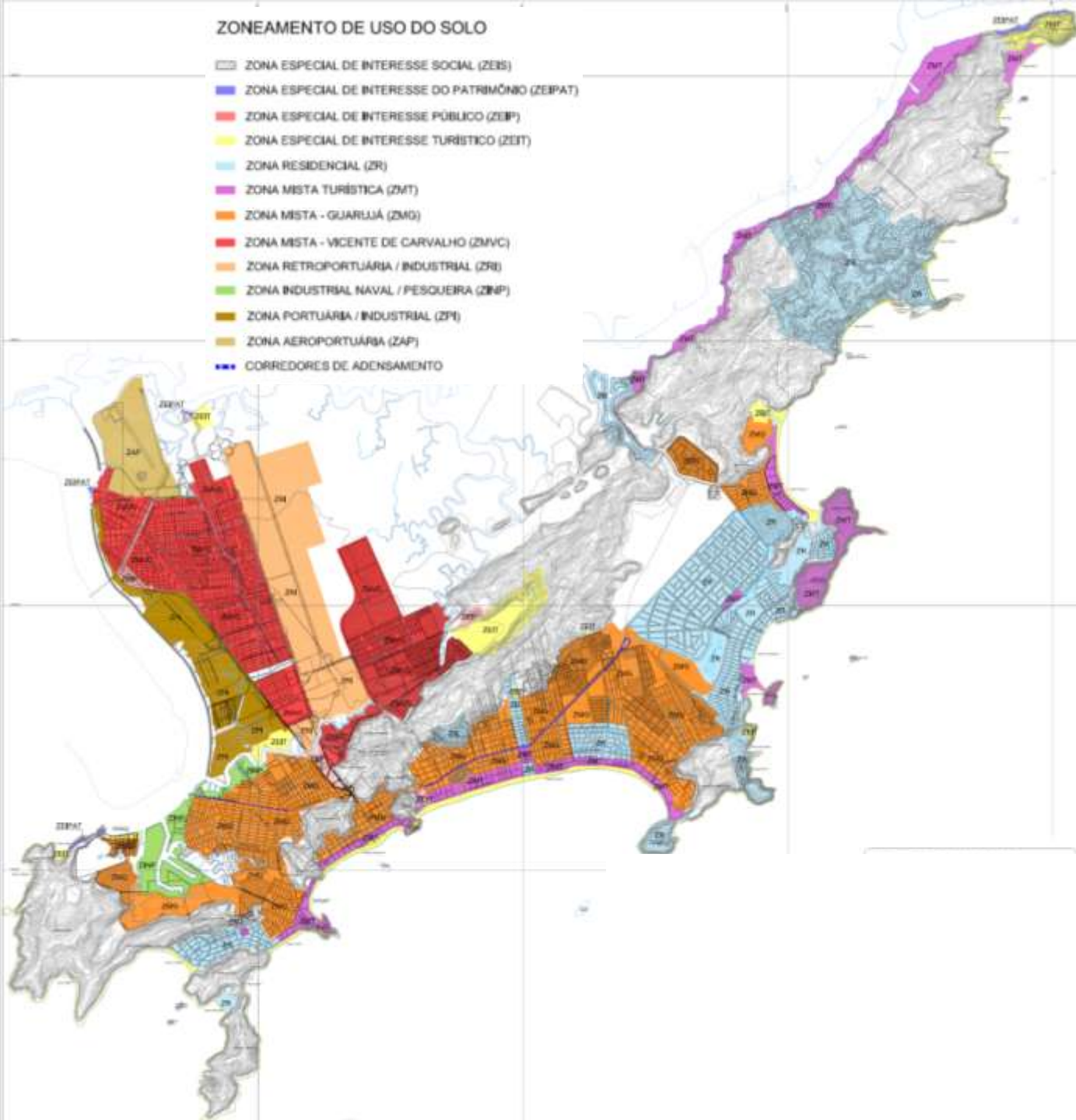
- Zonas Residenciais;
- Zonas Mistas Turísticas;
- Zonas Mistas;
- Zona Industrial Naval e Pesqueira.

## II – Vicente de Carvalho:

- Zonas Mistas
- Zona Portuária e Industrial;
- Zona Retroportuária e Industrial;
- Zona Aeroportuária e Portuária.

## ZONEAMENTO DE USO DO SOLO

-  ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS)
-  ZONA ESPECIAL DE INTERESSE DO PATRIMÔNIO (ZEIPAT)
-  ZONA ESPECIAL DE INTERESSE PÚBLICO (ZEIP)
-  ZONA ESPECIAL DE INTERESSE TURÍSTICO (ZEIT)
-  ZONA RESIDENCIAL (ZR)
-  ZONA MISTA TURÍSTICA (ZMT)
-  ZONA MISTA - GUARUJÁ (ZMG)
-  ZONA MISTA - VICENTE DE CARVALHO (ZMVC)
-  ZONA RETROPORTUÁRIA / INDUSTRIAL (ZRI)
-  ZONA INDUSTRIAL NAVAL / PESQUEIRA (ZINP)
-  ZONA PORTUÁRIA / INDUSTRIAL (ZPI)
-  ZONA AEROPORTUÁRIA (ZAP)
-  CORREDORES DE ADENSAMENTO



**Zoneamento  
de  
Uso do Solo**

# ANEXO 4c

## ZONEAMENTO DE USO NA MACROZONA URBANA

	Guarujá				Vicente de Carvalho			
Vias	Zonas Residenciais	Zonas Mistas Turísticas	Zonas Mistas	Zona Industrial Naval e Pesqueira	Zonas Mistas	Zona Portuária e Industrial	Zonas Retroportuárias e Industriais	Zona Aeroportuária e Portuária
Vias locais	R (1)	R	R	R1 (2)	R	R1 (2)	R1 (3)	R1 (2)
		C1	C1	C	C1	C1, C3.1, C3.2	C1, C3.1, C3.2	C1, C3.1, C3.2
		S1, S2	S1, S2, S3	S2, S3, S5, S6, S7, S8	S1, S2, S3	S4, S5, S6, S7, S8	S2, S4, S5, S6, S8	S2, S4, S5, S6, S7, S8, S9
				I2, I3	I1	I	I	I
Vias coletoras	R (1)	R	R	R(2)	R	R1 (2)	R1 (3)	R (2)
		C1, C2.1	C1, C2.1, C2.2	C	C1, C2.1, C2.2, C3.1	C1, C3.1, C3.2	C1, C3.1, C3.2	C1, C3.1, C3.2
		S1, S2	S1, S2, S3, S5a, S6a, S7a, S8a	S2, S3, S5, S6, S7, S8	S1, S2, S3, S4, S5, S6, S7, S8	S2, S4, S5, S6, S8	S2, S4, S5, S6, S8	S2, S4, S5, S6, S7, S8, S9
		I1 (4)	I1	I2, I3	I1, I2	I	I	I
Vias estruturadoras	R (1)	R	R	R	R	R1, R4 (2)	R1, R4 (3)	R, R4(2)
		C1, C2.1,	C1, C2.1, C2.2, C3.1	C	C	C1, C3.1, C3.2	C1, C3.1, C3.2	C1, C3.1, C3.2
		S1, S2	S1, S2, S3, S4, S5a, S6a, S7a, S8a	S2, S3, S4, S5, S6, S7, S8	S1, S2, S3, S4, S5, S6, S7, S8	S4, S5, S6, S7, S8	S2, S4, S5, S6, S8	S2, S4, S5, S6, S7, S8, S9
		I1 (4)	I1, I2a, I3a, I4a	I2, I3	I1, I2, I3a, I4a	I	I	I

### Notas

1. Serão permitidos também outros usos de âmbito local ou turísticos, previstos nas matrículas do Registro de Imóveis dos loteamentos.
2. Apenas uso residencial para a manutenção dos serviços.
3. Apenas uso residencial para manutenção dos serviços e hospedagem de caminhoneiros.
4. Apenas produção de mercadorias para uso de turistas.

# Zoneamento de uso do solo



Falhas no Plano Diretor em vigor:

- Permissão dos usos conforme os tipos das vias, locais, coletoras e estruturais e por área a ser utilizada pela empresa, sem esclarecer se a área é do terreno ou da construção e sem classificar as atividades.

Essa lacuna produziu um grande problema no licenciamento das empresas pela Prefeitura.

Passaram a ser emitidas apenas licenças a título precário, com perda de receita para a Prefeitura e prejuízos para os empresários.

# Zoneamento de uso do solo



Falhas no Plano Diretor em vigor:

- Não há Zona Mista nos mapeamentos.
- Atividades permitidas não estão classificadas.
- Há atualmente apenas uma relação de atividades proibidas.
- O anexo 6, que é um resumo do texto da lei que regula os usos não foi enviado à Câmara.
- O anexo 6 estabelece parâmetros apenas para as zonas de baixa, média e alta densidade.

# Zoneamento de uso do solo



Espacialização da distribuição das atividades urbanas:

- Criação do Mapa de Uso do Solo
- Criação da tabela de Zoneamento de Uso do Solo
- Classificação das atividades permitidas na Macrozona urbana.
- Classificação das atividades permitidas nos setores de Ocupação Dirigida e Desenvolvimento Compatível da macrozona de Preservação Ambiental.

# Zoneamento de uso do solo



Zoneamento de Uso do Solo proposto:

- Reconhecidos como Zonas Residenciais os loteamentos que ocupam grandes áreas urbanas, com restrições de usos previstas em sua implantação ou liberadas por sentença judicial, permitindo apenas residências ou algum outro uso complementar, como hotelaria, comércio e serviços de apoio ao uso residencial,
- Nas regiões próximas à orla atlântica foram definidas Zonas Mistas Turísticas em que os usos residenciais, comerciais e de serviços admitidos são aqueles compatíveis com a cidade turística, preservando a qualidade urbana e a vocação da cidade.

# Zoneamento de uso do solo



Zoneamento de Uso do Solo proposto:

- Os bairros em torno da Avenida Ademar de Barros e Avenida D. Pedro I, as áreas urbanas afastadas das praias e os bairros de Vicente de Carvalho foram classificados como Zonas Mistas, com possibilidade de implantação das demais atividades que dão suporte à vida urbana, compatíveis com o uso residencial.
- Os usos portuários, aeroportuários, retroportuários e industriais foram classificados e zoneados.



# Classificação dos usos



Todos os usos urbanos foram reclassificados.

Usos residenciais:

- As características e as condições para sua implantação foram redefinidas, em termos de agrupamentos horizontais e verticais e as exigências de garagens residenciais de acordo com as zonas.

Usos comerciais, industriais e de serviços:

- Zoneamento pela classificação do CNAE – Código Nacional de Atividades Econômicas do IBGE possibilitando atuação coordenada das Secretarias Municipais de Desenvolvimento e Gestão Urbana, de Finanças e de Desenvolvimento Econômico e Portuário.



Revisão da relação de atividades proibidas no Município.

Reformulação da caracterização dos empreendimentos que causam impacto à vizinhança:

- **Porte do empreendimento**
- **Características da atividade, independente da área construída.**

Loteamentos de tipo “A” :

- **Lote mínimo passou de 7 para 10 metros, permitindo a divisão em lotes de 5 metros de frente para casas geminadas.**

Loteamentos de tipo “B”:

- **Regulados pela lei de ZEIS.**

# Do Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo na Macrozona de Proteção Ambiental.



Na Macrozona de Proteção Ambiental foram Introduzidas duas alterações:

- adequar a transferência de potencial construtivo aos instrumentos do Estatuto da Cidade;
- ajustar o uso do Setor da Orla às novas condições que estão em processo de regulamentação no Gerenciamento Costeiro.

# Sistema Viário



Ajuste da classificação do Sistema Viário ao Sistema Viário Metropolitano em revisão pela Secretaria de Transportes do Governo do Estado.

- Ampliação das vias macrometropolitanas, metropolitanas e metropolitanas secundárias, para obtenção de recursos estaduais do Departamento de Auxílio ao Desenvolvimento das Estâncias – DADE.
- Nos mapas, foram destacados os sistemas viários rodoviários, ferroviários, hidroviários, portuários e aeroportuários além das ciclovias e vias de pedestres.

# Classificação do Sistema Viário Rodoviário

## I – Vias Estruturais:

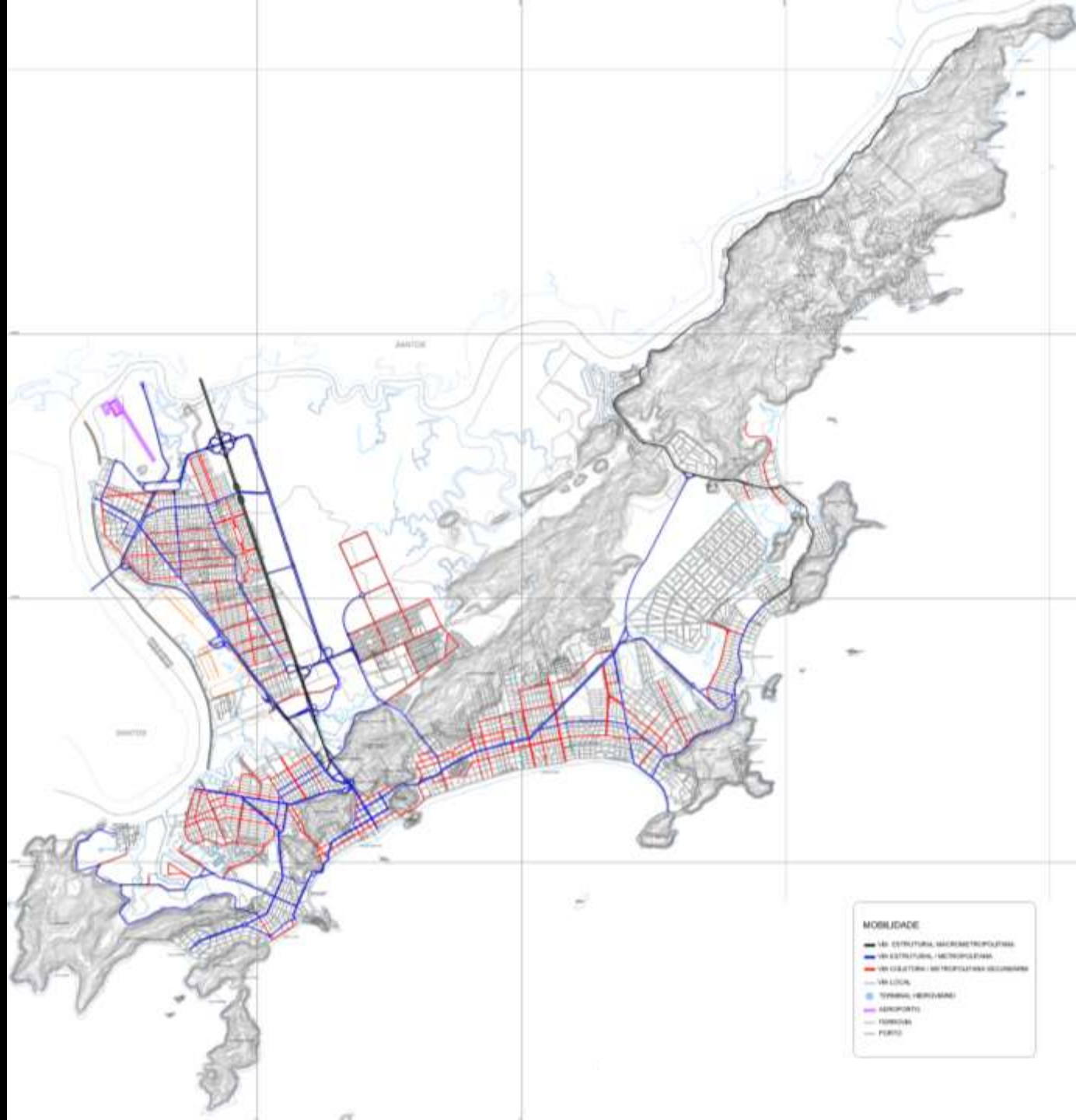
- Macrometropolitanas
- Metropolitanas

## II – Vias Coletoras ou Metropolitanas Secundárias

## III – Vias Locais

## IV – Ciclovias

## V – Vias de Pedestres



# Classificação do Sistema Viário Rodoviário

## I – Vias Estruturais:

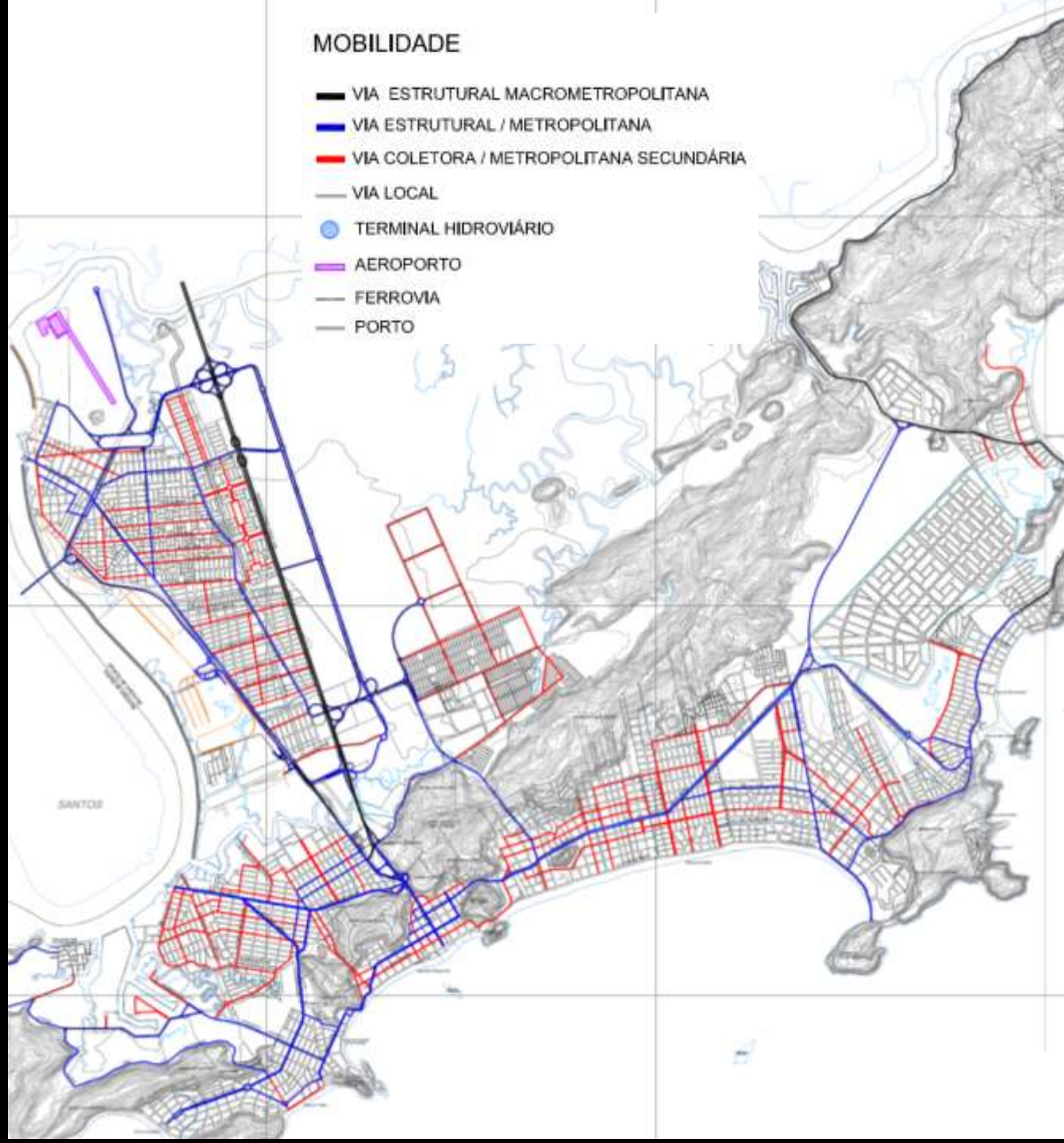
- Macrometropolitanas
- Metropolitanas

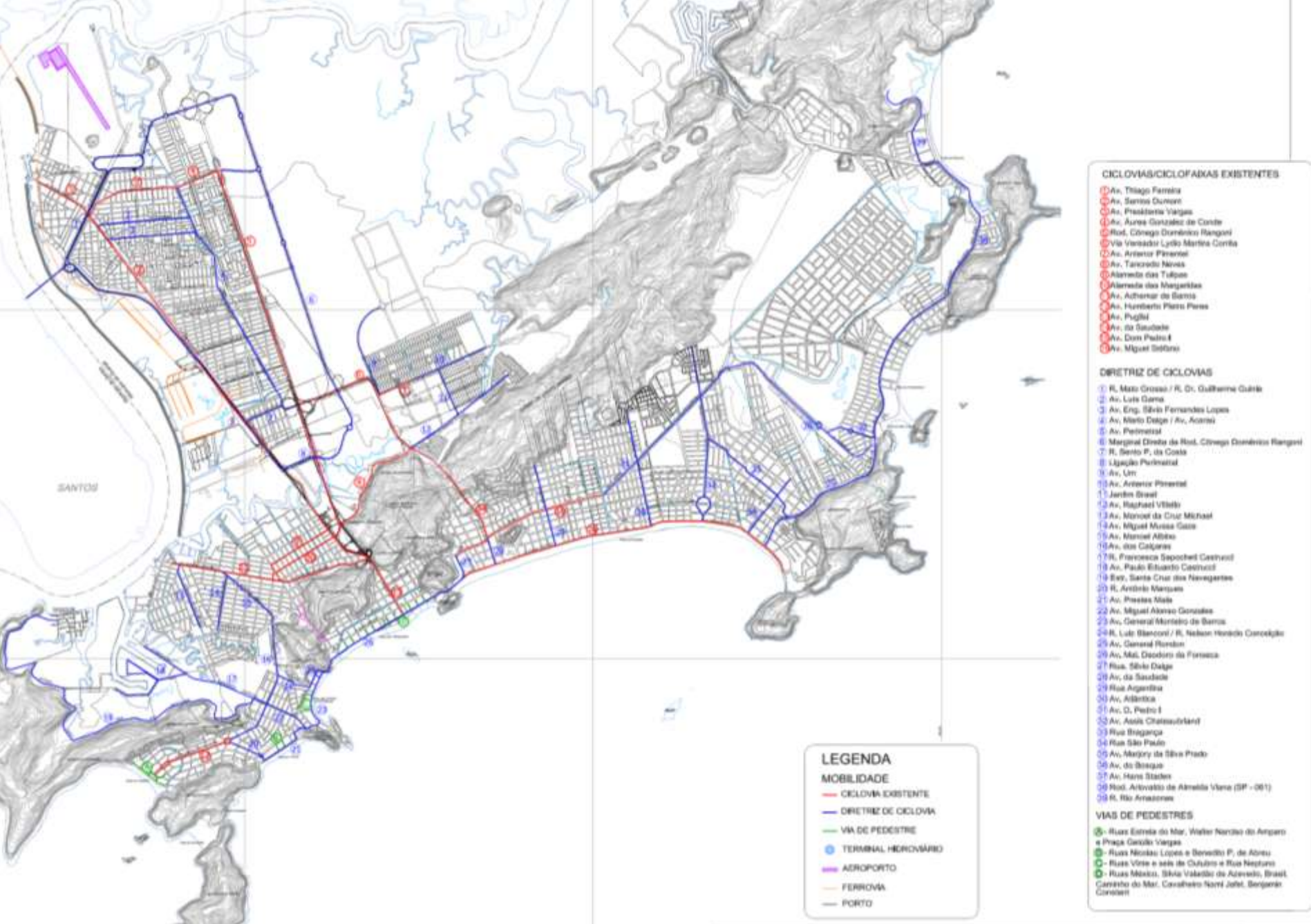
## II – Vias Coletoras ou Metropolitanas Secundárias

## III – Vias Locais

## IV – Ciclovias

## V – Vias de Pedestres



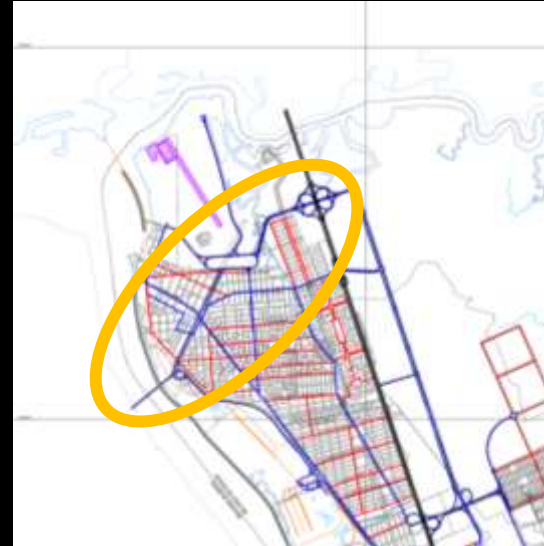


**Ciclovias existentes e diretrizes de ciclovias**

# Diretrizes de expansão do sistema viário:



- ligação seca da Ilha de Santo Amaro com a Ilha de São Vicente com acesso à Rodovia CônegoDomenico Rangoni;
- ligação seca da Estrada da Bertioga com o continente, sobre o Canal da Bertioga.

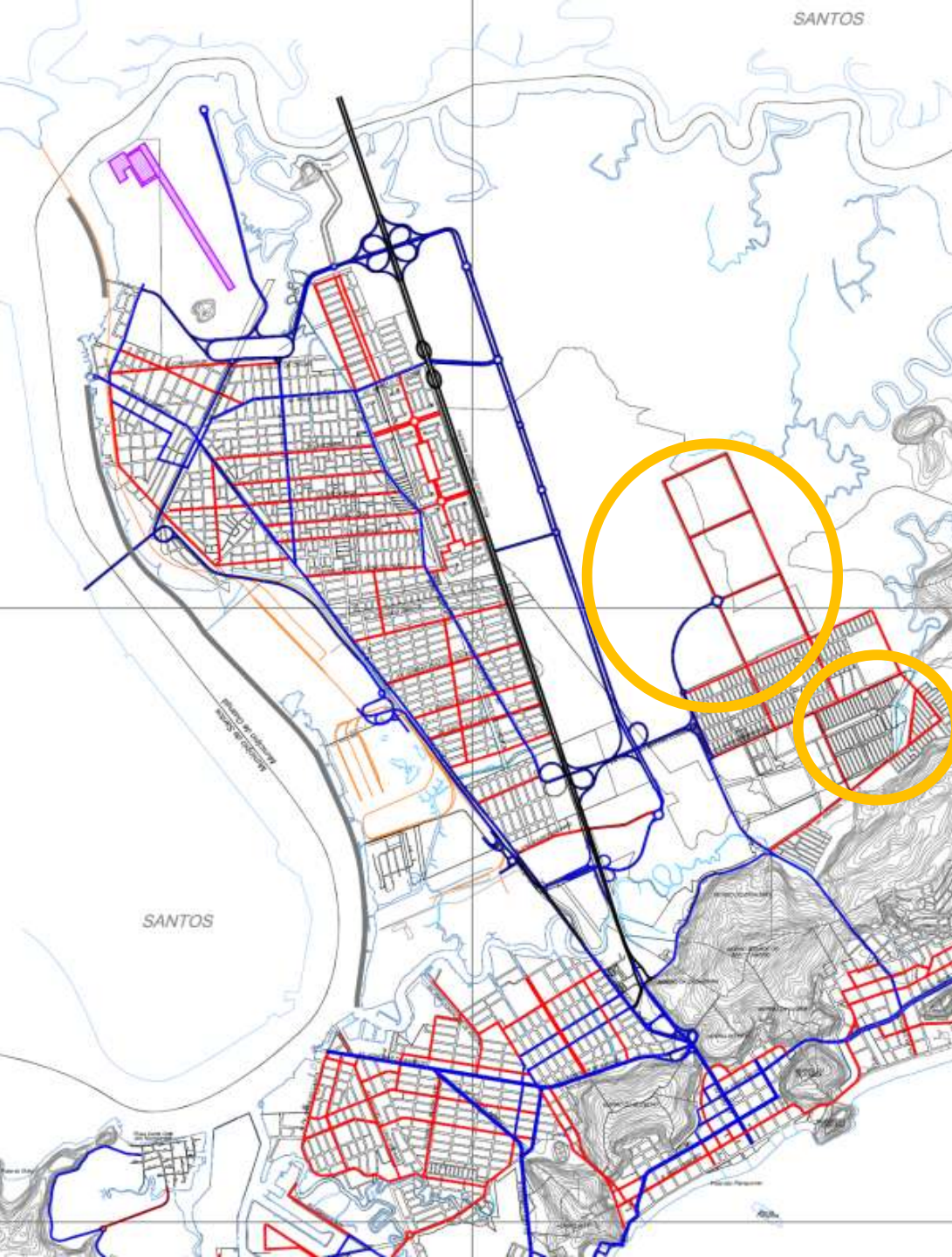






Diretrizes de expansão do sistema viário:

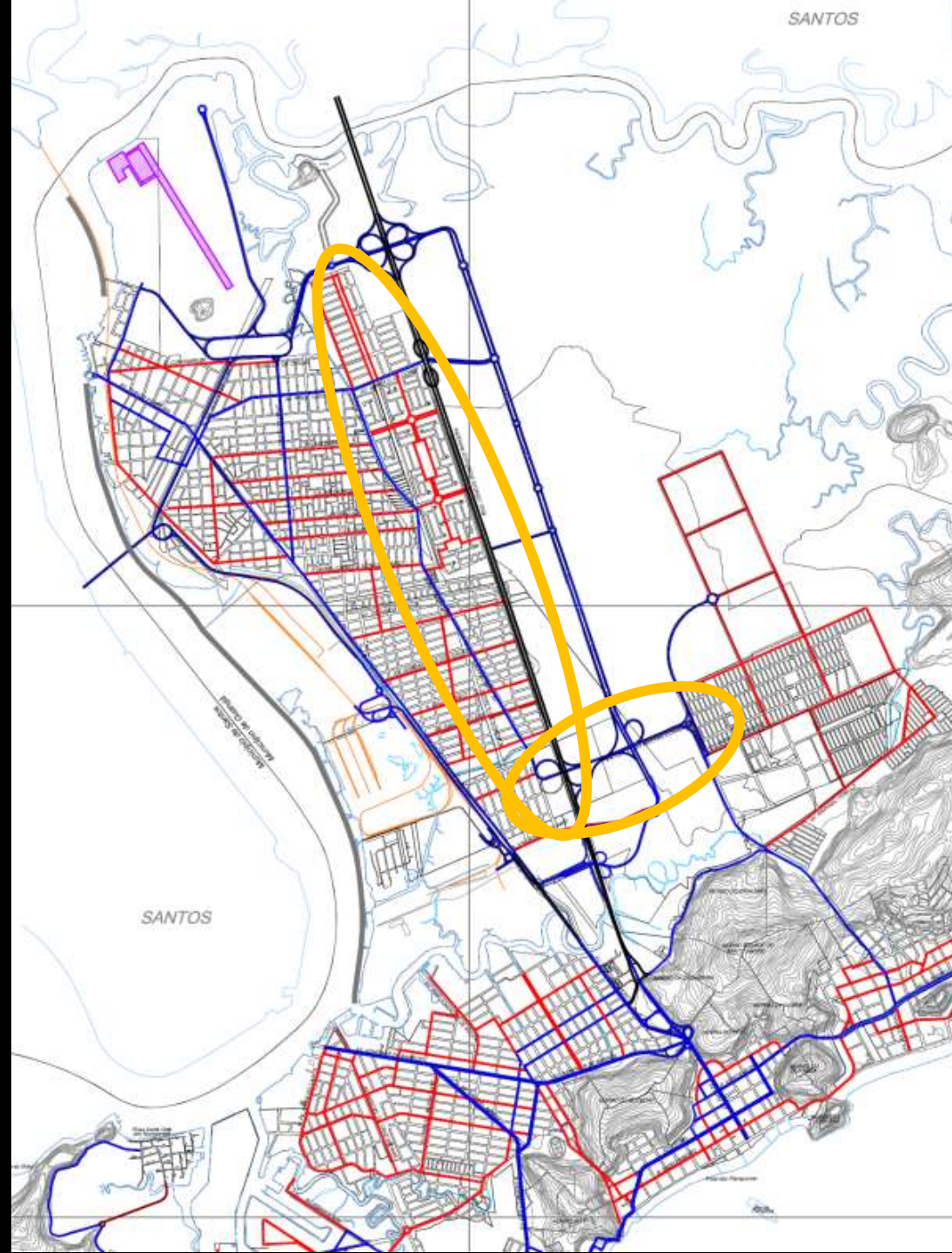
- **Ligação da Avenida Antenor Pimentel em Morrinhos com a Avenida Rafael Vitiello na Vila Zilda e o Parque da Montanha;**
- **prolongamento das Avenidas 1, 2 e 3 de Morrinhos para permitir a expansão em direção ao Norte;**





## Diretrizes de expansão do sistema viário:

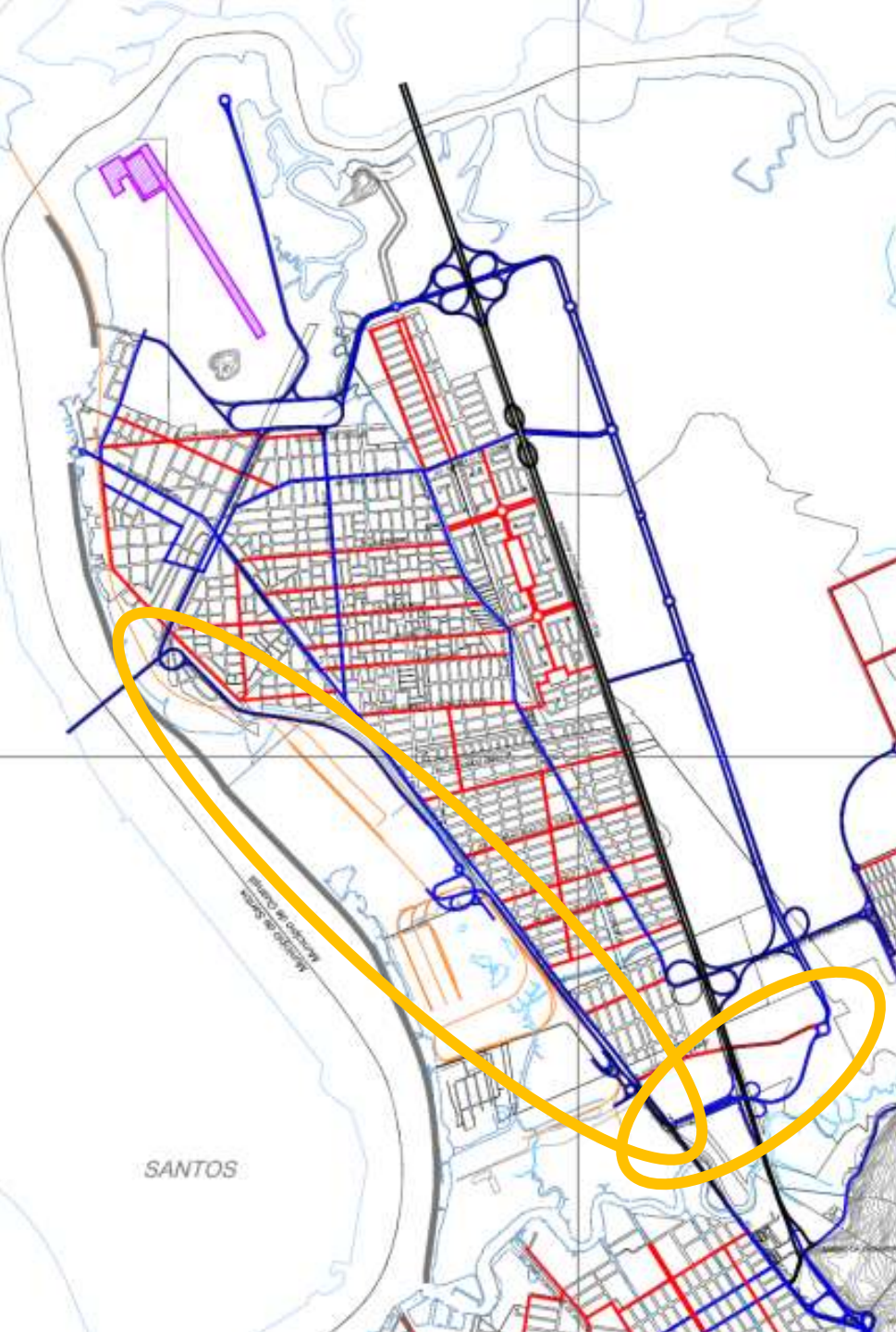
- **Consolidação do eixo:**  
Avenidas Mario Daige,  
Antonio Freire,  
Projetada "A"  
e Acaraú;
- **Interligação da**  
Av. Mario Daige com  
Av. Lydio Martins Corrêa;





## Diretrizes de expansão do sistema viário:

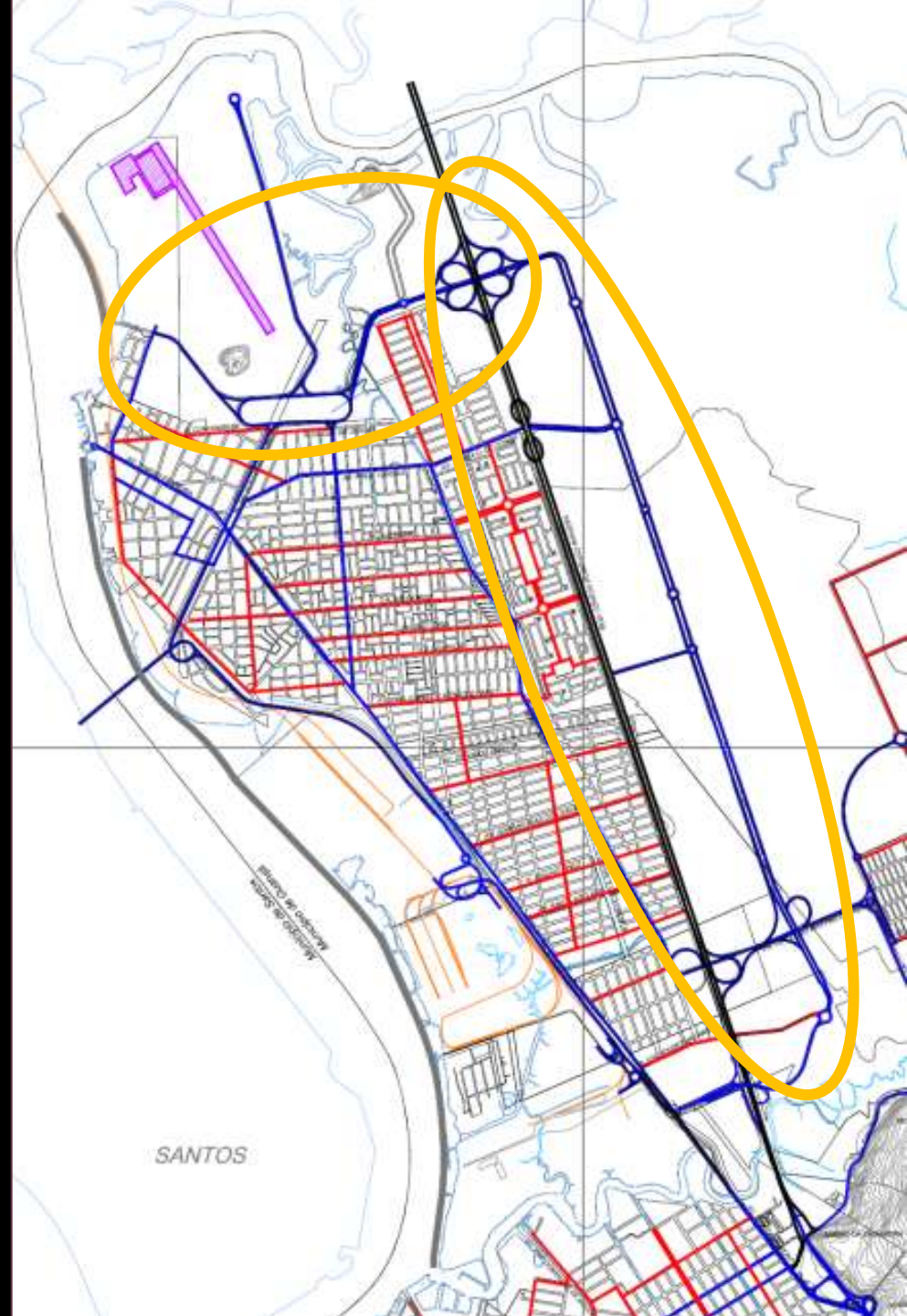
- Avenida Perimetral Portuária junto à Avenida Santos Dumont, com separação dos fluxos urbanos e portuários;
- Ligação da Avenida Perimetral Portuária com a Rodovia Cônego Domenico Rangoni para fluxo exclusivo do tráfego portuário, sem travessia da área urbanizada;





## Diretrizes de expansão do sistema viário:

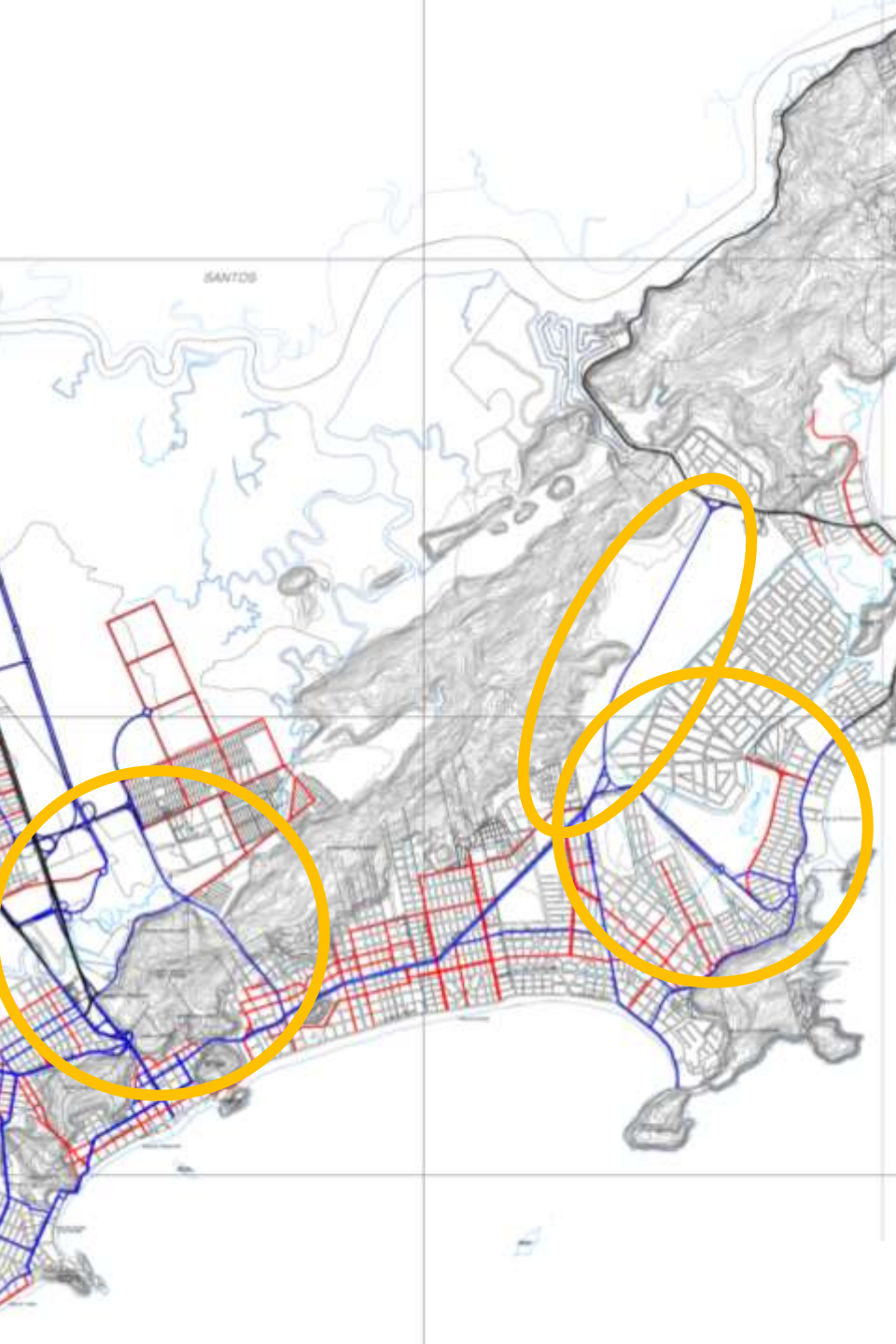
- implantação do sistema viário retroportuário, articulado com a Rodovia Cônego Domenico Rangoni e os acessos à área portuária e à área aeroportuária, sem travessia da área urbana;
- implantação de ligação viária da área aeroportuária com a Rodovia Cônego Domenico Rangoni e com o Retroporto;





## Diretrizes de expansão do sistema viário:

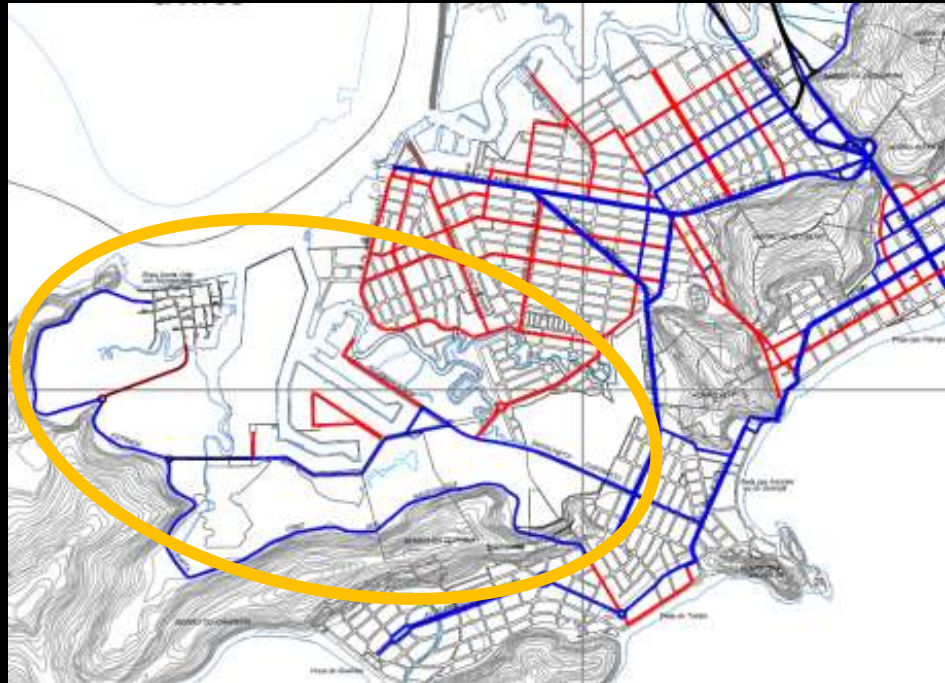
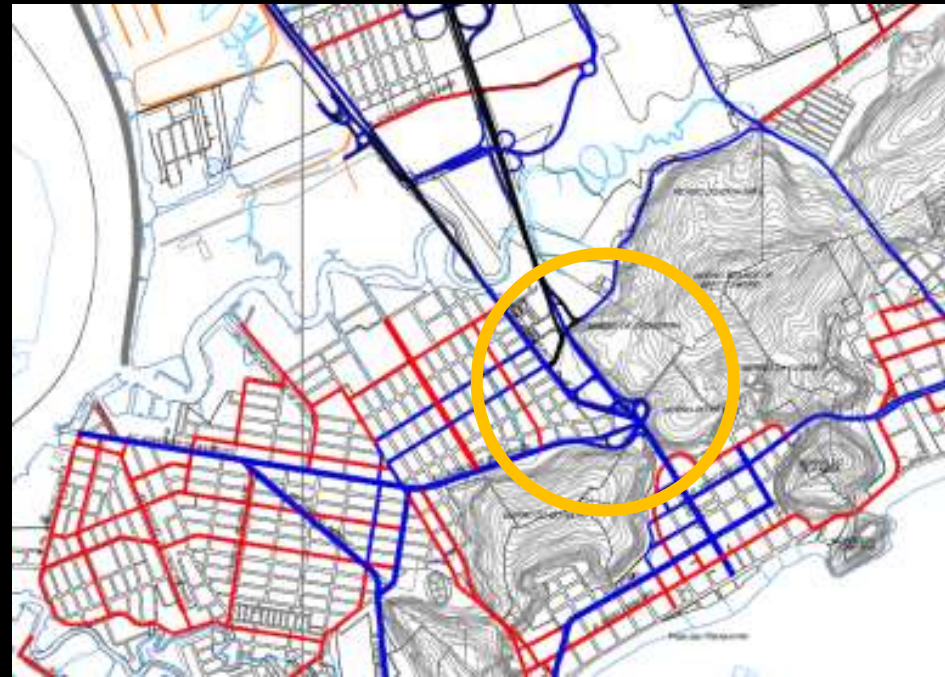
- reformulação, melhoria e ampliação do acesso da Rodovia Cônego Domenico Rangoni à Avenida D. Pedro I;
- ligação entre o prolongamento da Avenida D. Pedro I e a estrada da Bertioga (SP-61);
- prolongamento da Av. D. Pedro I até a Avenida Marjory Prado, pela Avenida do Bosque;





Diretrizes de expansão  
do sistema viário:

- ligação direta da Rodovia  
Cônego Domenico Rangoni  
com a Avenida Puglisi;
- ligação do bairro das Astúrias  
com o bairro de Santa Cruz dos  
Navegantes.





# Os Instrumentos da Política Urbana

O Plano Diretor prevê a implantação dos instrumentos para a promoção, planejamento, controle e gestão do desenvolvimento urbano, estabelecidos na **Constituição Federal e no Estatuto da Cidade**, mas não são aplicáveis por falta de regulamentação.

Constituição Federal: 4º do art. 182 ;

Estatuto da Cidade: artigos 5º a 8º da Lei Federal nº. 10.257,  
de 10 de julho de 2001.



## Projeto de Lei Complementar:

Acompanhará a revisão do Plano Diretor, regulamentando a aplicação dos seguintes instrumentos do ESTATUTO DA CIDADE:

- IPTU progressivo no tempo;
- Abandono;
- Direito de preempção;
- Outorga onerosa do direito de construir;
- Transferência do direito de construir;
- Operações urbanas consorciadas;
- Estudo de impacto de vizinhança.





# IPTU progressivo no tempo

## I - Imóvel construído:

3,0% (três por cento) no 1º (primeiro) ano;  
6,0% (seis por cento) no 2º (segundo) ano;  
9,0% (nove por cento) no 3º (terceiro) ano;  
12,0% (doze por cento) no 4º (quarto) ano;  
15,0% (quinze por cento) no 5º (quinto) ano.

## II - Imóvel não construído:

4,5 % (quatro e meio por cento) no 1º (primeiro) ano;  
6,0% (seis por cento) no 2º (segundo) ano;  
9,0% (seis por cento) no 3º (terceiro) ano;  
12,0% (nove por cento) no 4º (quarto) ano;  
15,0% (doze por cento) no 5º (quinto) ano.

# Abandono



Será considerado abandonado o imóvel vago e que apresente uma ou mais das seguintes características:

Uso não residencial:

- última licença municipal de funcionamento encerrada há mais de 5 (cinco) anos;
- corte de energia elétrica;
- corte ou supressão do fornecimento de água;
- edificação que não apresente condições de habitabilidade ou em ruínas;
- obra paralisada há mais de 2 (dois) anos;
- não pagamento do IPTU.



# Abandono

Será considerado abandonado o imóvel vago e que apresente uma ou mais das seguintes características:

Uso residencial:

- corte de energia elétrica;
- corte ou supressão do fornecimento de água;
- edificação que não apresente condições de habitabilidade ou em ruínas;
- obra paralisada há mais de 2 (dois) anos;
- não pagamento do IPTU.

# Abandono



Será considerado abandonado o imóvel vago e que apresente uma ou mais das seguintes características:

Imóvel não edificado (lote ou gleba urbana):

- sem nenhum tipo de benfeitoria ou que possua apenas cercas ou muros em mau estado de conservação;
- que não recebe nenhum tipo de manutenção, como limpeza, poda de vegetação ou proteção de encostas;
- que não tenha tido nenhum tipo de utilização nos últimos 3 anos;
- que não esteja sendo ocupado ou cuja posse, clandestina ou precária, tenha ocorrido por meio violento;
- não pagamento do IPTU.

# Direito de Preempção



O direito de preempção confere, ao Poder Público municipal, preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares.

O direito de preempção será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

- I - regularização fundiária;
- II - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III - constituição de reserva fundiária;
- IV - ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI - criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII - criação de unidades de conservação ou proteção  
de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII - proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico;
- IX - expansão do sistema viário;
- X - implantação de redes de infra-estrutura.

# Outorga Onerosa do Direito de Construir



O Executivo Municipal poderá exercer a faculdade de outorgar onerosamente o direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário.

O cálculo do valor da contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário será efetuado a partir da seguinte fórmula:

**$VC = ATa \times VT$ :**

- VC é o valor da contrapartida para a outorga onerosa do direito de construir;
- ATa é a área de terreno virtual acrescida ao imóvel;
- VT é o valor do metro quadrado de terreno do imóvel apurado com base na Planta de Valores Imobiliários do Município.

A área construída computável total do imóvel não pode exceder o potencial construtivo resultante da área do terreno multiplicada pelo coeficiente de aproveitamento máximo.



# Transferência de Potencial Construtivo

O proprietário de imóvel localizado na Macrozona Urbana poderá exercer em outro local, passível de receber o potencial construtivo, doar ou alienar, total ou parcialmente, o potencial construtivo não utilizado no próprio lote, mediante prévia autorização do Poder Executivo Municipal, quando se tratar de imóvel:

- de interesse de preservação e de paisagem;
- de interesse do patrimônio;
- para implantação de equipamentos urbanos e comunitários.

O direito de construir poderá ser transferido de setores da Macrozona de Proteção Ambiental para os setores de Desenvolvimento Compatível e setores da Macrozona Urbana.



# Operações urbanas consorciadas

Conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público Municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados.

As operações urbanas consorciadas têm como finalidades:

- I - implantar equipamentos para o desenvolvimento urbano;
- II - otimizar áreas envolvidas em intervenções urbanísticas de porte
- III - reciclagem de áreas consideradas subutilizadas;
- III - implantar programas de Habitação de Interesse Social - HIS;
- IV - ampliar e melhorar o transporte público coletivo;
- V - implantar espaços públicos;
- VI - valorizar e criar bens do patrimônio ambiental, histórico, arquitetônico, cultural e paisagístico;



# Estudo de impacto de vizinhança



O Plano Diretor indica os empreendimentos que causam impacto acima de certa área construída.

O Plano Diretor também indica os empreendimentos que causam impacto, independentemente da área construída.

A legislação proposta regulamenta os procedimentos para o licenciamento dos empreendimentos



# Gestão da Política Urbana - CMDUHU

Representação do Poder Público no  
**Conselho Municipal de  
Desenvolvimento Urbano e Habitacional - CMDUHU**  
passará a ser composta por 6 representantes:

- 1 da Secretaria de Desenvolvimento e Gestão Urbana,
- 1 da Assessoria de Planejamento e Ordenamento Urbano,
- 1 da Diretoria de Uso do Solo,
- 1 da Secretaria de Meio Ambiente,
- 1 da Advocacia Geral do Município e
- 1 da Secretaria do Desenvolvimento Econômico .



# Gestão da Política Urbana - CMDUH

A Sociedade Civil manterá 10 representantes no  
**Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitacional  
CMDUH.**

- 1 (um) representante do setor imobiliário e construção civil;
- 1 (um) representante do setor de turismo;
- 1 (um) representante do setor portuário;
- 1 (um) representante do setor do comércio;
- 1 (um) representante do Cons. Regional de Engenharia e Agronomia;
- 1 (um) representante do Conselho de Arquitetura e Urbanismo;
- 1 (um) representante da Ordem dos Advogados do Brasil;
- 1 (um) representante do movimento ambientalista;
- 1 (um) representante de associações de bairros;
- 1 (um) representante dos movimentos de moradia.



# Gestão da Política Urbana - CMDUH

Alteração na representação da sociedade civil:

Inclusão de um representante do Conselho de Arquitetura e Urbanismo, recém-criado, substituindo um representante de associação de moradores de habitação de baixa renda, entidade inexistente.

A eleição dos representantes da sociedade civil, a cada dois anos, em Audiência Pública e não nas conferências da cidade, cuja periodicidade não corresponde aos mandatos bienais do CMDUH.

# Recursos do FMDU e do FMHIS



A origem dos recursos que formarão o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FMDU e o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FMHIS será a mesma com exceções:

- As receitas provenientes da concessão do direito real de uso de áreas públicas serão destinadas ao FMDU;
- As receitas provenientes da outorga onerosa de potencial construtivo serão destinadas ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social.

# ANEXOS



## ANEXO 1:

Os mapas foram totalmente reelaborados:

- **Mapa 01 - Macrozoneamento;**
- **Mapa 02 - Macrozoneamento e Setorização;**
- **Mapa 03 - Distritos, Regiões, Bairros e Comunidades Tradicionais;**
- **Mapa 04 - Zoneamento de Ocupação do Solo;**
- **Mapa 05 - Zoneamento de Uso do Solo;**
- **Mapa 06 - Mobilidade 1: Vias, ferrovias e hidrovias;**
- **Mapa 07 - Mobilidade 2: Ciclovias e vias de pedestres;**
- **Mapa 08 - Mobilidade 3: Vias para transporte de cargas;**
- **Mapa 09 - Zonas Especiais de Interesse Social.**

# ANEXOS



**ANEXO 2** - Parâmetros de Classificação dos Setores.

**ANEXO 3** - Zoneamento de Ocupação do Solo.

- **Anexo 3a** - Zoneamento de Ocupação do Solo;
- **Anexo 3b** - Zoneamento de Ocupação do Solo em Áreas Tombadas;
- **Anexo 3c** - Recuos mínimos das Edificações nos lotes.

**ANEXO 4** - Zoneamento de Usos do Solo.

- **Anexo 4a** - Classificação dos Usos;
- **Anexo 4b** - Usos Não Permitidos;
- **Anexo 4c** - Zoneamento de Usos na Macrozona Urbana.

**ANEXO 5** - Quadro de Hierarquia do Sistema Viário.

# UM PLANO PARTICIPATIVO



Esta proposta de revisão do Plano Diretor, deve ser analisada e debatida por:

- Vereadores,
- Secretarias Municipais
- Conselhos Municipais.
- Segmentos da Sociedade Civil

Uma proposta de legislação tão abrangente, necessita do exame atento da sociedade para que todos verifiquem de que maneira serão afetados por suas normas e contribuam para seu aperfeiçoamento.



# CONCLUSÃO



É urgente a implementação da Revisão do Plano Diretor.

Guarujá vive cotidianamente os problemas decorrentes da nova realidade econômica da Baixada Santista e da economia brasileira.

Há uma herança de deficiências urbanas, que exigem uma revisão da legislação:

- moradias,
- sistema viário,
- infraestrutura para o turismo e
- organização das atividades ligadas ao Porto.



A revisão viabilizará a aplicação dos instrumentos do ESTATUTO DA CIDADE.

Dará à Administração Pública recursos para uma atuação mais autônoma para investimentos na área social e de habitação.

Reduzirá a necessidade de obtenção de recursos em outras esferas de governo para promover as transformações urbanas que todas e todos desejam.



O Plano Diretor,  
ferramenta de controle e indução do  
desenvolvimento urbano,  
**não produz** todas as transformações necessárias.

Mas **garante** as condições para que a  
Administração Pública e a iniciativa privada  
implantem uma nova realidade em termos de  
turismo, porto, comércio, indústria e serviços.



## O Plano Diretor revisado:

- viabilizará um crescimento harmônico,
- minimizará os conflitos  
através das diretrizes viárias  
e zoneamento de usos e ocupação,
- garantirá a preservação ambiental.