



PREFEITURA DE
Guarujá

**Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano - PDDU
Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS**

**PROPOSTA REVISÃO 2023
ILUSTRADA**

ESTATUTO DA CIDADE

COMPETÊNCIAS

LEI FEDERAL 10257/01

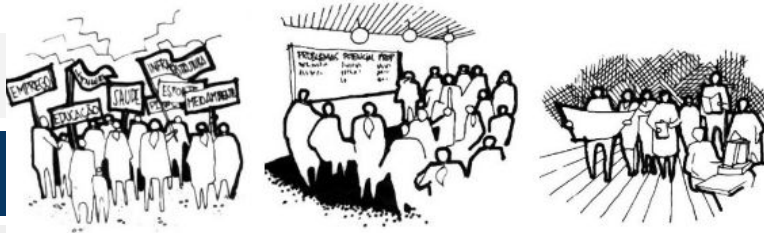
COMPETÊNCIAS

FEDERAL

INSTITUIR DIRETRIZES PARA O
DESENVOLVIMENTO URBANO,
INCLUSIVE HABITAÇÃO, SANEAMENTO
BÁSICO E TRANSPORTES URBANOS

ESTADUAL

REGIÕES METROPOLITANAS
MACROZONEAMENTOS ART. 23 E 25 -
COMPETE AO ESTADO: NORMAS,
PLANOS E PROGRAMAS REGIONAIS;



MUNICIPAL

ART. 30 - COMPETE AO MUNICÍPIO:
I - LEGISLAR SOBRE ASSUNTOS DE
INTERESSE LOCAL;
VIII - PROMOVER, NO QUE COUBER,
ADEQUADO ORDENAMENTO
TERRITORIAL, MEDIANTE
PLANEJAMENTO E CONTROLE DO USO,
DO PARCELAMENTO E DA OCUPAÇÃO
DO SOLO URBANO;

PLANO DIRETOR

LEI DE USO E OCUPAÇÃO



DIREITO À CIDADE

DIREITO À CIDADE INCLUSIVA

ACESSO DE TODOS AOS
RECURSOS DA VIDA URBANA

ECONOMICIDADE DE
INFRAESTRUTURA URBANA

ESTATUTO DA CIDADE

CONCEITOS



FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

CONFORMIDADE DE USO E
OCUPAÇÃO COM O ESTABELECIDO
PELA LEGISLAÇÃO MUNICIPAL

NÃO SUBUTILIZAÇÃO DE LOTES E
IMÓVEIS

NÃO ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA



PARTICIPAÇÃO POPULAR

PROCESSO PARTICIPATIVO

CONSULTAS PÚBLICAS

AUDIÊNCIAS PÚBLICAS

CONSELHOS MUNICIPAIS

PDDU & LUOS

DEFINIÇÕES E CONCEITOS

9
INDÚSTRIA, INOVAÇÃO
E INFRAESTRUTURA



11
CIDADES E
COMUNIDADES
SUSTENTÁVEIS



16
PAZ, JUSTIÇA E
INSTITUIÇÕES
EFICAZES



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

PDDU & LUOS

LINGUAGEM

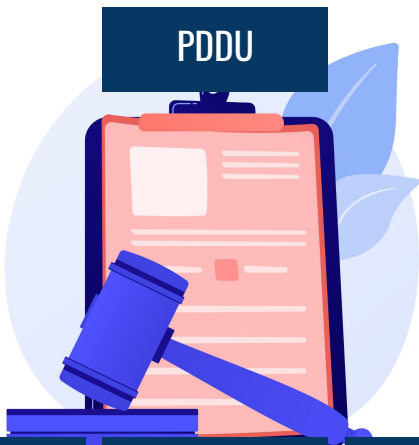
ALTERAÇÃO DE LINGUAGEM



DIVISÃO EM 2 LEIS

SEGUINDO O URBANISMO MODERNO E EQUALIZANDO COM A RMBS E A MACROMETRÓPOLE SP

PDDU



DIRETRIZES
GERAIS

POLÍTICAS
SETORIAIS

ZONEAMENTO

LUOS



DETALHAMENTO

ÍNDICES
URBANÍSTICOS

PARÂMETROS
DE USO





PRAZO DE REVISÃO

O ESTATUTO DA CIDADE PREVÊ O **PRAZO MÁXIMO DE 10 ANOS** PARA REVISÃO (ESTRUTURAL) DE UM PLANO DIRETOR - SENDO RECOMENDÁVEL REVISÕES DE AJUSTES (MONITORAMENTO) A CADA 5 ANOS

PLANO VIGENTE **LEI COMPLEMENTAR 156/2013**



PARA GUARUJÁ, O **PRAZO LIMITE PARA A REVISÃO** FINDARÁ EM 2023

PDDU & LUOS

PROCESSO DE REVISÃO



PROCESSO PARTICIPATIVO

CANAL PARTICIPATIVO ABERTO A TODOS INTERESSADOS EM **148 CONTRIBUIÇÕES DE 23 DIFERENTES BAIRROS**

OITIVAS SETORIAIS COM A SOCIEDADE CIVIL ORGANIZADA COM PARTICIPAÇÃO DE **24 ASSOCIAÇÕES DE BAIRRO, 7 CONSELHOS MUNICIPAIS E 4 ASSOCIAÇÕES DE CLASSE**



RELATÓRIO DIAGNÓSTICO

LEVANTAMENTO, COMPILAÇÃO, SISTEMATIZAÇÃO E ESPACIALIZAÇÃO DE DADOS E CONTRIBUIÇÕES DIVERSAS COM POSTERIOR ANÁLISE GERANDO UM **DIAGNÓSTICO MULTISETORIAL DA CIDADE**

SUBSÍDIO DE INFORMAÇÕES PARA EMBASAMENTO DAS PROPOSTAS A SEREM FEITAS

PDDU & LUOS

PROPOSTAS



MINUTAS

CONSIDERANDO O RELATÓRIO
DIAGNÓSTICO E TODAS AS
CONTRIBUIÇÕES FEITAS, AS
EQUIPES TÉCNICAS
ELABORARAM AS PROPOSTAS

CONSULTAS PÚBLICAS

AS MINUTAS E ANEXOS, EM SUA
ÍNTEGRA, ESTÃO SENDO
DISPONIBILIZADOS PARA O
PÚBLICO EM GERAL PARA QUE,
ATRAVÉS DO CANAL
DISPONIBILIZADO, SEJAM FEITAS
NOVAS CONTRIBUIÇÕES NESTA
ETAPA

AUDIÊNCIAS PÚBLICAS

AS PROPOSTAS SÃO
SUBMETIDAS À ANÁLISE E
DEBATE DE TODOS OS
INTERESSADOS ATRAVÉS DAS
AUDIÊNCIAS PÚBLICAS

CÂMARA LEGISLATIVA

AS MINUTAS FINAIS SÃO
ENCAMINHADAS PARA ANÁLISE E
APROVAÇÃO DA CÂMARA
LEGISLATIVA, PARA SOMENTE
APÓS, ENTRAREM EM VIGOR

PDDU & LUOS

PROPOSTAS



SÍNTESE DAS PROPOSTAS

VAMOS, ENTÃO, A APRESENTAÇÃO DAS
PROPOSTAS?

LEMBRANDO QUE AS MINUTAS PROPOSTAS - EM
SUA ÍNTEGRA - BEM COMO SEUS ANEXOS ESTÃO
DISPONÍVEIS PARA TODOS OS INTERESSADOS NO
PORTAL DIGITAL DA PREFEITURA

ORGANIZAÇÃO TERRITORIAL

NOVAS DEFINIÇÕES NO PDDU & LUOS

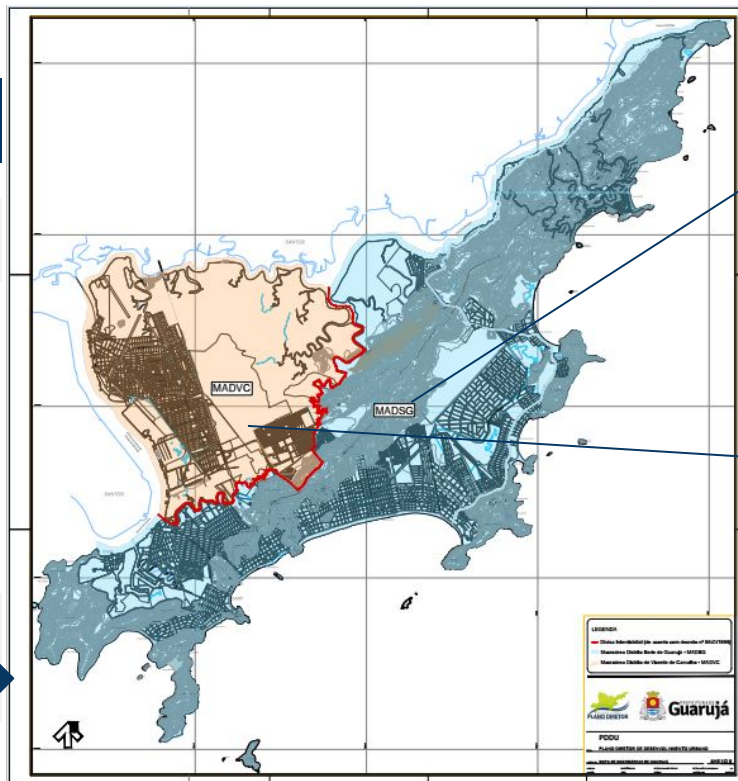
MACROÁREAS

DIVISÃO RESPEITANDO DISTRITOS

DECRETO Nº 5641, DE 28/10/1999

DISPÕE SOBRE A LINHA DIVISÓRIA ENTRE A SEDE DO MUNICÍPIO DE GUARUJÁ E O DISTRITO DE VICENTE DE CARVALHO, INSTITUÍDA PELA LEI ESTADUAL Nº 8.092, DE 28 DE FEVEREIRO DE 1964.

CORREÇÃO CONSIDERANDO DIVISA
DO DECRETO



MADSG

MACROÁREA DISTRITO SEDE
GUARUJÁ

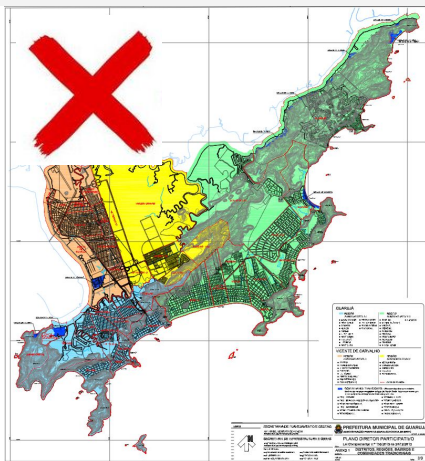
MADVC

MACROÁREA DISTRITO VICENTE DE
CARVALHO

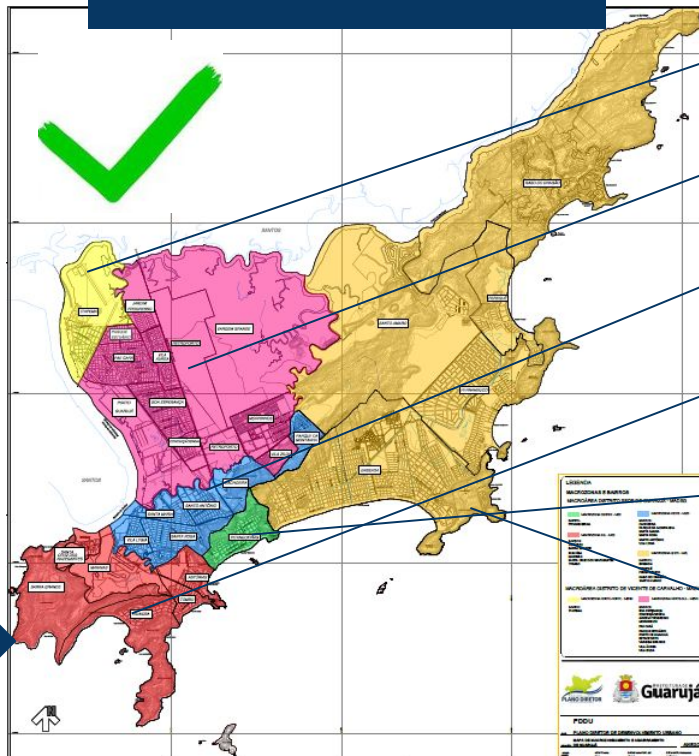
ORGANIZAÇÃO TERRITORIAL

NOVAS DEFINIÇÕES NO PDDU & LUOS

REVOGAÇÃO DAS 4 REGIONAIS



MACROZONEAMENTO



MACROZONA NORTE NORTE

MACROZONA NORTE SUL

MACROZONA OESTE

MACROZONA SUL

MACROZONA CENTRO

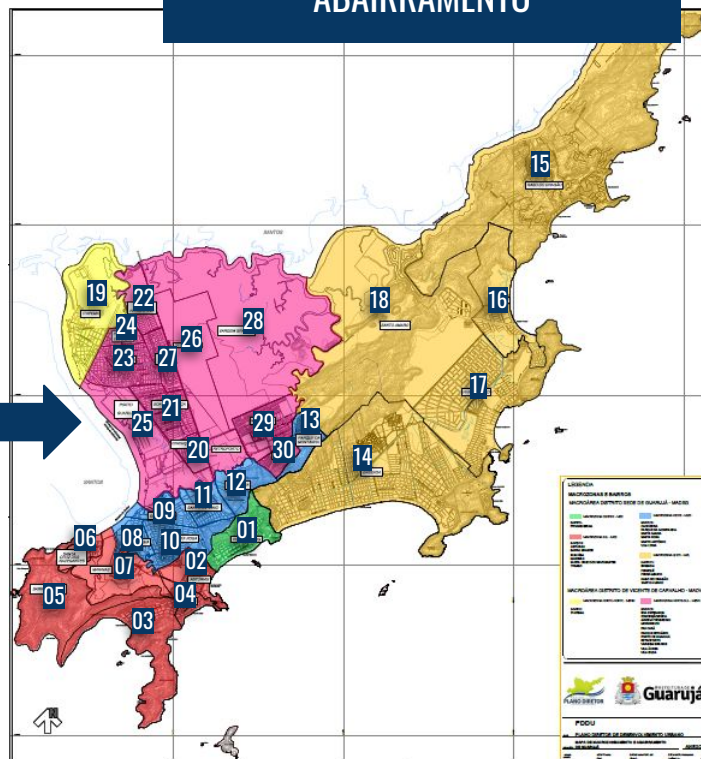
MACROZONA LESTE

ADOÇÃO DAS 6 ZONAS
CADASTRAIS E DE LANÇAMENTO

ORGANIZAÇÃO TERRITORIAL

NOVAS DEFINIÇÕES NO PDDU & LUOS

ABAIRRAMENTO



AJUSTE DOS PERÍMETROS
CONSIDERANDO AS MACROZONAS

NÃO VINCULAÇÃO AOS LIMITES DE
LOTEAMENTO

REDUÇÃO DO Nº DE BAIRROS

CONSIDERAÇÃO DE CARACTERÍSTICAS
SÓCIO ESPACIAIS

MACROÁREA DISTRITO SEDE GUARUJÁ

MACROZONA CENTRO
01 - PITANGUEIRAS

MACROZONA SUL
02 - ASTÚRIAS
03 - GUAÍUBA
04 - TOMBO
05 - BARRA GRANDE
06 - SANTA CRUZ DOS
NAVEGANTES
07 - MARINAS

MACROZONA OESTE
08 - VILA LYGIA
09 - SANTA MARIA
10 - SANTA ROSA
11 - SANTO ANTÔNIO
12 - CACHOEIRA
13 - PARQUE DA MONTANHA

MACROZONA LESTE
14 - ENSEADA
15 - RABO DO DRAGÃO
16 - PEREQUÊ
17 - PERNAMBUCO
18 - SANTO AMARO

MACROÁREA DISTRITO VICENTE DE CARVALHO

MACROZONA NORTE NORTE
19 - ITAPEMA

MACROZONA NORTE SUL
20 - CONCEIÇÃOZINHA
21 - BOA ESPERANÇA
22 - JARDIM PROGRESSO
23 - PAE CARÁ
24 - PARQUE ESTUÁRIO
25 - PORTO DE GUARUJÁ
26 - RETROPORTO
27 - VILA ÁUREA
28 - VARGEM GRANDE
29 - MORRINHOS
30 - VILA ZILDA

ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

UNIFICAÇÃO DE ZONEAMENTOS

SIMPLIFICAÇÃO DE LEITURA



USO E OCUPAÇÃO

ZONEAMENTO ESPECIAL DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

UNIFICAÇÃO DE INFORMAÇÕES

CONDEPHAAT

IPHAN

MEIO AMBIENTE

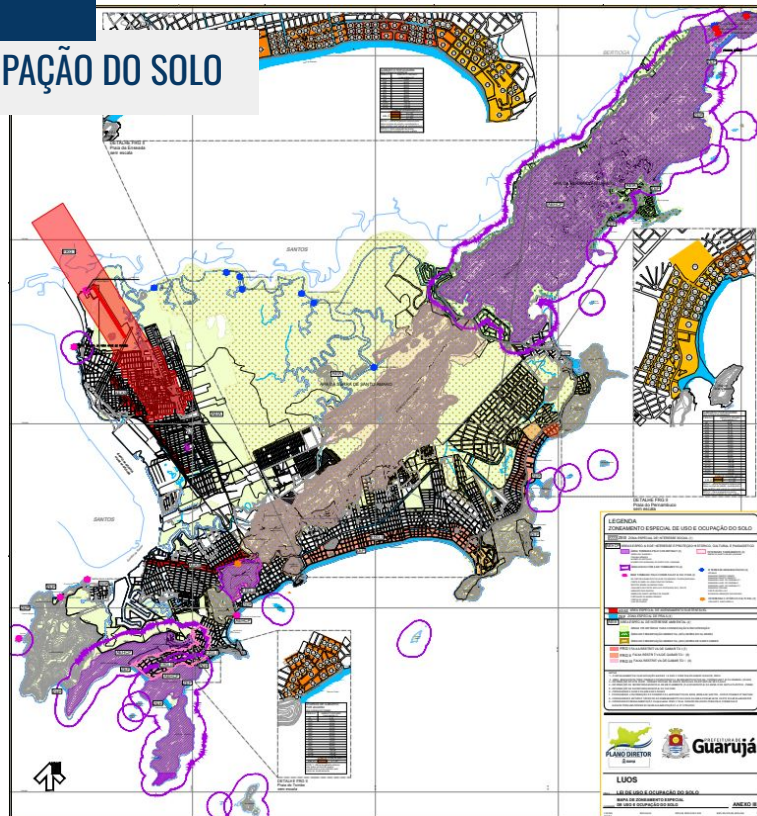
RESTRITIVAS

DE INCENTIVO ESPECIAL

LEGENDA ZONEAMENTO ESPECIAL DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

	ZEIS ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL (1)
	ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE E PROTEÇÃO HISTÓRICO, CULTURAL E PAISAGÍSTICO
	ÁREA TOMBADA PELO CONDEPHAAT (2)
	ÁREA ENVOLTÓRIA DE TOMBAMENTO (2)
	BEM TOMBADO PELO CONDEPHAAT E/OU IPHAN(2)
	INTERESSE ARQUEOLÓGICO (4)
	INTERESSE HISTÓRICO CULTURAL (5)
	AEAS ÁREA ESPECIAL DE ADENSAMENTO SUSTENTÁVEL
	ZEP ZONA ESPECIAL DE PRAIA (6)
	ÁREA ESPECIAL DE INTERESSE AMBIENTAL (4)
	ÁREAS PRIORITÁRIAS PARA CONSERVAÇÃO E RECUPERAÇÃO
	ÁREA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL (APA) SERRA DO GUARARU
	ÁREA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL (APA) SERRA DE SANTO AMARO
	FRG I FAIXA RESTRITIVA DE GABARITO I (7)
	FRG II FAIXA RESTRITIVA DE GABARITO II (8)
	FRG III FAIXA RESTRITIVA DE GABARITO III (9)

NOTAS
 1 - O DETALHAMENTO E CLASSIFICAÇÃO EM ZEIS 1 E ZEIS 2 CONSTAM DO ANEXO IV DESTA FICOU
 2 - ÁREA, BEM E ENVOLTÓRIA TOMBADO CONDIÇÃO A REGRAMENTO ESTADUAL (CONDEPHAAT) E/OU FEDERAL (IPHAN)
 3 - INFORMAÇÃO DO SITE BESP - INFRAESTRUTURA DE DADOS ESPACIAIS DO ESTADO DE SÃO PAULO
 4 - INFORMAÇÃO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE (PLANO MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE - PMA)
 5 - INFORMAÇÃO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA
 6 - CONSIDERADA A INFORMAÇÃO DO COMANDO DA AERONÁUTICA DA BASE AÉREA DE SANTOS - OFÍCIO COMAR Nº18/CESS8
 7 - CONSIDERADA A FAIXA DE AREIA DAS PRAIAS
 8 - CONSIDERADO ESTUDOS TÉCNICOS DE SOMBRAMENTO DA FAIXA DE AREIA COM BASE NA CARTA SOLAR ELABORADOS
 9 - CONSIDERADO REGULAMENTAÇÃO Complementar SCEC Nº 22 de 15/09/2012 DE ENVOLTÓRIA PELO CONDEPHAAT



USO E OCUPAÇÃO

GLOSSÁRIO DE URBANISMO



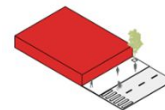
USO

QUAL ATIVIDADE PODE SER
AUTORIZADA NAQUELA ZONA OU
NAQUELE LOTE: RESIDENCIAL,
COMERCIAL, SERVIÇOS,
INDUSTRIAL, ETC.

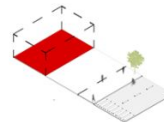


ANTES DE APRESENTARMOS AS DIRETRIZES
E PROPOSTAS DE USO E OCUPAÇÃO DO
SOLO, VAMOS ESCLARECER ALGUNS
TERMOS USADOS?

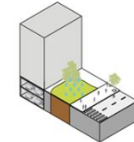
A Coeficiente de aproveitamento



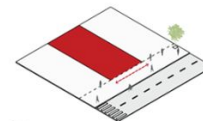
B Taxa de Ocupação



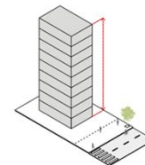
C Taxa de Permeabilidade



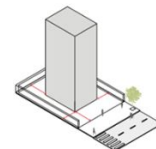
D Lote Mínimo e Área Mínima



E Gabarito de Altura Máxima



F Recuos

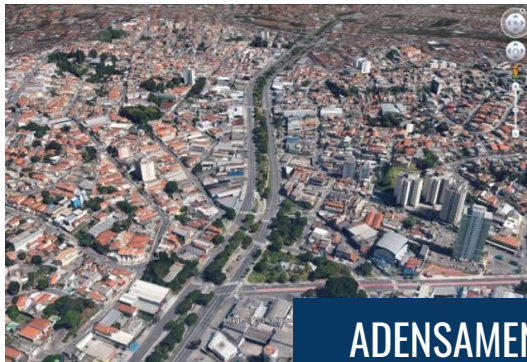


OCUPAÇÃO

DE QUE FORMA AQUELE LOTE
PODE SER OCUPADO: ÁREA
MÁXIMA CONSTRUÍDA, ÁREA
MÁXIMA OCUPADA, LIMITE DE
ALTURA, RECUOS, ETC.

USO E OCUPAÇÃO

GLOSSÁRIO DE URBANISMO



ADENSAMENTO URBANO

RESULTANTE DAS VARIÁVEIS DE
ADENSAMENTO CONSTRUTIVO E
ADENSAMENTO POPULACIONAL



ADENSAMENTO CONSTRUTIVO

ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO
EDIFICADA/ M²



ADENSAMENTO POPULACIONAL

ADICIONAL DE POPULAÇÃO / PESSOAS
OU UNIDADES HABITACIONAIS

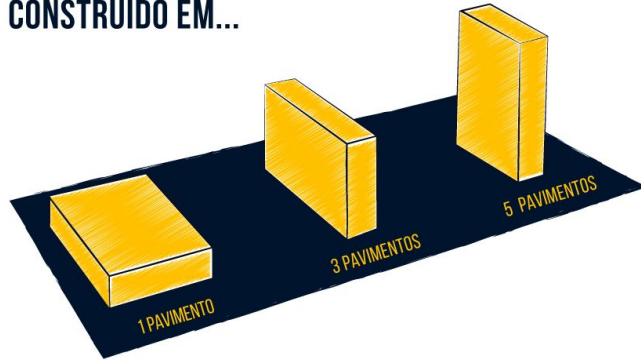


USO E OCUPAÇÃO

GLOSSÁRIO DE URBANISMO

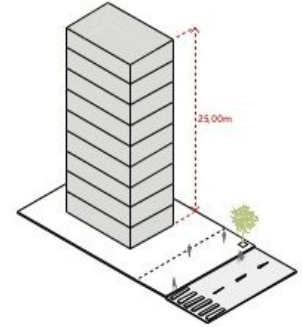
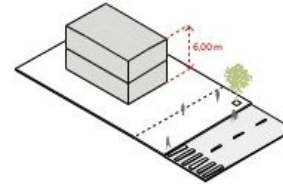


O MESMO VOLUME
CONSTRUÍDO EM...



VERTICALIZAÇÃO

PROCESSO DE OCUPAÇÃO DO ESPAÇO URBANO
ATRAVÉS DE EDIFICAÇÕES COM CRÊSCIMENTO
VERTICAL E NÃO HORIZONTAL



GABARITO

ALTURA (EM METROS) DE UMA
EDIFICAÇÃO, QUE PODE SER
RESTRINGIDA OU NÃO

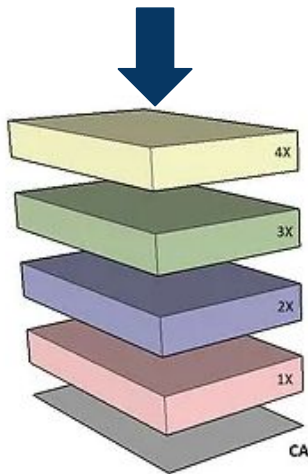
USO E OCUPAÇÃO

GLOSSÁRIO DE URBANISMO

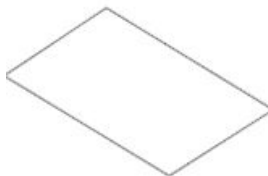
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO OU C.A.



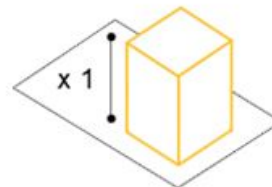
CÁLCULO DO POTENCIAL CONSTRUTIVO DO TERRENO



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

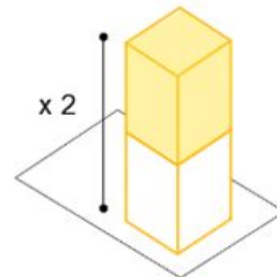


Lote de 100 m²



Coefficiente de aproveitamento = 1

Permitido construir 100
m² no terreno



Coefficiente de aproveitamento = 2

Permitido construir
200 m² no terreno

QUANTAS VEZES A ÁREA DO TERRENO (EM
M²) SE PODE CONSTRUIR NAQUELE LOTE

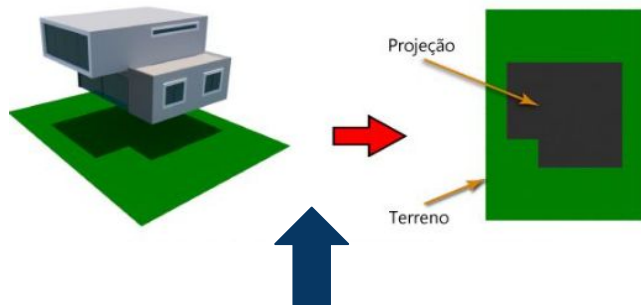
USO E OCUPAÇÃO

GLOSSÁRIO DE URBANISMO

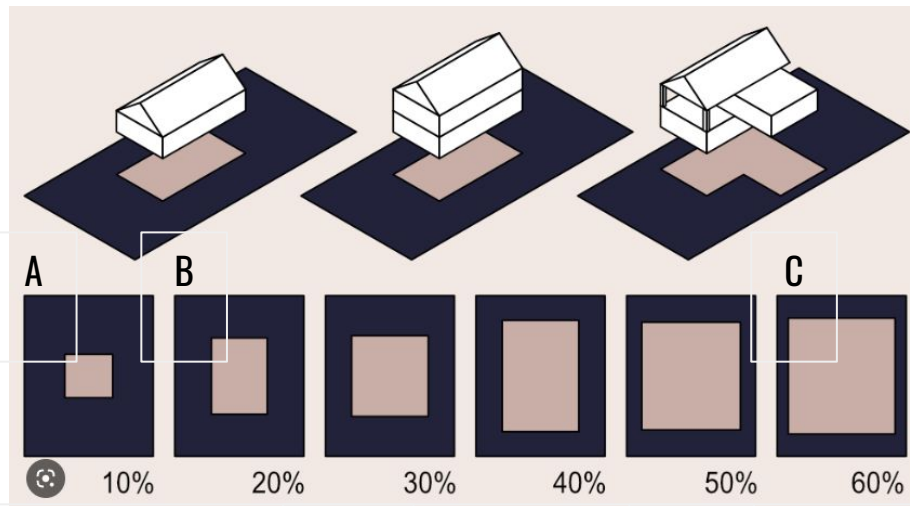
TAXA DE OCUPAÇÃO OU T.O.



CÁLCULO DA PORCENTAGEM DE ÁREA OCUPADA DO TERRENO



CONSIDERANDO A PROJEÇÃO
DA EDIFICAÇÃO CONSTRUÍDA



A - terreno 100m² (100%)
área ocupada 10m² (10%)

B - terreno 100m² (100%)
área ocupada 20m² (20%)

C - terreno 100m² (100%)
área ocupada 60m² (60%)

USO E OCUPAÇÃO

GLOSSÁRIO DE URBANISMO

1 ERRADICAÇÃO
DA POBREZA



9 INDÚSTRIA, INOVAÇÃO
E INFRAESTRUTURA



11 CIDADES E
COMUNIDADES
SUSTENTÁVEIS



HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

VOLTADA À POPULAÇÃO DE MAIS BAIXA RENDA QUE NÃO TEM CONDIÇÕES DE ACESSO À MORADIA FORMAL. GERALMENTE SUBSIDIADA PELO PODER PÚBLICO.

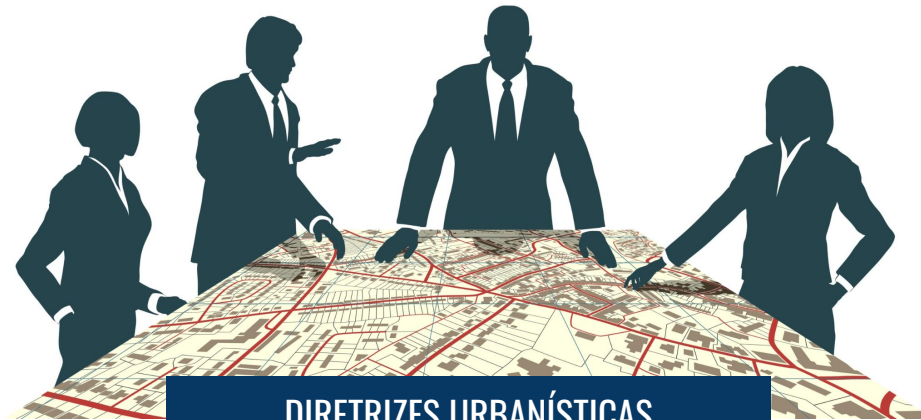


HABITAÇÃO DE MERCADO POPULAR

VOLTADA AO MERCADO PARA POPULAÇÃO DE BAIXA E MÉDIA RENDA, ATÉ 10 S.M. GERALMENTE INCORPORADA E COMERCIALIZADA PELA INICIATIVA PRIVADA

USO E OCUPAÇÃO

DIRETRIZES



DIRETRIZES URBANÍSTICAS

ANTES DE APRESENTARMOS AS PROPOSTAS DE ZONEAMENTO, ÍNDICES E PARÂMETROS, VAMOS REPASSAR AS DIRETRIZES DE URBANISMO QUE FORAM CONSIDERADAS?

USO E OCUPAÇÃO

DIRETRIZES



EXPANSÃO URBANA VERTICAL

ESTRATÉGIA 1



USO MISTO COMPATÍVEL

ESTRATÉGIA 2



FOMENTO AO ADENSAMENTO URBANO SUSTENTÁVEL

METAS

PRESERVAÇÃO
DE RECURSOS
NATURAIS

MENOR
EMIÇÃO DE
CO2

OBJETIVO

11 CIDADES E
COMUNIDADES
SUSTENTÁVEIS

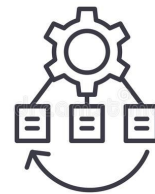


METAS

MAIS
QUALIDADE DE
VIDA

MAIOR
INCLUSÃO
SOCIAL

OBJETIVOS DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL - ODS ONU



INFRAESTRUTURA URBANA COMPATÍVEL

ESTRATÉGIA 3



ATENÇÃO MUDANÇAS CLIMÁTICAS

ESTRATÉGIA 4

USO E OCUPAÇÃO

DIRETRIZES

9 INDÚSTRIA, INOVAÇÃO
E INFRAESTRUTURA



11 CIDADES E
COMUNIDADES
SUSTENTÁVEIS



13 AÇÃO CONTRA A
MUDANÇA GLOBAL
DO CLIMA



VERTICALIZAÇÃO OU EXPANSÃO VERTICAL



EXPANSÃO URBANA VERTICAL

ESTRATÉGIA 1



ESPRAIAMENTO OU EXPANSÃO HORIZONTAL



ADENSAMENTO DE ÁREAS
JÁ OCUPADAS

APROVEITAMENTO DE
INFRAESTRUTURA

DEMANDA DE OCUPAÇÃO
DE NOVAS ÁREAS

DEMANDA DE EXPANSÃO
DE INFRAESTRUTURA

MENOR DESLOCAMENTO
POPULACIONAL DIÁRIO

POSSIBILIDADE DE
MORADIA POPULAR EM
ÁREAS CENTRAIS

MAIOR DESLOCAMENTO
POPULACIONAL DIÁRIO

ELITIZAÇÃO DE ÁREAS
CENTRAIS DOTADAS DE
INFRAESTRUTURA

USO E OCUPAÇÃO

EXPANSÃO URBANA VERTICAL



GABARITO RESULTANTE

LIMITADOR INDIRETO

A ALTURA MÁXIMA
POSSÍVEL DE SER
ALCANÇADA RESULTA DOS
LIMITES DE T.O. X C.A. E
TAMBÉM DOS RECUOS

LIMITADOR DIRETO

TAXA
DE OCUPAÇÃO

PROJEÇÃO DA EDIFICAÇÃO
MÁXIMA

MAIOR FLEXIBILIDADE DE
IMPLANTAÇÃO PARA AS
CONSTRUÇÕES, GERANDO
MELHOR APROVEITAMENTO
DO POTENCIAL

LIMITADOR DIRETO

COEFICIENTE DE
APROVEITAMENTO

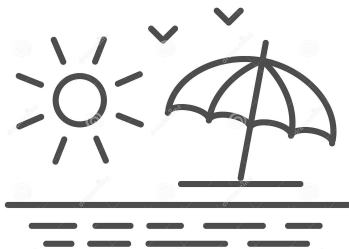
POTENCIAL CONSTRUTIVO
MÁXIMO

PARTIDO
ARQUITETÔNICO

PARTIDO ARQUITETÔNICO
ADOTADO



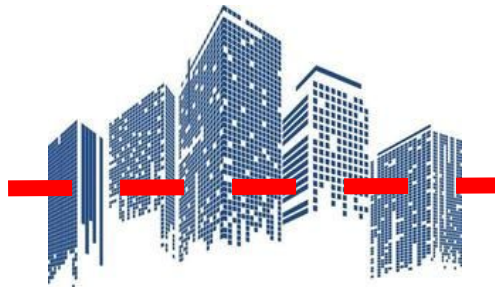
FAIXA RESTRITIVA DE GABARITO POR
APROXIMAÇÃO DO AEROPORTO



FAIXA RESTRITIVA DE GABARITO POR
SOMBREAMENTO NA PRAIA

USO E OCUPAÇÃO

EXPANSÃO URBANA VERTICAL



RESTRIÇÕES DE GABARITO



ZONAS ESPECIAIS PODERÃO
MANTER AS RESTRIÇÕES DE
ALTURA DAS EDIFICAÇÕES

A ALTURA COMO LIMITADOR
DIRETO



RESTRIÇÕES DE TOMBAMENTO E/ OU
ENVOLTÓRIAS

USO E OCUPAÇÃO

EXPANSÃO URBANA VERTICAL



9 INDÚSTRIA, INOVAÇÃO
E INFRAESTRUTURA

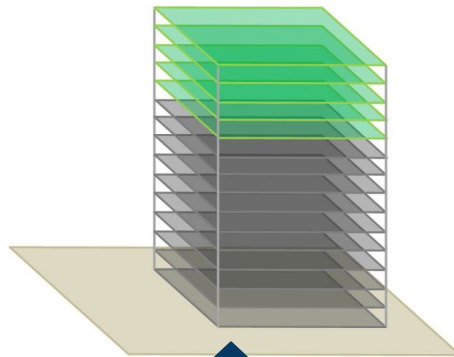


11 CIDADES E
COMUNIDADES
SUSTENTÁVEIS



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

USO E OCUPAÇÃO

DIRETRIZES



9 INDÚSTRIA, INOVAÇÃO
E INFRAESTRUTURA



11 CIDADES E
COMUNIDADES
SUSTENTÁVEIS



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

USO E OCUPAÇÃO

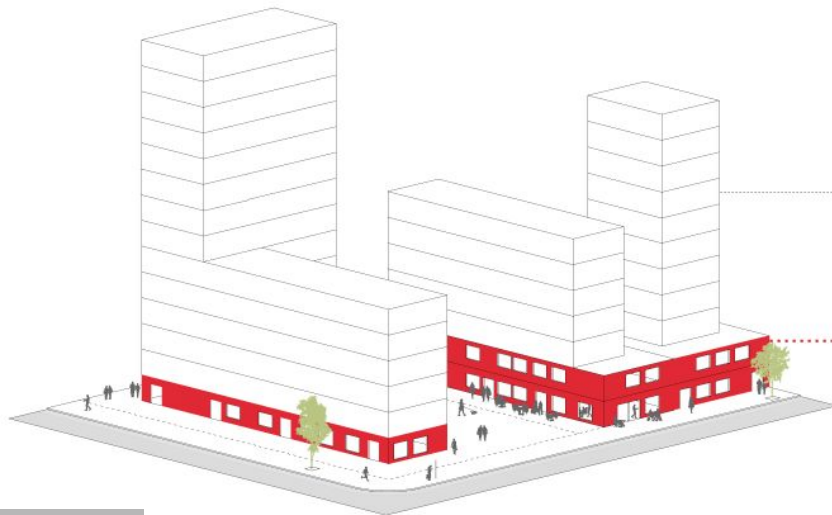
USO MISTO COMPATÍVEL



9 INDÚSTRIA, INOVAÇÃO
E INFRAESTRUTURA



11 CIDADES E
COMUNIDADES
SUSTENTÁVEIS



Uso Residencial



Uso Não Residencial



EIXOS DE COMÉRCIO E
SERVIÇO

CORREDORES
ESTRUTURAIS E
COLETORES

EDIFICAÇÕES DE USO MISTO

DISPOSITIVOS DE FLEXIBILIZAÇÃO E
INCENTIVO PARA USO MISTO EM
CENTRALIDADES

CENTRALIDADES COM
MAIOR OFERTA

ZONAS CENTRAIS E DE
ORLA

USO E OCUPAÇÃO

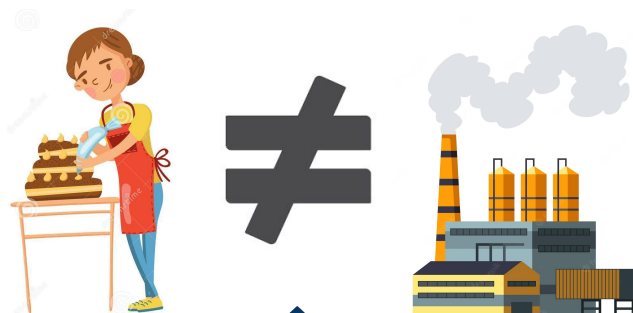
USO MISTO COMPATÍVEL



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

USO E OCUPAÇÃO

USO MISTO COMPATÍVEL



9 INDÚSTRIA, INOVAÇÃO
E INFRAESTRUTURA



11 CIDADES E
COMUNIDADES
SUSTENTÁVEIS



USOS CONDICIONADOS A EIV

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

REGULAMENTAÇÃO
COMPLEMENTAR POR LEI
ESPECÍFICA



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

USO E OCUPAÇÃO

ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

LEGENDA ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

ZONAS DE ORLA	ZONA DE ORLA ALTA DENSIDADE I ZONA DE ORLA ALTA DENSIDADE II ZONA DE ORLA MÉDIA DENSIDADE ZONA DE ORLA BAIXA DENSIDADE I ZONA DE ORLA DE BAIXA DENSIDADE II	ZOAD I
ZONAS CENTRAIS	ZONA CENTRAL DE ALTA DENSIDADE ZONA CENTRAL DE MÉDIA DENSIDADE	
ZONAS MISTAS	ZONA MISTA ALTA DENSIDADE ZONA MISTA MÉDIA DENSIDADE I ZONA MISTA MÉDIA DENSIDADE II ZONA MISTA BAIXA DENSIDADE I ZONA MISTA BAIXA DENSIDADE II	ZMMD II ZMBO I ZMBO II
ZONA AEROPORTUÁRIA	ZONA AEROPORTUÁRIA ZONA RETROAEROPORTUÁRIA ZONA PORTUÁRIA ZONA AEROPORTUÁRIA ZONA RETROAEROPORTUÁRIA	
ZONA PORTUÁRIA		
ZONAS NAÚTICAS	ZONA NAÚTICA INDUSTRIAL ZONA NAÚTICA TURÍSTICA	
ZONAS DE MORRO	ZONA DE MORRO I ZONA DE MORRO II	ZMO I
ZONA AMBIENTAL	ZONA AMBIENTAL	
ESPECIAL SOCIAL	ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL (1)	ZEIS

GRUPOS DE ZONAS

SIMPLIFICAÇÃO DE LEITURA

PERÍMETROS REVISADOS

LIMITES POR EIXOS DE VIA

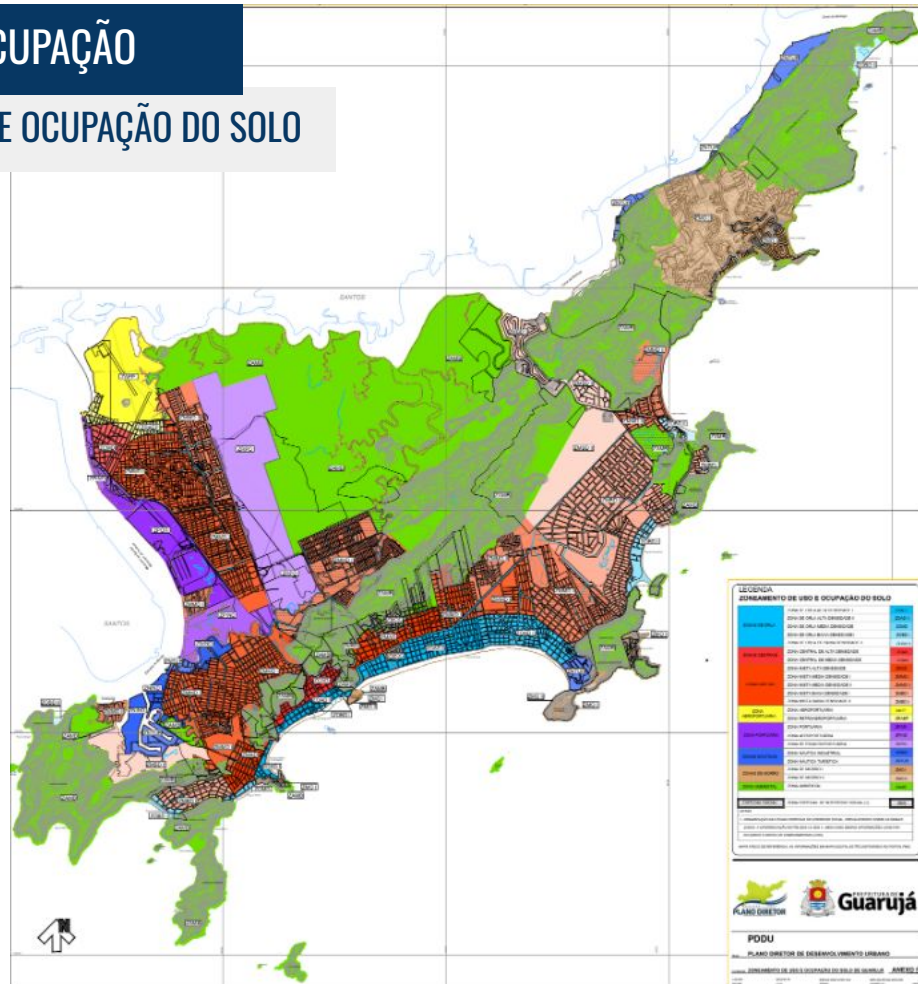
GEORREFERENCIAMENTO

NOTAS:

1 - DEMARCAÇÃO DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL, PREVALECENDO SOBRE AS DEMAIS

ZONAS. A DIFERENCIAÇÃO ENTRE ZEIS I E ZEIS II, BEM COMO DEMAIS INFORMAÇÕES CONSTAM DO ANEXO IV DESTA LEI COMPLEMENTAR (LUOS).

MAPA FÍSICO DE REFERÊNCIA. AS INFORMAÇÕES EM MAPA DIGITAL ESTÃO DISPONÍVEIS NO PORTAL PMG.



LEGENDA ADENSAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO		
ZOAD I	ZONA DE ORLA ALTA DENSIDADE I	200%
ZOAD II	ZONA DE ORLA ALTA DENSIDADE II	200%
ZOAD III	ZONA DE ORLA MÉDIA DENSIDADE	200%
ZOAD IV	ZONA DE ORLA BAIXA DENSIDADE I	200%
ZOAD V	ZONA DE ORLA BAIXA DENSIDADE II	200%
ZMMD I	ZONA MISTA ALTA DENSIDADE	200%
ZMMD II	ZONA MISTA MÉDIA DENSIDADE I	200%
ZMMD III	ZONA MISTA MÉDIA DENSIDADE II	200%
ZMBO I	ZONA MISTA BAIXA DENSIDADE I	200%
ZMBO II	ZONA MISTA BAIXA DENSIDADE II	200%
ZMO I	ZONA DE MORRO I	200%
ZMO II	ZONA DE MORRO II	200%
ZEIS	ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL (1)	200%

USO E OCUPAÇÃO

ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

ZONAS DE ORLA

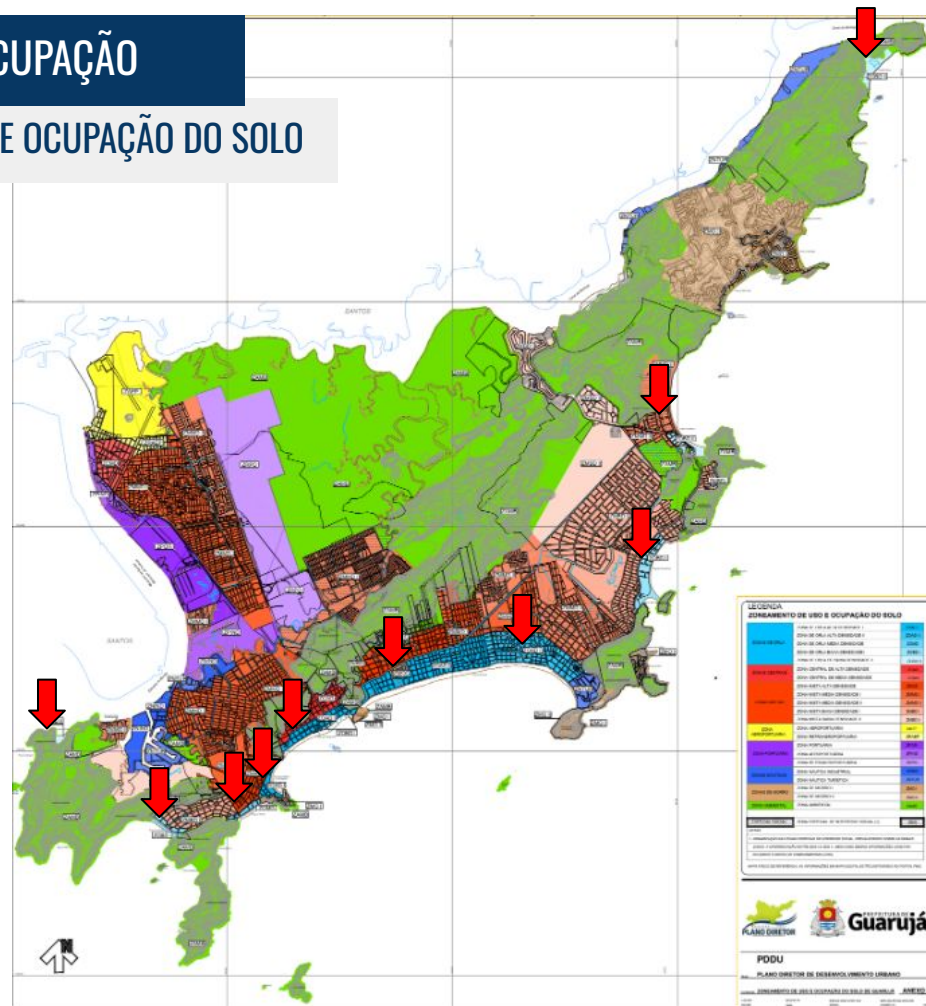
ZONAS COM INFLUÊNCIA DIRETA DAS ORLAS MARÍTIMAS TURÍSTICAS

ZONAS DE ORLA	ZONA DE ORLA ALTA DENSIDADE I	ZOAD I
	ZONA DE ORLA ALTA DENSIDADE II	ZOAD II
	ZONA DE ORLA MÉDIA DENSIDADE	ZOMD
	ZONA DE ORLA BAIXA DENSIDADE I	ZOBD I
	ZONA DE ORLA DE BAIXA DENSIDADE II	ZOBD II

ALTA DENSIDADE COM MENOR DEMANDA DE ADEQUAÇÃO DE INFRAESTRUTURA URBANA
BAIXA DENSIDADE

ALTA DENSIDADE COM MAIOR DEMANDA DE ADEQUAÇÃO DE INFRAESTRUTURA URBANA

BAIXA DENSIDADE COM SIGNIFICANTE ATIVIDADE PESQUEIRA CONSOLIDADA ORIGINÁRIA DE NÚCLEOS CAIÇARAS



USO E OCUPAÇÃO

ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

ZONAS CENTRAIS

ZONAS QUE SE CARACTERIZAM COMO PÓLOS
DE CONCENTRAÇÃO DE COMÉRCIO E
SERVIÇOS

ZONAS CENTRAIS

ZONA CENTRAL DE ALTA DENSIDADE

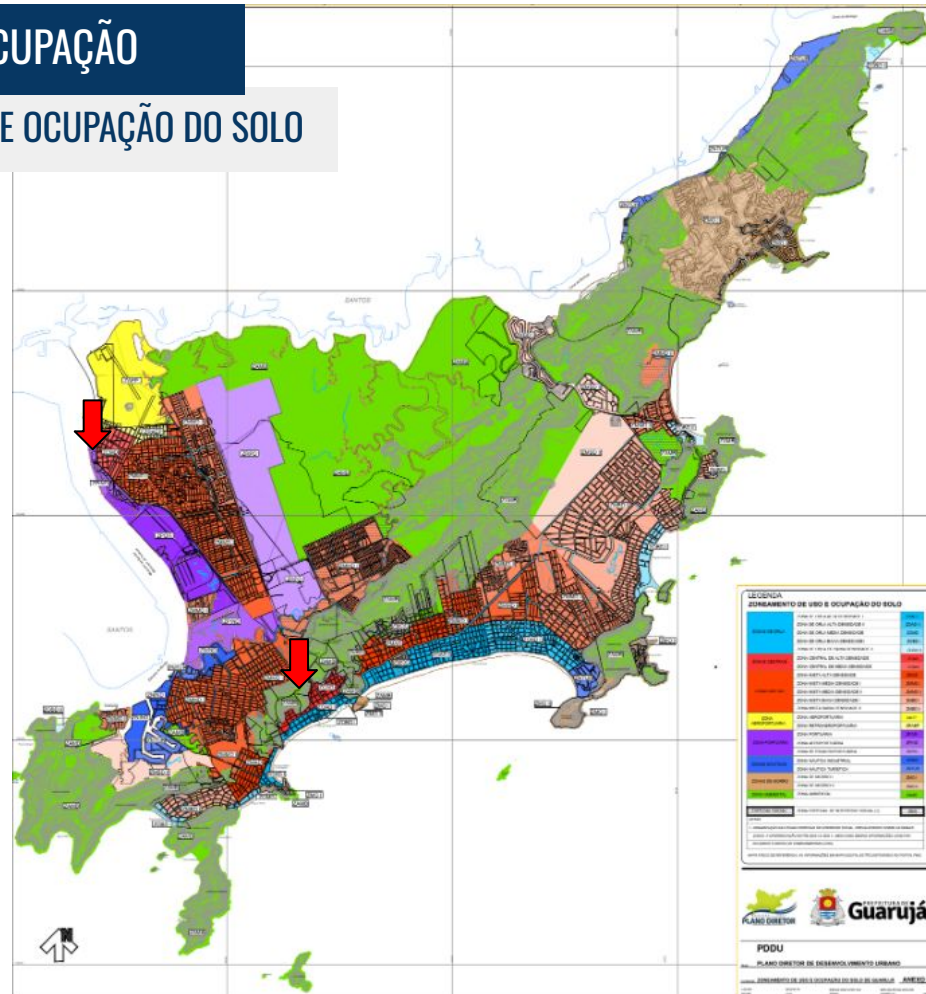
ZCAD

ZONA CENTRAL DE MÉDIA DENSIDADE

ZCMD

ALTA DENSIDADE

MÉDIA DENSIDADE



USO E OCUPAÇÃO

ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

ZONAS MISTAS

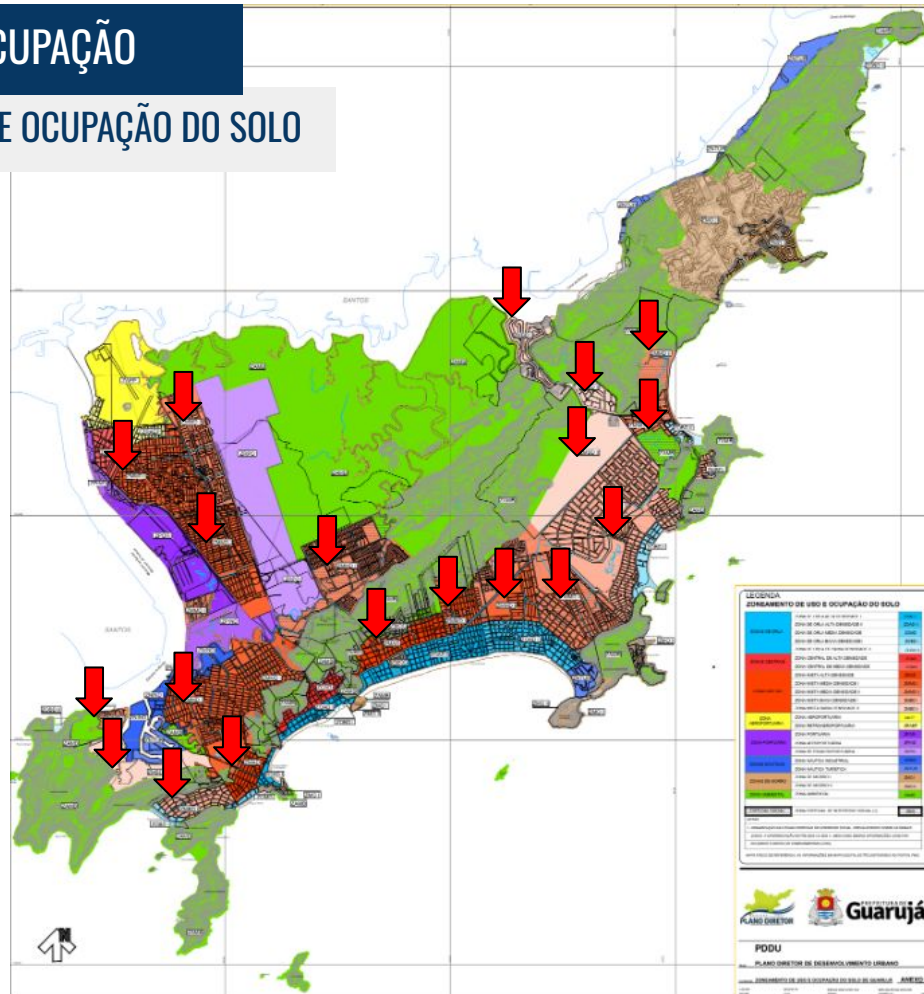
ZONAS INTERMEDIÁRIAS DE USO MISTO

ZONAS MISTAS	ZONA MISTA ALTA DENSIDADE	ZMAD
	ZONA MISTA MÉDIA DENSIDADE I	ZMMD I
	ZONA MISTA MÉDIA DENSIDADE II	ZMMD II
	ZONA MISTA BAIXA DENSIDADE I	ZMBO I
	ZONA MISTA BAIXA DENSIDADE II	ZMBO II

ALTA DENSIDADE

BAIXA DENSIDADE COM MENOR SENSIBILIDADE AMBIENTAL

MÉDIA DENSIDADE COM MENOR DEMANDA DE ADEQUAÇÃO DE INFRAESTRUTURA URBANA
MÉDIA DENSIDADE COM MAIOR DEMANDA DE ADEQUAÇÃO DE INFRAESTRUTURA URBANA
BAIXA DENSIDADE COM MAIOR SENSIBILIDADE AMBIENTAL



LEGENDA
ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

ZONA MISTA ALTA DENSIDADE	ZMAD
ZONA MISTA MÉDIA DENSIDADE I	ZMMD I
ZONA MISTA MÉDIA DENSIDADE II	ZMMD II
ZONA MISTA BAIXA DENSIDADE I	ZMBO I
ZONA MISTA BAIXA DENSIDADE II	ZMBO II
ZONA MISTA ALTA DENSIDADE	ZMAD
ZONA MISTA MÉDIA DENSIDADE I	ZMMD I
ZONA MISTA MÉDIA DENSIDADE II	ZMMD II
ZONA MISTA BAIXA DENSIDADE I	ZMBO I
ZONA MISTA BAIXA DENSIDADE II	ZMBO II
ZONA MISTA ALTA DENSIDADE	ZMAD
ZONA MISTA MÉDIA DENSIDADE I	ZMMD I
ZONA MISTA MÉDIA DENSIDADE II	ZMMD II
ZONA MISTA BAIXA DENSIDADE I	ZMBO I
ZONA MISTA BAIXA DENSIDADE II	ZMBO II

USO E OCUPAÇÃO

ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

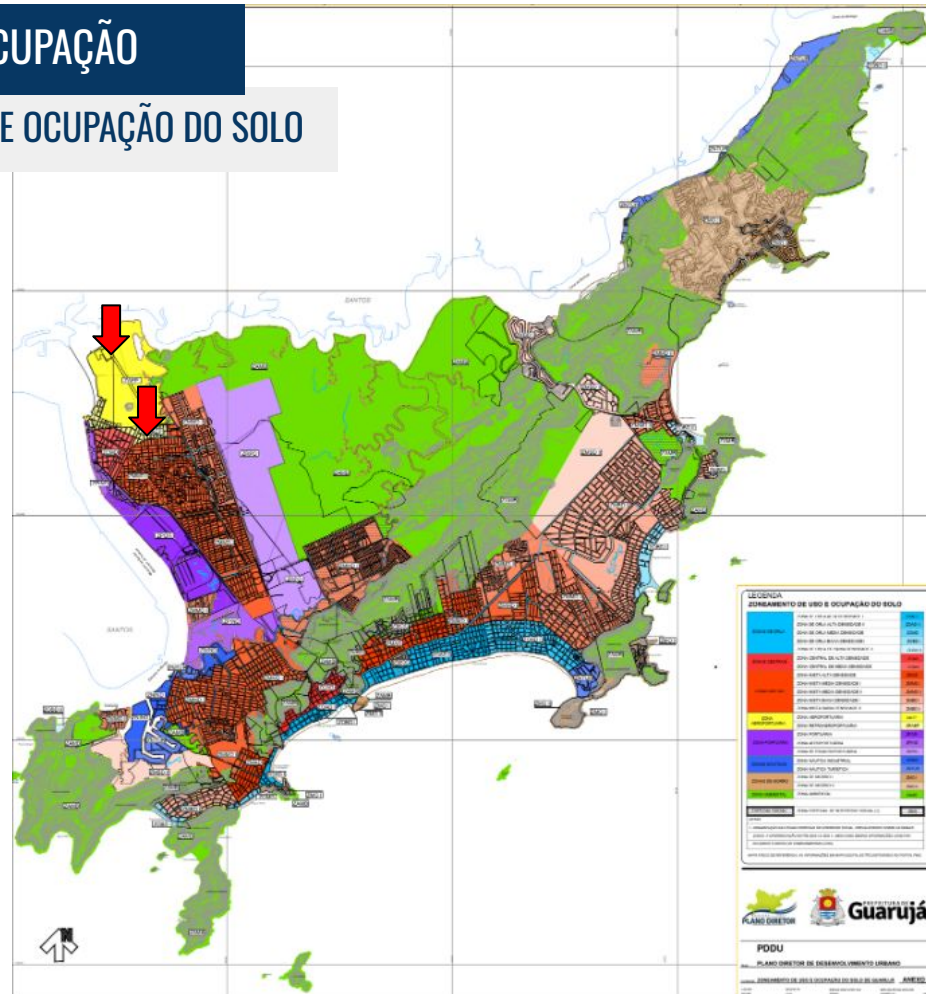
ZONAS AEROPORTO

ZONAS SOB INFLUÊNCIA DIRETA OU INDIRETA DO AEROPORTO

ZONA AEROPORTUÁRIA	ZONA AEROPORTUÁRIA	ZAEP
	ZONA RETROAEROPORTUÁRIA	ZRAEP

AEROPORTUÁRIA

RETRO AEROPORTUÁRIA, DE SUPORTE AOS USOS AEROPORTUÁRIOS



USO E OCUPAÇÃO

ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

ZONAS PORTO

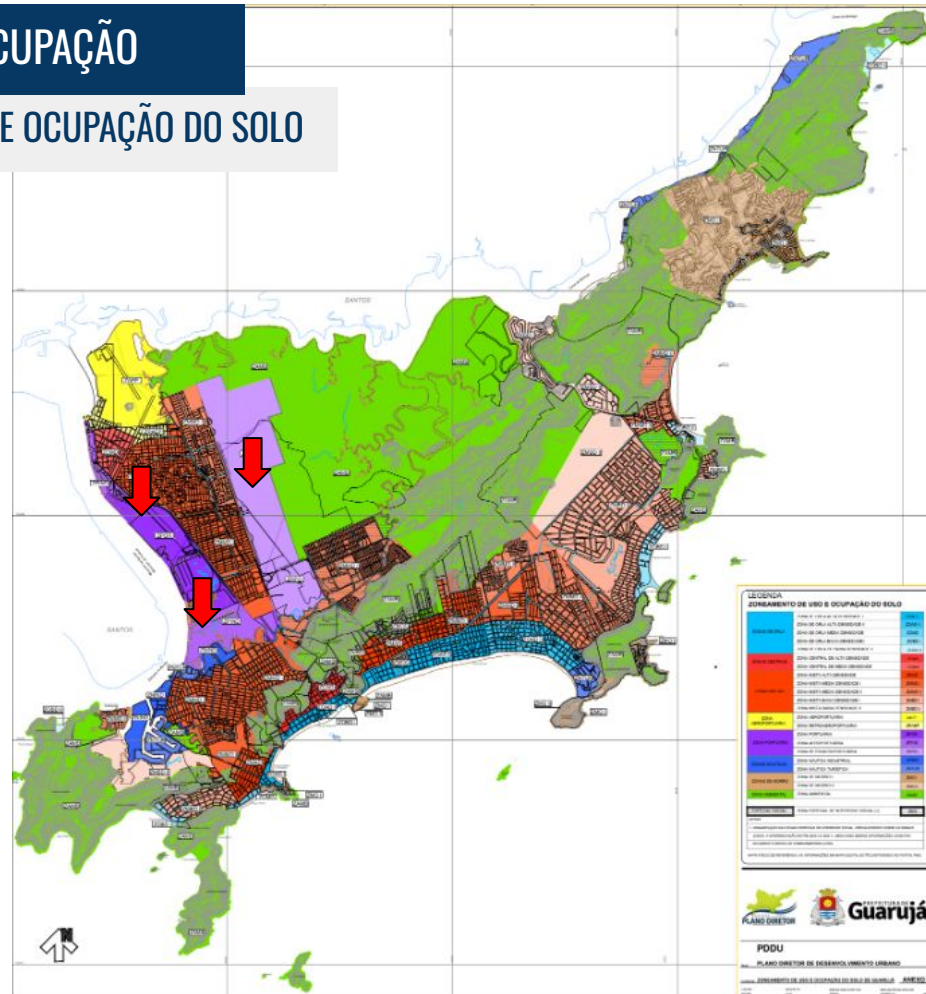
ZONAS SOB INFLUÊNCIA DIRETA OU INDIRETA DO PORTO

ZONA PORTUÁRIA	ZONA PORTUÁRIA ORGANIZADA	ZPOR
	ZONA PORTUÁRIA INDUSTRIAL	ZPIND
	ZONA RETROAEROPORTUÁRIA	ZRPO

AUTORIDADE PORTUÁRIA DE SANTOS

PORTUÁRIA E INDUSTRIAL

RETROPORTUÁRIA, DE APOIO AO USO PORTUÁRIO



USO E OCUPAÇÃO

ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

ZONAS NÁUTICAS

ZONAS DE USO NÁUTICO

ZONAS NÁUTICAS

ZONA NÁUTICA INDUSTRIAL

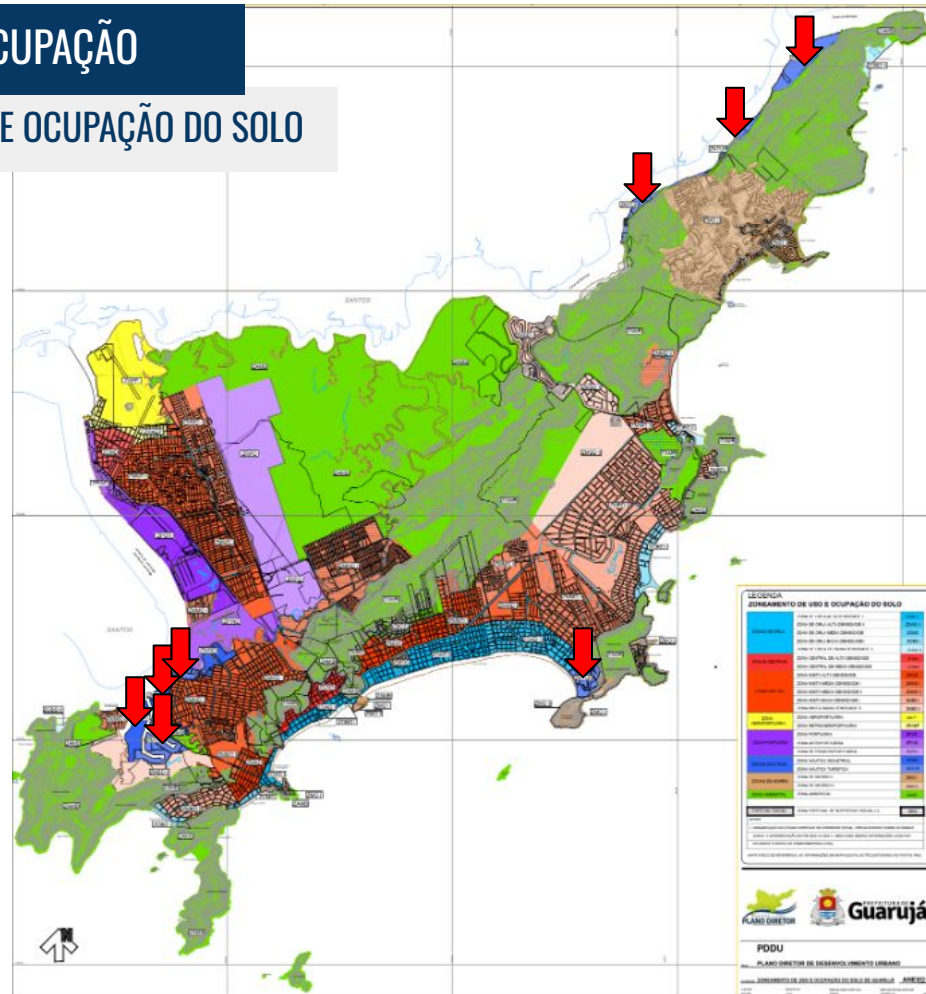
ZNIND

ZONA NÁUTICA TURÍSTICA

ZNTUR

NÁUTICA E INDUSTRIAL, DE MAIOR IMPACTO

NÁUTICA E TURÍSTICA, DE MENOR IMPACTO



USO E OCUPAÇÃO

ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

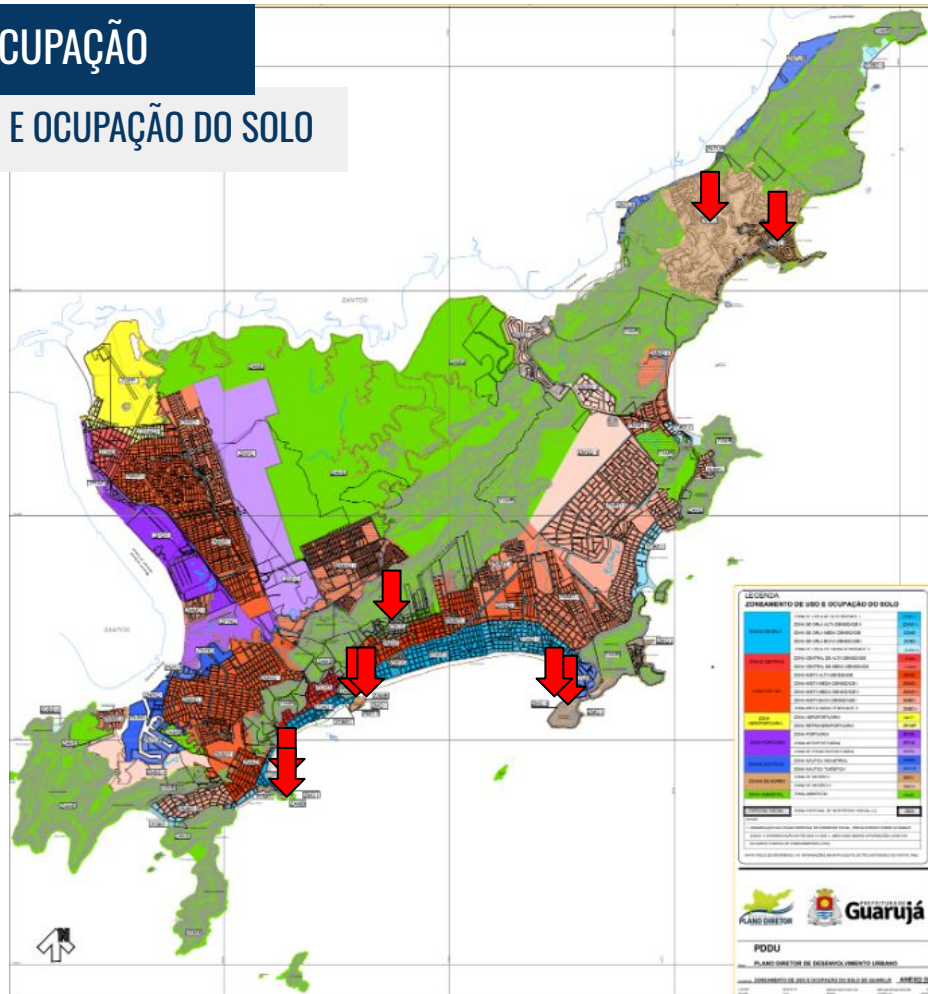
ZONAS DE MORRO

ZONAS DE MORRO COM OCUPAÇÃO URBANA CONSOLIDADA

ZONAS DE MORRO	ZONA DE MORRO I	ZMO I
	ZONA DE MORRO II	ZMO II

DE MORRO COM MENOR SENSIBILIDADE AMBIENTAL

DE MORRO COM MAIOR SENSIBILIDADE AMBIENTAL



USO E OCUPAÇÃO

ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

ZONA AMBIENTAL

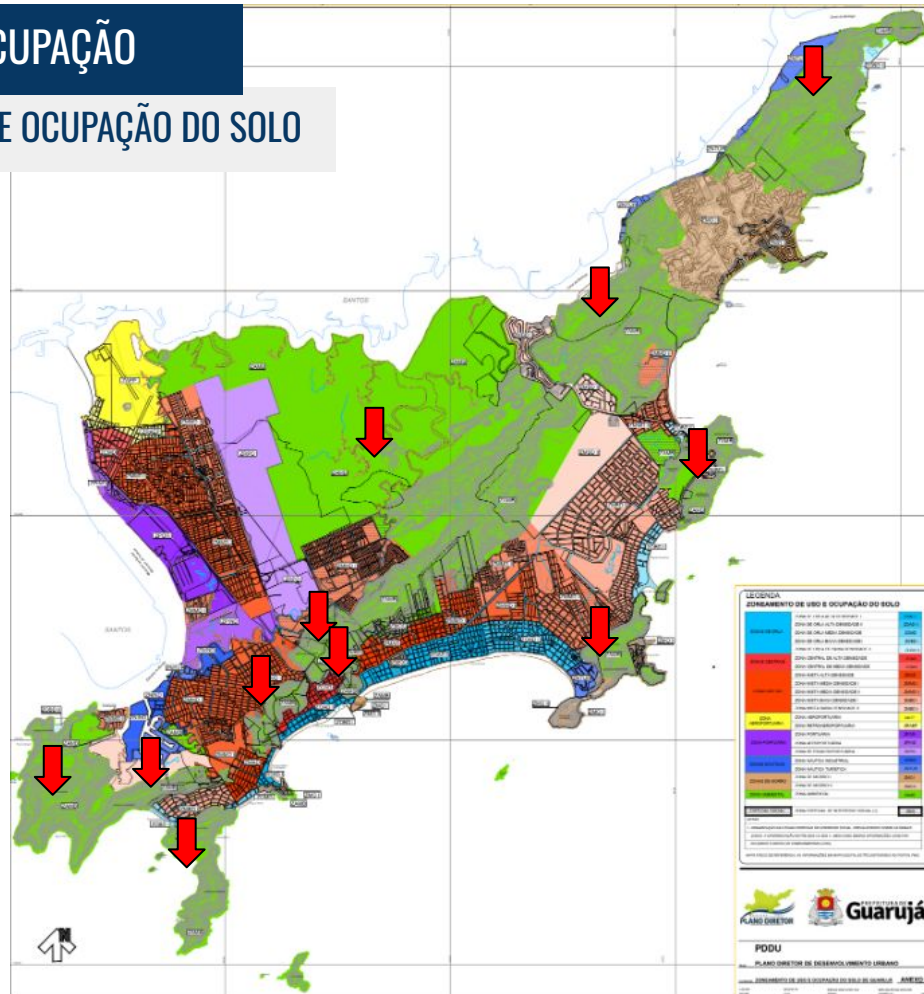
ZONAS PRIORITÁRIAS DE CONSERVAÇÃO,
RECUPERAÇÃO E/ OU USO COMPATÍVEL

ZONA AMBIENTAL

ZONA AMBIENTAL

ZAMB

AMBIENTAL, SOBRETUDO MACIÇOS E SERRAS



USO E OCUPAÇÃO

ZONEAMENTO ESPECIAL DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

LEGENDA

ZONEAMENTO ESPECIAL DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

 ZEIS ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL (1)

AEHCP ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE E PROTEÇÃO HISTÓRICO, CULTURAL E PAISAGÍSTICO

- | | |
|---|--|
| <p>ÁREA TOMADA PELO CONDEPHAAT (2)
 BARRA DO GUARANI
 PRADIA BRANCA
 MORROS DO BOTELHO
 MORROS DO MONTEIRO, DO PINTO E DO ICANHAMA</p> | <p>INTERESSE TOMOBILO (3)
 BARRA DE SANTO ANTONIO (2423896)</p> |
| <p>ÁREA EVOLUTÓRIA DE TOMOBILO (2)</p> | <p>INTERESSE ARQUEOLÓGICO (4)
 GRUAMU
 SANGUARI MONTI CASERIO
 SANGUARI MONTI CASERIO 2
 SANGUARI LAZO DO CANGINHO 2
 SANGUARI LAZO DO CANGINHO 3
 SANGUARI LAZO DO CANGINHO 3
 SANGUARI GRUAMU
 RUINAS DE SÃO LUÍZ
 RUINAS DA ARMAÇÃO DAS BALHAS</p> |
| <p>BEM TOMADO PELO CONDEPHAAT E/OU IPHAN (2)
 EX PAISOR FERRAGEM PAIVA DE FERRUGEM (CONDEIC/CONZINHA)
 FORTE E PARAI DA VERA CRUZ DE ITAPEMA
 EDIFICIO SOBRE AS ONDAS CAIA
 CONJUNTO DO FORTE SÃO LUIZ FORTALEZA DE S. FELIPE
 ARMAÇÃO DAS BALHAS
 BRINCA DE SANTO ANTONIO DE GUARANI
 FORTALEZA DA BARRA GRANDE
 FORTIM DO GÓES
 CASAS DE PALME</p> | <p>INTERESSE HISTÓRICO CULTURAL (5)
 CONJUNTO SANTIA BARRA</p> |

AEAS ÁREA ESPECIAL DE ADENSAMENTO SUSTENTÁVEL

 ZEP ZONA ESPECIAL DE PRAIA (6)

AEIA ÁREA ESPECIAL DE INTERESSE AMBIENTAL (4)

ÁREAS PRIORITÁRIAS PARA CONSERVAÇÃO E RECUPERAÇÃO

ÁREA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL (APA) SERRA DO GUARARU

ÁREA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL (APA) SERRA DE SANTO AMARO

FRG I FAIXA RESTRITIVA DE GABARITO I (7)

FRG II FAIXA RESTRITIVA DE GABARITO II (8)

FRG III FAIXA RESTRITIVA DE GABARITO III (9)

NOTAS

- 1- O DETALHAMENTO E CLASSIFICAÇÃO EM ZEIS 1 E ZEIS 2 CONSTAM DO ANEXO II DESTES PDI;
- 2- ÁREA BEM E VOLUNTÁRIA TOMANDO CONDIÇÃO PARA REGISTRO ESTATUTÁRIO (CONDEPHAAT) E/O FEDERAL (IPHAN)
- 3- INFORMAÇÃO DO SITE DESP- INFRAESTRUTURA DE DADOS ESPACIAIS DO ESTADO DE SÃO PAULO
- 4- INFORMAÇÃO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE PLANO MUNICIPAL DE MANEJO DA MATÁ ATLÂNTICA - PUMA
- 5- INFORMAÇÃO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA
- 6- CONSIDERAÇÃO DAS ÁREAS DAS PÁGINAS
- 7- CONSIDERAÇÃO DA INFORMAÇÃO DO COMANDO DA AERONÁUTICA DA BASE AEREA DE SANTOS - OFÍCIO COMARCA Nº116/0588
- 8- CONSIDERADOS ESTUDOS TÉCNICOS DE SOBRELAMBEAMENTO DA FAIXA DE AEREA COM BASE NA CARTA SORAL ELABORADOS
- 9- CONSIDERADO REGULAMENTAÇÃO Complementar nº323 de 15/09/2010CIE EVOLUTÓRIA POR CONDEPHAAT

PROTEÇÃO

INTERESSE E PROTEÇÃO HISTÓRICO, CULTURAL E PAISAGÍSTICO

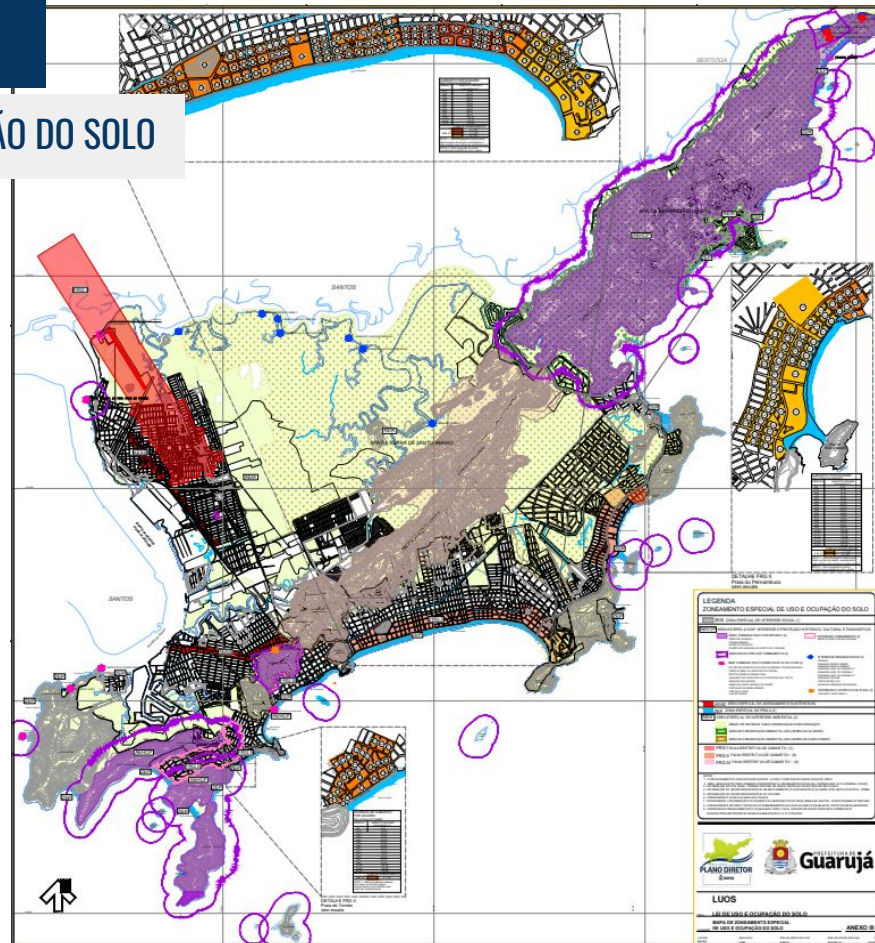
MARINHA - PRAIAS E COSTÕES

AMBIENTAL

RESTRIÇÃO GABARITO

INCENTIVO

ADENSAMENTO SUSTENTÁVEL



USO E OCUPAÇÃO

ZONEAMENTO ESPECIAL DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE E PROTEÇÃO HISTÓRICO, CULTURAL E PAISAGÍSTICO

AEHCP ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE E PROTEÇÃO HISTÓRICO, CULTURAL E PAISAGÍSTICO

ÁREA TOMBADA PELO CONDEPHAAT (2)
SERRA DO GUARARU
PRAIA BRANCA
MORRO DO BOTELO
MORROS DO MONTEUBA, DO PUNTO E DO CANHEM

INTERESSE TOMBAMENTO (3)
SERRA DE SANTO AMARO (942998)

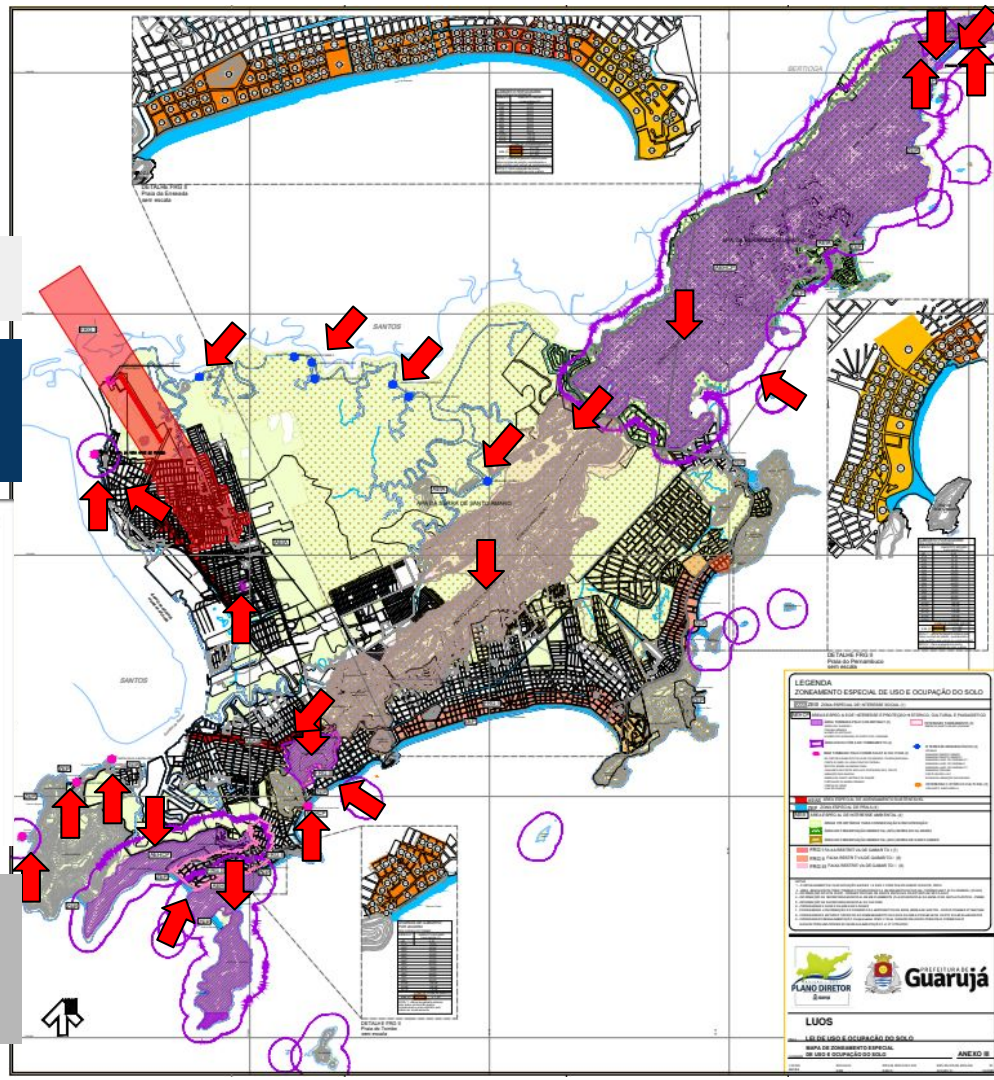
ÁREA ENVOLVITORIA DE TOMBAMENTO (2)
BEM TOMBADO PELO CONDEPHAAT (2)
DE PASTOR FRANCISCO PAVIA DE FIGUEIREDO

BEM TOMBADO PELO CONDEPHAAT E IPHAN (2)
FORTE E FAROL DA VERA CRUZ DE ITAPEMA
EDIFÍCIO SOBRE AS ONDAS: CASA
CONJUNTO DO FORTÉ SÃO LUÍZ FORTALEZA DE S. FELIPE
ARMADILHA DAS SALES
ERMIIDA DE SANTO ANTONIO DE GUAIÉ
FORTALEZA DA BARRA GRANDE
FORTIM DO GÓES
SE PASTOR FRANCISCO PAVIA DE FIGUEIREDO (D 298)

INTERESSE ARQUEOLÓGICO (4)
CRUMU
SAMBAGA MONTE CABRÃO
SAMBAGA MONTE CABRÃO 2
SAMBAGA LAGO DO CANDINHO 2
SAMBAGA LAGO DO CANDINHO 3
SAMBAGA CRUMU
FORTÉ DE SÃO LUÍZ
RUÍNAS DA ARMADILHA DAS SALES

INTERESSE HISTÓRICO CULTURAL (5)
CONJUNTO SANTA EMÍLIA

CONDICIONADO À REGULAMENTAÇÃO, ANÁLISE OU
LICENCIAMENTO DOS ÓRGÃOS DE PROTEÇÃO E
AMBIENTAIS



USO E OCUPAÇÃO

ZONEAMENTO ESPECIAL DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

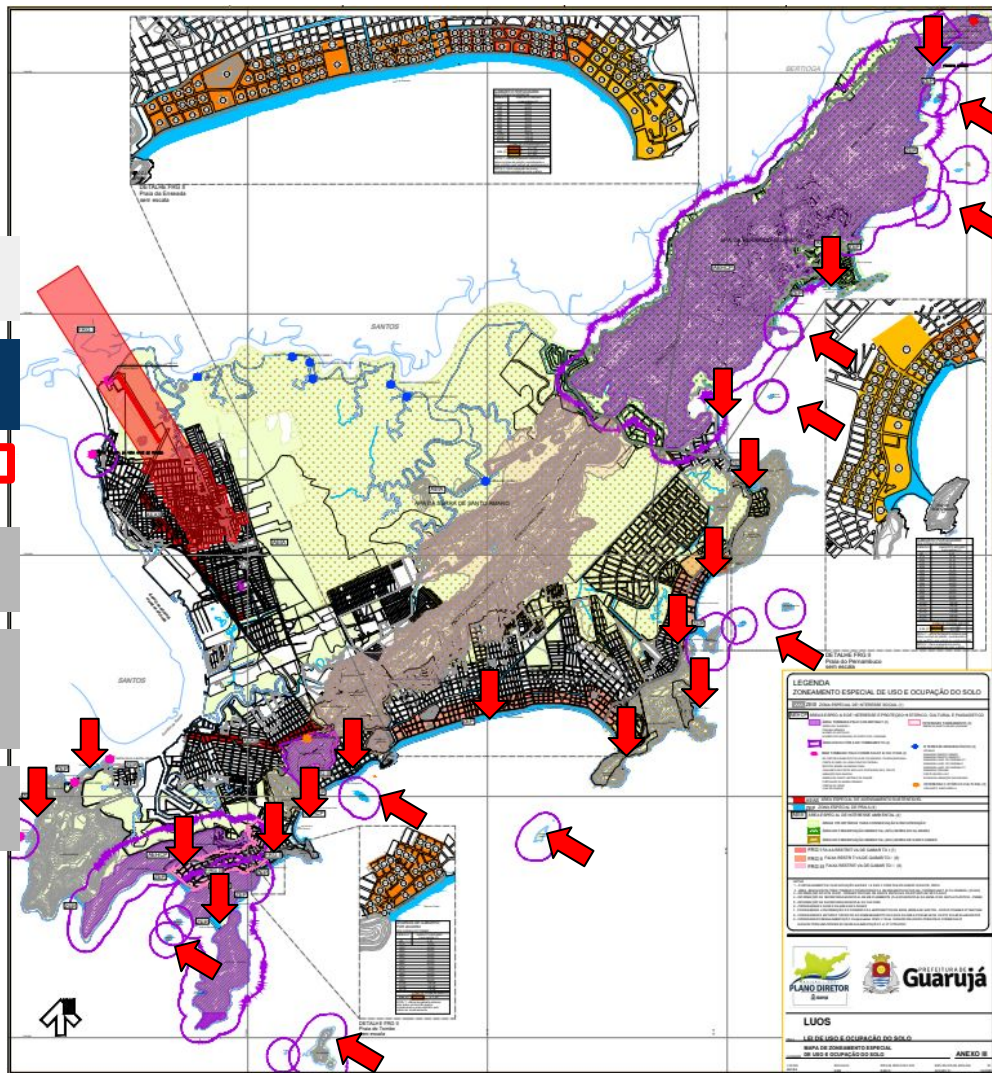
ZONA ESPECIAL DE PRAIA

 ZEP ZONA ESPECIAL DE PRAIA (6)

ÁREAS DE MARINHA

FAIXAS DE AREIA DE PRAIA, COSTÕES ROCHOSOS E ILHAS

SPU / TERMO DE GESTÃO MUNICIPAL



USO E OCUPAÇÃO

ZONEAMENTO ESPECIAL DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

ÁREA ESPECIAL DE INTERESSE AMBIENTAL

AEIA ÁREA ESPECIAL DE INTERESSE AMBIENTAL (4)

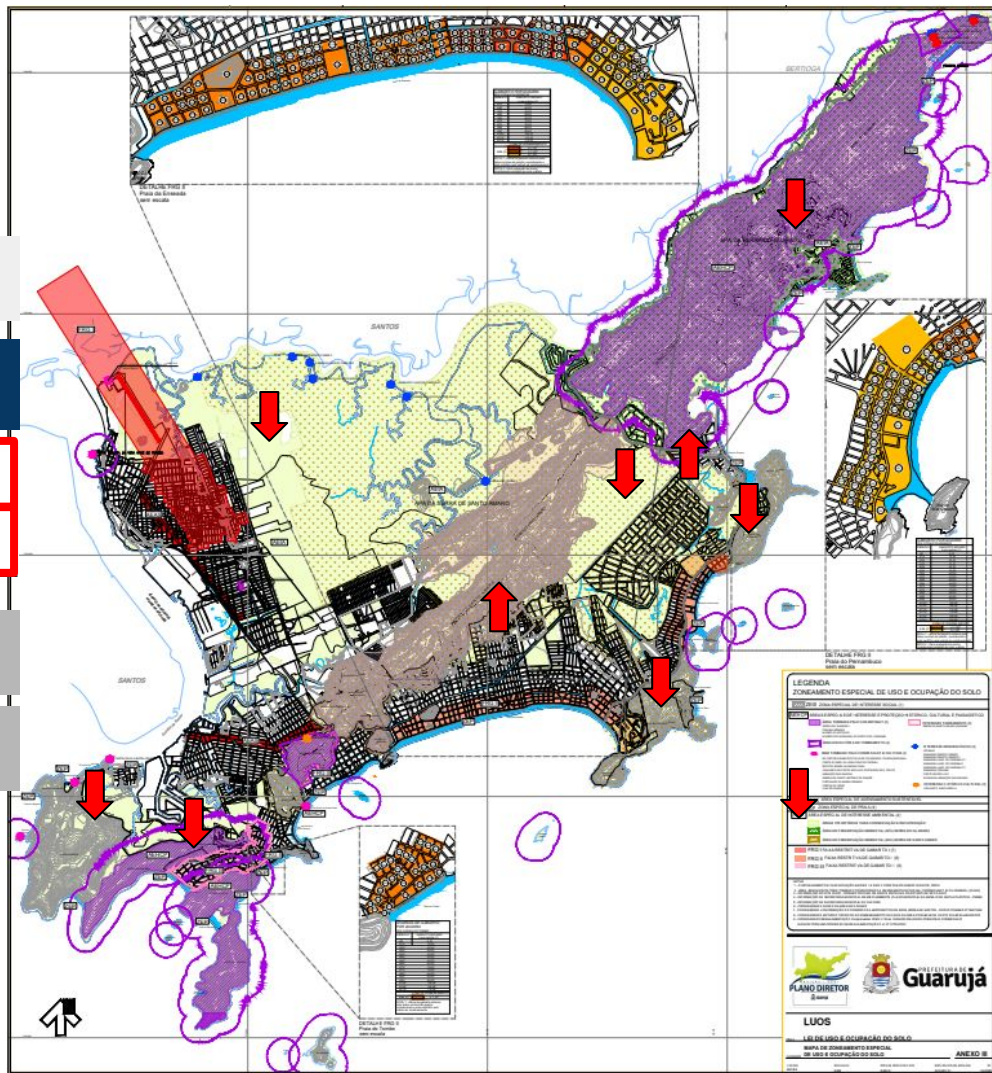
ÁREAS PRIORITÁRIAS PARA CONSERVAÇÃO E RECUPERAÇÃO

ÁREA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL (APA) SERRA DO GUARARU

ÁREA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL (APA) SERRA DE SANTO AMARO

PLANO MUNICIPAL DE MANEJO DA MATA ATLÂNTICA

UNIDADES DE CONSERVAÇÃO MUNICIPAIS



USO E OCUPAÇÃO

ZONEAMENTO ESPECIAL DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

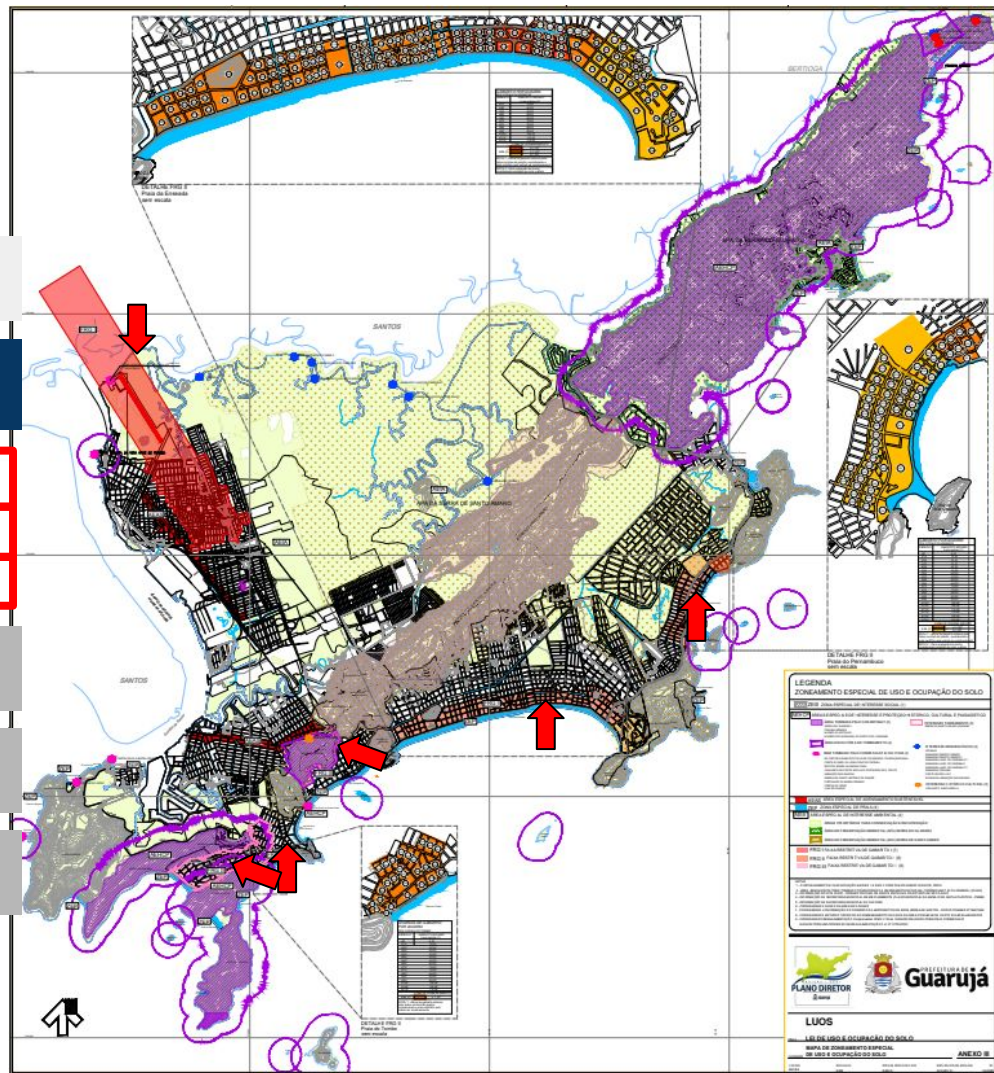
FAIXAS RESTRITIVAS DE GABARITO

- FRG I FAIXA RESTRITIVA DE GABARITO I (7)
- FRG II FAIXA RESTRITIVA DE GABARITO II (8)
- FRG III FAIXA RESTRITIVA DE GABARITO III (9)

CONE DE APROXIMAÇÃO DO AEROPORTO

ESTUDO DE SOMBREAMENTO FAIXAS DE AREIA

ENVOLTÓRIAS REGULAMENTADAS CONDEPHAAT



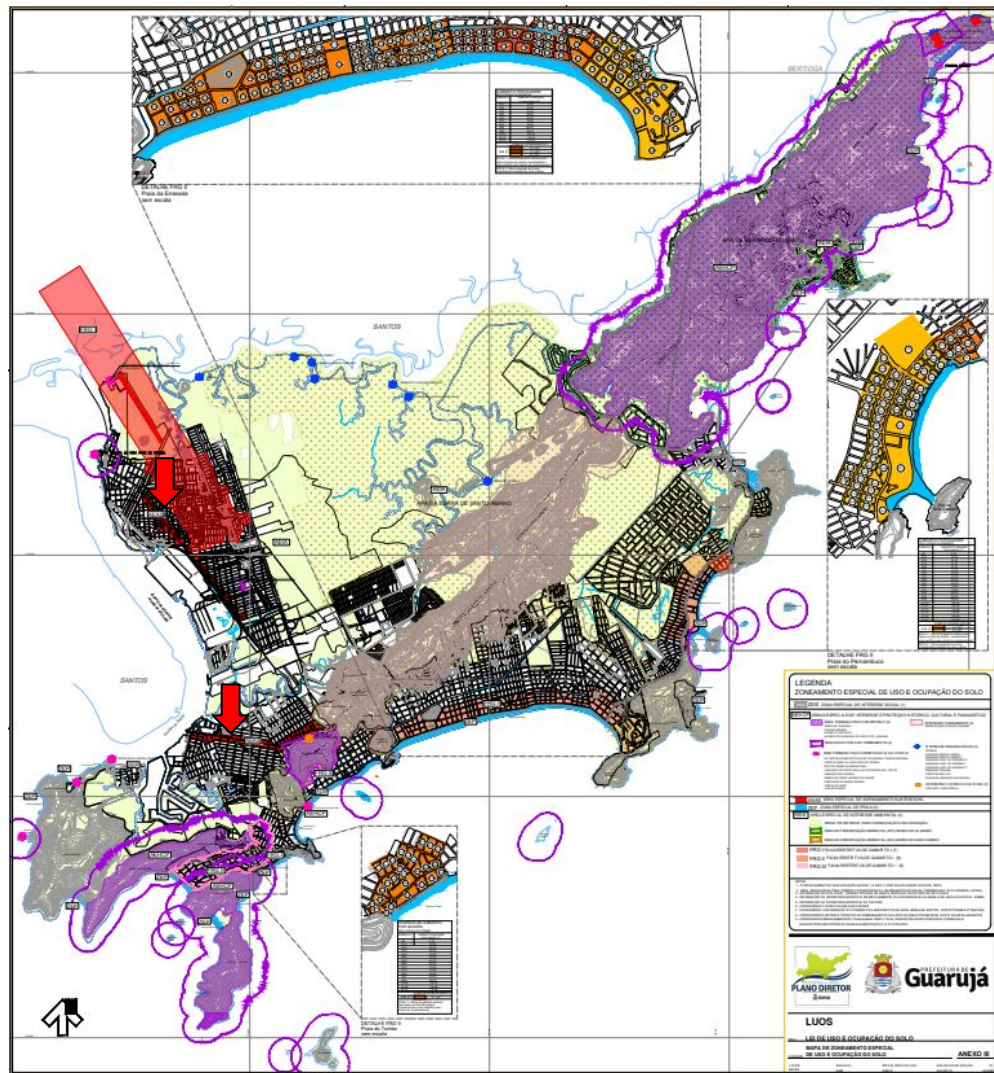
USO E OCUPAÇÃO

ZONEAMENTO ESPECIAL DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

ÁREA ESPECIAL DE ADENSAMENTO SUSTENTÁVEL

AEAS ÁREA ESPECIAL DE ADENSAMENTO SUSTENTÁVEL

FOMENTO DE ADENSAMENTO EM CORREDORES DE
TRANSPORTE PÚBLICO COM INFRAESTRUTURA
URBANA E DISPOSITIVOS DE USO MISTO
CONSIDERANDO AS CENTRALIDADES BEM COMO
INCENTIVO À PRODUÇÃO DE EHMP



USO E OCUPAÇÃO

ZONEAMENTO ESPECIAL DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

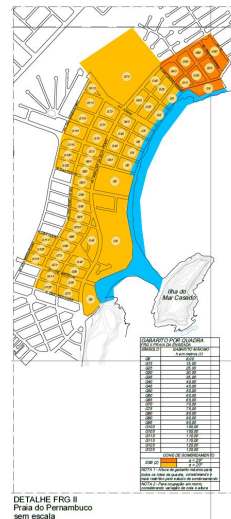
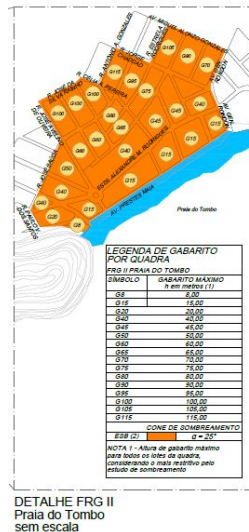
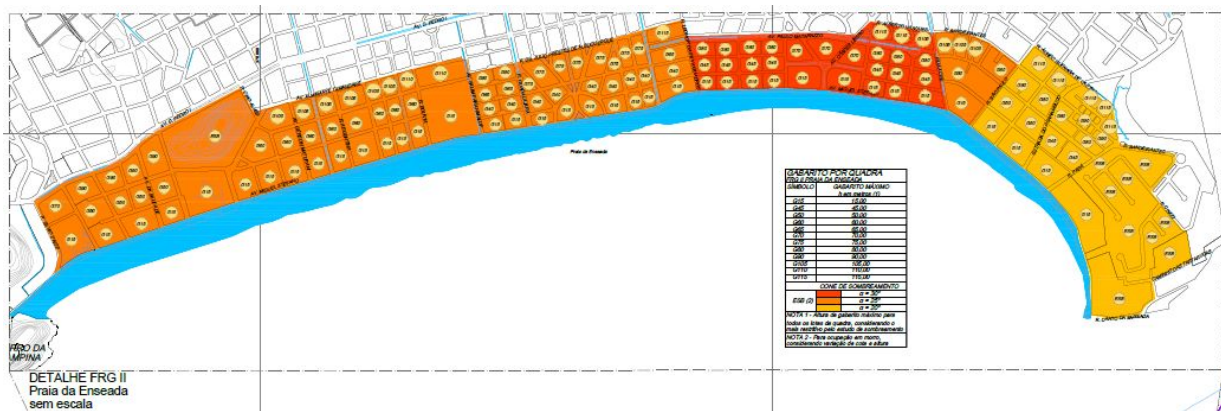
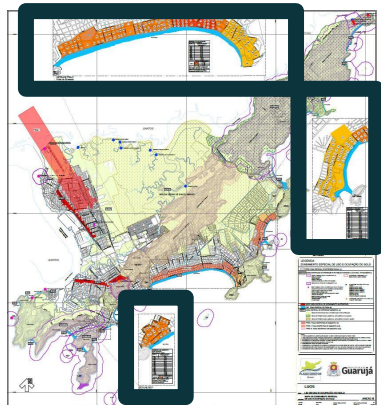
DETALHES FRG II



FAIXA RESTRITIVA DE GABARITO POR SOMBREAMENTO NA PRAIA

DEFINIDAS POR ESTUDO TÉCNICO DE SOMBREAMENTO UTILIZANDO A CARTA SOLAR

CONSIDERANDO COMO PIOR CENÁRIO SOL NA FAIXA DE AREIA DAS 9-15HRS NO INVERNO





PREFEITURA DE
Guarujá

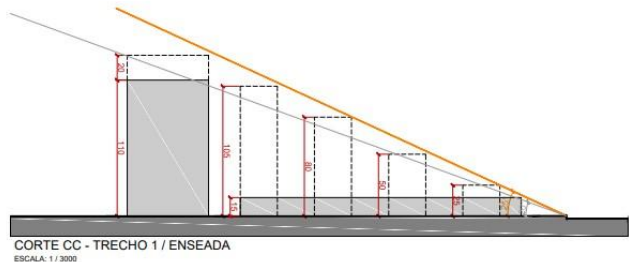
USO E OCUPAÇÃO

ZONEAMENTO ESPECIAL DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO



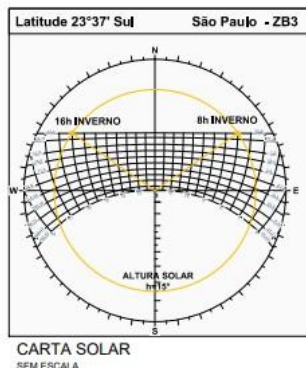
FAIXA RESTRITIVA DE GABARITO POR SOMBREAMENTO NA PRAIA

DETALHAMENTO ILUSTRATIVO



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



VARIANTE DE IMPLANTAÇÃO CONDICIONADA A ESTUDO DE SOMBREAMENTO PONTUAL

PARA LOTES COM ÁREA IGUAL OU SUPERIOR
A 2.500M2 O GABARITO PODERÁ SER
DEFINIDO MEDIANTE APRESENTAÇÃO DE
ESTUDO DE SOMBREAMENTO, RESPEITANDO
ÂNGULO PRÉ-DEFINIDO PARA O TRECHO

USO E OCUPAÇÃO

ZONEAMENTO ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL

LEGENDA

ZONEAMENTO ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL DE GUARUJÁ

ZEIS 1 - ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL 1

ACARAÚ	MORRO ENGENHO
ATLÂNTICA I	NOVA REPÚBLICA I
ATLÂNTICA II	NOVA REPÚBLICA II
BANDEIRANTES	PEDREIRA MATARAZZO
BARREIRA DO JOÃO GUARDA	PEREQUÊ
CACHOEIRA	PRAÇA GINO FABRIS
CACHOEIRA MORRO	PRAÇA MANUEL ROSA
CANTA GALO	PRAIA DO PEREQUÊ
CELEBRIDADE	PRAINHA
CHAPARRAL E CHAPARRALZINHO	SANTA CLARA
CONCEIÇÃOZINHA	SANTA CRUZ DOS NAVEGANTES
CUNHAMBEBE SANTENSE	SANTA MADALENA
D.E.R.	SANTA ROSA
DEUS ME DEU	SÃO MIGUEL
FAVELA DO CAIXÃO	SÃO MIGUEL II
FORRÓ SOCIETY	VALE DA MORTE
FUNCHAL	VIELA TRANSMISSÃO
HABITAT	VILA AREJO
JARDIM 3 MARIAS	VILA ÁUREA
JARDIM PRIMAVERA	VILA BAIANA
J.D. BELA VISTA	VILA DA NOITE
J.D. CASTELO	VILA DO PADRE
J.D. DAS FLORES	VILA EDNA
MANGUE SECO I	VILA JÚLIA
MANGUE SECO II	VILA LÍGIA
MAR E CÉU	VILA NOVA
MARE MANSA	VILA RÁ
MAREZINHA	VILA SOSSEGO
MORRINHOS III	VILA ZILDA
MORRINHOS IV	VL. NOVA
MORRO DO BÍO	VL. SELMA
MORRO DO OUTEIRO	

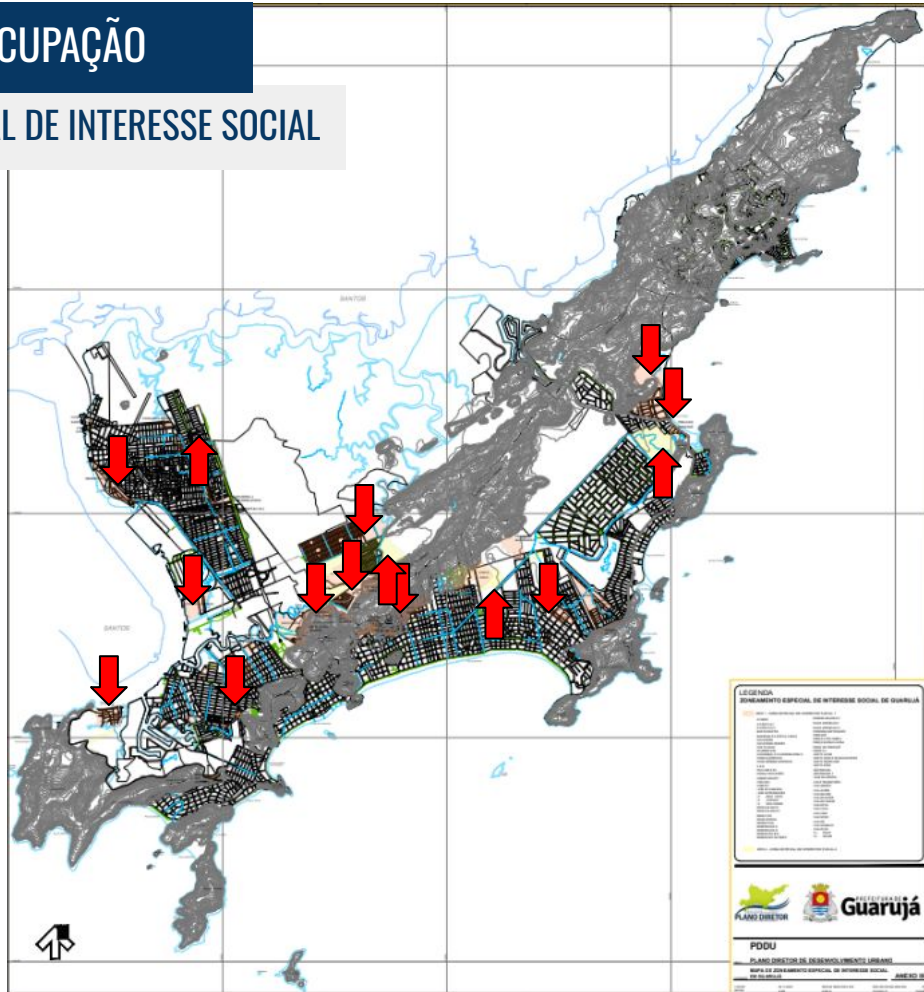
ZEIS 1

CONSOLIDAÇÃO E
REURBANIZAÇÃO
CONSIDERANDO
OCUPAÇÕES EXISTENTES

ZEIS 2 - ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL 2

ZEIS 2

ÁREAS DO ENTORNO
PREVISTAS PARA
REASSENTAMENTO E
PRODUÇÃO DE EHIS



LEGENDA
ZONEAMENTO ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL DE GUARUJÁ

ZEIS 1 - ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL 1	ZEIS 2 - ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL 2
ACARAÚ	
ATLÂNTICA I	
ATLÂNTICA II	
BANDEIRANTES	
BARREIRA DO JOÃO GUARDA	
CACHOEIRA	
CACHOEIRA MORRO	
CANTA GALO	
CELEBRIDADE	
CHAPARRAL E CHAPARRALZINHO	
CONCEIÇÃOZINHA	
CUNHAMBEBE SANTENSE	
D.E.R.	
DEUS ME DEU	
FAVELA DO CAIXÃO	
FORRÓ SOCIETY	
FUNCHAL	
HABITAT	
JARDIM 3 MARIAS	
JARDIM PRIMAVERA	
J.D. BELA VISTA	
J.D. CASTELO	
J.D. DAS FLORES	
MANGUE SECO I	
MANGUE SECO II	
MAR E CÉU	
MARE MANSA	
MAREZINHA	
MORRINHOS III	
MORRINHOS IV	
MORRO DO BÍO	
MORRO DO OUTEIRO	
MORRO ENGENHO	
NOVA REPÚBLICA I	
NOVA REPÚBLICA II	
PEDREIRA MATARAZZO	
PEREQUÊ	
PRAÇA GINO FABRIS	
PRAÇA MANUEL ROSA	
PRAIA DO PEREQUÊ	
PRAINHA	
SANTA CLARA	
SANTA CRUZ DOS NAVEGANTES	
SANTA MADALENA	
SANTA ROSA	
SÃO MIGUEL	
SÃO MIGUEL II	
VALE DA MORTE	
VIELA TRANSMISSÃO	
VILA AREJO	
VILA ÁUREA	
VILA BAIANA	
VILA DA NOITE	
VILA DO PADRE	
VILA EDNA	
VILA JÚLIA	
VILA LÍGIA	
VILA NOVA	
VILA RÁ	
VILA SOSSEGO	
VILA ZILDA	
VL. NOVA	
VL. SELMA	

USO E OCUPAÇÃO

HIERARQUIA VIÁRIA

UTILIZAÇÃO DA CLASSIFICAÇÃO DO CÓDIGO DE TRÂNSITO BRASILEIRO - CTB

LEGENDA

HIERARQUIA DO SISTEMA VIÁRIO

CLASSIFICAÇÃO DE VIAS

- VIAS DE TRÂNSITO RÁPIDO - TR
- VIAS ARTERIAIS - A
- VIAS COLETORAS - C
- VIAS LOCAIS - L
- VIAS ESPECIAIS
 - CV: CICLOVIAS E CICLOFAIXAS
 - CV 01 Av. Thiago Ferreira
 - CV 02 Av. Santos Dumont
 - CV 03 Av. São João
 - CV 04 Av. Eng. Silvio F. Lopes
 - CV 05 Av. Presidente Vargas
 - CV 06 Av. Áurea González de Conde
 - CV 07 Rod. Cônego Domênico Rangoni
 - CV 08 Via Ver. Lydio Martins Córrea
 - CV 09 Av. Antenor Pimentel
 - CV 10 Av. Tancredo Neves
 - CV 11 Alameda das Tulipas
 - CV 12 Alameda das Margaridas
 - CV 13 Av. Adhemar de Barros
 - CV 14 Av. Humberto Pietro Pere
 - CV 15 Av. Puglisi
 - CV 16 Av. da Saudade
 - CV 17 Av. Dom Pedro I
 - CV 18 Av. Miguel Stéfano
 - CV 19 Av. Acre
 - CV 20 Mal. Deodoro Fonseca
 - CV 21 Av. General Monteiro Bar
 - CV 22 Av. Marjory Prado
 - CV 23 Av. Mario Daige
 - CV 24 Est. Alexandre Migueis R
 - CV 25 Av. General Rondon
 - CV 26 Av. Castelo Branco
- CP: VIAS DE CIRCULAÇÃO DE PEDESTRES
 - CP 01 Caminho do Mar
 - CP 02 R. Vinte e seis de Outubr
 - CP 07 R. Benedito F. Oliveira
 - CP 08 R. Rio de Janeiro
 - CP 09 R. México
 - CP 10 R. Sílvia Valadão
 - CP 11 Vielas da Praia da Ense
- VC: VIAS COMPARTILHADAS
 - VC 01 R. Estrela do Mar
 - VC 02 Av. Ariovaldo Reis
 - VC 03 R. Antônio Benedito de Moura
 - VC 04 R. Walter Narciso do Amparo
 - VC 05 R. Marino Mota
 - VC 06 R. Clemente Nascimento

RODOVIAS/ ESTRADAS

AVENIDAS PRINCIPAIS QUE CONECTAM AS DIFERENTES REGIÕES

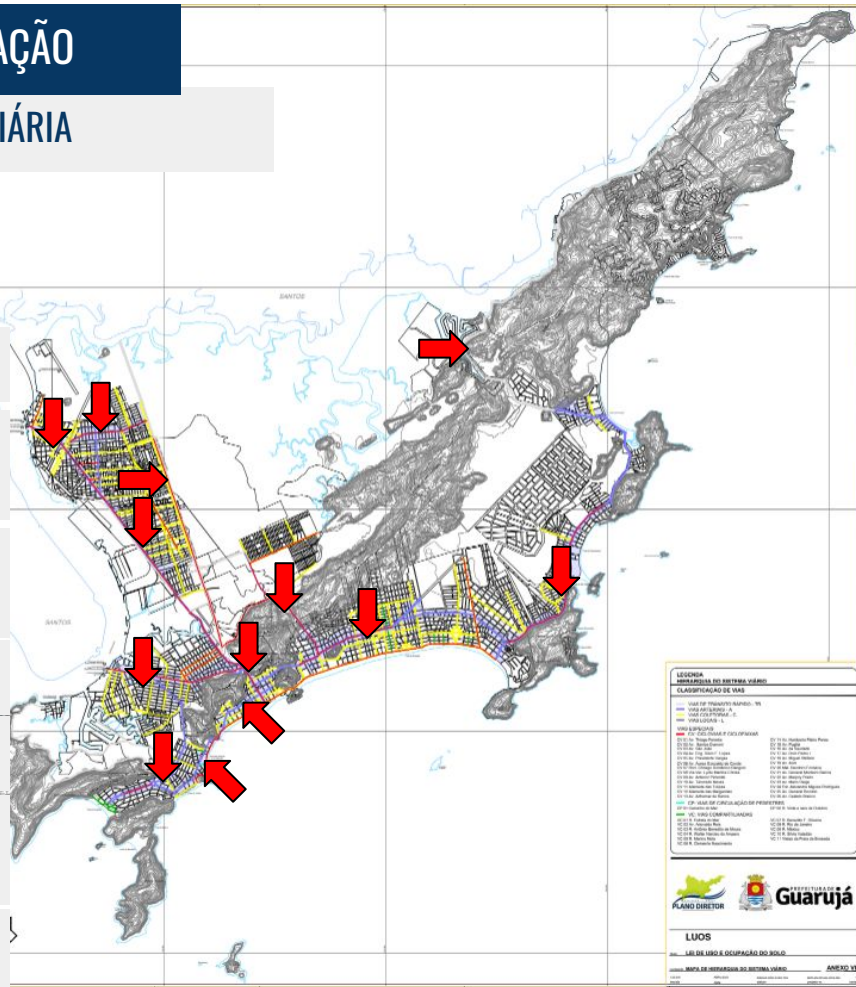
VIAS QUE COLETAM E CONECTAM O TRÂNSITO LOCAL NAS ARTERIAIS

VIAS DE TRÂNSITO LOCAL

TRÂNSITO DE BICICLETAS

EXCLUSIVAS SEM TRÂNSITO DE VEÍCULOS

TRÂNSITO COMPARTILHADO DE PEDESTRES E VEÍCULOS



LEGENDA
HIERARQUIA DO SISTEMA VIÁRIO

CLASSIFICAÇÃO DE VIAS

VIAS DE TRÂNSITO RÁPIDO - TR

VIAS ARTERIAIS - A

VIAS COLETORAS - C

VIAS LOCAIS - L

VIAS ESPECIAIS

CV: CICLOVIAS E CICLOFAIXAS

CP: VIAS DE CIRCULAÇÃO DE PEDESTRES

VC: VIAS COMPARTILHADAS

VIAS DE TRÂNSITO RÁPIDO - TR

VIAS ARTERIAIS - A

VIAS COLETORAS - C

VIAS LOCAIS - L

VIAS ESPECIAIS

CV: CICLOVIAS E CICLOFAIXAS

CP: VIAS DE CIRCULAÇÃO DE PEDESTRES

VC: VIAS COMPARTILHADAS

USO E OCUPAÇÃO

QUADRO DE OCUPAÇÃO DO SOLO

DEFINIÇÃO DE ÍNDICES E PARÂMETROS PARA OCUPAÇÃO DO SOLO

IDENTIFICAÇÃO DO ZONEAMENTO

INDICAÇÃO DOS PARÂMETROS DE RECUOS

INDICAÇÃO DOS PARÂMETROS DE GABARITO (FRG)

INDICAÇÃO DOS ÍNDICES DE COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO

INDICAÇÃO DOS ÍNDICES DE TAXA DE OCUPAÇÃO

INDICAÇÃO DOS ÍNDICES DE TAXA DE PERMEABILIDADE

INDICAÇÃO DOS ÍNDICES DE FATOR PLANEJAMENTO PARA OUTORGA ONEROSA

LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO (Nº XXX DE 2023)															
CATEGORIA	ZONEAMENTO			RECUOS (5)				GABARITO MÁXIMO (m) (10)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO - C.A. (11)			TAXA DE OCUPAÇÃO - T.O. (%) (12)	TAXA DE PERMEABILIDADE (TP) (%) (13)	FATOR PLANEJAMENTO (FP) (%) (14)	
	GRUPO NOMENCLATURA	NOMENCLATURA	SIGLA	LATERAL E FUNDOS (7) (8)											
				FRONTAL - m (1) (2) (3)	edificações com gabarito relativo até 8,00m (m) (4)	edificações com gabarito relativo acima de 8,00m (m) (4)			MÍNIMO C.A.min	BÁSICO C.A.bas	MÁXIMO C.A.max				
COMUNS	DE ORLA	ZONA DE ORLA ALTA DENSIDADE I	ZOAD I	5	1,5	3	H10	RESULTANTE	0,25	1	5	70	15	0,9	
		ZONA DE ORLA ALTA DENSIDADE II	ZOAD II	5	1,5	3	H10	RESULTANTE	0,25	1	5	60	20	1	
		ZONA DE ORLA MÉDIA DENSIDADE	ZOMD	5	1,5	3	H10	RESULTANTE	0,1	1	4	60	20	1	
		ZONA DE ORLA BAIXA DENSIDADE	ZOBD I	5	1,5	N/A	H10	RESULTANTE	0,1	1	1,5	60	20	1,2	
		ZONA DE ORLA BAIXA DENSIDADE	ZOBD II	5	1,5	N/A	H10	RESULTANTE	0,1	1	1,5	60	20	N/A	
		ZONA CENTRAL ALTA DENSIDADE	ZCAD	5	1,5	3	H10	RESULTANTE	0,25	1	5	70	15	0,9	
	CENTRAL	ZONA CENTRAL MÉDIA DENSIDADE	ZCMD	5	1,5	3	H10	RESULTANTE	0,1	1	4	60	20	0,8	
		ZONA MISTA ALTA DENSIDADE	ZMAD	5	1,5	3	H10	RESULTANTE	0,25	1	5	70	15	1	
		ZONA MISTA MÉDIA DENSIDADE I	ZMMD I	5	1,5	3	H10	RESULTANTE	0,1	1	4	60	20	1	
		ZONA MISTA MÉDIA DENSIDADE II	ZMMD II	5	1,5	3	H10	RESULTANTE	0,1	1	4	60	20	1,3	
		ZONA MISTA BAIXA DENSIDADE I	ZMBD I	5	1,5	3	H10	RESULTANTE	0,1	1	1,5	60	20	1,3	
		ZONA MISTA BAIXA DENSIDADE II	ZMBD II	5	1,5	3	H10	RESULTANTE	0,1	1	1,5	60	20	1,5	
	AFROPORTO	ZONA AFROPORTUÁRIA	ZAFP	10	1,5	3	H10	RESULTANTE	0,1	1	1,5	60	20	0,9	
		ZONA RETROAFROPORTUÁRIA	ZRAFP	10	1,5	3	H10	RESULTANTE	0,1	1	2,5	60	20	0,8	
	PORTO	ZONA PORTUÁRIA ORGANIZADA	ZPOR	10	1,5	3	H10	RESULTANTE	0,1	1	2,5	60	20	1,3	
		ZONA PORTUÁRIA INDUSTRIAL	ZPIND	10	1,5	3	H10	RESULTANTE	0,1	1	3	60	20	1,4	
		ZONA RETROPORTUÁRIA	ZRPO	10	1,5	3	H10	RESULTANTE	0,1	1	3	60	20	1,4	
	NAUTICA	ZONA NAUTICA INDUSTRIAL	ZNIND	10	1,5	3	H10	RESULTANTE	0,1	1	3	60	20	1,3	
		ZONA NAUTICA TURISTICA	ZNTUR	10	1,5	3	H10	RESULTANTE	0,1	1	1,5	60	20	1,5	
		ZONA DE MORRO I	ZMD I	5	1,5	3	H10	RESULTANTE	0,1	1	1	60	20	1,4	
	DE MORRO	ZONA DE MORRO II	ZMD II	5	1,5	3	H10	RESULTANTE	0,05	1	1	30	35	1,5	
ZONA AMBIENTAL		ZAM	10	1,5	3	H10	RESULTANTE	N/A	0,1	0,1	10	45	1,7		
ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL		ZONA ESPECIAL DO INTERESSE SOCIAL I	ZEIS I	3	1,5	3	H10	RESULTANTE	0,1	1	6	70	15	N/A	
	ZONA ESPECIAL DO INTERESSE SOCIAL II	ZEIS II	N/A	1,5	3	H10	RESULTANTE	0,1	1	6	70	15	N/A		
	ESPECIAIS	ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE HISTÓRICO, CULTURAL E PARAGÍSTICO	AEHPG	5	prevalece o disposto para a zona comum vigente ou regimento/ análise do órgão de proteção no caso de bens e áreas protegidas por tombamento ou similar			RESULTANTE	aplica-se o previsto para a zona comum vigente ou regimento do órgão de proteção						
ZONA ESPECIAL DA PRAIA		ZEP		N/A			RESULTANTE	N/A							
ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE AMBIENTAL		AEIA		aplica-se o previsto para a zona comum vigente ou regimento do órgão de proteção			RESULTANTE	aplica-se o previsto para a zona comum vigente ou regimento do órgão de proteção							
RESTRIÇÃO DE GABARITO		FAIXA RESTRIÇÃO DE GABARITO I	FRG I		aplica-se o previsto para a zona comum vigente			RESULTANTE	aplica-se o regimento do órgão regulador						
		FAIXA RESTRIÇÃO DE GABARITO II	FRG II		aplica-se o previsto para a zona comum vigente			RESULTANTE	aplica-se o previsto nos casos de Anexo II						
		FAIXA RESTRIÇÃO DE GABARITO III	FRG III					RESULTANTE	aplica-se o regimento de órgão protetor						
ÁREA ESPECIAL DE ADEQUAMENTO SUSTENTÁVEL	AEAS	5	1,5	2	H10	N/A	0,5	1	6	80	10	0,4			

USO E OCUPAÇÃO

QUADRO DE USO DO SOLO

DEFINIÇÃO DE PERMISSÕES DE USO DO SOLO CONSIDERANDO O GRAU DE INCOMODIDADE

IDENTIFICAÇÃO DO ZONEAMENTO

INDICAÇÃO DOS USOS DE INTERESSE AMBIENTAL

INDICAÇÃO DOS USOS RESIDENCIAIS

INDICAÇÃO DOS USOS DE COMÉRCIO E SERVIÇOS

INDICAÇÃO DOS USOS PORTUÁRIOS, AEROPORTUÁRIOS, RETROPORTUÁRIOS, RETRO AEROPORTUÁRIOS E NÁUTICOS

INDICAÇÃO DOS USOS INDUSTRIAIS

INDICAÇÃO DOS USOS ESPECIAIS

[illegible]

USO E OCUPAÇÃO

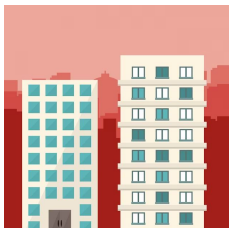
DIRETRIZES



6 ÁGUA POTÁVEL
E SANEAMENTO



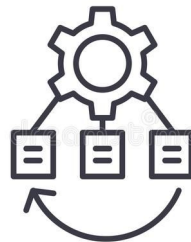
13 AÇÃO CONTRA A
MUDANÇA GLOBAL
DO CLIMA



EXPANSÃO VERTICAL EM ÁREAS JÁ
DOTADAS DE INFRAESTRUTURA URBANA



IMPACTOS GERADOS PELO ADENSAMENTO
URBANO



INFRAESTRUTURA
URBANA COMPATÍVEL

ESTRATÉGIA 3

SANEAMENTO

MOBILIDADE

EQUIPAMENTOS



NOVAS DEMANDAS DE ADEQUAÇÃO DE
INFRAESTRUTURA EXISTENTE



USO E OCUPAÇÃO

INFRAESTRUTURA URBANA COMPATÍVEL



9 INDÚSTRIA, INOVAÇÃO
E INFRAESTRUTURA



11 CIDADES E
COMUNIDADES
SUSTENTÁVEIS



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

USO E OCUPAÇÃO

INFRAESTRUTURA URBANA COMPATÍVEL



OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR



Outorga

onerosa

do direito de construir

permissão

via pagamento

para exercer o direito de construir



**COEFICIENTE
BÁSICO**



**COEFICIENTE
MÁXIMO**

PROVISÃO DE
RECURSOS PARA
INCREMENTO DA
INFRAESTRUTURA

PROPOSTA DE OUTORGA PARA CONSTRUIR ACIMA
DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO DO
LOTE = CAPTAÇÃO DE RECEITA SOBRE MAIS VALIA
TERRITORIAL

INVESTIMENTO NA
ADEQUAÇÃO DA
INFRAESTRUTURA
URBANA

PREVISÃO DO FUNDO DE INFRAESTRUTURA URBANA

USO E OCUPAÇÃO

INFRAESTRUTURA URBANA COMPATÍVEL



OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

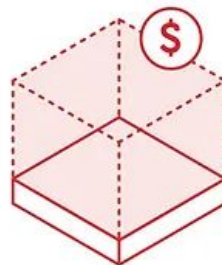
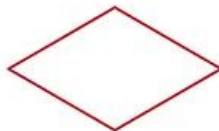
VIABILIZAR RECEITA COMPATÍVEL COM A DEMANDA

CONCEITO UNIFORMIZAÇÃO DE C.A. BÁSICO = 1

TODOS TÊM
DIREITO A
CONSTRUIR, SEM
PAGAR, PELO
EQUIVALENTE À
ÁREA DE SEU
TERRENO

O C.A. MÁXIMO
SERÁ DEFINIDO
POR CADA ZONA,
CONSIDERANDO
SEU POTENCIAL E
INFRAESTRUTURA

ÁREA DO
TERRENO



POTENCIAL
CONSTRUTIVO
ADICIONAL
(COEFICIENTE DE
APROVEITAMENTO
MÁXIMO)

1X A ÁREA DO
TERRENO
(COEFICIENTE DE
APROVEITAMENTO
BÁSICO = 1)

USO E OCUPAÇÃO

INFRAESTRUTURA URBANA COMPATÍVEL



OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

$$C = At/Aa \times Vt \times Fp$$

ÍNDICE VARIÁVEL QUE
INDICA UM MAIOR OU
MENOR INCENTIVO AO
ADENSAMENTO DE
ACORDO COM O
ZONEAMENTO



VALOR DA
CONTRAPARTIDA
FINANCEIRA
(R\$)



COEFICIENTE
MÁXIMO

ÁREA (m²)
ADICIONAL
PLEITEADA ALÉM
DO C.A. BÁSICO

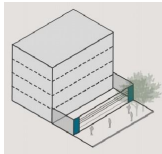


VALOR DO m² DO
TERRENO (PELA
FACE DE QUADRA
DO IPTU)



FATOR DE PLANEJAMENTO
VARIÁVEL POR ZONA, VIA
OU CONDICIONANTE
ESPECIAL

DIFFERENCIAÇÃO DE PESO DA CONTRAPARTIDA



LIMITE DE VEDAÇÃO DE LOTE

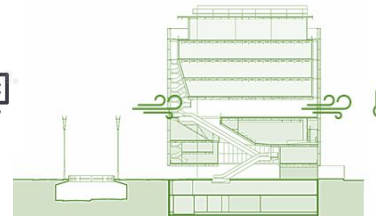
**MAIOR PERMEABILIDADE
VISUAL E INTEGRAÇÃO ENTRE
ESPAÇO PÚBLICO E PRIVADO**



FACHADA ATIVA

**INCENTIVO AO USO DE
COMÉRCIO E SERVIÇOS NO
PAVIMENTO TÉRREO COM
ACESSO DIRETO**

USO E OCUPAÇÃO
INFRAESTRUTURA URBANA COMPATÍVEL



PAVIMENTO VAZADO

**OTIMIZAR A VENTILAÇÃO
URBANA E AMPLIAR O
ALCANCE DA BRISA
MARÍTIMA**



OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

**POSSIBILIDADE DE REDUÇÃO DA CONTRAPARTIDA
FINANCEIRA ATRAVÉS DE AUMENTO DO C.A. BÁSICO**



DISPOSITIVOS URBANÍSTICOS

QUALIFICADORES URBANOS

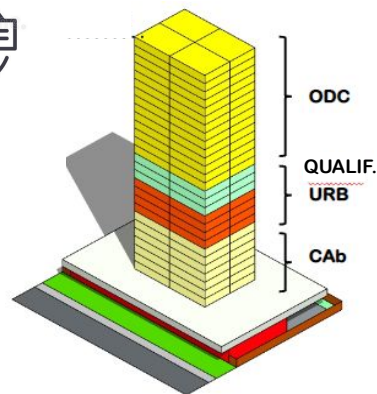
MELHORAM A QUALIDADE DO AMBIENTE URBANO

FRUIÇÃO PÚBLICA

**INCENTIVO A INTEGRAÇÃO DE
ACESSO PÚBLICO ENTRE O
PASSEIO E ÁREAS DO LOTE
FAVORECENDO O PEDESTRE**

USO E OCUPAÇÃO

INFRAESTRUTURA URBANA COMPATÍVEL



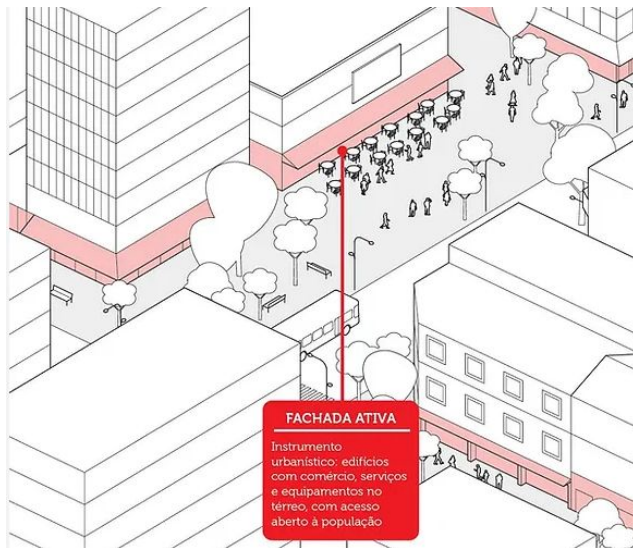
QUALIFICADOR URBANO

PROMOÇÃO DE MAIOR
SEGURANÇA AO PEDESTRE

PAISAGEM URBANA MENOS
HOSTIL E MAIS DINÂMICA

FOMENTO AO USO MISTO
COM GERAÇÃO DE NOVAS
POLARIDADES

OFERTA DE COMÉRCIO,
SERVIÇOS E EMPREGOS NOS
BAIRROS



FACHADA ATIVA

OCUPAÇÃO DO PISO TÉRREO POR USO
DE COMÉRCIO E SERVIÇOS COM
INTEGRAÇÃO VISUAL E FÍSICA AO
PASSEIO PÚBLICO

DISPOSITIVOS URBANÍSTICOS

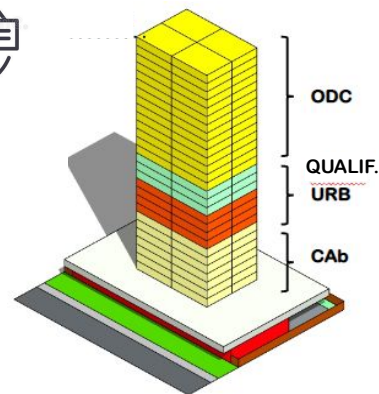
QUALIFICADOR URBANO

COMPUTA 100% DO M²
PARA INCREMENTO DO CA_b

REDUZ A M² CONSIDERADA
PARA OUTORGA ONEROSA

USO E OCUPAÇÃO

INFRAESTRUTURA URBANA COMPATÍVEL



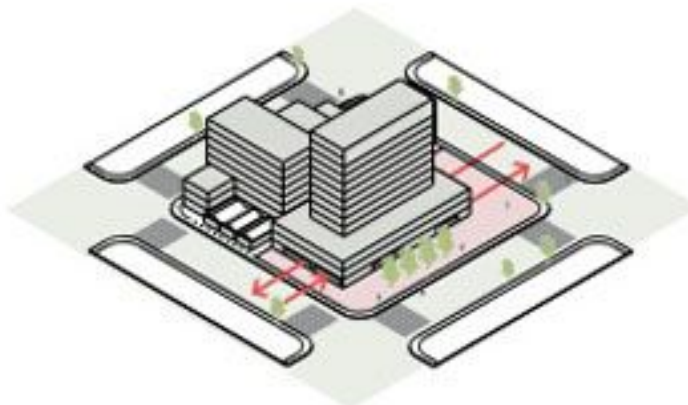
QUALIFICADOR URBANO

PROMOÇÃO DE MAIOR
SEGURANÇA AO PEDESTRE

AMPLIAÇÃO DE CIRCULAÇÃO
CONTÍGUA AOS PASSEIOS

APROVEITAMENTO DE
ESPAÇOS PARTICULARES
PARA USO PÚBLICO

MAIOR ACESSIBILIDADE E
FLUIDEZ PARA OS PEDESTRES



FRUIÇÃO PÚBLICA

ÁREA LIVRE EXTERNA OU INTERNA DAS
EDIFICAÇÕES, NO NÍVEL DO PASSEIO,
INTEGRADA PARA LIVRE CIRCULAÇÃO
DE PÚBLICA DE PESSOAS, SEM ACESSO
RESTRITO SOMENTE AOS USUÁRIOS E
MORADORES

DISPOSITIVOS URBANÍSTICOS

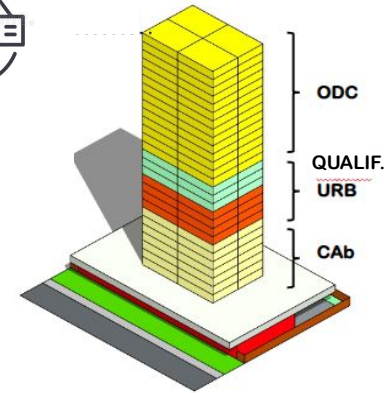
QUALIFICADOR URBANO

COMPUTA DE 200% DO M²
PARA INCREMENTO DO CAAb

REDUZ A M² CONSIDERADA
PARA OUTORGA ONEROSA

USO E OCUPAÇÃO

INFRAESTRUTURA URBANA COMPATÍVEL



QUALIFICADOR URBANO

OTIMIZA A VENTILAÇÃO
URBANA

AMPLIAR O ALCANCE DA
BRISA MARÍTIMA

PAVIMENTO VAZADO

PAVIMENTOS DE USO COMUM COM
OCUPAÇÃO MÁXIMA DE 30% SEM
PAREDES OU ELEMENTOS DE VEDAÇÃO,
LOCALIZADOS EM QUALQUER PAVTO.
DA EDIFICAÇÃO EXCETO O ÚLTIMO

DISPOSITIVOS URBANÍSTICOS

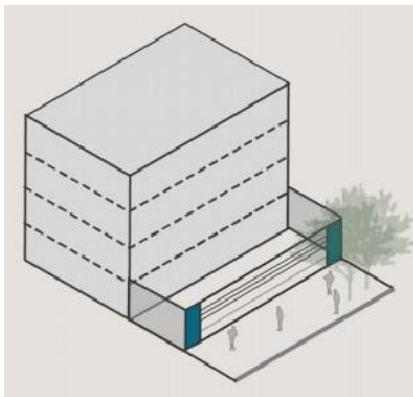
QUALIFICADOR URBANO

COMPUTA 150% DO M²
PARA INCREMENTO DO CAAb

REDUZ A M² CONSIDERADA
PARA OUTORGA ONEROSA

USO E OCUPAÇÃO

INFRAESTRUTURA URBANA COMPATÍVEL



QUALIFICADOR URBANO

PROMOÇÃO DE MAIOR
SEGURANÇA AO PEDESTRE

MAIOR PERMEABILIDADE
VISUAL

INTEGRAÇÃO ENTRE ESPAÇO
PÚBLICO E PRIVADO

LIMITE DE VEDAÇÃO DO LOTE

LIMITE DE 25% DA EXTENSÃO DO
FECHAMENTO DAS TESTADAS DOS LOTES
POR MURO, PODENDO O RESTANTE SER
VEDADO POR GRADIS, VIDROS OU
ELEMENTOS VAZADOS

DISPOSITIVOS URBANÍSTICOS

QUALIFICADOR URBANO

OBRIGATÓRIO EM LOTES
MAIORES QUE 2500m²

USO E OCUPAÇÃO

DIRETRIZES DE MOBILIDADE URBANA

LEGENDA DIRETRIZES DE MOBILIDADE URBANA

EXISTENTES

SISTEMA VIÁRIO ESTRUTURAL

SISTEMA CICLOVIÁRIO

CV 01 Av. Thiago Ferreira
CV 02 Av. Santos Dumont
CV 03 Av. São João
CV 04 Av. Eng. Silvio F. Lopes
CV 05 Av. Presidente Vargas
CV 06 Av. Aúrea González de Conde
CV 07 Rod. Cônego Domênico Rangoni
CV 08 Via Ver. Lydio Martins Côrrea
CV 09 Av. Antenor Pimentel
CV 10 Av. Tancredo Neves
CV 11 Alameda das Tulipas
CV 12 Alameda das Margaridas
CV 13 Av. Adhemar de Barros
CV 14 Av. Humberto Pio
CV 15 Av. Puglisi
CV 16 Av. da Saudade
CV 17 Av. Dom Pedro I
CV 18 Av. Miguel Stéfari
CV 19 Av. Acre
CV 20 Mal. Deodoro F
CV 21 Av. General M
CV 22 Av. Marjory Prad
CV 23 Av. Mario Daige
CV 24 Est. Alexandre M
CV 25 Av. General Rom
CV 26 Av. Castelo Bran

DIRETRIZES

ESTACIONAMENTO ROTATIVO

SISTEMA VIÁRIO

DV 01 Acesso do Túnel à Rod. Cônego D. Rangoni
DV 02 Prolongamento da Av. Perimetral
DV 03 Acesso Av. Mario Daige X Av. Lydio Martins
DV 04 Nova entrada da Rod. Cônego D. Rangoni
DV 05 Acesso Bairro Cachoeira X Bairro Vila Edna
DV 06 Acesso Rod. Cônego D. Rangoni x Rod. Ariovaldo A. Viana
DV 07 Expansão Urban
DV 08 Prolongamento d
DV 09 Túnel R. Cubatã
DV 10 Túnel Av. Salim I
DV 11 Prolongamento d
DV 12 Prolongamento da Av. v
DV 13 Novo acesso Est

SISTEMA CICLOVIÁRIO

DCV 01 R. Mato Grosso / R. Dr. Guilherme Guinle
DCV 02 Av. Luis Gama
DCV 03 Av. Eng. Silvio F. Lopes
DCV 04 Av. São João
DCV 05 Av. Mario Daige
DCV 06 Av. Adriano Dias dos Santos
DCV 07 Marginal Dir. da Rod. Cônego D. Rangoni
DCV 08 Av. Perimetral
DCV 09 R. Bento P. da Costa
DCV 10 Ligação Perimetral
DCV 11 Av. Um
DCV 12 Av. Presbítero Benedito de Souza
DCV 13 Av. Quatro
DCV 14 Jardim Brasil
DCV 15 Av. Raphael Vitiello
DCV 16 Av. Manoel da Cruz Michael
DCV 17 Av. Miguel Mussa Gaze
DCV 18 Av. Manoel Albino
DCV 19 Av. dos Caçaras
DCV 20 Av. Francesca Sapochetti Castrucci
DCV 21 Av. Paulo Eduardo Castrucci
DCV 22 Estrada Santa Cruz dos Navegantes
DCV 23 R. Antônio Marques
DCV 24 Av. Prestes Maia
DCV 25 Av. Miguel Alonso Gonzalez
DCV 26 R. Luiz Bianconi / R. Nelson Horácio
DCV 27 Av. General Rondon
DCV 28 R. Silvio Daige

DCV 29 Av. da Saudade
DCV 30 R. Argentina
DCV 31 Av. Atlântica
DCV 32 Av. Dom Pedro
DCV 33 Av. Assis Chate
DCV 34 R. Bragança
DCV 35 Av. Marjory da
DCV 36 R. São Paulo
DCV 37 Av. do Bosque
DCV 38 Av. Hans Stade
DCV 39 Av. Pernambuco
DCV 40 Rod. Ariovaldo
DCV 41 R. Rio Amazoni
DCV 42 Marginal Esq. d
DCV 43 Entrada do Sítio
DCV 44 Alameda das P
DCV 45 Av. Helena Mar
DCV 46 R. Dr. José Fon
DCV 47 R. Projetada Sa
DCV 48 Rotatória Praça
DCV 49 Túnel Cubatão / Taubaté X Av. Primavera
DCV 50 R. Mário Ribeiro
DCV 51 Túnel R. Salim Maluf X Av. Raphael Vitiello
DCV 52 Rod. Ariovaldo de Almeida Viana
DCV 53 Rod. Cônego D. X Rod. Ariovaldo A. Viana
DCV 54 Dom Pedro I X Rod. Ariovaldo A. Viana
DCV 55 Av. Araguaia

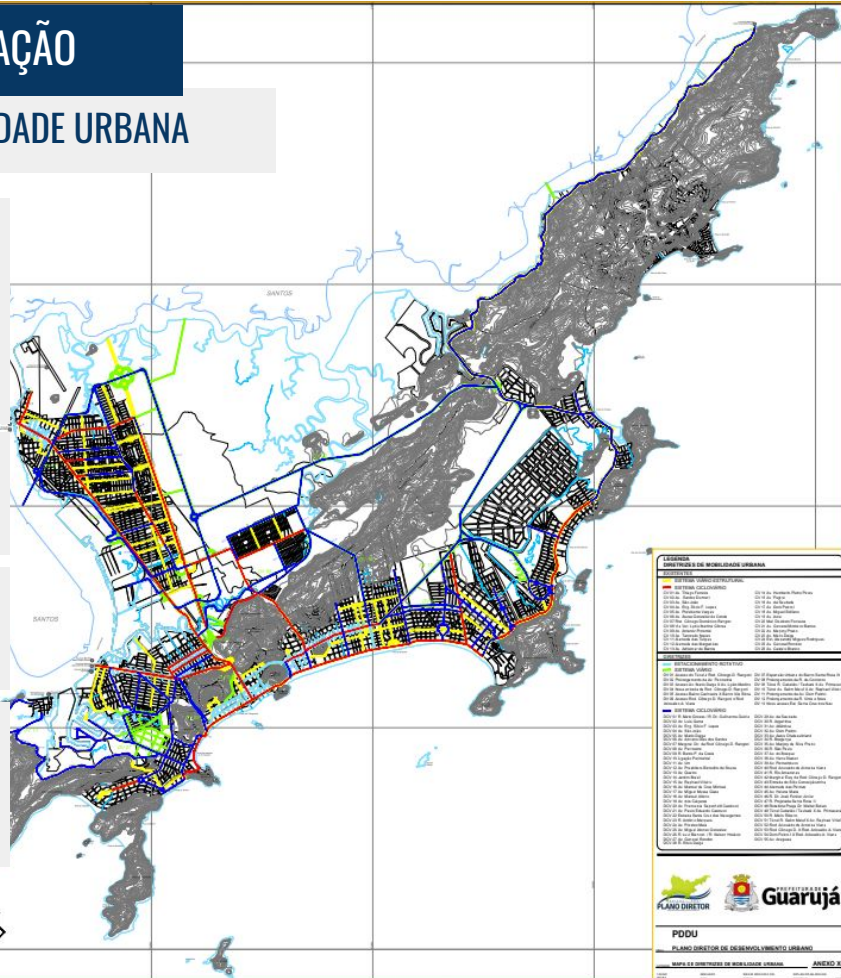
CONSIDERA AS VIAS ARTERIAIS E
COLETORAS EXISTENTES

CONSIDERA AS CICLOVIAS E CICLOFAIXAS
EXISTENTES

DIRETRIZES A SEREM CONSIDERADAS NA
REVISÃO DO PLANO DE MOBILIDADE

DIRETRIZES PARA AMPLIAÇÃO DO SISTEMA
CICLOVIÁRIO

DIRETRIZES PARA O VIÁRIO ESTRUTURAL
DE REESTRUTURAÇÃO, AMPLIAÇÃO E
NOVAS IMPLANTAÇÕES



LEGENDA	
DIRETRIZES DE MOBILIDADE URBANA	
EXISTENTES	
SISTEMA VIÁRIO ESTRUTURAL	
SISTEMA CICLOVIÁRIO	
DIRETRIZES	
ESTACIONAMENTO ROTATIVO	
SISTEMA VIÁRIO	
SISTEMA CICLOVIÁRIO	

USO E OCUPAÇÃO

DIRETRIZES

9 INDÚSTRIA, INOVAÇÃO
E INFRAESTRUTURA



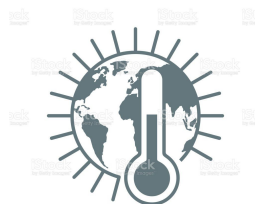
6 ÁGUA POTÁVEL
E SANEAMENTO



13 AÇÃO CONTRA A
MUDANÇA GLOBAL
DO CLIMA



PREVISÃO DE AUMENTO NOS REGISTROS
DE VOLUME E INTENSIDADE DAS CHUVAS
NA RMBS

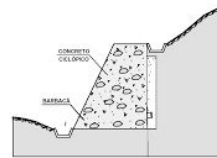


ATENÇÃO MUDANÇAS
CLIMÁTICAS

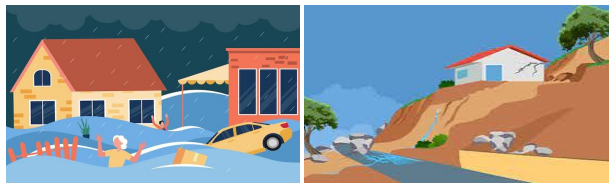
ESTRATÉGIA 4



MICRO E
MACRODRENAGEM



CONTENÇÕES DE
ENGOSTAS



AUMENTO DAS OCORRÊNCIAS DE
ENCHENTES, INUNDAÇÕES E
ESCORREGAMENTOS



PERMEABILIDADE E RETENÇÃO PLUVIAL

DEMANDAS DE INFRAESTRUTURA
URBANA E AÇÕES MITIGADORAS



USO E OCUPAÇÃO

ATENÇÃO MUDANÇAS CLIMÁTICAS



AÇÃO CONTRA A MUDANÇA GLOBAL DO CLIMA

METAS

MELHORAR A
CONSCIÊNCIA
INSTITUCIONAL
SOBRE
MITIGAÇÃO,
ADAPTAÇÃO,
REDUÇÃO DE
IMPACTO E ALERTA
PRECOCE

OBJETIVO

13 AÇÃO CONTRA A
MUDANÇA GLOBAL
DO CLIMA



METAS

PLANEJAMENTO
COM FOCO EM
COMUNIDADES
MARGINALIZADAS

REFORÇAR A
RESILIÊNCIA
URBANA À
CATÁSTROFES

OBJETIVOS DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL - ODS ONU



USO E OCUPAÇÃO

ATENÇÃO MUDANÇAS CLIMÁTICAS

DEMANDAS DE INFRAESTRUTURA
URBANA E AÇÕES MITIGADORAS

DEMANDAS DE INFRAESTRUTURA



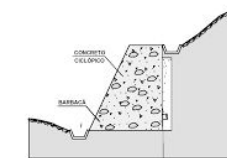
MICRO E
MACRODRENAGEM

REVISÃO DO PLANO DE MACRODRENAGEM

DIRETRIZES DE INTERVENÇÕES

FUNDO DE
INFRAESTRUTURA
URBANA

DEMANDAS DE
INFRAESTRUTURA
URBANA



CONTENÇÕES DE
ENCOSTAS

REVISÃO DO PLANO DE PREVENÇÃO DE RISCOS

DIRETRIZES DE INTERVENÇÕES

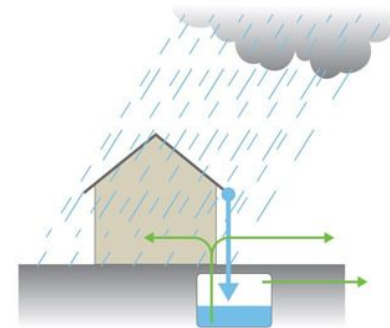
USO E OCUPAÇÃO

ATENÇÃO MUDANÇAS CLIMÁTICAS



DEMANDAS DE INFRAESTRUTURA URBANA E AÇÕES MITIGADORAS

AÇÕES MITIGADORAS



TAXA DE PERMEABILIDADE

% DA ÁREA LIVRE DO TERRENO QUE DEVE SER PERMEÁVEL

COM CÔMPUTO DA M² VARIANDO EM 100% (SOLO NATURAL) E 50% (SEMI PERMEÁVEL)



SISTEMA DE RETENÇÃO DE ÁGUAS PLUVIAIS

OBRIGATÓRIO PARA LOTES ACIMA DE 500M²

PODERÃO SER RESERVATÓRIO DE RETARDO OU DE ACUMULAÇÃO PARA REUSO

NOVOS DISPOSITIVOS URBANÍSTICOS

USO E OCUPAÇÃO

ÁREAS DE RISCO

LEGENDA

IDENTIFICAÇÃO DAS ÁREAS DE RISCO:

ÁREAS ALÁGAVEIS - considerando cota $\leq 1m$

Metodologia considerando cota de 1m do levantamento aerofotogramétrico PMG (2011) tendo como base as projeções do aumento do nível do mar até o ano de 2100 do Painel Intergovernamental sobre Mudanças do Clima (IPCC - ONU) e o aumento de eventos extremos na região sudeste brasileira do Painel Brasileiro de Mudanças Climáticas (PBMC).

Fonte: Elaboração Prefeitura Municipal de Guarujá (PMG) - Secretaria de Planejamento (SEPLAN)

SETOR DE PROBABILIDADE DE ESCORREG

LIMITE DA ÁREA ANALISADA

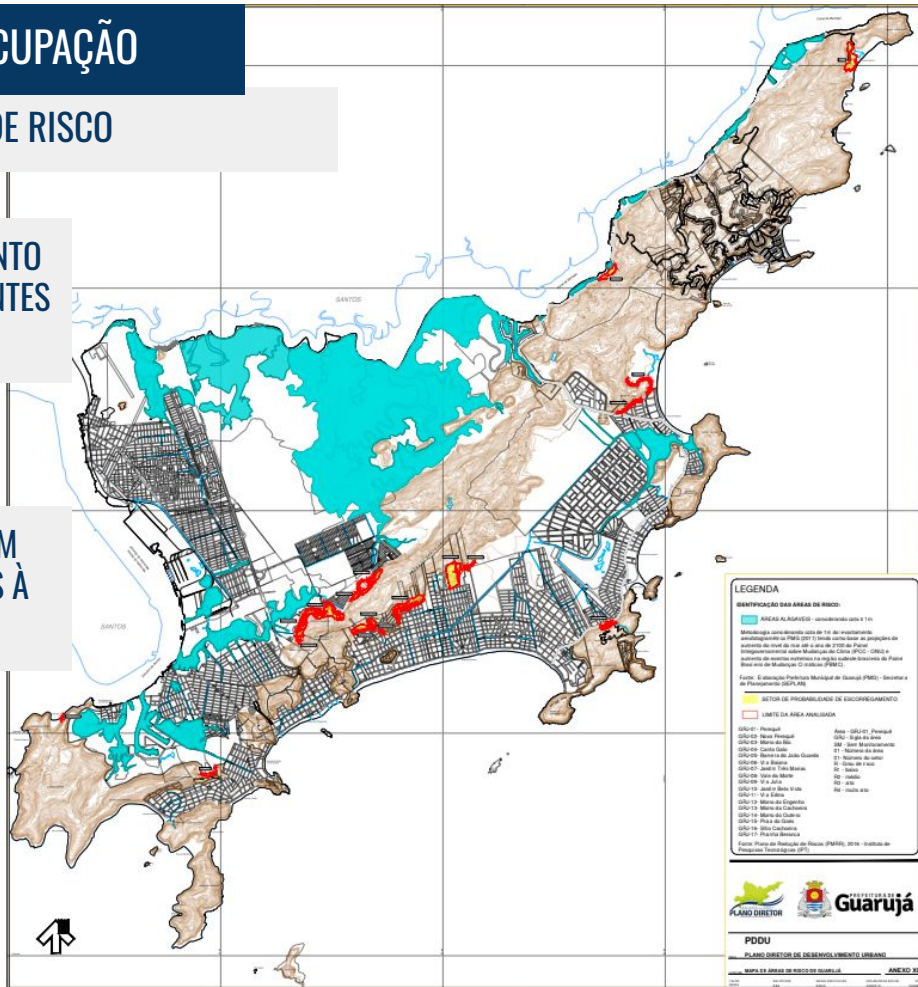
- GRJ-01- Perequê
- GRJ-02- Nova Perequê
- GRJ-03- Morro do Bão
- GRJ-04- Santa Galo
- GRJ-05- Barreira do João Guarda
- GRJ-06- Vila Baiana
- GRJ-07- Jardim Três Marias
- GRJ-08- Vale da Morte
- GRJ-09- Vila Julia
- GRJ-10- Jardim Bela Vista
- GRJ-11- Vila Edina
- GRJ-12- Morro do Engenho
- GRJ-13- Morro da Cachoeira
- GRJ-14- Morro do Outeiro
- GRJ-15- Praia do Goês
- GRJ-16- Sítio Cachoeira
- GRJ-17- Prainha Branca

- Área - GRJ-01_
- GRJ - Sigla da ár
- SM - Sem Morit
- 01 - Número da
- 01 - Número da
- R - Grau de risco
- R1 - baixo
- R2 - médio
- R3 - alto
- R4 - muito alto

Fonte: Plano de Redução de Riscos (PMRR), 2016 - Instituto de Pesquisas Tecnológicas (IPT)

ÁREAS COM RISCO DE ESCORREGAMENTO
COM RESTRIÇÕES E (OU) CONDICIONANTES
À OCUPAÇÃO

ÁREAS SUJEITAS A ALAGAMENTO COM
RESTRIÇÕES E (OU) CONDICIONANTES À
OCUPAÇÃO



LEGENDA

IDENTIFICAÇÃO DAS ÁREAS DE RISCO:

ÁREAS ALÁGAVEIS - considerando cota $\leq 1m$

Metodologia considerando cota de 1m do levantamento aerofotogramétrico do PMG (2011) tendo como base as projeções do aumento do nível do mar até o ano de 2100 do Painel Intergovernamental sobre Mudanças do Clima (IPCC - ONU) e o aumento de eventos extremos na região sudeste brasileira do Painel Brasileiro de Mudanças Climáticas (PBMC).

Fonte: Elaboração Prefeitura Municipal de Guarujá (PMG) - Secretaria de Planejamento (SEPLAN)

SETOR DE PROBABILIDADE DE ESCORREGAMENTO

LIMITE DA ÁREA ANALISADA

- GRJ-01- Perequê
- GRJ-02- Nova Perequê
- GRJ-03- Morro do Bão
- GRJ-04- Santa Galo
- GRJ-05- Barreira do João Guarda
- GRJ-06- Vila Baiana
- GRJ-07- Jardim Três Marias
- GRJ-08- Vale da Morte
- GRJ-09- Vila Julia
- GRJ-10- Jardim Bela Vista
- GRJ-11- Vila Edina
- GRJ-12- Morro do Engenho
- GRJ-13- Morro da Cachoeira
- GRJ-14- Morro do Outeiro
- GRJ-15- Praia do Goês
- GRJ-16- Sítio Cachoeira
- GRJ-17- Prainha Branca

ESTATUTO DA CIDADE

FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE URBANA



ADENSAMENTO URBANO SUSTENTÁVEL

INTERFACE DA FUNÇÃO SOCIAL DA
PROPRIEDADE URBANA COM O OBJETIVO DE
ADENSAMENTO SUSTENTÁVEL

APROVEITAMENTO E UTILIZAÇÃO SOCIAL

NÃO ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA

NÃO SUBUTILIZAÇÃO DE LOTES E
IMÓVEIS



ESTATUTO DA CIDADE

FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE URBANA

APROVEITAMENTO E UTILIZAÇÃO SOCIAL

1 ERRADICAÇÃO
DA POBREZA



11 CIDADES E
COMUNIDADES
SUSTENTÁVEIS



UTILIZAÇÃO DE IMÓVEIS
ABANDONADOS

OCUPAÇÃO DOS VAZIOS
URBANOS



ÁREAS URBANAS COM
INFRAESTRUTURA

APROVEITAMENTO E
UTILIZAÇÃO SOCIAL



ABANDONO E SUB
UTILIZAÇÃO DE LOTES E DE
IMÓVEIS

ESPECULAÇÃO
IMOBILIÁRIA

ESTATUTO DA CIDADE

FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE URBANA

APROVEITAMENTO E UTILIZAÇÃO SOCIAL

1 ERRADICAÇÃO DA POBREZA



11 CIDADES E COMUNIDADES SUSTENTÁVEIS



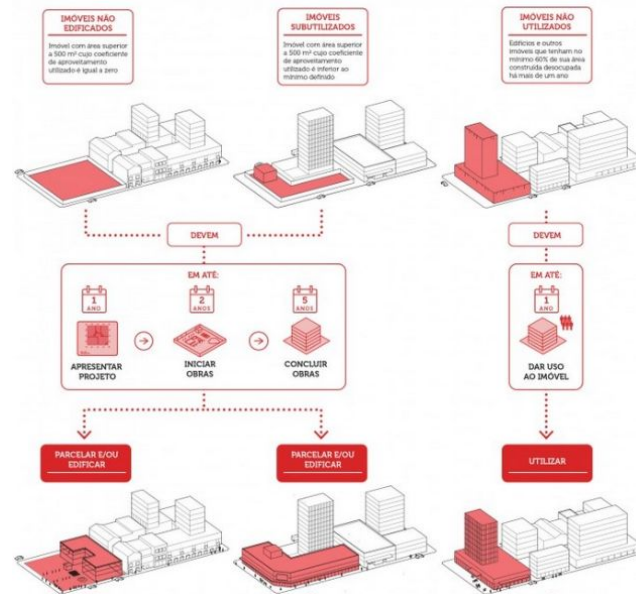
IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO



INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS PREVISTOS NO ESTATUTO DA CIDADE

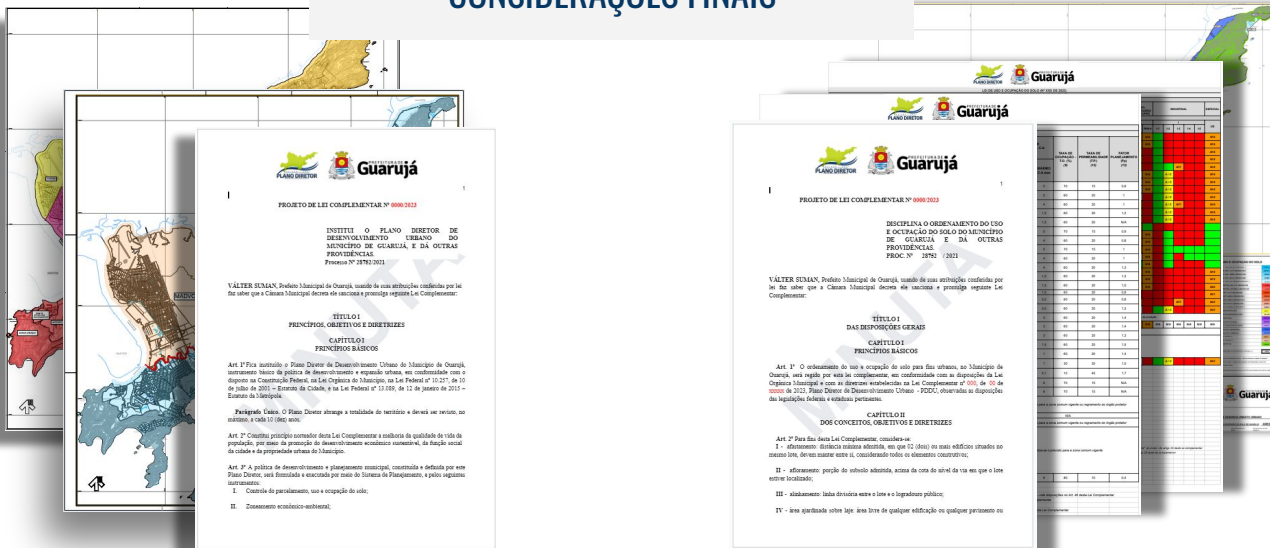
MAIOR REGULAMENTAÇÃO VISANDO EFETIVA APLICABILIDADE

PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO E UTILIZAÇÃO COMPULSORIOS



PDDU & LUOS

CONSIDERAÇÕES FINAIS



MINUTAS E ANEXOS

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

POR SE TRATAR DE UMA SÍNTESE ILUSTRATIVA, PREVALECEM AS INFORMAÇÕES CONSTANTES NO MATERIAL TÉCNICO OFICIAL E CONSTITUÍDO PELAS MINUTAS DE LEI E SEUS ANEXOS

AS FIGURAS ILUSTRATIVAS AQUI UTILIZADAS NÃO SÃO DE PROPRIEDADE DESTA PREFEITURA, SENDO REFERÊNCIAS DIVERSAS DISPONÍVEIS NA INTERNET

PDDU & LUOS

CONSIDERAÇÕES FINAIS



CONSULTA PÚBLICA

NOVAMENTE É POSSÍVEL A TODOS OS
INTERESSADOS ENVIAREM
QUESTIONAMENTOS E CONTRIBUIÇÕES
ATRAVÉS DO CANAL DIGITAL
DISPONIBILIZADO



AUDIÊNCIAS PÚBLICAS

AS PROPOSTAS AQUI SERÃO DEBATIDAS NAS
AUDIÊNCIAS PÚBLICAS A SEREM
REALIZADAS, COM CALENDÁRIO A DIVULGAR,
SE INICIANDO EM 60 DIAS APÓS A
DISPONIBILIZAÇÃO DAS MINUTAS NO
PORTAL



CÂMARA LEGISLATIVA

APÓS AS AUDIÊNCIAS AS MINUTAS PODERÃO
SOFRER AJUSTES E REVISÕES ANTES DO
ENCAMINHAMENTO PARA ANÁLISE FINAL
VISANDO A APROVAÇÃO NA CÂMARA
LEGISLATIVA, PARA ENTÃO ENTRAREM EM
VIGOR