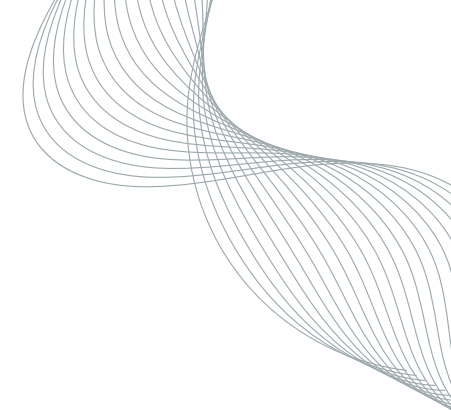


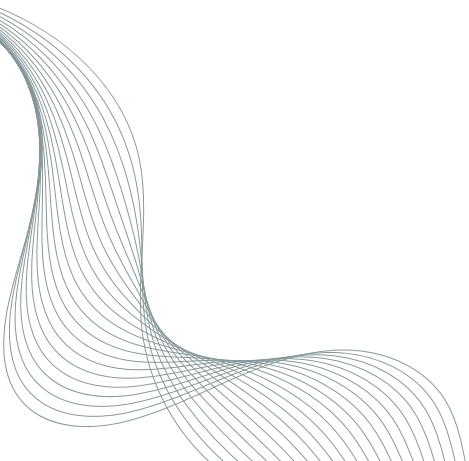


PREFEITURA DE  
**Guarujá**



## **REVISÃO DO PLANO DIRETOR**

**PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ**  
**ADMINISTRAÇÃO VÁLTER SUMAN**  
**JUNHO/2023**





O PLANO DIRETOR É UM INSTRUMENTO UTILIZADO PELAS CIDADES PARA ORIENTAR O DESENVOLVIMENTO URBANO DE FORMA PLANEJADA E SUSTENTÁVEL, COM O OBJETIVO ORGANIZAR O CRESCIMENTO DA CIDADE, ESTABELECEER DIRETRIZES PARA O USO DO SOLO.

O ESTATUTO DAS CIDADES INDICA QUE A CADA 10 ANOS O PLANO DIRETOR SEJA REVISADO, PERMITINDO ASSIM A ADEQUAÇÃO DAS POLÍTICAS PÚBLICAS ÀS DEMANDAS ATUAIS E FUTURAS DA POPULAÇÃO.

**2013**

PUBLICAÇÃO DO  
PLANO DIRETOR  
ATUALMENTE  
VIGENTE

**2021**

INÍCIO DOS  
TRABALHOS PARA  
A REVISÃO DO  
PLANO DIRETOR  
DECRETO Nº

**2023**

CONSOLIDAÇÃO  
DO MATERIAL  
TÉCNICO

## REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE GUARUJÁ

- GRUPO DE TRABALHO MULTIDISCIPLINAR;
- OITIVAS COM A SOCIEDADE CIVIL;
- CONSTRUÇÃO DO MATERIAL TÉCNICO DE FORMA PARTICIPATIVA E COLABORATIVA;
- COMPILAÇÃO DE DADOS DA CIDADE E SEUS BAIRROS NA FASE DIAGNÓSTICA;
- REVISÃO DO PLANO COM FOCO NO DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL;



PARA CONHECER O TRABALHO  
DESENVOLVIDO ACESSE:

[www.guaruja.sp.gov.br/planodiretor2021/](http://www.guaruja.sp.gov.br/planodiretor2021/)



# **PLANO DIRETOR**

## **PRINCIPAIS MUDANÇAS E INOVAÇÕES**

**DIVISÃO DO PLANO DIRETOR E LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO EM DUAS LEIS**

### **PDDU**

**PLANO DIRETOR DE  
DESENVOLVIMENTO URBANO**



**LEI MUNICIPAL QUE DÁ  
DIRETRIZES PARA O  
ORDENAMENTO, CRESCIMENTO E  
DESENVOLVIMENTO  
SUSTENTÁVEL DA CIDADE**

### **LUOS**

**LEI DE USO E  
OCUPAÇÃO DO SOLO**



**LEI MUNICIPAL QUE  
REGULAMENTA, COM DEFINIÇÃO  
DE PARÂMETROS E ÍNDICES, O  
PARCELAMENTO, USO E  
OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO**



# PLANO DIRETOR

## PRINCIPAIS MUDANÇAS E INOVAÇÕES



# PLANO DIRETOR

## PRINCIPAIS MUDANÇAS E INOVAÇÕES

### REVISÃO DA ORGANIZAÇÃO TERRITORIAL

- REDEFINIÇÃO DO MACROZONEAMENTO DE ACORDO COM AS 6 ZONAS CADASTRAIS (INTEGRAÇÃO ENTRE SISTEMAS DA PMG);
- REDUÇÃO DO NÚMERO DE BAIRROS / CONSIDERANDO CARACTERÍSTICAS SOCIOESPACIAIS;
- UNIFICAÇÃO DOS ZONEAMENTOS (USO E OCUPAÇÃO);

### CIDADES INTELIGENTES

2

| SEXTA-FEIRA 23.6.2023

DIÁRIO OFICIAL DE  
**Guarujá**

» SEGURANÇA

**Guarujá está entre as 10 melhores cidades do País no *Ranking Connect Smart Cities***

Estudo promovido pela consultoria Urban Systems identifica as cidades mais inteligentes e conectadas do País



# PLANO DIRETOR

## PRINCIPAIS MUDANÇAS E INOVAÇÕES



# PLANO DIRETOR

## PRINCIPAIS MUDANÇAS E INOVAÇÕES





# PLANO DIRETOR

## PRINCIPAIS MUDANÇAS E INOVAÇÕES

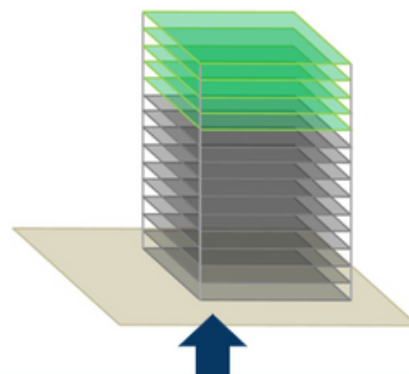
**USO E OCUPAÇÃO**

**EXPANSÃO URBANA VERTICAL**



**MAIORES ÍNDICES DE COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO**

**EM ÁREAS COM INFRAESTRUTURA E COM PREVISÃO DE DISPOSITIVOS PARA INCREMENTO DA MESMA**



**AUMENTO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO**

**POSSIBILIDADE DE MAIOR ADENSAMENTO E APROVEITAMENTO DE ÁREAS JÁ DOTADAS DE INFRAESTRUTURA URBANA**



**CRIAÇÃO DE ÁREAS PRIORITÁRIAS DE ADENSAMENTO**

**EM CORREDORES DE TRANSPORTE COLETIVO COM FOMENTO A PRODUÇÃO DE MERCADO POPULAR**

# PLANO DIRETOR

## PRINCIPAIS MUDANÇAS E INOVAÇÕES

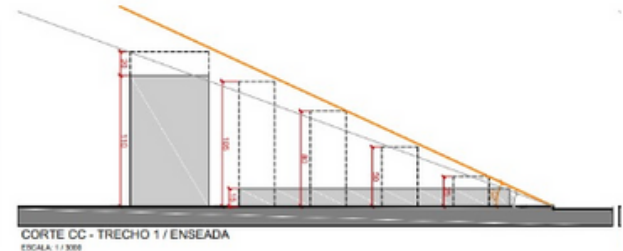
### USO E OCUPAÇÃO

#### ZONEAMENTO ESPECIAL DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO



#### FAIXA RESTRITIVA DE GABARITO POR SOMBREAMENTO NA PRAIA

#### DETALHAMENTO ILUSTRATIVO



CORTE CC - TRECHO 1 / ENSEADA  
ESCALA: 1:1000

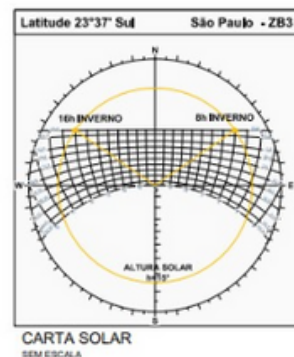
#### VARIANTE DE IMPLANTAÇÃO CONDICIONADA A ESTUDO DE SOMBREAMENTO PONTUAL

PARA LOTES COM ÁREA IGUAL OU SUPERIOR  
A 2.500M<sup>2</sup> O GABARITO PODERÁ SER  
DEFINIDO MEDIANTE APRESENTAÇÃO DE  
ESTUDO DE SOMBREAMENTO, RESPEITANDO  
ÂNGULO PRÉ-DEFINIDO PARA O TRECHO



#### GABARITOS LIMITE PRÉ FIXADOS POR QUADRA

CONSIDERANDO OS ESTUDOS COM BASE NA  
CARTA SOLAR FORAM DEFINIDOS  
GABARITOS POR QUADRA, VÁLIDOS PARA  
TODOS OS LOTES DA MESMA



CARTA SOLAR  
SEM ESCALA

DEFINIDAS POR ESTUDO TÉCNICO DE  
SOMBREAMENTO UTILIZANDO A CARTA  
SOLAR

CONSIDERANDO COMO PIOR CENÁRIO SOL NA  
FAIXA DE AREIA DAS 9-16HRS NO INVERNO

# PLANO DIRETOR

## PRINCIPAIS MUDANÇAS E INOVAÇÕES

### USO E OCUPAÇÃO

#### DIRETRIZES



#### USO MISTO



#### USO MISTO COMPATÍVEL

#### ESTRATÉGIA 2



#### USO EXCLUSIVO

MAIOR DIVERSIFICAÇÃO DE  
USOS NAS ZONAS

MENOR DESLOCAMENTO  
POPULACIONAL DIÁRIO

ELITIZAÇÃO DE ÁREAS  
CENTRAIS

MAIOR DESLOCAMENTO  
POPULACIONAL DIÁRIO

MAIOR UNIFORMIDADE DE  
OFERTA DE SERVIÇOS

PROMOÇÃO DE MAIOR  
SEGURANÇA AO PEDESTRE

ÁREAS COM POUCA OFERTA  
DE SERVIÇOS

INSEGURANÇA AO PEDESTRE



# PLANO DIRETOR

## PRINCIPAIS MUDANÇAS E INOVAÇÕES

### USOS CONDICIONADOS A EIV

PRÉ DEFINIÇÃO DE USOS E PORTES DE USOS COM OBRIGATORIEDADE DE REALIZAÇÃO DE EIV

REGULAMENTAÇÃO COMPLEMENTAR POR LEI ESPECÍFICA

### USO E OCUPAÇÃO

#### USO MISTO COMPATÍVEL



#### ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV

ESTUDO QUE ANALISA O IMPACTO E DE NOVAS CONSTRUÇÕES E (OU) O GRAU DE INCOMODIDADE DE NOVOS USOS NOS LOCAIS DE IMPLANTAÇÃO

### USOS RESTRITOS E COMPENSAÇÕES

O EIV PODERÁ RESTRINGIR A AUTORIZAÇÃO DE NOVOS USOS

OU CONDICIONAR A ALGUMAS MEDIDAS, BEM COMO COMPENSAÇÕES



# PLANO DIRETOR

## PRINCIPAIS MUDANÇAS E INOVAÇÕES

**USO E OCUPAÇÃO**

USO MISTO COMPATÍVEL

**FOCO URBANÍSTICO NO  
IMPACTO GERADO PELO USO**

CONSIDERA GRAU DE  
INCOMODIDADE/  
COMPATIBILIDADE

IMPACTOS DIRETOS (RUÍDO/  
ODOR/ POLUIÇÃO/ GASES...) E  
INDIRETOS (TRÂNSITO/  
CIRCULAÇÃO DE PESSOAS...)



**CLASSIFICAÇÃO DE USO POR GRAU DE  
INCOMODIDADE**

MESMA ATIVIDADE COM GRAUS DE  
INCOMODIDADE DIFERENTES

**FOCO NO REGISTRO E  
AUTORIZAÇÃO DO SETOR  
COMERCIAL**

CONSIDERA ATIVIDADE/ CNAE

SERÁ COMPATIBILIZADO E  
REGULAMENTADO POR LEI  
ESPECÍFICA

# PLANO DIRETOR

## PRINCIPAIS MUDANÇAS E INOVAÇÕES



# PLANO DIRETOR

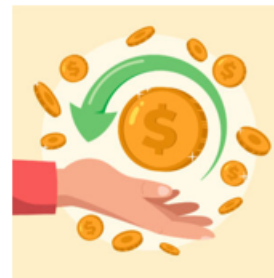
## PRINCIPAIS MUDANÇAS E INOVAÇÕES

**USO E OCUPAÇÃO**

**INFRAESTRUTURA URBANA COMPATÍVEL**



**NOVAS DEMANDAS DE  
ADEQUAÇÃO DE  
INFRAESTRUTURA  
EXISTENTE**



**PROVISÃO DE  
RECURSOS PARA  
INCREMENTO DA  
INFRAESTRUTURA**



**ESTATUTO DA CIDADE**

**INSTRUMENTO  
URBANÍSTICO**

**OUTORGA ONEROSA DO  
DIREITO DE CONSTRUIR**

**RECEITA PARA  
INVESTIMENTO EM  
INFRAESTRUTURA  
URBANA**

# PLANO DIRETOR

## PRINCIPAIS MUDANÇAS E INOVAÇÕES





# PDDU & LUOS

## CONSIDERAÇÕES FINAIS



## MINUTAS E ANEXOS

TODO O DETALHAMENTO DAS PROPOSTAS ESTÁ ACESSÍVEL NO MATERIAL TÉCNICO  
DISPONIBILIZADO NO PORTAL

PARA MAIS  
INFORMAÇÕES, ACESSE:  
[www.guaruja.sp.gov.br/planodiretor2021/](http://www.guaruja.sp.gov.br/planodiretor2021/)



---

**OBRIGADA!**

**POLLIANA IAMONTI  
SECRETÁRIA DE PLANEJAMENTO**

---

**PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ  
ADMINISTRAÇÃO VÁLTER SUMAN  
JUNHO/2023**

