



PREFEITURA DE
Guarujá

1

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 0000/2023

DISCIPLINA O ORDENAMENTO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DO MUNICÍPIO DE GUARUJÁ E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS. PROC. Nº 28752 / 2021

VÁLTER SUMAN, Prefeito Municipal de Guarujá, usando de suas atribuições conferidas por lei faz saber que a Câmara Municipal decreta ele sanciona e promulga seguinte Lei Complementar:

TÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

CAPÍTULO I PRINCÍPIOS BÁSICOS

Art. 1º O ordenamento do **parcelamento**, uso e ocupação do solo para fins urbanos, no Município de Guarujá, será regido por esta lei complementar, em conformidade com as disposições da Lei Orgânica Municipal e com as diretrizes estabelecidas na Lei Complementar nº 000, de 00 de xxxxx de 2023, Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano - PDDU, observadas as disposições das legislações federais e estaduais pertinentes.

CAPÍTULO II DOS CONCEITOS, OBJETIVOS E DIRETRIZES

Art. 2º Para fins desta Lei Complementar, considera-se:

I - afastamento: distância mínima admitida, em que 02 (dois) ou mais edifícios situados no mesmo lote, devem manter entre si, considerando todos os elementos construtivos;

II - afloramento: porção do subsolo admitida, acima da cota do nível da via em que o lote estiver localizado;

III - alinhamento: linha divisória entre o lote e o logradouro público;

IV - área ajardinada sobre laje: área livre de qualquer edificação ou qualquer pavimento ou

cobertura, ainda que semipermeável, sobre o solo, mas com edificação no subsolo, com uma camada destinada ao ajardinamento de no mínimo 40cm (quarenta centímetros) de espessura;

V - área ajardinada sobre solo natural: área livre de qualquer edificação ou pavimento, ou cobertura, que permita a infiltração de água sendo destinada ao ajardinamento;

VI - áreas de fruição pública: áreas privadas sem fechamentos, contemplando acesso público direto e desimpedido a logradouro, preferencialmente conectando vias públicas, podendo ser cobertas ou não, de forma a constituir passeio;

VII - área comuns ou áreas de utilização comum: área que pode ser utilizada em comum por todos os proprietários de um condomínio, sendo livre, para os mesmos, o acesso e o uso, de forma comunitária;

VIII - área construída computável: soma das áreas cobertas ou não de uma edificação que são consideradas para o cálculo do coeficiente de aproveitamento;

IX - área construída não computável: soma das áreas cobertas ou não de uma edificação não consideradas para o cálculo do coeficiente de aproveitamento;

X - área construída total: soma de todas as áreas edificadas, computáveis ou não, considerando seu perímetro externo, com exceção de marquises e beirais até 1,20m;

XI - área impermeabilizada: área do lote coberta por piso impermeável ou edificação que não permita nenhuma infiltração de água no solo natural;

XII - área permeável ou semipermeável: área do lote coberta por piso permeável ou semipermeável da edificação que permita infiltração de água no solo natural;

XIII - área privativa: área útil de uma unidade contabilizando as paredes, coberta ou descoberta, da qual um proprietário tem total domínio, de uso particular e exclusivo;

XIV - área útil: área de varredura ou área privativa, descontadas as áreas de parede;

XV - área livre: superfície do lote não ocupada pela edificação;

XVI - bairro: divisão territorial representativa da cidade, visando facilitar a orientação das pessoas e possibilitar a gestão eficiente à administração pública;

XVII - coeficiente de aproveitamento: é um número que, multiplicado pela área de um terreno ou lote, indica a quantidade total de metros quadrados passíveis de serem construídos;

XVIII - cobertura removível: estrutura que pode ser facilmente instalada e desinstalada, tais como estruturas metálicas ou de madeira, revestimento em policarbonato, telhas metálicas, ou vidro.

XIX - contrapartida financeira: valor econômico, expresso em moeda nacional, a ser pago ao município pelo proprietário de imóvel, em espécie;

XX - contrapartida urbanística: compensação não monetária, executada pelos particulares com vistas a uma eficaz qualidade no espaço urbano de uso público ou coletivo, a ser entregue ao Município pelo proprietário de imóvel, desonerando o poder público das despesas com implantação de equipamentos públicos ou de interesse social, empreendimentos habitacionais, espaços verdes ou a melhoria do espaço urbano construído;

XXI - desdobro ou fracionamento: subdivisão de um lote em dois ou mais;

XXII - desmembramento: subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

XXIII - edifícios inteligentes: edifícios projetados para disporem de recursos avançados de tecnologia e manutenção de forma a otimizar seus sistemas, estruturas, serviços e gerenciamento pelo seu tempo de vida útil, reduzindo os impactos ambientais;

XXIV - edifícios verdes: edifícios projetados com abordagem bioclimática, adoção de tecnologias e uso de material ecológico, uso racional da água, melhoria da eficiência energética e preservação ambiental;

XXV - eixo de via: linha que, passando pelo seu centro, é equidistante dos alinhamentos;

XXVI - embasamento: volume arquitetônico inferior que serve de base para uma torre ou edifício, com altura até 12,50m (doze metros e cinquenta centímetros) medido a partir do nível do pavimento térreo até sua laje de cobertura, de uso não residencial, utilizado exclusivamente para comércio e serviço, vagas de garagem ou atividades comuns do edifício;

XXVII - empreendimento habitacional de interesse social: corresponde ao parcelamento do solo, uma edificação ou um conjunto de edificações, destinado total ou parcialmente à Habitação de Interesse Social – HIS;

XXVIII - empreendimento habitacional de mercado popular: corresponde ao parcelamento do solo, uma edificação ou um conjunto de edificações, destinado total ou parcialmente à Habitação de Mercado Popular – HMP;

XXIX - estacionamento: área coberta ou descoberta, de uso privado ou coletivo, destinada à guarda de veículos, excetuando veículos de transporte coletivo;

XXX - estudo de sombreamento: desenhos técnicos que visam provar a não incidência de sombra de determinada edificação na praia urbana;

XXXI - fator de planejamento – Fp: fator utilizado no cálculo da Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC, que indica um maior ou menor incentivo ao adensamento de acordo com o zoneamento considerando a infraestrutura e inserção urbana, sensibilidade ambiental, dentre outros

XXXII – gabarito relativo: é a altura da edificação medida a partir do nível térreo até o nível da laje da cobertura;

XXXIII – gabarito absoluto, também denominada altura máxima: é a altura da edificação medida a partir do nível do terreno até o ponto mais alto da edificação;

XXXIV - gleba: é a porção de terra, com área mínima de 10.000m²;

XXXV - impactos urbanísticos: efeito de intervenção que gera mudanças no meio urbano positivas ou negativas;

XXXVI - limite da praia: a face exposta do muro de arrimo do calçadão, construído de material resistente como concreto, pedra e alvenaria, sendo que onde houver interrupção do muro pela presença de rampas, escadas, trechos desmoronados ou aterrados, deve-se considerar a linha interligando os trechos de muro mais próximos; não havendo muro, será considerado o limite entre a faixa arenosa e o ponto onde se inicie a vegetação natural ou outro ecossistema.

XXXVII - limite de altura: é a altura da edificação medida a partir do nível do terreno até o ponto mais alto da edificação, também chamado de gabarito absoluto, exceto quando se tratar de Estudo de Sombreamento. Nestes casos o ponto mais alto deve ser considerado através da determinação do vértice crítico da edificação.

~~XXXVII~~ **XXXVIII** - linha do cone de sombreamento: linha imaginária que se origina a partir do vértice formado pela linha horizontal no topo do muro de arrimo e a linha vertical que delimita a praia urbana, seguindo em direção oposta à da praia, com ângulo alfa em relação a plano horizontal;

~~XXXVIII~~ **XXXIX**- logradouro público: área de propriedade pública e de uso comum da população, compreendendo as vias públicas e os espaços livres;

~~XXXIX~~ **XL** - lote: terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos parâmetros urbanísticos definidos em leis específicas de ordenamento do uso e da ocupação do solo das zonas em que se situe;

~~XL~~ **XLI** - lote mínimo: terreno servido de infraestrutura básica com área e testada mínimas admissíveis;

~~XLI~~ **XLII** - loteamento: parcelamento de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou

ampliação das vias existentes, e que atendam aos parâmetros urbanísticos definidos em leis específicas de ordenamento do uso e da ocupação do solo das zonas em que se situe;

~~XLII XLIII~~ - ~~outorga não onerosa: autorização para construir acima do coeficiente básico estabelecido para o local, sem contrapartida ao município~~ - **Outorga Onerosa de Alteração de Uso - OOAU** : autorização para alteração de uso de solo mediante contrapartida ao município;

~~XLIII XLIV~~ - **Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC** : autorização para construir acima do coeficiente básico para o local, ~~ou para alteração de uso de solo~~, mediante contrapartida ao município;

~~XLIV XLV~~ - **pátio de estacionamento**: área coberta ou descoberta, de uso privado ou coletivo, destinada à guarda de veículos de transporte coletivo e de carga;

~~XLV XLVI~~ - **pavimento**: espaço contido entre lajes ou piso utilizável coberto ou não;

~~XLVI XLVII~~ - **pavimento térreo**: aquele definido a partir do nível zero da guia, utilizado para o acesso principal da edificação, e admitindo-se sobrelevação de até 1,20m (hum metro e vinte centímetros) acima ou abaixo do nível médio entre as cotas das extremidades da testada do lote;

~~XLVII XLVIII~~ - **pavimento vazado**: é o pavimento de uma edificação com no máximo 30% (trinta por cento) da área com paredes ou elementos de vedação, visando promover a ventilação urbana e o alcance da brisa marítima para lotes e quadras vizinhas;

~~XLVIII XLIX~~ - **pé direito**: altura entre o piso e teto ou forro;

~~XLIX L~~ - **potencial construtivo**: produto resultante da multiplicação da área do lote pelo coeficiente de aproveitamento;

~~L LI~~ - **praia**: área coberta e descoberta periodicamente pelas águas, acrescida da faixa subsequente de material detritico, tal como areias, cascalhos, seixos e pedregulhos até o limite onde se inicie a vegetação natural, ou, em sua ausência, onde comece um outro ecossistema ou área construída no caso de praias urbanas.

~~LII LIII~~ - **projeto arquitetônico modificativo**: alteração de projeto aprovado ou licenciado;

~~LIII LIV~~ - **quadra**: área resultante da execução do loteamento, delimitada por vias de circulação de veículos e logradouros públicos;

~~LIV LV~~ - **recoo**: distância medida entre o limite externo da projeção horizontal da edificação e as divisas do lote;

~~LV LVI~~ - **reservatório de retenção, de acumulação e/ou reuso**: local destinado a armazenar água proveniente da chuva para uso com fins não potáveis;

LVI - reservatório de retenção e/ou retardo: local destinado a armazenar água proveniente da chuva com posterior descarga na rede pública de águas pluviais;

LVII - sacada: área da construção que possui efeito tridimensional, saltando do alinhamento da parede geralmente ligadas a uma porta de acesso;

LVIII - subsolo: é aquele situado abaixo do pavimento térreo, cujo piso se situa abaixo do nível da rua;

LIX - taxa de ocupação do lote: razão entre a área de projeção da edificação ou edificações, descontados os beirais até 1,20m, sobre a área do lote;

LX - taxa de permeabilidade: razão entre área total do terreno e sua área descoberta, permeável ou semipermeável;

LXI - terraço técnico ou área técnica: um espaço sem permanência humana, exclusivamente destinada a instalações e equipamentos, com acesso restrito;

LXII - terraço; área externa descoberta na cobertura de uma edificação ou de uma unidade, que tem acesso por meio de compartimento de uso comum ou privado, protegida por peitoril;

LXIII - testada ou frente: linha divisória do lote com relação à via pública;

LXIV: torre: bloco vertical edificado composto de unidades privativas, incluindo áreas de uso comum, escalonado ou não, caracterizada pela presença de circulação vertical coletiva, a exemplo de rampas, escadas e elevadores;

LXV - transferência do direito de construir: instrumento que permite transferir o potencial construtivo não utilizado de um imóvel para outro;

LXVI - unificação ou anexação: junção de dois ou mais lotes para a formação de lote maior;

LXVII - uso desconforme: uso licenciado anteriormente a esta lei complementar e que difere do novo parâmetro;

LXVIII - uso misto: incidência de mais de uma categoria de uso em um mesmo lote ou edificação;

LXIX - varanda: área contígua ao limite da área interna de uma construção, coberta por extensão da cobertura;

~~LXVIII~~ **LXX** - vértice crítico: ponto alto da edificação mais próximo da linha de cone de sombreamento pré-estabelecido para o trecho onde está situado o edifício em estudo de sombreamento;

~~LXIX~~ **LXXI** - via superfície por onde transitam veículos, pessoas e animais, compreendendo a pista, a calçada, o acostamento, a ilha e o canteiro central;

~~LXX~~ **LXXII** - via de circulação: superfície por onde transitam veículos, pessoas e animais, compreendendo a pista, a calçada, o acostamento, a ilha e o canteiro central;

~~LXXI~~ **LXXIII** - via urbana: ruas, avenidas, vielas ou caminhos e similares abertos à circulação pública, situados na área urbana, caracterizados principalmente por possuírem imóveis edificadas ao longo de sua extensão;

~~LXXII~~ **LXXIV** - zonas: porções do território nas quais incidem parâmetros próprios de parcelamento, uso e ocupação do solo;

~~LXXIII~~ **LXXV** - zoneamento: divisão de área do município em diferentes zonas urbanísticas de uso e ocupação, visando à ordenação do desenvolvimento urbano;

Art. 3º A disciplina do ordenamento do uso e ocupação do solo tem por objetivos:

I - a melhoria da qualidade urbana e ambiental;

II - a adequação das densidades do assentamento urbano à disponibilidade da infraestrutura e equipamentos públicos;

III - a adequação dos usos em conformidade com as vias e com os impactos promovidos no meio urbano;

IV - a implementação de instrumentos urbanísticos de incentivo à promoção de programas de desenvolvimento econômico, habitacional, cultural, de revitalização urbana e conservação do patrimônio ambiental natural, histórico e construído;

V - o cumprimento da função social da propriedade urbana.

Art. 4º São diretrizes para o parcelamento, uso e ocupação do solo:

I - a qualificação do adensamento demográfico, a intensificação das atividades econômicas, a diversificação do uso do solo e a qualificação da paisagem ao longo dos eixos de estruturação da transformação urbana;

II - o reconhecimento, consolidação e estruturação das centralidades ao longo das principais vias de conexão do Município e em centros e subcentros regionais;

III - a promoção da melhoria ambiental do Município, em especial nos territórios de intensa transformação, de forma a contribuir na gestão integrada das águas com ênfase na drenagem urbana e na ampliação da cobertura vegetal;

IV - o incentivo à promoção de construções sustentáveis visando reduzir emissões de gases de efeito estufa, reduzir o consumo de água e de energia, otimizar a utilização do espaço público e contribuir para a melhoria das condições ambientais;

V - a preservação e proteção das unidades de conservação, áreas de preservação e recuperação dos mananciais, áreas de preservação permanente, remanescentes de vegetação significativa, imóveis e territórios de interesse cultural, da atividade produtiva instalada e bairros de urbanização consolidada;

VI - a limitação e o condicionamento da instalação de empreendimentos tendo em vista as condições urbanísticas do entorno, considerando eventuais incomodidades inerentes da atividade, de modo a proporcionar melhor equilíbrio entre áreas públicas e privadas, melhor interface entre o logradouro público e o edifício, compatibilidade entre a densidade demográfica e a infraestrutura existente e maior continuidade, capilaridade e conectividade do sistema viário;

VII - a adequação do uso do solo aos veículos de transporte não motorizados, em especial a construção de instalações que incentivem o uso da bicicleta;

VIII - o incentivo aos modais de transporte não poluentes, no espaço urbano;

IX - o incentivo à integração, no uso do solo, dos diversos modos de transporte;

X - a aproximação do emprego e dos serviços urbanos à moradia, com a garantia da adequação sustentável;

XI - a promoção da habitação de interesse social e de mercado popular de forma integrada aos bairros e nos territórios com oferta de serviços públicos e empregos;

XII - a instalação de equipamentos sociais em locais com carências de serviços públicos, em especial saúde, lazer e educação;

XIII - a instalação de atividades econômicas e institucionais e do uso residencial em conformidade com o desenvolvimento sustentável e com o zoneamento estabelecido no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano – PDDU;

XIV - a simplificação das regras de parcelamento, uso e ocupação do solo, da regularização fundiária e urbanística, de modo a facilitar os procedimentos de produção e transformação do espaço urbano;

XV - a proteção ambiental e a recuperação dos remanescentes do bioma da Mata Atlântica protegidos por lei, que cumprem relevante função ecológica, incluindo os ecossistemas urbanos da área insular, particularmente dos morros e manguezais;

XVI – a garantia da acessibilidade no espaço urbano e no uso do solo, de acordo com legislação vigente;

XVII - fomento à multiplicidade dos usos, mediante a densificação e diversificação das funções do ambiente construído, potencializando a atividade econômica e habitacional, favorecendo deslocamentos curtos e mantendo o espaço vital da cidade;

XVIII – a garantia ao ordenamento do solo com o estímulo ao adensamento sustentável junto aos eixos dos sistemas de transportes, priorizando incentivos para a produção de Habitação de Interesse Social - HIS e de Habitação de Mercado Popular – HMP.

TÍTULO II

DO ORDENAMENTO TERRITORIAL E DA ESTRUTURA URBANA

Art. 5º Como estratégia do ordenamento territorial e da estrutura urbana, o território do Município fica dividido em zonas, caracterizadas pelo conjunto de regras de parcelamento, ocupação e uso do solo aplicáveis às respectivas porções do território.

Art. 6º Para o cumprimento das estratégias de ordenamento territorial e atendimento das diretrizes estabelecidas nesta Lei, os parâmetros de parcelamento, uso e ocupação dos lotes serão definidos conforme as seguintes finalidades principais:

I - Dimensões de lotes e quadras: visando adequar a inserção de empreendimentos e seu porte em relação ao entorno e ao sistema viário, bem como melhorar a oferta de áreas públicas;

II - Classificação dos usos: definir categorias, subcategorias e grupos de atividades para estabelecer os usos e atividades permitidos em cada zona e áreas especiais, bem como suas condições de instalação;

III - Parâmetros de incomodidade: estabelecer limites quanto à interferência de atividades não residenciais em relação ao uso residencial;

IV - Condições de instalação dos usos: estabelecer referências e condicionantes conforme usos e atividades não residenciais para a adequação das edificações, inclusive em função da largura da via;

V - Coeficiente de aproveitamento do lote: controlar as densidades construtivas e demográficas em relação aos serviços públicos e a infraestrutura urbana existentes e planejados;

VI - Recuos e taxa de ocupação: controlar a volumetria das edificações no lote e na quadra para evitar interferências negativas no conforto ambiental e na paisagem urbana;

VII - Taxa de permeabilidade mínima e reservatório de retenção: promover a qualificação ambiental, em especial a melhoria da retenção e infiltração da água nos lotes, a melhoria do microclima e a ampliação da cobertura vegetal;

VIII - Fruição pública, fachada ativa: ampliar as áreas de circulação de pedestres, proporcionar maior utilização do espaço público e melhorar a interação dos pedestres com os pavimentos de acesso às edificações;

IX - Restrição de gabarito na orla marítima e pavimento vazado: promoção de melhores condições de conforto ambiental através do controle de sombreamento e insolação em praias e maior fluidez das correntes de vento e alcance da brisa marítima.

Art. 7º Para ordenamento do planejamento e gestão de seu território, o Município de Guarujá é dividido em:

I - macroáreas;

II - macrozonas;

III - bairros;

IV - zonas de uso e de ocupação do solo;

V – zonas, áreas, e faixas especiais.

CAPÍTULO I DAS MACROÁREAS

Art. 8º Conforme definido no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano – PDDU, para o planejamento e gestão do uso e da ocupação do território, o Município fica dividido em 2 (duas) macroáreas, correspondentes aos seus distritos conforme estabelece a Lei Estadual n. 8.092/1964 e o Decreto Municipal n. 5641/1999, com suas características ambientais e geológicas, em relação à sua aptidão para a urbanização, a saber:

I. Macroárea Distrito Sede de Guarujá - MADSG;

II. Macroárea Distrito de Vicente de Carvalho – MADVC.

CAPÍTULO II DAS MACROZONAS

Art. 9º Conforme definido no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano – PDDU, para o planejamento e gestão do uso e da ocupação do território, o Município fica dividido em 06 (seis) Macrozonas, que coincidem com as Zonas Cadastrais numeradas nos lançamentos tributários, com suas características urbanas, ambientais, sociais e econômicas similares, em relação à política de desenvolvimento urbano, assim definidas como:

I . Macrozona Centro - MZC;

II. Macrozona Sul - MZS;

III . Macrozona Oeste - MZO;

IV. Macrozona Leste - MZL;

V. Macrozona Norte-Norte - MZNN;

VI. Macrozona Norte-Sul – MZNS.

CAPÍTULO III DO ABAIRRAMENTO

Art. 10 Conforme estabelecido no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano – PDDU, o conjunto de abairramento é formado por 30 (trinta) bairros, com suas respectivas denominações, que estão compreendidos nas 06 (seis) Macrozonas, distribuídos da seguinte forma:

I. Macrozona Centro - MZC, inserida na Macroárea Distrito Sede de Guarujá - MADSG, com 01 (hum) bairro:

a) Pitangueiras.

II. Macrozona Sul - MZS, inserida na Macroárea Distrito Sede de Guarujá - MADSG, com 06 (seis) bairros:

a) Astúrias;

b) Guaiuba;

c) Tombo;

d) Barra Grande;

e) Santa Cruz dos Navegantes;

f) Marinas.

III. Macrozona Oeste - MZO, inserida na Macroárea Distrito Sede de Guarujá - MADSG, com 06 (seis) bairros:

a) Vila Ligya;

b) Santa Maria;

c) Santa Rosa;

d) Santo Antônio;

e) Cachoeira;

f) Parque da Montanha.

IV. Macrozona Leste - MZL, inserida na Macroárea Distrito Sede de Guarujá - MADSG, com 05 (cinco) bairros:

a) Enseada;

b) Rabo do Dragão;

c) Perequê;

d) Pernambuco;

g) Santo Amaro;

V. Macrozona Norte-Norte - MZNN, inserida na Macroárea Distrito de Vicente de Carvalho - MADVC, com 01 (hum) bairro:

a) Itapema.

VI. Macrozona Norte-Sul - MZNS, inserida na Macroárea Distrito Sede de Vicente de Carvalho - MADVC, com 11 (onze) bairros:

- a) Conceiçãozinha;
- b) Boa Esperança;
- c) Jardim Progresso;
- d) Pae Cará;
- e) Parque Estuário;
- f) Porto de Guarujá;
- g) Retroporto;
- h) Vila Áurea;
- i) Vargem Grande
- j) Morrinhos;
- k) Vila Zilda.

CAPÍTULO IV DO ZONEAMENTO

Art. 11 As zonas correspondem a porções do território nas quais incidem parâmetros próprios de parcelamento, uso e ocupação do solo, ora definidos e delimitados nas plantas de zoneamento urbanístico, anexos integrantes desta Lei, constando, respectivamente:

I - Anexo I - Mapa de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo de Guarujá, constando as zonas comuns de uso e ocupação;

II - Anexo II - Memorial Descritivo das Zonas de Uso e Ocupação do Solo;

III - Anexo III - Mapa de Zoneamento Especial de Uso e Ocupação do Solo de Guarujá, constando as zonas e áreas especiais de uso e ocupação;

IV - Anexo IV - Mapa de Zoneamento Especial de Interesse Social de Guarujá, constando as zonas especiais de interesse social;

V - Anexo V - Memorial Descritivo das Zonas Especiais de Uso e Ocupação do Solo;

VI - Anexo VI - Quadro de Ocupação do Solo de Guarujá;

VII - Anexo VII - Quadro de Uso do Solo de Guarujá.

Parágrafo único. Os Anexos I, III e IV estão representados em mapas na escala 1:25.000.

Art. 12. Para os efeitos de parcelamento, uso e ocupação do solo ficam estabelecidas 02 (duas) categorias de zonas já definidas no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano - PDDU e delimitadas nesta lei, a saber:

I – Zonas Comuns de Uso e Ocupação; e

II – Zonas, Áreas e Faixas Especiais de Uso e Ocupação

Seção I

Das Zonas Comuns de Uso e Ocupação

Art. 13 Para o planejamento e gestão do uso e da ocupação do solo foram criadas pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano - PDDU as seguintes zonas comuns de uso e ocupação:

I- Zona de Orla Alta Densidade - ZOAD: áreas sob influência direta das orlas marítimas turísticas, de alta densidade, infraestrutura urbana qualificada, a promover maior diversidade de usos compatíveis de fomento turístico de comércio e serviços, fruição de pedestres e solução de questões de mobilidade urbana, que está subdividida em:

a) ZOAD I - com maior oferta de infraestrutura;

b) ZOAD II- com menor oferta de infraestrutura;

II - Zona de Orla Média Densidade - ZOMD: áreas sob influência direta das orlas marítimas turísticas, de média densidade, infraestrutura urbana qualificada e a qualificar, a promover maior diversidade de usos compatíveis de fomento turístico de comércio e serviços, fruição de pedestres e solução de questões de infraestrutura e mobilidade urbana;

III - Zona de Orla Baixa Densidade I - ZOBD I: áreas sob influência direta das orlas marítimas turísticas, de baixa densidade, infraestrutura urbana qualificada e a qualificar, a promover maior diversidade de usos compatíveis de fomento turístico de comércio e serviços, fruição de pedestres e solução de questões de infraestrutura e mobilidade urbana;

IV - Zona de Orla Baixa Densidade II - ZOBD II: áreas sob influência direta das orlas marítimas turísticas, de baixa densidade, presença de comunidade tradicional e caiçara, infraestrutura urbana a qualificar e a estruturar, a promover usos compatíveis, de lazer, maior fruição de pedestres e solução de questões de infraestrutura e mobilidade urbana;

V - Zona Central Alta Densidade - ZCAD: área central de alta densidade, uso misto e polaridade de comércio e serviços, infraestrutura urbana qualificada, a promover maior fruição de pedestres e solução de questões de mobilidade urbana;

VI - Zona Central Média Densidade - ZCMD: área central de média densidade, uso misto e polaridade de comércio e serviços, infraestrutura urbana qualificada e a qualificar, a promover melhor aproveitamento, fruição de pedestres e solução de questões de infraestrutura e mobilidade urbana;

VII - Zona Mista Alta Densidade - ZMAD: área de alta densidade, uso misto, infraestrutura urbana qualificada e a qualificar, a fomentar mais usos mistos, maior densidade e solução de questões de mobilidade urbana;

VIII - Zona Mista Média Densidade: área de média densidade, uso misto, infraestrutura urbana qualificada e a qualificar, a fomentar mais usos mistos, maior densidade e solução de questões de infraestrutura e mobilidade urbana, que está subdividida em:

- a) ZMMD I- com maior oferta de infraestrutura;
- b) ZMMD II- com menor oferta de infraestrutura;

IX - Zona Mista Baixa Densidade I - ZBD I ZMBD-I: área de baixa densidade, com uso predominantemente residencial e presença de uso misto compatível, urbanização qualificada e a qualificar, a fomentar a renovação urbana através de ampliação de mais usos mistos, maior atração de moradores e pessoas, além da e solução de questões de infraestrutura e mobilidade urbana;

X - Zona Mista Baixa Densidade II - ZBD II ZMBD-II: área de baixa densidade, uso exclusivamente residencial misto, urbanização qualificada, e a qualificar, com restrições ambientais, a fomentar mais usos mistos, e solução de questões de infraestrutura e mobilidade urbana a preservar suas características;

XI - Zona Aeroportuária - ZAEP: área de aeroporto e influência de usos de suporte aeroportuários, a solucionar questões de infraestrutura e mobilidade urbana;

XII - Zona Retroaeroportuária - ZRAEP: área retroaeroportuária e de usos de suporte aeroportuários a fomentar novos investimentos, solucionar questões ambientais, de infraestrutura e mobilidade urbana;

XIII - Zona Portuária Organizada - ZPOR: área exclusivamente portuária e de expansão portuária, coincidente com a poligonal do porto organizado a solucionar questões ambientais, de infraestrutura e mobilidade urbana;

XIV - Zona Portuária Industrial - ZPIND: área portuária, industrial e de usos de suporte a fomentar novos investimentos, solucionar questões ambientais, de infraestrutura e mobilidade urbana;

XV - Zona Retroportuária - ZRPO: área retroportuária e de usos de suporte retroportuários a fomentar novos investimentos, solucionar questões ambientais, de infraestrutura e mobilidade urbana;

XVI - Zona Náutica Industrial - ZNIND: áreas com atividades mistas relacionadas ao turismo, pesca, indústria e manutenção naval com presença de ecossistemas de preservação e infraestrutura urbana a qualificar, a promover maior fomento a usos industriais náuticos compatíveis e solução de questões de infraestrutura e mobilidade urbana;

XVII - Zona Náutica Turística - ZNTUR: áreas com atividades mistas com menor grau de incomodidade, relacionadas ao turismo, pesca, indústria e manutenção naval com presença de ecossistemas de preservação e infraestrutura urbana a qualificar, a promover maior fomento a usos turísticos compatíveis e solução de questões de infraestrutura e mobilidade urbana;

XVIII - Zona de Morro I – ZM I: áreas de morro com ocupação consolidada e infraestrutura urbana qualificada, e uso ambientalmente compatível, com restrições menores ambientais;

XIX - Zona de Morro II – ZM II: áreas de morro com ocupação consolidada e infraestrutura urbana qualificada, e uso ambientalmente compatível, com maiores restrições ambientais;

XX - Zona Ambiental - ZAMB: áreas de preservação ambiental a proteger, recuperar ou gerir usos compatíveis.

§ 1º. As zonas acima listadas, a exceção da ZAMB, estão agrupadas em:

a) Grupo de Zonas de Orla - agrupando as zonas sob influência da orla marítima das principais praias turísticas, sendo: ZOAD I, ZOAD II, ZOMD, ZOBD I, ZOBD II;

b) Grupo de Zonas Centrais - agrupando as zonas que se caracterizam como pólos de concentração de comércio e serviços em ambas macro áreas (MASG e MAVC), sendo: ZCAD e ZCMD;

c) Grupo de Zonas Mistas - agrupando as zonas intermediárias de uso misto, sendo: ZMAD, ZMMD I, ZMMD II, ~~ZMBD I e ZMBD II~~ ZBD I e ZBD II;

d) Grupo de Zonas de Aeroporto: agrupando as zonas sob influência direta e indireta do aeroporto, sendo: ZAEP e ZRAEP;

e) Grupo de Zonas do Porto: agrupando as zonas sob influência direta e indireta do porto, sendo: ZPOR, ZPIND e ZRPO;

f) Grupo de Zonas Náuticas: agrupando as zonas de usos náuticos, sendo: ZNID e ZNTUR;

g) Grupo de Zonas de Morro: agrupando as zonas de morro com ocupação urbana consolidada, sendo: ZMO I e ZMO II.

§ 2º As Zonas Comuns aqui definidas têm seus perímetros delimitados no Anexo I - Mapa de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo desta lei complementar.

§ 3º Nos Grupos de Zonas de que tratam as alíneas “d” e “e” poderá ser fomentada a implantação de Zona de Processamento de Exportação - ZPE, de acordo com legislação federal Lei nº 11.508, devendo as mesmas estarem aptas.

Seção II

Das Zonas, Áreas e Faixas Especiais de Uso e Ocupação

Art. 14 Para o planejamento e gestão do uso e da ocupação do solo foram criadas pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano - PDDU as seguintes áreas e zonas especiais de uso e ocupação:

I - Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS: são determinadas porções de território com destinação específica e que atendem às normas próprias de uso e ocupação do solo, destinadas à regularização fundiária e urbanística, produção e manutenção de Habitação de Interesse Social - HIS e de Habitação de Mercado Popular - HMP, obedecendo à seguinte classificação no Plano Diretor, compreendidas:

a) ZEIS 1 - para áreas já ocupadas e consolidadas, destinadas à programas de Habitação de Interesse Social - HIS e de Habitação de Mercado Popular - HMP;

b) ZEIS 2 - para áreas ou terrenos não edificados, subutilizados ou não utilizados, destinados à programas de Habitação de Interesse Social - HIS e de Habitação de Mercado Popular - HMP;

II - Zona Especial de Praia – ZEP: compreende a área onde se pretende garantir que seja cumprida a função socioambiental, obedecendo aos princípios de gestão territorial integrada e compartilhada, de respeito à diversidade, de racionalização e eficiência dos usos múltiplos legalmente autorizados e promover o correto uso e ocupação, garantindo o livre e franco acesso a ela e ao mar, em qualquer direção e sentido, de forma democrática;

III – Áreas Especiais de Interesse e Proteção Histórico Cultural e Paisagística – AEHCP: correspondem às áreas:

a) De interesse histórico cultural, com acervo de bens imóveis tombados, bem como às áreas tombadas de interesse paisagístico, ampliando os incentivos à recuperação e preservação do conjunto existente, através de instrumentos como a Transferência do Direito de Construir – TDC disciplinado nesta lei complementar;

b) Com ocupações de núcleo originário da cultura caiçara, com presença de comunidades que se reconhecem como tal e que tem a atividade pesqueira como atividade econômica.

IV - Áreas Especiais de Interesse Ambiental – AEIA: são fragmentos do território do município destinadas à preservação e proteção do patrimônio ambiental, caracterizadas por remanescentes de Mata Atlântica, vegetações nativas, arborização de relevância ambiental e significativa, com existência de nascentes, que possuem como atributos a manutenção de serviços ecossistêmicos, alto índice de permeabilidade, regulação microclimática e de transição de ecossistemas;

V - Áreas Especiais de Adensamento Sustentável – AEAS: compreendem áreas demarcadas ao longo dos sistemas de transporte coletivo de média capacidade que tem como princípio melhor aproveitamento da infraestrutura urbana e do potencial de uso e ocupação, promovendo maior adensamento urbano de modo sustentável;

VI - Áreas Especiais de Interesse Pesqueiro - AEIP: compreendem áreas demarcadas ao longo da orla marítima de Guarujá em locais com presença de ocupações originárias de núcleos pesqueiros, e com presença de atividade pesqueira. Estas áreas deverão ter prioridade na preservação das atividades pesqueiras;

~~VI- VII - Faixas Restritivas de Gabarito de Limite de Altura - FRG FLA:~~ são faixas com alturas máximas estabelecidas para as edificações em virtude de interferência em rota de tráfego aéreo, ou por limitações para impedir sombreamento em praias urbanas, ~~ou~~ restrição advinda de tombamento devidamente regulamentado **ou preservação de paisagem urbana;**

a) Faixa Restritivas de Gabarito de Limite de Altura I - FRG FLA I: Restritiva de Gabarito I – FRG I – incide sobre lotes localizados no cone de aproximação de aeronaves do aeroporto de Guarujá, cujo gabarito é definido pela Autoridade Aeronáutica ou órgão competente governamental;

b) Faixa Restritivas de Gabarito de Limite de Altura II - FRG FLA II - incide sobre lotes localizados nas praias urbanas da Enseada, Tombo e Pernambuco, considerando estudos técnicos de sombreamento, baseados na Carta Solar;

c) Faixa Restritivas de Gabarito de Limite de Altura III - FRG FLA III – incide sobre lotes localizados na área envoltória de área tombada, devidamente regulamentadas, ou em **processo de** regulamentação, pelos órgãos estadual ou federal, fiscalizadores e instituidores do tombamento, que devem cumprir os índices definidos na normatização **ou condicionado à análise pelos órgãos protetores;**

d) Faixa de Limite de Altura IV - FLA IV - incide sobre áreas da cidade com urbanização qualificada ou a qualificar consolidada em baixa densidade e baixa altura das edificações, em localidades onde se pretende preservar a paisagem urbana presente.

CAPÍTULO V DA CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA

Seção I Da Hierarquia

Art. 15 Para os efeitos desta Lei Complementar, as vias ficam especificadas e classificadas considerando as definições do Código de Trânsito Brasileiro CTB conforme Anexo VIII - Mapa de Hierarquia do Sistema Viário de Guarujá e abaixo discriminado:

I - Vias de Trânsito Rápido - TR: aquela caracterizada por acessos especiais com trânsito livre, sem interseções em nível, sem acessibilidade direta aos lotes lindeiros e sem travessia de pedestres em nível, com velocidade máxima até 80km/h (oitenta quilômetros por hora);

II - Vias Arteriais - A: aquela caracterizada por interseções em nível, geralmente controlada por semáforo, com acessibilidade aos lotes lindeiros e às vias secundárias e locais, possibilitando

o trânsito entre as regiões da cidade, com velocidade máxima até 60km/h (sessenta quilômetros por hora);

III - Vias Coletoras - C: aquela destinada a coletar e distribuir o trânsito que tenha necessidade de entrar ou sair das vias de trânsito rápido ou arteriais, possibilitando o trânsito dentro das regiões da cidade, com velocidade máxima até 40km/h (quarenta quilômetros por hora);

IV - Vias Locais - L: aquela caracterizada por interseções em nível, geralmente não semaforizadas, destinadas apenas ao acesso local ou a áreas restritas, com velocidade máxima até 30km/h (trinta quilômetros por hora);

§ 1º A hierarquia viária, especificada neste artigo, está representada no Anexo VIII - Mapa de Hierarquia do Sistema Viário de Guarujá.

§ 2º É considerada via a superfície por onde transitam veículos, pessoas e animais, compreendendo a pista ou faixa de rolamento, a calçada, o acostamento, ilha, canteiro central, passeio, passarela, calçadão, praça, túnel, viaduto e ponte.

§ 3º Calçada é parte da via, local que não é destinado à circulação dos veículos, sendo reservada para os pedestres, implantação de mobiliário urbano, sinalização e vegetação. Normalmente tem um nível diferente.

§ 4º Passeio é parte da calçada (mas pode ser parte da pista de rolamento desde que sinalizada por pintura ou elemento físico separador) destinada exclusivamente para a circulação de pedestres.

§ 5º A hierarquia viária se determina em razão do seu porte, uso e sua função no contexto da mobilidade urbana.

Seção II ***Das Vias Especiais***

Art. 16 Para os efeitos desta Lei Complementar, as vias especiais ficam estabelecidas e identificadas de acordo com as seguintes definições:

I - CV: ciclovias e ciclofaixas, compreendendo vias destinadas à circulação de veículos não motorizados e motorizados, **conforme resoluções do CONTRAN** ~~com potência de até 350W e velocidade máxima de 25 km/h,~~ com segregação física ou delimitada por sinalização específica, respectivamente;

II - CP: vias de circulação de pedestres, compreendendo galerias internas a edificações, passagens, áreas de fruição pública, incluindo escadarias, no caso dos morros;

III – FM: faixas de circulação exclusiva de motos, motonetas e ciclomotores, [conforme resoluções do CONTRAN](#) ~~com potência acima de 350W~~ com segregação física ou delimitada por sinalização específica nas pistas ou faixas de rolamento;

IV - VC: vias compartilhadas, compreendendo vias preferencialmente desprovidas de sinalização semafórica e sem separações nítidas entre o espaço dos pedestres e dos diferentes veículos com velocidade máxima conforme legislação federal específica;

Art. 17 As vias especiais estão representadas no Anexo VIII - Mapa de Hierarquia do Sistema Viário de Guarujá, desta lei complementar.

Art. 18 As vias especiais serão alvo de regulamentação específica, podendo incluir novas vias no mapeamento no Plano Municipal de Mobilidade e Acessibilidade Urbanas.

TÍTULO III DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 19 O uso e a ocupação do solo ficam condicionados:

I – Ao zoneamento, comum ou especial, em que a área se situa;

II - Classificação da via em que o imóvel se situa;

III – Aos demais parâmetros e condicionantes estabelecidos nesta lei complementar ou legislação específica.

CAPÍTULO I DAS CATEGORIAS DE USO DO SOLO

Seção I Quanto aos Usos

Art. 20 Os critérios adotados nesta Lei Complementar para discriminar categorias de uso do solo referem-se:

I - Às atividades específicas para áreas de preservação e características das edificações;

II – A tipologia habitacional, no caso de uso residencial;

III - À finalidade ou destinação fática do imóvel, ou tipo de atividades a que o imóvel se destina;

IV - Aos diferentes requisitos de localização, de acesso e disponibilidade de serviços públicos, quando a atividade assim o determinar;

V - Aos níveis de incomodidade e controle ambiental, particularmente ao que se refere à emissão de ruídos, vapores, gases, particulados e odores;

VI - Ao potencial de interferência no trânsito;

VII - À periculosidade, ou riscos de acidentes;

VIII - Aos impactos urbanísticos.

Art. 21 Ficam estabelecidas as seguintes categorias de uso:

I - Interesse ambiental IA;

II - Residencial R;

III - Comercial e prestação de serviços - CS;

IV - Portuária, Aeroportuária e Náutica PAN;

V - Industrial I;

VI - Especial E.

§ 1º É admitida a instalação, no mesmo lote ou edificação, de mais de uma categoria ou subcategoria de uso, bem como a combinação de usos residenciais e não residenciais, configurando o uso misto.

§ 2º É obrigatório o Laudo Técnico de Avaliação LTA, de acordo com a Legislação Sanitária vigente, antes da obtenção de alvarás e habite-se, para uso não residencial.

§ 3º Para os casos que gerem incomodidade ou risco ambiental é necessária a obtenção prévia da Licença de Operação LO, expedida pelo órgão licenciador, antes do início da atividade, conforme normatização e Legislação Estadual e Federal.

§ 4º Para expedição do alvará das atividades descritas neste artigo é necessária a obtenção do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros AVCB ou Certificado de Licença do Corpo de Bombeiros CLCB, conforme normatização e Legislação Estadual e Federal.

§ 5º Os usos que, nos artigos seguintes, têm como característica a necessidade de fixação de padrões específicos ou de compatibilidade para a proteção, preservação ou recuperação ambiental, terão estes definidos nos estudos a serem apresentados, como EIV ou EIA-RIMA.

§ 6º As atividades não exemplificadas nesta Lei Complementar serão enquadradas em classificação similar, a ser definida pelo órgão licenciador competente até que sejam previstas em revisão futura.

§ 7º Os usos permitidos nas vias arteriais ficam estendidos a todos os lotes das quadras com face para essas vias, compreendendo sua faixa de abrangência.

§ 8º Nas vias Arteriais Av. D. Pedro I e Av. Adhemar de Barros a faixa de abrangência estende-se não somente aos lotes das quadras com face à essas vias, mas também a segunda quadra subsequente.

§ 9º A correlação das classificações urbanísticas de uso acima relacionadas e que consideram o grau de incomodidade com a Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE) para efeitos de licenciamento para funcionamento das atividades será regulamentada por lei ou decreto regulamentador específico pela Secretaria Municipal de Finanças (SEFIN) ou órgão correspondente no prazo de até 01 (hum) ano.

Art. 22 Para os efeitos desta lei complementar, as atividades de interesse ambiental - IA englobam atividades comerciais, de serviços, institucionais e produtivas, compatíveis com a proteção, preservação ou recuperação ambiental, divididas nas seguintes subcategorias:

I - IA-1: atividades de pesquisa e educação ambiental: empreendimentos realizados por períodos de tempo limitados e em instalações ou territórios específicos, tais como pesquisa científica, educação ambiental, manejo florestal sustentável, entre outros;

II - IA-2: atividades de manejo sustentável: aquelas realizadas no meio rural ou ligadas às atividades rurais, tais como agroindústria, atividades agroflorestais, agropecuária, agricultura familiar, aquicultura, piscicultura, dentre outras;

III - IA-3: atividades de lazer e serviços que ofereçam infraestrutura ao ecoturismo adaptadas à conservação das condições ambientais onde estão localizadas, a exemplo de serviços de ecoturismo e de lazer, clubes, pousadas, pequenos comércios, restaurantes e lanchonetes;

IV - IA-4: captação de água mineral ou potável de mesa: destinada ao consumo, associado ou não ao envase;

V - IA-5: local de reunião ou de eventos ambientalmente compatíveis: estabelecimentos destinados à feira de exposição ou apresentação de natureza ecoturística, artística, esportivo, cultural, agrícola mediante à obtenção do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros AVCB ou Certificado de Licença do Corpo de Bombeiros CLCB.

Art. 23 O uso residencial R é o destinado à moradia, tanto do tipo uni-habitacional R1 como pluri-habitacional R2 e divide-se nas seguintes subcategorias:

I - R1: 1 (uma) unidade habitacional por lote;

II - R2h: conjunto de duas ou mais unidades habitacionais, agrupadas horizontalmente ou sobrepostas, e todas com entrada independente com frente para a via oficial de acesso ou em condomínio, sendo subdividido em:

a) R2h-1 - casas geminadas: conjunto de unidades habitacionais agrupadas horizontalmente, todas com frente e acesso independente para a via oficial de circulação;

b) R2h-2 - casas sobrepostas: duas unidades habitacionais agrupadas verticalmente no mesmo lote, com frente e acesso independente para a via oficial de circulação;

c) R2h-3 - conjunto residencial horizontal: aquele constituído em condomínio por casas isoladas, geminadas ou sobrepostas, com acesso independente a cada unidade habitacional por via particular de circulação de veículos ou de pedestres, internas ao conjunto.

III - R2v: conjunto com mais de duas unidades habitacionais, agrupadas verticalmente em edifícios de apartamentos ou conjuntos residenciais verticais com áreas comuns, sendo subdividido em:

a) R2v-1 - conjunto residencial com até 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída;

b) R2v-2 - conjunto residencial com mais de 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) até 10.000m² (dez mil metros quadrados) de área construída;

c) R2v-3 - conjunto residencial com mais de 10.000m² (dez mil metros quadrados) até 20.000m² (vinte mil metros quadrados) de área construída;

d) R2v-4 - conjunto residencial com mais de 20.000m² (vinte mil metros quadrados) de área construída.

Art. 24 As categorias de uso comercial e de prestação de serviços, identificadas pela sigla CS, ficam subdivididas nas seguintes categorias:

I - CS-0: comércio ou prestação de serviços caracterizados por atividades de influência local com dimensão até 500m² (quinhentos metros quadrados) de área construída ou lotação de até 100 (cem) lugares, compatível com a vizinhança residencial no que diz respeito às características de acessos, de tráfego e aos níveis de ruído, vibrações e poluição, e se localizados em empreendimentos mistos, devem dispor de acessos independentes, desde que utilizem apenas o térreo, o embasamento ou blocos distintos, admitindo-se as seguintes atividades:

a) serviços profissionais - estabelecimentos destinados à prestação de serviços de profissionais liberais, técnicos ou universitários ou de apoio ao uso residencial a exemplo de: escritórios de advocacia, arquitetura, engenharia, publicidade, contabilidade e similares; imobiliárias, corretoras e seguradoras, agências de viagens; editoras de livros, jornais e revistas sem impressão, *lanhouses*, produtoras cinematográficas de rádio e TV;

b) serviços de saúde - estabelecimentos de pequeno porte destinados à saúde pessoal, sem unidade de pronto atendimento médico a exemplo de: consultórios e clínicas médicas, odontológicas e veterinárias; laboratórios clínicos e de imagem; estúdios de pilates, ioga, fisioterapia e atividades físicas, que não funcionem após às 22 h;

c) serviços pessoais - estabelecimentos destinados ao atendimento pessoal estético a exemplo de: cabeleireiros, spas, centros estéticos e pet shops sem alojamento para animais;

d) serviços educacionais - estabelecimentos destinados ao ensino pré-escolar ou à prestação de serviços de apoio aos estabelecimentos de ensino seriado e não seriado a exemplo de: berçários, creches, escolas de ensino infantil e educação especial; cursos livres, escolas de

artesanato, escolas de idiomas e informática; cursos preparatórios para vestibular e bibliotecas, incluindo cafeterias e cantinas de pequeno porte destinadas ao público interno;

e) serviços assistenciais - estabelecimentos de hospedagem ou moradia a exemplo de: casas de repouso; clínicas e residências geriátricas;

f) serviços turísticos - estabelecimentos de hospedagem, incluindo cafeterias e cantinas de pequeno porte destinadas ao público interno e não sendo permitidos estacionamento de ônibus;

g) atividades associativas - local de reunião de associações comunitárias, culturais e esportivas de caráter local a exemplo de: entidades de classe, associações beneficentes, comunitárias e de vizinhança, organizações sindicais ou políticas, cafeterias e cantinas de pequeno porte destinadas ao público interno, vedadas em suas dependências a realização de festas, bailes e similares;

h) atividades religiosas - local de culto localizado na zona urbana ou rural, vedada a reprodução de música ao vivo ou mecânica, se não tiver proteção acústica.

Í II - CS-1: comércio ou prestação de serviços caracterizados por atividades de influência local com dimensão até 500m² (quinhentos metros quadrados) de área construída ou lotação de até 100 (cem) lugares, compatível com a vizinhança residencial no que diz respeito às características de acessos, de tráfego e aos níveis de ruído, vibrações e poluição, e se localizados em empreendimentos mistos, devem dispor de acessos independentes, desde que utilizem apenas o térreo, o embasamento ou blocos distintos, admitindo-se as seguintes atividades:

~~a) serviços profissionais - estabelecimentos destinados à prestação de serviços de profissionais liberais, técnicos ou universitários ou de apoio ao uso residencial a exemplo de: escritórios de advocacia, arquitetura, engenharia, publicidade, contabilidade e similares; imobiliárias, corretoras e seguradoras, agências de viagens; editoras de livros, jornais e revistas sem impressão, lanhouses, produtoras cinematográficas de rádio e TV;~~

~~b) serviços de saúde - estabelecimentos de pequeno porte destinados à saúde pessoal, sem unidade de pronto atendimento médico a exemplo de: consultórios e clínicas médicas, odontológicas e veterinárias; laboratórios clínicos e de imagem; estúdios de pilates, ioga, fisioterapia e atividades físicas, que não funcionem após às 22 h;~~

a) serviços técnicos - a exemplo de: oficinas técnicas de eletrônicos e eletrodomésticos, empresas de vigilância por monitoramento eletrônico;

b) serviços de reparo e manutenção - estabelecimentos destinados à prestação de serviços técnicos de reparo ou de apoio ao uso residencial a exemplo de: chaveiros, sapateiros, tapeceiros, eletricitistas e encanadores, lavanderias, tinturarias, conserto de bicicletas;

~~c) serviços pessoais - estabelecimentos destinados ao atendimento pessoal estético a exemplo de: cabeleireiros, spas, centros estéticos e pet shops sem alojamento para animais;~~

c) serviços de armazenamento e guarda de bens móveis de pequeno porte - espaços ou estabelecimentos destinados à guarda de mercadorias em geral, máquinas, equipamentos e móveis;

d) comércio de produtos alimentícios, a exemplo de: minimercados, empórios, mercearias, laticínios, rotisserias, hortifrutigranjeiros, panificadoras, confeitarias, bombonieres, adegas, sorveterias, *bistrô* e cafeterias, vedada a reprodução de música ao vivo ou mecânica;

e) comércio de abastecimento de âmbito local - estabelecimentos de venda direta ao consumidor de produtos relacionados ou não ao uso residencial a exemplo de: artigos e acessórios de vestuário; artigos esportivos, produtos farmacêuticos, de perfumaria e cosméticos; produtos médicos, hospitalares, odontológicos, óticos e ortopédicos; produtos de informática e escritório; papelarias, floriculturas, armarinhos e lojas de variedades e conveniência;

~~**i)** serviços educacionais - estabelecimentos destinados ao ensino pré-escolar ou à prestação de serviços de apoio aos estabelecimentos de ensino seriado e não seriado a exemplo de: berçários, creches, escolas de ensino infantil e educação especial; cursos livres, escolas de artesanato, escolas de idiomas e informática; cursos preparatórios para vestibular e bibliotecas;~~

~~**j)** serviços assistenciais - estabelecimentos de hospedagem ou moradia a exemplo de: casas de repouso; clínicas e residências geriátricas;~~

~~**k)** serviços turísticos - estabelecimentos de hospedagem;~~

~~**l)** atividades associativas - local de reunião de associações comunitárias, culturais e esportivas de caráter local a exemplo de: entidades de classe, associações beneficentes, comunitárias e de vizinhança, organizações sindicais ou políticas, vedadas em suas dependências a realização de festas, bailes e similares;~~

~~**m)** atividades religiosas - local de culto localizado na zona urbana ou rural, vedada a reprodução de música ao vivo ou mecânica, se não tiver proteção acústica.~~

H III- CS-2: comércio ou prestação de serviços que podem adequar-se aos padrões de uso residencial, com dimensão superior a 500 (quinhentos metros quadrados) até 2.000m² (dois mil metros quadrados) de área construída excetuando as alíneas “c”, “g” e “j”, ou com lotação de até 500 (quinhentos) lugares e que impliquem na fixação de padrões específicos referentes às características de ocupação do lote, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruído, de vibrações e de poluição ambiental, e se localizados em empreendimentos mistos, devem dispor de acessos independentes e que sejam utilizados apenas no térreo, no embasamento ou em blocos distintos, admitindo-se as seguintes atividades:

a) serviços profissionais - estabelecimentos destinados à prestação de serviços especializados a exemplo de: estúdios cinematográficos, de rádio e TV, locadoras de máquinas e equipamentos de pequeno porte;

b) serviços pessoais - estabelecimentos destinados ao atendimento pessoal a exemplo de: academias de ginástica;

c) serviços de saúde - estabelecimentos destinados ao atendimento à saúde da população com área construída até 7.500m² (sete mil e quinhentos metros quadrados) a exemplo de centros médicos, clínicas de especialidades e clínicas de pronto atendimento;

d) serviços culturais - espaços destinados a exposições a exemplo de: galerias de arte e museus;

e) serviços de segurança - estabelecimentos destinados à prestação de serviços de segurança a exemplo de: empresas de segurança privada, de escolta de pessoas, de bens, com a exceção daquelas que utilizem animais em serviço de guarda, segurança e vigilância em qualquer situação;

f) serviços de armazenamento - espaços ou estabelecimentos destinados ao armazenamento ou guarda de mercadorias em geral, máquinas ou equipamentos, móveis ou animais;

g) serviços de guarda de automóveis - estacionamentos com até 200 vagas de automóvel, em caso de edifícios-garagem, admitindo-se entre 500m² (quinhentos metros quadrados) e 5.000m² (cinco mil metros quadrados) de área construída, permitindo lavagem a seco, a exemplo de estacionamentos de motos, veículos leves, utilitários e ônibus;

h) comércio varejista de combustíveis, a exemplo de: revenda de gás, com exceção do envase, e postos de abastecimento, com restrição ao abastecimento a diesel;

i) serviços de hospedaria - estabelecimentos destinados à hospedaria, com ou sem serviços de lavanderia, a exemplo de: pousadas, pensões, albergues, hotéis, motéis e flats;

j) comércio de produtos alimentícios - açougue, peixaria, avícola, comércio de alimentação englobando diversão, a exemplo de: restaurantes, pizzarias, churrascarias, lanchonetes, bares com ou sem fabricação artesanal de bebidas, com ou sem reprodução de música ao vivo ou mecânica, independente da metragem de área construída, açougues, peixarias, avícolas;

k) comércio de abastecimento - comércio varejista de mercadorias em geral, a exemplo de: lojas de departamentos, eletrodomésticos, móveis, colchões, tapetes e tecidos; plantas e produtos paisagísticos e vidraçarias;

l) comércio de materiais de construção, a exemplo de: produtos hidráulicos e elétricos, mediante eliminação de impactos urbanísticos;

m) atividades educacionais - estabelecimentos de ensino seriado ou não, destinados à educação formal e informal, de ensino fundamental, médio, superior e profissionalizante e escola de condutores;

n) atividades associativas - local de reuniões, eventos ou associações comunitárias, culturais e esportivas, com lotação superior a 100 (cem) e até 500 (quinhentas) pessoas a exemplo de: entidades de classe, associações beneficentes, comunitárias e de vizinhança, organizações sindicais ou políticas, organizações religiosas ou filosóficas com realização de festas, bailes e similares;

o) atividades religiosas local de culto com lotação de até 500 (quinhentas) pessoas na área interna à edificação destinada ao culto.

III IV - CS-3: comércio ou prestação de serviços que não podem adequar-se aos padrões de uso residencial, com dimensão maior que 2.000 m² (dois mil metros quadrados) e lotação superior a 500 (quinhentos) lugares e que impliquem na fixação de padrões específicos referentes às características de ocupação do lote, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruído, de vibrações e de poluição ambiental, admitindo-se as seguintes atividades:

a) serviços profissionais - espaços, estabelecimentos ou instalações sujeitos a controle específico ou de valor estratégico para a segurança e serviços públicos, a exemplo de: bancos, sociedade de créditos e cartórios;

b) serviços culturais - local de reunião ou evento de grande porte localizado na zona urbana a exemplo de: cinemas, salas de música, espetáculos e teatros;

c) serviços pessoais - estabelecimentos destinados ao atendimento pessoal a exemplo de: academias de ginástica;

d) serviços de estética, a exemplo de: centros de estética que armazenem produtos químicos de média periculosidade e pet shops com alojamento de animais;

e) serviços de reparo e manutenção - estabelecimentos destinados à prestação de serviços mecânicos, de reparos em geral e de confecção ou similares, incluindo os postos de abastecimento de veículos, com liberação ao abastecimento a diesel, a exemplo de: oficinas mecânicas, de reparo e pintura de veículos de passeio e utilitários, lavagem de veículos, reparo de equipamentos e implementos de pequeno porte em geral;

f) comércio varejista ou atacadista de abastecimento de grande porte, com dimensão de até 3.000m² (três mil metros quadrados) de área construída, a exemplo de: supermercados;

g) comércio varejista de mercadorias em geral, a exemplo de: lojas de departamento e magazines, varejões e centros comerciais;

h) comércio varejista produtos da construção, a exemplo de: derivados do concreto e cerâmicos, tintas e resinas, atividades de controle de pragas;

i) serviços da construção, a exemplo de: marcenarias, serralherias e marmorarias;

j) comércio e depósito de resíduos e sucatas metálicas e não metálicas e de materiais recicláveis, a exemplo de: cooperativas de recicláveis;

k) atividades recreativas: local de reunião ou evento de grande porte localizado na zona urbana com lotação superior a 500 (quinhentas) pessoas a exemplo de: clubes sociais, quadras de esportes, centros esportivos e casa de festas e eventos;

l) comércio de alimentação de grande porte e eventos, a exemplo de: casas noturnas, salão e casa de festas e restaurantes;

m) serviços de educação de grande porte: estabelecimentos de grande porte destinados ao ensino englobando todas as suas modalidades, com mais de 2.000m² (dois mil metros quadrados) de área construída;

n) serviços de saúde de grande porte: estabelecimentos de grande porte destinados ao atendimento à saúde da população, com área construída igual ou superior a 7.500m² (sete mil e quinhentos metros quadrados);

o) atividades religiosas: local de culto de grande porte.

IV V - CS-4: comércio ou prestação de serviços que impliquem na fixação de padrões específicos ou maior dimensão e incomodidade dos que os acima previstos referentes às características de ocupação do lote, de acesso, de localização, de excepcional tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruído, de vibrações e de poluição ambiental, admitindo-se as seguintes atividades:

a) serviços de saúde, a exemplo de: hospitais, prontos-socorros e maternidades;

b) comércio varejista de mercadorias em geral - serviços de armazenamento e guarda de bens móveis de grande porte, a exemplo de: espaços ou estabelecimentos destinados à venda ou guarda de mercadorias em geral, máquinas ou equipamentos, guarda de móveis ou animais, incluindo garagem de ônibus, acima de 3.000m² (três mil metros quadrados) de área construída incluindo estacionamentos com mais de 200 vagas de automóvel, shopping center e hipermercados;

c) comércio atacadista;

d) atividades educacionais, a exemplo de: educação superior, faculdades e universidades;

e) atividades recreativas e culturais, a exemplo de: centros de convenções, pavilhão de feiras e exposições;

f) comércio varejista de combustíveis, a exemplo de: postos de abastecimento, sem restrição ao abastecimento a diesel e revenda de gás;

g) atividades recreativas e esportivas, a exemplo de: estádios, hipódromos, autódromos e kartódromos;

h) serviços profissionais, a exemplo de: empresas de transporte e guarda de valores;

i) serviços de transporte: terminal de passageiros, rodoviárias e estações ferroviárias.

¶ **VI - CS-5:** comércio ou prestadoras de serviços funerários, que implicam na fixação de padrões específicos a exemplo de cemitérios, velórios, funerárias, crematórios, necrotérios e serviços de tanatopraxias;

§ 1º. As atividades previstas no inciso **II CS-1** que gerem incomodidade de odores, resíduos, gases, ruídos estarão condicionadas ao Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV.

§ 2º. Serão autorizados somente os casos das atividades previstas no inciso **VI** quando distarem no mínimo 300 m (trezentos metros) de qualquer equipamento Público Municipal ligado à área da saúde.

§ 3. O início de quaisquer atividades previstas no inciso **VI** fica condicionado à obtenção, no licenciamento, do habite-se comercial.

§ 4º. No caso de serviços de crematórios a exigência será de ~~1.000m (mil metros)~~ **300 m (trezentos metros)** de distância de qualquer equipamento público municipal e locais de grande aglomeração, como os descritos no inciso ~~IV~~ **V**.

Art. 25 A categoria de uso das atividades portuárias, aeroportuárias e náuticas é identificada pela sigla PAN , e se caracteriza pelos estabelecimentos destinados à armazenagem, comércio e prestação de serviços, que impliquem em fixação de padrões específicos quanto ao tráfego de veículos pesados, à periculosidade ou riscos de acidentes, admitindo instalações:

I - PAN-1: retroportuárias e retro aeroportuárias especializadas ou multiuso, a exemplo de: guarda ou regulagem de ônibus e de caminhões, oficinas de reparo de contêineres, veículos pesados e máquinas de grande porte, praças de rastreamento, identificação e controle automático de cargas, por varredura eletrônica, unidades de aferição, amostragem, inspeção e pesagem de veículos de carga, empresas transportadoras ou de transportadores autônomos de cargas, aeroviárias e aquaviárias, dutovias, esteiras rolantes de carga, processos logísticos e industriais;

II - PAN-2: retroportuárias e retro aeroportuárias especializadas ou multiuso, de comércio ou armazenagem de materiais de grande porte ou carga em geral - unitizada ou não, semovente ou não, perigosa ou não, sobre rodas ou não, líquidos inflamáveis e combustíveis;

III - PAN-3: ligadas a atividades náuticas, como marinas, atracadouros para embarcações turísticas ou de pesca;

IV - PAN-4: ligadas a atividades aeronáuticas, como aeroportos, terminais, helipontos.

Parágrafo único . Nas zonas orla serão permitidas as atividades PAN-3 somente para guarda de embarcações de pequeno porte para fins de pesca e lazer.

Art. 26 A categoria de uso industrial, identificada pela sigla I, fica subdividida da seguinte forma:

I - I-1: Indústrias potencialmente sem risco ambiental, e que não apresentem grau de incomodidade, com efeitos inócuos, independentemente do tipo de atividade, estabelecimentos industriais onde não seja processada qualquer operação de fabricação, mas apenas de montagem, como confecções de vestuário, fabricação de artefatos de joalheria e ourivesaria, confecções que não utilizem processos de tingimento de fibras ou tecidos, fabricação artesanal de alimentos e bebidas de pequeno porte, até 100m² (cem metros quadrados) compatíveis com a vizinhança residencial;

II - I-2: Indústrias potencialmente sem risco ambiental que obedeçam padrões de baixo grau de incomodidade, com efeitos inócuos, compatíveis com outros usos urbanos, de médio porte acima de 100m² (cem metros quadrados) a exemplo de:

a) fabricação de máquinas para escritório e equipamentos de informática: indústrias cuja incomodidade esteja vinculada aos processos de montagem, não sendo processada qualquer operação de transformação de materiais;

b) fabricação de equipamentos de comunicações: indústrias cuja incomodidade esteja vinculada aos processos de montagem, não sendo processada qualquer operação de transformação de materiais;

c) fabricação de equipamentos de instrumentação médico-hospitalares, instrumentos de precisão e ópticos, equipamentos para automação industrial, cronômetros e relógios: indústrias cuja incomodidade esteja vinculada aos processos de montagem, não sendo processada qualquer operação de transformação de materiais;

d) beneficiamento e aparelhamento de bens minerais não metálicos;

e) fabricação de produtos alimentícios e bebidas artesanais, estabelecimentos destinados à preparação de alimentos, conservas, produtos de cereais, bebidas, dentre outros;

f) fabricação de produtos de fumo.

III - I-3: Indústrias com risco ambiental leve por apresentarem médio grau de incomodidade e baixo grau de nocividade em função dos efluentes hídricos e atmosféricos, ruídos além de pessoal e tráfegos toleráveis, a exemplo de:

a) fabricação de artefatos de papel: indústrias potencialmente geradoras de ruídos e vibração compatíveis com o uso residencial;

b) torrefação e moagem de café;

c) fabricação de refrigerantes;

- d) fabricação de sabões, detergentes, produtos de limpeza e perfumaria;
- e) impressão de jornais, revistas e livros;
- f) atividades de processamento relacionadas com a reciclagem de materiais;
- g) beneficiamento pesqueiro.

IV - I-4: Indústrias com risco ambiental moderado por apresentarem elevado grau de incomodidade em função do grande porte além de pessoal e tráfego intensos; médio ou alto grau de nocividade em função da exalação de odores e material particulado, vibrações e ruídos fora dos limites da indústria; baixo grau de periculosidade por produzirem efeitos minimizáveis pela aplicação de métodos adequados ao controle e tratamento de efluentes, a exemplo de moagem de trigo e fabricação de seus derivados, fabricação de tecidos e artigos de malha, a exemplo de:

a) fabricação de produtos têxteis: estabelecimentos destinados ao beneficiamento e tecelagem de fibras têxteis, estamparia e texturização, alveijamento e tingimento de tecidos;

b) fabricação de artigos de borracha: estabelecimentos destinados à fabricação de fios de borracha, espuma de borracha, que não utilizem processos de regeneração de borracha, serrarias com desdobramento de madeira, fabricação de equipamentos e aparelhos elétricos, metalurgia do alumínio e suas ligas;

c) fabricação de papel e produtos de papel: indústrias destinadas à fabricação de papel, papelão, cartolina e cartão;

d) edição, impressão e reprodução de gravações: indústrias potencialmente incômodas pela emissão de odores, ruídos e vibração, podendo tornar-se insalubres e com periculosidade pelo uso de solventes em operações de impressão, pela emissão de poluentes atmosféricos e manipulação de substâncias inflamáveis;

e) fabricação de produtos de minerais não metálicos: estabelecimentos destinados à fabricação de vidro, artigos de vidro, artefatos de concreto, cimento e estuque.

V - I-5: Indústrias com risco ambiental alto por apresentarem grau médio de periculosidade por provocarem grandes efeitos não minimizáveis, mesmo após a aplicação de métodos adequados de controle e tratamento de efluentes, a exemplo de:

a) metalurgia básica: estabelecimentos destinados à produção de laminados de aço, metalurgia de diversos metais, fundição;

b) fabricação de produtos de metal, exceto máquinas e equipamentos: estabelecimentos que utilizem processos de forja, galvanoplastia, usinagem, solda, têmpera, cementação e tratamento térmico de materiais, fabricação de aditivos de uso industrial;

c) fabricação de produtos químicos: indústrias destinadas à fabricação de produtos químicos, que envolvam processos e operações com potencial de insalubridade, periculosidade e incomodidade, passíveis de tratamento, fabricação de catalisadores;

d) fabricação de máquinas e equipamentos: estabelecimentos destinados à fabricação de motores, bombas, tratores, armas, potencialmente poluidores das águas, do ar e do solo;

e) fabricação de máquinas, aparelhos e materiais elétricos: estabelecimentos destinados à fabricação de geradores, transformadores e motores elétricos, fios e cabos;

f) fabricação e montagem de veículos automotores, reboques e carrocerias: indústrias potencialmente incômodas pela natureza da atividade e porte do empreendimento, que exigem soluções tecnológicas e condições de instalação adequadas;

g) fabricação de outros equipamentos de transporte: indústrias potencialmente incômodas pela natureza da atividade e porte do empreendimento, que exigem soluções tecnológicas e condições de instalação adequadas;

h) indústria extrativista;

i) unidades de incineração de resíduos, de baixa periculosidade.

VI - I-6: Indústrias e pólos petroquímicos, carboquímicos e cloroquímicos, usinas nucleares, as usinas termelétricas e unidades de incineração de resíduos de alta periculosidade e outras fontes não industriais de grande impacto ou de extrema periculosidade.

§1º Os empreendimentos enquadrados em usos Industriais, ficam condicionados à manifestação dos órgãos municipais competentes do Município, quanto à mitigação de incomodidades, periculosidades, nocividades, riscos ambientais e impactos urbanísticos quando classificadas como I3, I4 e I5.

§ 2º Ficam proibidas as instalações ou funcionamento no território municipal, de indústrias que exerçam atividades previstas no inc. VI deste artigo em conformidade com o disposto na Lei Estadual n.º 5.597, de 6 de fevereiro de 1987.

§ 3º A circulação de veículos de carga em transporte de produtos perigosos na área do Município fica condicionada ao licenciamento prévio pelos órgãos municipais competentes.

§ 4º Serão enquadrados na subcategoria de uso I-4 os estabelecimentos industriais que realizem processo de fundição e corte de metais, ferrosos ou não ferrosos, assim como laminação, trefilação ou extrusão de metais, sinterização, estamparia de corte, limpeza de peças por jateamento, aglutinação e folheamento de fibras, pintura ou envernizamento a revólver, em processo industrial.

Art. 27 A categoria de Uso Especial, permitida em todas as zonas é identificada pela sigla UE, caracterizando-se pelas atividades de infraestrutura urbana de utilidade pública, tais como,

fornecimento de energia elétrica, equipamentos e instalações de telecomunicações, tratamento e distribuição de água e equipamentos do sistema de macrodrenagem, assim como atividades ligadas à segurança nacional, a exemplo de:

a) Serviços de infraestrutura: edificação, equipamento ou instalação acima do nível do solo ou que tenha permanência humana, necessários aos serviços de infraestrutura de utilidade pública relacionados ao saneamento básico, gestão de resíduos sólidos, transporte de passageiros e de carga, distribuição de gás, produção e distribuição de energia elétrica, rede de telecomunicação, rede de dados e fibra ótica, **praças de pedágio** e outros serviços de infraestrutura de utilidade pública;

b) Serviços de resíduo sólidos: unidades de gestão integrada de resíduos sólidos, tais como depósito ou transbordo de materiais para reciclagem, usina ou estação de transbordo de inertes, aterros de resíduos sólidos não inertes, aterros de resíduos inertes - classe III - com área total superior a 1ha (um hectare) ou volume total a ser disposto superior a 20.000m³ (vinte mil metros cúbicos), usina de tratamento de resíduos não inertes, depósito ou transbordo de resíduos sólidos não inertes, central de processamento de coleta seletiva, ecoparque, tratamento mecânico biológico, ecoponto;

c) Serviços de saneamento: unidades de saneamento ambiental, tais como estação de tratamento de água, centro de reservação de água, estação elevatória de água, estação de tratamento de esgoto, reservatório de retenção de água pluvial.

Parágrafo único - As atividades relacionadas à coleta e separação de resíduos sólidos urbanos, potencialmente recicláveis, poderão ser consideradas como Uso Especial - UE, por fazerem parte do subsistema de saneamento do Município, desde que comprovadamente voltadas a projetos sociais e sem fins lucrativos ou que se constituam em serviço terceirizado do Município e que atendam ao disposto nesta lei complementar e na Lei de Uso e Ocupação do Solo, que disciplina a exigência do Estudo de Impacto de Vizinhança EIV e Relatório de Impacto de Vizinha - RIV e vedadas em vias com classificação local.

Art. 28 No licenciamento de atividades em imóveis localizados em esquinas formadas por cruzamentos de vias com classificações diferentes, serão admitidos os usos da classificação mais permissiva, independentemente do emplacamento, de acordo com esta lei complementar.

Art. 29 As categorias de uso, especificadas nesta seção, estão discriminadas no Anexo VII - Quadro de Uso do Solo de Guarujá desta Lei Complementar, com a permissão ou proibição de cada uso, em relação à localização do imóvel quanto ao zoneamento, classificação viária, incomodidade, porte da edificação e dimensão do lote ou área.

Seção II

Quanto aos Usos Atípicos

Art. 30 As atividades ou estabelecimentos que não estiverem discriminados nos artigos anteriores serão enquadrados por similitude com atividades e estabelecimentos expressamente incluídos em uma determinada categoria, sempre que suas características quanto à finalidade, ao

grau de incomodidade e ao fluxo potencial de veículos estejam em conformidade com as características próprias dessa categoria.

§ 1º As atividades cujo porte não estiver estabelecido nesta lei complementar terão o mesmo fixado com base na classificação da Comissão Nacional de Classificação CONCLA e da Classificação Nacional de Atividades Econômicas CNAE, do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística IBGE.

§ 2º Fica proibida a instalação ou construção de Estabelecimentos Prisionais no Município de Guarujá.

§ 3º Fica proibida a instalação ou construção de Praças de Pedágio a menos de 300 m (trezentos metros) de áreas residenciais no Município de Guarujá.

Art. 31 A instalação de aeródromos e helipontos será permitida como atividade complementar aos seguintes usos:

I - Hospitais e maternidades;

II - Edifícios das três esferas do Poder Público;

III - Quartéis das Forças Armadas e da Secretaria de Segurança Pública do Estado de São Paulo;

IV - Estádios esportivos e Autódromos;

V - Edifícios não residenciais implantados em lotes com área superior a 2.500,00m² (dois mil e quinhentos metros quadrados).

§ 1º A implantação de helipontos exigirá homologação da Agência Nacional de Aviação Civil ANAC e elaboração e aprovação de Estudo de Impacto de Vizinhança EIV, além do cumprimento de todas as exigências previstas em legislação ou normatização específicas.

§ 2º São condições de instalação dos helipontos, o dimensionamento da área de plataforma de pouso e decolagem, conforme exigência do órgão competente da Aeronáutica e a manutenção dos recuos mínimos exigidos nesta lei complementar, ou no mínimo:

I - 5,00m (cinco metros) com relação às divisas do lote quando instalado sobre uma edificação;

II - 10,00m (dez metros) quando instalado no nível do solo.

§ 3º Nos casos definidos no inc. V do caput deste artigo, a implantação da superfície do heliponto não poderá estar situada em altura inferior a 10,00 m (dez metros) abaixo da mais restritiva superfície limitadora de obstáculos dos Planos de Zona de Proteção estabelecidos pela Aeronáutica, incidentes sobre o lote.

§ 4º Todos os helipontos devem estar instalados a uma distância mínima de 400,00m (quatrocentos metros) entre si, medida a partir do centro geométrico do ponto de pouso.

Art. 32 Se o imóvel residencial for ocupado por atividades prestadoras de serviços classificadas como CS-1, com até 200m² (duzentos metros quadrados), sem atendimento ao público, sem alteração da compartimentação interna e da área construída do imóvel, poderá ser atendida a sua licença de funcionamento sem modificação da Carta de Habitação.

Seção III

Quanto aos Usos Desconformes

Art. 33 Serão considerados desconformes os usos regularmente licenciados antes da vigência desta lei complementar e que não se enquadrem nas categorias de uso permitidas na zona, classificação viária e porte da edificação.

§ 1º Os usos desconformes para atividades comerciais, de prestação de serviços, industriais e retroportuárias serão permitidos enquanto enquadrados na mesma atividade para a qual tenha sido aprovada antes da vigência desta lei complementar, vedadas transferências de titularidade.

§ 2º Em vias locais serão permitidas como usos desconformes apenas as atividades classificadas como CS-0, CS-1, CS-2, CS-3, CS-4, desde que enquadradas na mesma atividade para a qual tenha sido aprovada a edificação existente e da atividade da última licença de funcionamento ativa, expedida antes da vigência desta lei complementar.

§ 3º Nas zonas ou classificações de uso como Industriais e Retroportuárias será permitido o uso residencial desconforme em imóveis existentes e regularizados antes da vigência desta lei complementar.

§ 4º É vedado licenciamento de uso desconforme caso, por qualquer motivo, seja encerrada a atividade regularmente licenciada e a edificação não tenha sido aprovada para o uso desconforme.

§ 5º Não serão concedidas licenças para ampliações de edificações, equipamentos e instalações utilizadas para usos desconformes, exceto:

a) para hospitais e maternidades;

b) para clubes sociais e sociedades públicas ou privadas destinadas ao lazer, prática desportivas, sociais e culturais sem objetivos econômicos ou religiosos, isento de ônus para ampliações até o limite de aproveitamento mínimo exigido para a zona ou além deste mínimo com aproveitamento limitado a 1 (um), com cobrança de Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC.

§ 6º O uso desconforme não residencial deverá adequar-se aos níveis de ruído, de vibração e de poluição atmosférica e às características de acesso e de tráfego exigíveis para a via em que estiver localizado e estarão sujeitos à apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, nos termos desta Lei Complementar.

§ 7º Para os casos de uso desconforme serão autorizadas reformas sem acréscimo de área construída.

CAPÍTULO II

DOS ÍNDICES E PARÂMETROS URBANÍSTICOS E DEMAIS CONDICIONANTES

Art. 34 A ocupação do solo fica condicionada aos índices e parâmetros urbanísticos definidos a partir do estabelecimento de:

I - lote mínimo para efeito de parcelamento;

II - recuos mínimos que a edificação deve observar em relação aos limites do lote e entre edificações no mesmo lote;

III - taxa de permeabilidade mínima e sistemas de retenção de águas pluviais;

IV - coeficiente de aproveitamento mínimo, básico e máximo do lote;

V - taxa de ocupação máxima do lote;

VI - gabarito restritivo.

Art. 35 Os índices e parâmetros de ocupação do solo são definidos por zona, tipo de via, altura de edificação e tamanho de lote, que constam no Anexo VI - Quadro de Ocupação do Solo de Guarujá desta lei complementar.

Seção I

Do Parcelamento

Art. 36 A disciplina do parcelamento do solo regula a divisão do solo, objetivando o equilíbrio entre áreas públicas e privadas e seu adequado aproveitamento urbanístico, conforme preconizado pela legislação federal, sem prejuízo do disciplinado nos próximos artigos.

Art. 37 Não será permitido o parcelamento do solo nos seguintes casos:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes da execução das obras hidráulicas necessárias para a segurança ambiental da bacia ou sub bacia hidrográfica em que a área se situe;

II - em áreas com potencial ou suspeitas de contaminação, em áreas contaminadas e em monitoramento ambiental, sem que haja manifestação favorável do órgão ambiental competente para sua reutilização conforme o uso pretendido;

III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes;

IV - em terrenos onde há incidência de processos geológico-geotécnicos mapeados como área de risco, antes da execução das devidas obras de engenharia, como contenção e escadarias hidráulicas, para a segurança necessária de sua ocupação;

V - em áreas de preservação ecológica ou ambiental, antes dos devidos licenciamentos ambientais incidentes;

VI - em áreas onde a poluição, em suas diversas formas, impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

Art. 38 Os parcelamentos deverão:

I - respeitar restrições das áreas de preservação permanente, tais como áreas no entorno de lagos e lagoas naturais, rios, córregos, nascentes, topos de morro, dentre outras definidas pela legislação específica;

II - integrar-se a infra-estrutura básica dos parcelamentos, existentes ou projetadas, constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais e drenagem, conforme Plano Diretor de Macrodrenagem, além de iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação, conforme diretrizes viárias desta Lei;

III - respeitar as faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, sendo reservada uma faixa não edificável de 05 (cinco metros) de cada lado, salvo exigências mais restritivas definidas em lei ou norma específica.

Parágrafo único. Nos novos parcelamentos, será admitida a implantação de sistema viário nas Áreas de Preservação Permanente APP referidas no inciso I do caput deste artigo, desde que a ocupação pelas vias não exceda 10% (dez por cento) da APP existente na gleba ou lote em questão.

Art. 39 São parâmetros de parcelamento do solo, dentre outros:

I - área e frente mínimas de lote;

II - área e frente máximas de lote;

III - área máxima de quadra;

IV - comprimento máximo da face de quadra;

V - percentual mínimo total de área da gleba ou lote a ser destinada à Municipalidade, bem como percentuais mínimos para sistema viário, área verde e área institucional;

VI - largura mínima e declividade máxima de vias, incluindo pistas ou faixas de rolamento, calçadas e passeios, dentre outros

Art. 40 A área mínima de lote urbano no município é de 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), com frente mínima de 10,00m (dez metros). ~~e admitindo-se seu desmembramento em 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) para edificações geminadas, sendo sua frente mínima de 5,00m (cinco metros).~~

§ 1º Nos loteamentos existentes, por iniciativa do proprietário de um lote individual, será admitido o fracionamento de dois lotes com no mínimo 125 m², desde que à frente tenha no mínimo 5 m (cinco metros), sendo permitido o acostamento da edificação na divisa com o outro lote fracionado, respeitados os recuos frontal, laterais e de fundos do lote original.

~~**Parágrafo único. § 2º**~~ Nos casos de Zonas Especiais de Interesse Social 2 (ZEIS 2) a área mínima de lote urbano será 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), sendo sua frente mínima de 5,00m (cinco metros) e, nos casos de Zonas Especiais de Interesse Social de 1 (ZEIS 1), o lote mínimo urbano poderá ser menor, considerando a possibilidade local de implantação, dando preferência ao cumprimento da regra aqui estabelecida.

Art. 41 A área máxima de lote urbano no município é de 20.000m² (quinze **vinte** mil metros quadrados) e a frente máxima é de 150,00m (cento e cinquenta metros).

Parágrafo único. Não estão sujeitos ao atendimento das dimensões máximas estabelecidas no caput, desta lei os seguintes usos:

- I - os classificados nos grupos de atividade de serviços públicos sociais;
- II - base militar, corpo de bombeiros e similares;
- III - cemitérios;
- IV - clubes esportivos e clubes de campo;
- V - estádios;
- VI - centros de convenções e shopping center;
- VII - hospitais e estabelecimentos de ensino existentes até a data de publicação desta lei;
- VIII - os enquadrados na subcategoria de uso de serviços de armazenamento e guarda de bens móveis de grande porte, excetuados os estacionamentos de veículos;
- IX – atividades industriais, retroportuárias, portuárias, retroaeroportuárias, aeroportuárias, e náuticas.

Art. 42 A área máxima de quadra urbana no município é de 20.000m² (vinte mil metros quadrados) e o comprimento máximo da face de quadra é de 150,00m (cento e cinquenta metros).

§ 1º É obrigatória a implantação de passeio público na face de todas as quadras no parcelamento proposto.

§ 2º Nas faces de quadra com comprimento superior a 100,00m (cem metros), deverá ser prevista obrigatoriamente via de pedestre a cada 100,00m (cem metros).

§ 3º A critério do Executivo, nos casos de lotes e glebas com declividade superior a 20% (vinte por cento) a via de pedestre prevista no parágrafo anterior poderá ser dispensada, quando esta não conectar pelo menos duas vias.

Art. 43 No caso de parcelamento do solo, em lotes ou glebas localizados na zona urbana que, independentemente de sua origem, tenham área superior a 20.000m² (vinte mil metros quadrados), será obrigatória a destinação de 35% (trinta e cinco por cento) do total da área para áreas públicas, sendo 15% (quinze por cento) para vias, 10% (dez por cento) para áreas institucionais e 10% (dez por cento) para áreas verdes.

§ 1º Nos casos de glebas com área superior a 40.000m² (quarenta mil metros quadrados), deverá ser adotado o parcelamento do solo na modalidade loteamento, conforme legislação federal.

§ 2º As áreas públicas destinadas para vias citadas no caput consideram toda a superfície de circulação por onde transitam veículos, pessoas e animais, compreendendo a pista ou faixa de rolamento, a calçada, o acostamento, ilha, canteiro central, passeio, calçadão, dentre outros.

§ 3º As áreas públicas destinadas para fins institucionais citadas no caput consideram terrenos edificáveis, com testadas mínimas de ~~10m (dez metros)~~ 15m (quinze metros), área mínima de 1000m² (mil metros quadrados), para implantação de equipamentos públicos urbanos e comunitários como escolas, creches, unidades de saúde, culturais, esportivos, dentre outros.

§ 4º As áreas públicas destinadas para áreas verdes citadas no caput consideram áreas como praças, hortas comunitárias, parques, remanescentes florestais e outros, com testadas mínimas de 15m (quinze metros), área mínima de 1000m² (mil metros quadrados), prevendo sempre estrutura de acesso e utilização compatível dos mesmos como caminhos, trilhas, passarelas suspensas, dentre outros.

Art. 44 As vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local, devendo obedecer:

I - a inclinação máxima de 8% (oito por cento);

II - a largura mínima do espaço total destinado às faixas de rolamento, compreendido entre guias:

a) de 20,00m (vinte metros) quando vias arteriais;

b) de 12,00m (doze metros centímetros) quando vias locais;

c) de 8,50m (oito metros e cinquenta centímetros) quando vias locais;

III - a largura mínima do espaço total destinado às calçadas, compreendido entre a guia e a testada frontal do lote:

a) de 4,00m (quatro metros) quando vias arteriais e coletoras;

b) de 3,00m (três metros) quando vias locais.

§ 1º . Considerando as vias de trânsito rápido não constituírem a malha viária interna dos loteamentos, a definição de suas dimensões mínimas ficará a critério do órgão competente.

§ 2º . As calçadas deverão sempre possuir uma área de passeio, destinada à faixa livre de circulação de pedestres, sem obstáculos e acessível, de 1,20m (hum metro e vinte centímetros) e deverão atender as normativas de acessibilidade vigentes.

§ 3º . Quando for necessário para cumprimento das diretrizes apontadas pelo Plano de Macrodrenagem, as larguras mínimas de vias previstas deverão ser acrescidas das larguras necessárias para implantação de canais ou outras infraestruturas propostas.

Art. 45 A Prefeitura de Guarujá, através da Secretaria de Planejamento, poderá indicar nas plantas apresentadas junto com o requerimento de análise de loteamento ou Pré Projeto Urbanístico, de acordo com as diretrizes de planejamento municipal:

I - as ruas ou estradas existentes ou projetada, que compõem o sistema viário da cidade e do município, relacionadas com o loteamento pretendido e a serem respeitadas;

II - o traçado básico do sistema viário principal;

III - a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamento urbano e comunitário e das áreas livres de uso público;

IV - as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis;

Parágrafo único. As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 2 (dois) anos.

Seção II **Dos Recuos**

~~Art. 45~~ **Art 46** Em todas as obras de construção, reforma, serviços e instalações deverão ser observados os recuos mínimos exigidos por esta lei complementar.

§ 1º Serão permitidas saliências em qualquer fachada, além dos recuos mínimos exigidos para elementos arquitetônicos decorativos, caixas de condicionadores de ar e jardineiras, até no máximo de 0,40m (quarenta centímetros) de projeção.

§ 2º Não será admitido o balanço da edificação, ou de qualquer outro elemento, cuja projeção possa ultrapassar os limites do terreno.

§ 3º Em caso de reforma com ampliação da área construída total, em imóveis regularmente construídos antes da vigência desta lei complementar, deverão ser respeitados os recuos mínimos exigidos nesta lei complementar nas áreas acrescidas.

§ 4º Para edificações regularmente construídas antes da vigência desta lei complementar, será permitida a instalação de equipamento mecânico nos recuos, para o atendimento da acessibilidade universal do imóvel.

Subseção I *Do Recuo Frontal*

~~Art. 46~~ **Art 47** O recuo frontal mínimo exigido é de:

I - 25,00m (vinte e cinco metros) para as vias de trânsito rápido;

II - 5,00m (cinco metros) para as vias arteriais, coletoras e locais.

§ 1º É considerado recuo frontal a distância entre a projeção horizontal de edificação à divisa de testada principal do lote voltada para o logradouro público e, em casos, de lotes de esquina, deverá ser adotada uma testada principal, a qual respeitará o recuo frontal integralmente, podendo as testadas secundárias adotarem 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), caso não esteja em vias arteriais.

§ 2º Pode-se excetuar da exigência de recuo frontal os imóveis nas Áreas Especiais de Interesse e Proteção Histórico Cultural e Paisagística - AEHCP e os imóveis tombados, mediante análise prévia e aprovação dos órgãos de proteção responsáveis, para os quais serão definidos os parâmetros de posicionamento e de tratamento da face pública dos imóveis, considerando-se critérios de preservação da paisagem urbana e cultural.

§ 3º No caso de lotes com mais de uma frente deverão ser observados os recuos frontais mínimos estabelecidos para cada via.

§ 4º No caso de lote situado em uma ou mais esquinas, 01 (um) dos recuos frontais poderá ser reduzido para 3,00m (três metros), exceto se voltado para as vias arteriais e de trânsito rápido ou edificação com altura total contada do nível da rua até a última laje de cobertura seja superior a 12,50m (doze metros e cinquenta centímetro), casos que não serão permitidos essa redução.

§ 5º No caso previsto no parágrafo 2º, será observado o recuo ortogonal à curva de concordância de alinhamentos, no mínimo igual ao menor recuo frontal exigido para as testadas que compõem a concordância.

§ 6º Será permitido o balanço no recuo frontal exigido da edificação, acima do pavimento térreo, desde que o recuo do balanço nunca seja inferior a 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) do alinhamento do lote.

§ 7º Para embasamentos dos edifícios implantados em lotes de área superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados) o recuo frontal mínimo será de 6,00m (seis metros).

§ 8º Nos casos de edificações em Zonas Especiais de Interesse Social 2 - ZEIS -2, os recuos frontais mínimos admitidos serão de 3,00m (três metros) e em Zonas Especiais de Interesse Social 1 - ZEIS -1 poderá ser dispensado.

§ 9º Para a Zona Aeroportuária - ZAEP, Zona Retroaeroportuária - ZRAEP, Zona Portuária Organizada - ZPOR, Zona Portuária Industrial - ZPIND, Zona Retroportuária - ZRPO, Zona Náutica Industrial - ZNIND, Zona Náutica Turística - ZNTUR e Zona Ambiental - ZAMB o recuo frontal será de 10,00m (dez metros), ~~estando o lote~~ exceto quando localizado em Vias de Trânsito Rápido - VTR prevalecerá o recuo de 25,00m (vinte e cinco metros).

~~Art. 47~~ Art 48 Serão admitidas construções no recuo frontal, destinadas aos usos abaixo especificados, desde que:

I - Ocupem, somadas, no máximo 10% (dez por cento) da área do recuo frontal exigido para o local, limitado pelas divisas do lote e respeitada eventual faixa prevista para o alargamento da via para:

- a) casa de força e medidores de acordo com as normas técnicas pertinentes;
- b) portarias e guaritas com altura máxima de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros), contados a partir do térreo;
- c) abrigo de gás acostado no recuo lateral com altura máxima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);
- d) circulações externas cobertas, marquises ou pergolados com altura máxima de 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros) mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);
- e) reservatório de retenção ou reuso, respeitando os limites do lote.

II - Sejam erguidas em cobertura removível que garanta a iluminação e a ventilação naturais da edificação principal para:

- a) Abrigo de autos de passeio, exclusivamente em residências uni-habitacionais familiares, sobrepostas ou geminadas ou em série, sem fechamentos laterais;
- b) Abrigo para mesas em restaurantes, bares, lanchonetes, sorveterias, docerias e estabelecimentos correlatos, padarias e empórios, sendo que nas divisas laterais será permitido o fechamento com vidro no espaço contido entre o muro e a cobertura removível, e no recuo frontal será permitido o fechamento com vidro no espaço contido entre a cobertura removível e o nível do piso interno, ou no espaço contido entre a cobertura removível e o muro ou mureta, neste será computável para efeito de imposto territorial e predial urbano;

III - Sejam subterrâneas, com altura externa máxima de 1,20m (hum metro e vinte centímetros) em relação ao meio fio, respeitando eventual faixa prevista para o alargamento da via, limitando a altura total do muro, em relação ao meio fio, em 3,00m (três metros);

IV - O embasamento dos edifícios poderá utilizar ocupar recuo frontal de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) ocupar 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) do recuo frontal a partir do pavimento térreo, desde que a edificação utilize o qualificador urbano da fachada ativa e não se localize em vias de trânsito rápido ou arteriais.

Subseção II

Dos Recuos Laterais e de Fundos

~~Art 48~~ Para edificações com gabarito relativo até 8,00m (oito metros) os recuos mínimos laterais e de fundos serão de 1,5m (um metro e cinquenta centímetros); para os embasamentos serão de 3,00m (três metros) e para edificações com gabarito relativo acima de 8,00m (oito metros) deverão respeitar a razão de h/10, não podendo ser inferior a 4,00m (quatro metros).

Art 49 O recuos laterais e de fundos mínimos exigidos deverão:

I - ser de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para edificações destinadas à residências, comércio ou serviços (exceto edifícios garagem) com gabarito relativo de até 8,00m (oito metros);

II - ser de 3,00m (três metros) para edificações destinadas à residências, comércio ou serviços com gabarito relativo entre 8,01m (oito metros e hum centímetro) até 12,50m (doze metro e cinquenta centímetros)

III - ser de 3,00m (três metros) para edificações destinadas à edifícios-garagens ou embasamentos destinados à estacionamento de veículos, com gabarito relativo de até 12,50m (doze metro e cinquenta centímetros);

IV - respeitar a razão de h/10, não podendo ser inferior a 4,00m (quatro metros) para edifícios de qualquer uso, em que h é o gabarito relativo da edificação.

§ 1º. É considerado recuo lateral e de fundos a distância entre a projeção horizontal de edificação à divisa lateral e à divisa de fundos entre lotes, respectivamente.

§ 2º Nos blocos verticais em mesmo lote, os recuos tratados no caput, quando aplicados à distância entre os blocos, ~~poder~~ deverão:

- a) ser de, **no mínimo**, 3,00m (três metros) quando ambas as empenas forem cegas;
- b) ~~ser respeitar a proporção~~ de 1,5 (uma vez e meia) **duas vezes** o recuo lateral calculado para a edificação de menor gabarito relativo quando as **ao menos uma das** empenas não forem cegas e abrigarem ambientes de longa permanência **como salas, dormitórios e cozinhas**.

§ 3º Pode-se excetuar da exigência de recuos laterais e de fundos os imóveis nas Áreas Especiais de Interesse e Proteção Histórico Cultural e Paisagística - AEHCP e os imóveis tombados, mediante análise prévia e aprovação dos órgãos de proteção responsáveis, para os quais serão definidos os parâmetros de posicionamento e de tratamento da face pública dos imóveis, considerando-se critérios de preservação da paisagem urbana e cultural.

§ 4º Para embasamentos dos edifícios implantados em lotes de área superior a 3.000m² (três mil metros quadrados) até 4.000m² (quatro mil metros quadrados) os recuos laterais e de fundo mínimos serão de 4,00m (quatro metros); em lotes de área superior a 4.000m² (quatro mil metros quadrados) até 5.000m² (cinco mil metros quadrados) os recuos laterais e de fundo mínimos serão de 5,00m (cinco metros) e em lotes com área superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados) os recuos laterais e de fundo mínimos serão de 6,00m (seis metros).

~~Art 49~~ **Art 50** Poderá ser permitido o acostamento de edificações nas divisas laterais ou de fundos, quando:

I - Se tratar de edícula, podendo acostar nas divisas laterais e de fundos, respeitada a profundidade máxima de 6,00m (seis metros) e a altura máxima de 4,00m (quatro metros) sobre a divisa de fundo, em relação ao nível do piso da mesma, somente neste trecho, exceto nos lotes de esquina, em que deverá respeitar o recuo mínimo em relação ao alinhamento e sempre obedecendo ao afastamento mínimo de 3,00m (três metros) em relação à edificação principal;

II - Se tratar de edificação com altura máxima de até 4,00m (quatro metros) ou construções geminadas com altura máxima de 8,00m (oito metros), localizadas em lotes com no máximo 10,00m (dez metros) de testada;

III - Quando lotes de esquina, as edificações somente poderão ser acostadas nas divisas laterais entre lotes e não na testada frontal secundária, mantendo o recuo exigido de 5,00m (cinco metros).

IV - Quando se tratar de lotes originários do fracionamento de dois lotes com no mínimo 125 m², desde que à frente tenha no mínimo 5 m (cinco metros), será permitido o acostamento da edificação na divisa com o outro lote fracionado, respeitados os demais recuos frontal, laterais e de fundos do lote original.

~~Art 50~~ **Art 51** Poderão ser ocupados os recuos laterais, quando:

I - no recuo lateral, independentemente das dimensões do lote, serão permitidas, ao nível do piso do térreo, abrigo de auto, pergolados, marquises e passagens cobertas sem fechamento nas extremidades, desde que totalizadas não ultrapassem a extensão de 6,00m (seis metros) e respeitando a altura máxima do muro de 3,00m (três metros) de altura em relação ao nível do meio fio, e que permitam a iluminação e ventilação natural dos compartimentos de permanência prolongada;

II - acostamento de rampas de acesso ao embasamento, limitando a altura total do muro, em relação ao meio fio, de 4,00m (quatro metros), somente neste trecho;

III - lajes ajardinadas sobre embasamento, limitando a altura total do muro, em relação ao meio fio, de 4,00m (quatro metros), somente neste trecho;

IV - os subsolos poderão ocupar os recuos laterais e de fundos, observando a altura máxima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) em relação ao meio-fio.

Parágrafo único . Para os casos tratados nos incisos I, II e II sempre deverá ser respeitado o limite da altura do muro.

~~Art 51~~ **Art 52** Poderão ser flexibilizados os recursos laterais e de fundos para HIS, sendo:

I - Nos casos de edificações em Zonas Especiais de Interesse Social 1 - ZEIS 1 os recuos laterais e de fundos poderão ser dispensados, caso não haja possibilidade técnica na reurbanização;

II - Nos casos de edificações em Zonas Especiais de Interesse Social 2 - ZEIS 2 os recuos laterais e de fundos poderão ser reduzidos considerando a testada do lote, conforme Anexo VI - Quadro de Ocupação, a saber:

a) Sobre as 02 (duas) divisas laterais, no caso de lote com largura igual ou inferior a 6,50m (seis metros e cinquenta centímetros);

b) Sobre uma das divisas laterais, no caso de lotes de largura igual ou inferior a 8,00m (oito metros);

c) Sobre as divisas laterais, onde existir acostamento da edificação vizinha, devidamente legalizada, respeitando o limite da extensão e a altura do acostamento, sendo a altura máxima admitida de ~~dois pavimentos~~ **de 8,00m (oito metros)**;

d) O recuo de fundos poderá ser de 1,50m (hum metro e cinquenta centímetros).

Parágrafo único . Nos casos de lotes definidos em Zonas Especiais de Interesse Social 1 - ZEIS 1 e Zonas Especiais de Interesse Social 2 - ZEIS 2 para novas edificações será permitida a utilização dos parâmetros e índices definidores do lote, caso não haja possibilidade de aplicação dos parâmetros e índices vigentes.

Subseção III

Das Condições Especiais de Recuos

~~Art. 52~~ Os cemitérios e necrotérios deverão ser construídos com recuos frontais, laterais e de fundo mínimo de 6,00m (seis metros):

Art. 53 Os edifícios destinados a postos de serviço e de abastecimento de veículos deverão ter os seguintes recuos mínimos:

I - 12,00m (doze metros) para o frontal, considerando as edificações, sem prejuízo da observância de recuo frontal superior exigível para o local;

II - 3,00m (três metros) para os laterais;

III - 3,00m (três metros) para o fundo.

§ 1º No caso de lote de esquina, o posto de serviço e de abastecimento de veículos deverá obedecer aos recuos frontais mínimos estabelecidos por esta lei complementar, não podendo, em nenhum caso, ser inferior a 12,00m (doze metros) para a via de maior importância e de 5,00m (cinco metros) para a via de menor importância, mediante manifestação do órgão competente de trânsito, o qual definirá o grau de importância de cada via no caso de terem igual classificação viária.

§ 2º As estruturas de abastecimento de combustíveis, energia e ar deverão distar:

I - 6,00 m (seis metros), no mínimo, do alinhamento da via;

II - 4,00 m (quatro metros), no mínimo, de qualquer ponto da edificação.

Art. 54 Os **cemitérios, necrotérios** e as edificações destinadas às atividades classificadas como CS-4 nesta Lei Complementar deverão atender aos seguintes recuos mínimos, com exceção a hospitais, maternidades, prontos-socorros e unidades de pronto atendimento:

I - 12,00m (doze metros) para o frontal;

II - 6,00m (seis metros) para as laterais e fundos;

Parágrafo único .No caso de lote de esquina, as edificações descritas no caput deverão obedecer aos recuos mínimos estabelecidos por esta lei complementar, não podendo, em nenhum caso, ser inferior a 12,00m (doze metros) para a via de maior importância e de 6,00m (seis metros) para a via de menor importância, mediante manifestação do órgão competente de trânsito, o qual definirá o grau de importância de cada via no caso de terem igual classificação viária.

Art. 55 No caso de imóveis localizados em sopé de morros, patamares da encosta ou em planícies alveolares, o recuo da edificação, em relação ao talude imediatamente a montante, deverá ser definido por laudo geotécnico assinado por responsável técnico ou ser de, no mínimo, 20,00m (vinte metros).

Parágrafo único. A distância prevista no caput deste artigo poderá ser reduzida mediante obras de contenção e segurança devidamente aprovadas pelo órgão competente.

Seção III

Da Taxa de Permeabilidade e Sistemas de Retenção de Águas Pluviais

Art. 56 As novas edificações e reformas com ampliação acima de 50% (cinquenta por cento) da área construída deverão, obrigatoriamente, possuir Taxa de Permeabilidade - TP conforme estabelecido no Anexo VI - Quadro de Ocupação do Solo de Guarujá desta lei complementar.

§ 1º A Taxa de Permeabilidade não será exigida em bens e imóveis tombados que possuam restrições técnicas ou de proteção impeditivas para sua aplicação.

§ 2º A Taxa de Permeabilidade poderá ser dispensada em áreas de Zoneamento de Interesse Social 1 - ZEIS 1 quando não houver viabilidade técnica para sua aplicação.

§ 3º Tanto a Taxa de Permeabilidade, quanto a correta disposição e manutenção dos Sistemas de Retenção de Águas pluviais, obrigatórios ou não, deverão ser comprovadas na periodicidade exigida para a edificação conforme Lei Ordinária 4604 /2019, que estabelece a obrigatoriedade de obtenção do Auto de Vistoria da Edificação - AVISE.

Art. 57 Para efeito do cálculo da TP serão consideradas as seguintes capacidades drenantes:

I – 1m² de área ajardinada sobre solo natural: 100% (cem por cento) de permeabilidade, ou seja, 1m² de área permeável;

II – 1m² de área de piso semipermeável como concregrama, deck de madeira elevado ou placa ou peças de concreto drenante com coeficiente de permeabilidade (k) superior a $1,4 \times 10^{-3}$ m/s, sobre solo natural: 50% (cinquenta por cento) de permeabilidade, ou seja, 0,5m² de área permeável;

III – 1m² de área ajardinada sobre laje área livre de qualquer edificação ou qualquer pavimento ou cobertura, ainda que semipermeável, sobre o solo, mas com edificação no subsolo, com uma camada para plantio de vegetação de no mínimo 40cm (quarenta centímetros) de espessura; 50% (cinquenta por cento) de permeabilidade, ou seja, 0,5m² de área permeável;

IV – 1m² de área de parede externa ou muro com jardim vertical natural permanente (fachada verde): 25% (cinquenta por cento) de permeabilidade; ou seja, 0,25m² de área permeável.

§ 1º Para efeito do cálculo da TP, na hipótese prevista no inciso II, não serão consideradas como permeáveis áreas pavimentadas com piso intertravado de concreto, bloquete, lajota, mesmo com juntas alargadas, ou pisos semipermeáveis que não alcancem coeficiente de permeabilidade (k) superior a $1,4 \times 10^{-3}$ m/s comprovado em laboratório pelo fabricante.

§ 2º Para efeito do cálculo da TP, áreas de fachada verde descritas no inciso IV, apesar de não estarem no plano de infiltração, serão consideradas no cálculo de áreas permeáveis devido seus efeitos de diminuição da área de contribuição vertical e benefícios à paisagem e microclima local.

Art 58 Os Reservatórios de Retenção se destinam a retardar a descarga na rede pública e ao reaproveitamento das águas pluviais para usos não potáveis deverão e atender aos seguintes objetivos:

I - reduzir a velocidade do escoamento das águas pluviais para as bacias hidrográficas nas áreas urbanas que apresentem alto coeficiente de impermeabilização do solo e dificuldade de drenagem;

II - controlar a ocorrência de inundações e minimizar os problemas das vazões de cheias;

III - reduzir o consumo e estimular o uso adequado da água potável tratada no caso de reservatórios de acumulação.

Art. 59 Os Reservatórios de Retenção poderão ser:

I - reservatórios de retenção de retardo, destinados ao acúmulo de águas pluviais para posterior descarga na rede pública de águas pluviais;

II - reservatórios de retenção de acumulação, destinados ao acúmulo de águas pluviais para reaproveitamento com fins não potáveis.

§ 1º . As novas edificações e reformas com ampliação acima de 50% (cinquenta por cento) da área construída em lotes com área superior a 500 m² (quinhentos metros quadrados) além da Taxa de Permeabilidade prevista no artigo 57 desta lei, deverão construir um Reservatório de Retenção de Retardo de águas pluviais disposto no inciso I.

§ 2º . Os reservatórios de retenção de acumulação, citados no inciso II, serão de construção opcional, sempre acompanhado de reservatório de retardo nos casos em que esta lei obrigar.

§ 3º As águas captadas são destinadas a fins não potáveis.

§ 4º Os reservatórios de retenção por retardo ou acumulação não substituem os reservatórios destinados à distribuição de água proveniente da rede pública.

Art. 60 Os reservatórios de retenção terão seu volume calculado a partir da seguinte equação:

I - $V = 0,15 \times A_i \times IP \times t$, onde:

II - V = volume do reservatório (m³);

III - A_i = área impermeabilizada (m²);

IV - IP = índice pluviométrico igual a 0,07 m/h, t = tempo de duração da chuva igual a um hora.

Art. 61 São requisitos necessários para os reservatórios de retenção de retardo:

I - construção a partir de material resistente a esforços mecânicos;

II- ser acessível para manutenção, inspeção e limpeza;

III - garantir esgotamento total;

IV - possuir extravasor;

V - possuir orifício de descarga ligado à rede pública de drenagem.

§ 1º As águas provenientes de telhados ou qualquer outro tipo de cobertura, terraços e similares, e pavimentos descobertos impermeáveis, tais como estacionamentos e pátios, serão encaminhadas reservatórios de retardo como destino final antes de serem lançados na rede pública de águas pluviais, com vazão direta na sarjeta.

§2º A água retida nos reservatórios de retardo proveniente de chuva será despejada na rede pública após, no mínimo, uma hora de chuva.

Art. 62 São requisitos necessários para os reservatórios de retenção de acumulação:

- I - construção a partir de material resistente a esforços mecânicos;
- II - possuir revestimento que assegure a manutenção do padrão de qualidade da água;
- III - apresentar superfícies internas lisas e impermeáveis;
- IV - ser dotado de proteção contra inundações, infiltrações e a penetração de corpos estranhos;
- V - possuir cobertura e vedação aptas a assegurar condições perfeitas de higiene;
- VI - ser acessível para manutenção, inspeção e limpeza;
- VII - possuir extravasor que possibilite o deságue dos excedentes hídricos para o reservatório de retardo;
- VIII - possibilitar esgotamento total;
- IX - possuir dispositivo que impeça o retorno da água do reservatório de retardo para o reservatório de acumulação.

§ 1º Os reservatórios de acumulação devem possuir sistema de captação das águas provenientes de telhados ou qualquer outro tipo de cobertura, dotados de grelhas ou outros dispositivos, para retenção do material grosseiro, tais como folhas, pedaços de madeira, restos de papel, corpos de pequenos animais, entre outros.

§ 2º Os pontos de água abastecidos pelo reservatório de acumulação de águas pluviais deverão estar perfeitamente identificados, em local fora do alcance de crianças e com a seguinte inscrição: "Água imprópria para consumo humano" mesmo que disponham de sistema desinfecção.

§ 3º Os sistemas de retenção não deverão manter qualquer tipo de comunicação com o sistema de água proveniente da rede pública de forma a garantir sua integridade e qualidade.

Seção IV ***Dos Pavimentos***

Art. 63 Os pavimentos deverão respeitar os seguintes critérios:

I - Pé-direito mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) para os casos de Habitação de Interesse Social - HIS e Habitação de Mercado Popular - HMP;

II - Pé-direito mínimo de 2,70m (dois metros e setenta centímetros) para os casos não incluídos no inciso I;

III - Pé-direito livre mínimo de 2,30m (dois metros e trinta centímetros) para os casos de garagens, estacionamentos cobertos e áreas molhadas, livres de qualquer obstáculo à passagem, como vigas e tubulações;

IV - Nível máximo permitido no piso do pavimento térreo, nos recuos obrigatórios frontal, laterais e de fundos, será de 1,20m (um metro e vinte centímetros) em relação ao meio fio.

Art. 64 Será permitida a utilização dos 5 (cinco) primeiros pavimentos como embasamento, respeitada a altura máxima final de 12,50m (doze metros e cinquenta centímetros).

Parágrafo único. Será permitida a utilização da laje de cobertura do embasamento, desde que não seja coberta, para usos de lazer e convivência ou se vinculada ao primeiro pavimento tipo, sendo permitida a instalação de peitoris ou guarda-corpo com altura mínima de 1,3 m (um metro e trinta centímetros).

Seção V

Do Coeficiente de Aproveitamento

Art. 65 O coeficiente de aproveitamento do lote (CA) é a relação entre a soma das áreas computáveis de todos os pavimentos da edificação (AC) e a área do terreno ou lote (AT), estabelecida pela seguinte fórmula: $CA = AC/AT$, não sendo computáveis:

I - as áreas de garagens até 1 (uma) vaga por unidade habitacional, considerando a cota parte da garagem máxima de 32m² (trinta e dois metros quadrados);

II - áreas comuns,

III - circulações horizontais e verticais, como escadas e caixas de elevadores;

IV - caixas d'água, barrilete, casas de máquinas de elevadores, áreas técnicas coletivas, área técnica de até 2 m² (dois metros quadrados) quando dentro de áreas privativas, para cada apartamento ou unidade habitacional;

V - áreas de varandas e sacadas em balanço até 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) e soltas nas 3 (três) faces.

§ 1º No caso dos lotes voltados para mais de uma via e com diferentes coeficientes de aproveitamento, prevalecerá o maior coeficiente, desde que a somatória das testadas de maior

potencial sejam, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) da somatória das demais testadas do lote.

§ 2º As cotas máxima de garagem consideram a área da vaga propriamente dita e também as frações das áreas ocupadas por estrutura, circulação, manobra e rampas.

§ 3º Nas zonas de alta densidade: Zona Central de Alta Densidade - ZCAD, Zona Mista de Alta Densidade - ZMAD, Zona de Orla de Alta Densidade I - ZOAD I e Zona de Orla de Alta Densidade II - ZOAD II poderão ser exigidas 2 (duas) vagas de estacionamento por unidade habitacional, para empreendimentos com mais de 100 (cem) unidades habitacionais, condicionado a Relatório de Impacto de Trânsito - RIT, caso em que não serão computadas para o cálculo da cota máxima de garagem.

Art. 66 Nos lotes inseridos nas áreas alagáveis discriminadas no Anexo IX Áreas de Risco de Guarujá e em quaisquer outras áreas suscetíveis a ressacas e inundações, é de responsabilidade do autor do projeto ou do responsável pela execução, a apresentação de estudo técnico e ~~para os projetos que propuserem a ocupação de subsolo serão aprovados somente mediante projeto de minimização do risco de inundações e enchentes no lote quando for prevista a ocupação de subsolo.~~

§ 1º Os projetos serão analisados ~~pelos órgãos responsáveis municipais competentes e aprovados pela Defesa Civil do município.~~

§ 2º As soluções deverão ser voltadas ao acréscimo de contribuição decorrente do rebaixamento de lençol freático de edificações dotadas de subsolos voltadas a compensar o acréscimo de contribuição da carga pluvial e voltadas a minimizar os efeitos das ressacas e maré alta.

~~§ 3º Os lotes inseridos nas áreas suscetíveis a ressacas e inundações serão Anexo IX Áreas de Risco de Guarujá.~~

Art. 67 O coeficiente de aproveitamento CA fica dividido em:

I - Coeficiente de aproveitamento mínimo - CAmin: determina a área construída mínima obrigatória para o lote, abaixo do qual o imóvel poderá ser considerado subutilizado ou não utilizado;

II - Coeficiente de aproveitamento básico - CAb: determina a área construída permitida para lote sem exigência de contrapartida;

III - Coeficiente de aproveitamento máximo - CAmáx: determina a área construída permitida para lote, com exigência de contrapartida.

Seção VI

Da Taxa de Ocupação

Art. 68 A Taxa de Ocupação - TO é a relação máxima entre a projeção horizontal das áreas edificadas (PE) e a área do terreno ou lote (AT), estabelecida pela seguinte fórmula: $TO=PE/AT$.

Parágrafo único. A TO não poderá ser considerada isoladamente por pavimento.

Art. 69 No cálculo da taxa de ocupação do lote não serão computadas:

I - as áreas relativas a beirais de até ~~1,00m (um metro)~~ **1,20m (um metro e vinte centímetros)** de largura, marquises ou circulações e passagens externas cobertas ao nível do pavimento térreo;

~~**II** - abrigos individuais de autos de passeio e abrigo de mesas em restaurantes quando coberturas removíveis;~~

~~**III** - terraços, áreas técnicas, varandas cobertas quando possuírem área inferior ou igual a 30% (trinta por cento) da área total da unidade, considerada a soma total das áreas de variação de todos os demais ambientes;~~

IV II- elementos arquitetônicos decorativos, tais como jardineiras, área de pergolado **descoberto**, caixas de ar condicionado;

~~**V** - poços de elevadores e de iluminação, dutos de ventilação, casas de força e medidores, grupo geradores, abrigos de gás e no caso de guaritas com área máxima de até 10,00m² (dez metros quadrados);~~

~~**VI** - rampas de auto e subsolos, áreas descobertas sobre a projeção da edificação.~~

§ 1º Para edificações regularmente construídas antes da vigência desta lei complementar, não serão computadas as áreas construídas para atendimento da acessibilidade universal do imóvel.

§ 2º A TO do lote não será aplicada aos subsolos utilizados, exclusivamente, para estacionamento de veículos e áreas técnicas da edificação.

§ 3º O embasamento dos edifícios fica dispensado do atendimento da TO quando forem respeitados os recuos mínimos.

Seção VII **Do Gabarito**

Art. 70 Gabarito resultante é ~~o gabarito máximo ou~~ altura máxima de uma edificação possível de ser alcançada em um lote, embora não diretamente expressa, considerando a relação entre os limitadores da taxa de ocupação, recuos e coeficiente de aproveitamento.

Parágrafo único. O gabarito resultante também é variável pelo partido arquitetônico e técnica construtiva adotados.

Art. 71 ~~Gabarito restritivo~~ Limite de Altura máxima de edificação é o gabarito ~~máximo ou altura máxima de uma edificação~~ permitida em um lote localizado nas Faixas ~~Restritivas de Gabarito de Limite de Altura~~, em razão da atividade aeroportuária, do tombamento, ~~de proteção da paisagem~~, ou para impedir o sombreamento da praia, devidamente grafadas nesta Lei Complementar.

Seção VIII ***Das Vagas***

Art. 72 Fica estabelecida a exigência de no mínimo 1 (uma) vaga para veículos por unidade habitacional autônoma maior que 40,00m² (quarenta metros quadrados) de área construída e de no mínimo 1 (uma) vaga para cada 100m² (cem metros quadrados) de área construída destinada a usos comerciais ou de serviços.

§ 1º Ficam desobrigados do atendimento do número mínimo de vagas:

- a) imóveis tombados e protegidos, em razão de interesse histórico, cultural ou paisagístico;
- b) no caso de conversão de imóveis de uso comercial ou de serviços para o uso residencial;
- c) Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social - EHIS.

§ 2º O atendimento ao número mínimo de vagas relativas às unidades habitacionais poderá ser atendido na proporção de 50% (cinquenta por cento) para vagas de automóvel e 50% (cinquenta por cento) para vagas de motos ou bicicletas, quando:

- a) nas Áreas Especiais de Adensamento Sustentável - AEAS;
- b) em Empreendimentos Habitacionais de Mercado Popular - EHMP, exceto nas: Zona Mista de Baixa Densidade I - ZBD I I e II - ZMBD I e ZMBD II, Zona de Baixa Densidade II - ZBD II, Zona Mista de Média Densidade II - ZMMD II e Zona de Orla de Baixa Densidade I - ZOBD I.

§ 3º Os estabelecimentos comerciais e de serviços com menos de 100m² (cem metros quadrados) de área construída localizados em áreas fachada ativa de empreendimentos de uso misto ficam desobrigados ao atendimento do número mínimo de vagas, exceto quando localizados em vias arteriais, quando deverão dispor de ao menos uma vaga de carga e descarga além das vagas especiais obrigatórias.

Art. 73 Para usos não residenciais, deverão ser respeitadas as seguintes proporções de vagas:

I - CS1 - 1 (uma) vaga para automóveis para cada 100m² (cem metros quadrados) de área construída, conforme previsto no Art. 72 desta Lei Complementar;

II - CS2 - 1 (uma) vaga para automóveis e 1 (uma) vaga para bicicletas a cada 75m² (setenta e cinco metros quadrados) de área construída;

III - CS3 - 1 (uma) vaga para automóveis, 1 (uma) vaga para bicicletas a cada 50m² (cinquenta metros quadrados) de área construída e no mínimo 1 vaga para carga e descarga de caminhões leves quando empreendimento for comercial;

IV - CS4 e CS5 - para empreendimentos classificados como pólos geradores de tráfego, deverão ser elaborados os respectivos Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV e Relatório de Impacto de Trânsito - RIT, com a definição da quantidade de vagas conforme a especificidade do projeto, desde que nunca abaixo de 1 (uma) vaga de automóveis e 1 (uma) vaga para bicicletas para cada 50m² (cinquenta metros quadrados) de área construída e no mínimo 1 (uma) vaga para carga e descarga de caminhões leves quando empreendimento for comercial.

Art. 74 As vagas obrigatórias para qualquer tipo de veículo, exceto bicicletas, deverão estar dispostas e serem acessíveis por meio de áreas de circulação e manobra, dentro dos parâmetros geométricos mínimos a serem estabelecidos pelo Caderno Técnico desta Lei, e estar localizadas:

I - dentro do respectivo terreno;

II - em área coberta ou descoberta;

III - sobre piso impermeável ou semipermeável;

IV - fora de áreas destinadas à fruição pública e à pavimentos vazados;

V - nos recuos obrigatórios desde que respeitando as proporções máximas de ocupação estabelecidas para fachadas ativas caso estas existam.

§ 1º É permitida a vaga presa desde que seu acesso ao espaço de circulação e manobra do estacionamento seja realizado com o deslocamento de apenas um outro veículo estacionado da mesma unidade habitacional.

§ 2º São permitidas vagas presas de mais de um veículo, de diferentes unidades habitacionais, desde que implantados sistemas de *pallet* veicular ou manobristas.

Art. 75 O espaço mínimo para vagas será de:

I - 1,80m (hum metro e oitenta centímetros) por 0,75m (setenta e cinco centímetros) quando destinada à vagas para bicicletas;

II - 2,00m (dois metros) por 1,00m (hum metro) quando destinada à vagas para motos;

III - 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros) por 2,20m (dois metros e vinte centímetros) quando destinada à veículos automotores de pequeno porte;

IV - 5,00m (cinco metros) por 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) quando destinada à veículos automotores de grande porte, vagas especiais para idosos e a vagas destinadas a carga e descarga;

V - 5,00m (cinco metros) por 3,60m (três metros e sessenta centímetros) quando destinada à vagas especiais para pessoas com deficiência;

VI - 3,10m (três metros e dez centímetros) por 8,00m (oito metros) quando destinada à vagas para caminhões leves.

Art. 76 Para edifícios inteiramente destinados a garagens coletivas e empreendimentos com mais de 100 (cem) vagas, serão exigidos também:

I - no mínimo 1% (hum por cento) de vagas equipadas com tomada para abastecimento de carros elétricos;

II - dispositivos de controle como cancelas nas entrada e saída dos veículos;

III - área de espera e acomodação de veículos no pavimento térreo, com área equivalente a 3% (três por cento) das vagas obrigatórias, devendo ocupar os recuos da edificação a fim de minimizar a interferência no tráfego da via de acesso ao imóvel.

Parágrafo único. Para os edifícios mencionados no caput, as rampas de acesso deverão respeitar uma distância mínima de 5,00m (cinco metros) do alinhamento frontal, de forma a existir uma área plana de acomodação de veículos.

Art. 77 Nas Zonas de Orla - ZOAD I, ZOAD II, ZOMD, ZOB D I além das vagas para veículos obrigatórias, fica estabelecida a exigência de no mínimo 1 (uma) vaga para bicicletas por unidade habitacional autônoma maior que 40m² (quarenta metros quadrados) de área construída e de no mínimo 2 (duas) vagas de bicicleta para cada 100m² (cem metros quadrados) de área construída destinada a usos comerciais ou de serviços, estas localizadas obrigatoriamente no mesmo nível do logradouro público, podendo ocupar os recuos da edificação.

Art. 78 No caso em que o edifício for totalmente destinado a garagens coletivas, poderão ser adotadas áreas de circulação e manobra menores que as estabelecidas pelo Anexo X - Caderno Técnico de Ocupação desta Lei em função do tipo de mecanismo de elevadores de veículos adotado em projeto desde que respeitados os recuos mínimos obrigatórios para via em que este se localiza e os parâmetros estabelecidos para embasamento de edificações.

Art. 79 Em todos os casos em que houver obrigação de vagas de automóveis, deverão ser previstas vagas especiais obedecendo à proporção mínima de 5% (cinco por cento) de vagas totais para uso exclusivos de idosos e 2% (dois por cento) para pessoas com deficiência, observado o mínimo de 1 (uma) vaga para cada, estando estas localizadas a uma distância máxima de 50m (cinquenta metros) do acesso através de uma rota acessível.

CAPÍTULO III DAS DIFERENÇAS ZONAIS

Art. 80 As condicionantes de ocupação e aproveitamento dos lotes serão estabelecidas segundo sua localização nas Zonas Comuns, Zonas Especiais, Áreas Especiais ou Faixas Restritivas.

Art. 81 Os imóveis são emplacados de acordo com as vias e os limites das zonas urbanísticas que os definem.

Parágrafo único. Nos casos de desmembramento ou unificação de lotes a classificação da zona será definida pelo resultado do respectivo emplacamento.

Seção I

Da Zonas de Orla - ZOAD I, ZOAD II, ZOMD, ZOBD I e ZOBD II

Art. 82 Nas Zonas de Orla Alta Densidade, ZOAD I e ZOAD II, ficam definidos os seguintes índices urbanísticos:

I - Coeficiente de Aproveitamento (CA):

a) Coeficiente de Aproveitamento Mínimo (CAmin) de 0,25 (vinte e cinco décimos) vezes a área do lote;

b) Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAbas) de 1 (uma) vez a área do lote;

c) Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAmax) de 5 (cinco) vezes a área do lote;

II - Taxa de Ocupação (TO), respeitando-se os recuos definidos nesta lei complementar, de:

a) 70% (setenta por cento) de projeção no lote para ZOAD I;

b) 60% (sessenta por cento) de projeção no lote para ZOAD II;

III - Taxa de Permeabilidade (TP) de:

a) 15% (quinze por cento) de projeção no lote para ZOAD I;

b) 20% (vinte por cento) de projeção no lote para ZOAD II;

IV - Para o cálculo de Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC o Fator de Planejamento - Fp, conforme fórmula definida nesta Lei Complementar, será de:

a) ~~1,0 (um inteiro)~~ 1,1 (um inteiro e um décimo) para ZOAD I;

b) ~~1,0 (um inteiro)~~ 1,2 (um inteiro e dois décimos) para ZOAD II.

Art. 83 Na Zona de Orla Média Densidade - ZOMD, ficam definidos os seguintes índices urbanísticos:

I - Coeficiente de Aproveitamento (CA):

a) Coeficiente de Aproveitamento Mínimo (CAmin) de 0,10 (dez décimos) vezes a área do lote;

b) Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAbas) de 1 (uma) vez a área do lote;

c) Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAmax) de 4 (quatro) vezes a área do lote;

II - Taxa de Ocupação (TO), respeitando-se os recuos definidos nesta lei complementar, de 60% (sessenta por cento) de projeção no lote;

III - Taxa de Permeabilidade (TP) de 20% (vinte por cento):

IV - Para o cálculo de Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC o Fator de Planejamento - Fp, conforme fórmula definida nesta Lei Complementar, será de ~~1,0 (um inteiro)~~ **1,2 (um inteiro e dois décimos)**.

Art. 84 Nas Zonas de Orla Baixa Densidade I e II – ZOBD I e ZOBD II ficam definidos os seguintes índices urbanísticos:

I - Coeficiente de Aproveitamento (CA):

a) Coeficiente de Aproveitamento Mínimo (CAmin) de 0,10 (dez décimos) vezes a área do lote;

b) Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAbas) de 1 (uma) vez a área do lote;

c) Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAmax) de 1,5 (um inteiro e cinco décimos) vezes a área do lote;

II - Taxa de Ocupação (TO), respeitando-se os recuos definidos nesta lei complementar, de 60% (sessenta por cento) de projeção no lote;

III - Taxa de Permeabilidade (TP) de 20% (vinte por cento):

IV - Para o cálculo de Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC o Fator de Planejamento - Fp, conforme fórmula definida nesta Lei Complementar, será de:

a) ~~1,2 (um inteiro e dois décimos)~~ **1,4 (um inteiro e quatro décimos)** para ZOBD I;

~~**b)** Para esta zona ZOBD II não será aplicado o cálculo de Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC, sendo o Fator de Planejamento - Fp igual a 0,0 (zero) **1,8 (um inteiro e oito décimos)** para ZOBD II.~~

Seção II

Da Zona Central Alta Densidade - ZCAD e da Zona Central Média Densidade – ZCMD

Art. 85 Na Zona Central Alta Densidade - ZCAD ficam definidos os seguintes índices urbanísticos:

I - Coeficiente de Aproveitamento (CA):

a) Coeficiente de Aproveitamento Mínimo (CAmin) de 0,25 (vinte e cinco décimos) vezes a área do lote;

b) Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAbas) de 1 (uma) vez a área do lote;

c) Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAmax) de 5 (cinco) vezes a área do lote;

II - Taxa de Ocupação (TO), respeitando-se os recuos definidos nesta lei complementar, de 70% (setenta por cento) de projeção no lote;

III - Taxa de Permeabilidade (TP) de 15% (quinze por cento):

IV - Para o cálculo de Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC o Fator de Planejamento - Fp, conforme fórmula definida nesta Lei Complementar, será de ~~0,9 (nove décimos)~~ 1,1 (hum inteiro e hum décimo).

Art. 86 Na Zona Central Média Densidade – ZCMD ficam definidos os seguintes índices urbanísticos:

I - Coeficiente de Aproveitamento (CA):

a) Coeficiente de Aproveitamento Mínimo (CAmin) de 0,10 (dez décimos) vezes a área do lote;

b) Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAbas) de 1 (uma) vez a área do lote;

c) Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAmax) de 4 (quatro) vezes a área do lote;

II - Taxa de Ocupação (TO), respeitando-se os recuos definidos nesta lei complementar, de 60% (sessenta por cento) de projeção no lote;

III - Taxa de Permeabilidade (TP) de 20% (vinte por cento);

IV - Para o cálculo de Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC o Fator de Planejamento - Fp, conforme fórmula definida nesta Lei Complementar, será de ~~0,8 (oito décimos)~~ 1,0 (hum inteiro).

Seção III

Da Zona Mista Alta Densidade - ZMAD, Zona Mista Média Densidade I e II - ZMMD I e ZMMD II, Zona Mista Baixa Densidade I – ZBD I I e II – ZMBD I e ZMBD II e Zona de Baixa Densidade II - ZBD II

Art. 87 Na Zona Mista Alta Densidade – ZMAD ficam definidos os seguintes índices urbanísticos:

I - Coeficiente de Aproveitamento (CA):

a) Coeficiente de Aproveitamento Mínimo (CAmin) de 0,25 (vinte e cinco décimos) vezes a área do lote;

b) Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAbas) de 1 (uma) vez a área do lote;

c) Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAmax) de 5 (cinco) vezes a área do lote;

II - Taxa de Ocupação (TO), respeitando-se os recuos definidos nesta lei complementar, de 70% (setenta por cento) de projeção no lote;

III - Taxa de Permeabilidade (TP) de 15% (quinze por cento);

IV - Para o cálculo de Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC o Fator de Planejamento - Fp, conforme fórmula definida nesta Lei Complementar, será de ~~1,0 (um inteiro)~~ 1,2 (um inteiro e dois décimos).

Art. 88 Nas Zonas Mistas Média Densidade I e II, ZMMD I e ZMMD II, ficam definidos os seguintes índices urbanísticos:

I - Coeficiente de Aproveitamento (CA):

a) Coeficiente de Aproveitamento Mínimo (CAmin) de 0,10 (dez décimos) vezes a área do lote;

b) Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAbas) de 1 (uma) vez a área do lote;

c) Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAmax) de 4 (quatro) vezes a área do lote;

II - Taxa de Ocupação (TO), respeitando-se os recuos definidos nesta lei complementar, de 60% (sessenta por cento) de projeção no lote;

III - Taxa de Permeabilidade (TP) de 20% (vinte por cento);

IV - Para o cálculo de Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC o Fator de Planejamento - Fp, conforme fórmula definida nesta Lei Complementar, será de:

a) ~~1,0 (um inteiro)~~ 1,2 (um inteiro e dois décimos) para ZMMD I;

b) ~~1,3 (um inteiro e três décimos)~~ 1,5 (um inteiro e cinco décimos) para ZMMD II.

~~**Art. 89** Na Zonas Mistas de Baixa Densidade I e II — ZMBD I e ZMBD II ficam definidos os seguintes índices urbanísticos:~~

~~**I** — Coeficiente de Aproveitamento (CA):~~

~~**a)** Coeficiente de Aproveitamento Mínimo (CAmin) de 0,10 (dez décimos) vezes a área do lote;~~

~~**b)** Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAbas) de 1 (uma) vez a área do lote; **c)** Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAmax) de 1,5 (um inteiro e cinco décimos) vezes a área do lote;~~

~~**II** — Taxa de Ocupação (TO), respeitando-se os recuos definidos nesta lei complementar, de 60% (sessenta por cento) de projeção no lote;~~

~~**III** — Taxa de Permeabilidade (TP):~~

~~**a)** de 20% (vinte por cento) para ZMBD I;~~

~~**b)** 25% (vinte e cinco por cento) para ZMBD II.~~

~~IV - Para o cálculo de Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC o Fator de Planejamento - Fp, conforme fórmula definida nesta Lei Complementar, será de: a) 1,3 (hum inteiro e três décimos) para ZMB~~

Art. 89 Na Zona de Baixa Densidade I - ZBD I ficam definidos os seguintes índices urbanísticos:

I - Coeficiente de Aproveitamento (CA):

a) Coeficiente de Aproveitamento Mínimo (CAmin) de 0,10 (dez décimos) vezes a área do lote;

b) Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAbas) de 1 (uma) vez a área do lote;

c) Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAmax) de 1,5 (hum inteiro e cinco décimos) vezes a área do lote;

II - Taxa de Ocupação (TO), respeitando-se os recuos definidos nesta lei complementar, de 60% (sessenta por cento) de projeção no lote;

III - Taxa de Permeabilidade (TP) de 20% (vinte por cento);

IV - Exigência de manutenção ou plantação de no mínimo 1 (hum) exemplar arbóreo à cada 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) de área de lote, nos termos da Lei Complementar nº 161/2014.

V - Para o cálculo de Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC o Fator de Planejamento - Fp, conforme fórmula definida nesta Lei Complementar, será de 1,5 (hum inteiro e cinco décimos).

Art. 90 Na Zona de Baixa Densidade - ZBD ficam definidos os seguintes índices urbanísticos:

I - Coeficiente de Aproveitamento (CA):

a) Coeficiente de Aproveitamento Mínimo (CAmin) de 0,10 (dez décimos) vezes a área do lote;

b) Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAbas) de 1 (uma) vez a área do lote;

c) Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAmax) de 1,2 (hum inteiro e dois décimos) vezes a área do lote;

II - Taxa de Ocupação (TO), respeitando-se os recuos definidos nesta lei complementar, de 60% (sessenta por cento) de projeção no lote;

III - Taxa de Permeabilidade (TP) de 25% (vinte por cento);

IV - Exigência de manutenção ou plantação de no mínimo 1 (hum) exemplar arbóreo à cada 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) de área de lote, nos termos da Lei Complementar nº 161/2014.

V - Para o cálculo de Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC o Fator de Planejamento - Fp, conforme fórmula definida nesta Lei Complementar, será de 1,8 (hum inteiro e oito décimos)

Seção IV

Da Zona Aeroportuária -ZAEP, Zona Retroaeroportuária – ZRAEP, Zona Portuária Organizada- ZPOR, Zona Portuária Industrial -ZPIND e Zona Retroportuária - ZRPO

~~Art. 90~~ **Art 91** Na Zona Aeroportuária -ZAEP ficam definidos os seguintes índices urbanísticos:

I - Coeficiente de Aproveitamento (CA):

a) Coeficiente de Aproveitamento Mínimo (CAmin) de 0,10 (dez décimos) vezes a área do lote;

b) Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAbas) de 1 (uma) vez a área do lote;

c) Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAmax) de 1,5 (hum inteiro e cinco décimos) vezes a área do lote;

II - Taxa de Ocupação (TO), respeitando-se os recuos definidos nesta lei complementar, de 60% (sessenta por cento) de projeção no lote;

III - Taxa de Permeabilidade (TP) de 20% (vinte por cento);

IV - Para estas zonas não será aplicado o cálculo de Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC, sendo o Fator de Planejamento - Fp igual a ~~0,9 (nove décimos)~~ **1,1 (hum inteiro e hum décimo)**.

~~Art. 91~~ **Art 92** Na Zona Retroaeroportuária – ZRAEP ficam definidos os seguintes índices urbanísticos:

I - Coeficiente de Aproveitamento (CA):

a) Coeficiente de Aproveitamento Mínimo (CAmin) de 0,1 (hum décimo) vezes a área do lote;

b) Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAbas) de 1 (uma) vez a área do lote;

c) Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAmax) de 2,5 (dois inteiros e cinco décimos) vezes a área do lote;

II - Taxa de Ocupação (TO), respeitando-se os recuos definidos nesta lei complementar, de 60% (sessenta por cento) de projeção no lote;

III - Taxa de Permeabilidade (TP) de 20% (vinte por cento);

IV - Para o cálculo de Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC o Fator de Planejamento - Fp, conforme fórmula definida nesta Lei Complementar, será de ~~0,8 (oito décimos)~~ 1,0 (hum inteiro)..

~~Art. 92~~ **Art 93** Na Zona Portuária Organizada- ZPOR ficam definidos os seguintes índices urbanísticos:

I - Coeficiente de Aproveitamento (CA):

a) Coeficiente de Aproveitamento Mínimo (CAmin) de 0,1 (hum décimo) vezes a área do lote;

b) Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAbas) de 1 (uma) vez a área do lote;

c) Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAmax) de 2,5 (duas e meia) vezes a área do lote;

II - Taxa de Ocupação (TO), respeitando-se os recuos definidos nesta lei complementar, de 60% (sessenta por cento) de projeção no lote;

III - Taxa de Permeabilidade (TP) de 20% (vinte por cento);

IV - Para o cálculo de Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC o Fator de Planejamento - Fp, conforme fórmula definida nesta Lei Complementar, será de ~~1,3 (hum inteiro e três décimos)~~ 1,5 (hum inteiro e cinco décimos).

~~Art. 93~~ **Art 94** Na Zona Portuária Industrial - ZPIND ficam definidos os seguintes índices urbanísticos:

I - Coeficiente de Aproveitamento (CA):

a) Coeficiente de Aproveitamento Mínimo (CAmin) de 0,1 (hum décimo) vezes a área do lote;

b) Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAbas) de 1 (uma) vez a área do lote;

c) Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAmax) de 3 (três) vezes a área do lote;

II - Taxa de Ocupação (TO), respeitando-se os recuos definidos nesta lei complementar, de 60% (sessenta por cento) de projeção no lote;

III - Taxa de Permeabilidade (TP) de 20% (vinte por cento);

IV - Para o cálculo de Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC o Fator de Planejamento - Fp, conforme fórmula definida nesta Lei Complementar, será de ~~1,4 (hum inteiro e quatro décimos)~~ 1,6 (hum inteiro e seis décimos).

~~Art. 94~~ **Art 95** Na Zona Portuária Retroportuária - ZRPO ficam definidos os seguintes índices urbanísticos:

I - Coeficiente de Aproveitamento (CA):

a) Coeficiente de Aproveitamento Mínimo (CAmin) de 0,1 (hum décimo) vezes a área do lote;

b) Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAbas) de 1 (uma) vez a área do lote;

c) Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAmax) de 3 (três) vezes a área do lote;

II - Taxa de Ocupação (TO), respeitando-se os recuos definidos nesta lei complementar, de 60% (sessenta por cento) de projeção no lote;

III - Taxa de Permeabilidade (TP) de 20% (vinte por cento):

IV - Para o cálculo de Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC o Fator de Planejamento - Fp, conforme fórmula definida nesta Lei Complementar, será de ~~1,4 (hum inteiro e quatro décimos)~~ **1,6 (hum inteiro e seis décimos)**.

Seção V

Da Zona Náutica Industrial - ZNIND e Zona Náutica Turística - ZNTUR

~~Art. 95~~ **Art 96** Na Zona Náutica Industrial - ZNIND ficam definidos os seguintes índices urbanísticos:

I - Coeficiente de Aproveitamento (CA):

a) Coeficiente de Aproveitamento Mínimo (CAmin) de 0,1 (hum décimo) vezes a área do lote;

b) Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAbas) de 1 (uma) vez a área do lote;

c) Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAmax) de 3 (três) vezes a área do lote;

II - Taxa de Ocupação (TO), respeitando-se os recuos definidos nesta lei complementar, de 60% (sessenta por cento) de projeção no lote;

III - Taxa de Permeabilidade (TP) de 20% (vinte por cento);

IV - Para o cálculo de Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC o Fator de Planejamento - Fp, conforme fórmula definida nesta Lei Complementar, será de ~~1,3 (hum inteiro e três décimos)~~ **1,5 (hum inteiro e cinco décimos)**.

~~Art. 96~~ **Art 97** Na Zona Náutica Turística - ZNTUR ficam definidos os seguintes índices urbanísticos:

I - Coeficiente de Aproveitamento (CA):

a) Coeficiente de Aproveitamento Mínimo (CAmin) de 0,1 (hum décimo) vezes a área do lote;

b) Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAbas) de 1 (uma) vez a área do lote;

c) Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAmax) de 1,5 (hum inteiro e cinco décimos) vezes a área do lote;

II - Taxa de Ocupação (TO), respeitando-se os recuos definidos nesta lei complementar, de 60% (sessenta por cento) de projeção no lote;

III - Taxa de Permeabilidade (TP) de 20% (vinte por cento);

IV - Para o cálculo de Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC o Fator de Planejamento - Fp, conforme fórmula definida nesta Lei Complementar, será de ~~1,5 (hum inteiro e cinco décimos)~~ **1,7 (hum inteiro e sete décimos)**

Seção VI

Da Zona de Morro I – ZMO I, Zona de Morro II - ZMO II e Zona Ambiental – ZAMB

Art. 97 Art 98 Na Zona de Morro I e II – ZMO I e ZMO II ficam definidos os seguintes índices urbanísticos:

I - Coeficiente de Aproveitamento (CA):

a) Coeficiente de Aproveitamento Mínimo (CAmin) de 0,1 (hum décimo) vezes a área do lote para ZMO I;

b) Coeficiente de Aproveitamento Mínimo (CAmin) de 0,05 (cinco centésimo) vezes a área do lote para ZMO II;

c) Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAbas) e Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAmax) de 1 (uma) vez a área do lote;

II - Taxa de Ocupação (TO), respeitando-se os recuos definidos nesta lei complementar, de:

a) 60% (sessenta por cento) de projeção no lote para ZMO I;

b) 30% (trinta por cento) de projeção no lote para ZMO II;

III - Taxa de Permeabilidade (TP) de:

a) 20% (vinte por cento) para ZMO I;

b) 35% (trinta e cinco por cento) para ZMO II;

IV - Para o cálculo de Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC o Fator de Planejamento - Fp, conforme fórmula definida nesta Lei Complementar, será de:

- a) ~~1,4 (hum inteiro e quatro décimos)~~ 1,6 (hum inteiro e seis décimos) para ZMO I;
- b) 1,7 (hum inteiro e sete décimos) para ZMO II.

Parágrafo único. Havendo restrições dos órgãos de proteção ambiental, prevalecerão os índices e parâmetros estabelecidos pelo mesmo;

~~Art. 98~~ **Art 99** Na Zona Ambiental - ZAMB ficam definidos os seguintes índices urbanísticos:

I - Coeficiente de Aproveitamento (CA):

- a) Coeficiente de Aproveitamento Mínimo (CAmin) de (N/A) vezes a área do lote;
- b) Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAbas) e Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAmax) de 0,1 (hum décimo) vez a área do lote;

II - Taxa de Ocupação (TO), respeitando-se os recuos definidos nesta lei complementar, de 10% (dez por cento) de projeção no lote;

III - Taxa de Permeabilidade (TP) de 45% (quarenta e cinco por cento);

IV - Para o cálculo de Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC o Fator de Planejamento - Fp, conforme fórmula definida nesta Lei Complementar, será de ~~1,7 (hum inteiro e sete décimos)~~ 1,9 (hum inteiro e nove décimos) .

Parágrafo único . Havendo restrições dos órgãos de proteção ambiental:

- I.** poderá ser vedada a ocupação;
- II.** prevalecerão os índices e parâmetros estabelecidos pelo mesmo;

~~Art. 99~~ **Art 100** São permitidos, desde que licenciados, usos especiais e instalações permanentes previstas para empreendimentos destinados a parques ecológicos ou arqueológicos, à instalação de atividades de pesquisa científica e ecoturismo, em especial dependências de apoio como alojamentos, sanitários, vestiários, portarias, escritórios, admitindo-se, ainda, instalações provisórias e desmontáveis, desde que não potencializem impactos quanto a:

- I.** Instabilidade das encostas;
- II.** Erosão;
- III.** Assoreamento da drenagem;
- IV.** Degradação ou supressão de vegetação do Bioma Mata Atlântica, com suas formações florestais e ecossistemas associados, a exemplo das restingas e manguezais;
- V.** Fragmentação e perda de fauna nativa do Bioma Mata Atlântica;

Parágrafo único. O projeto de implantação das atividades mencionadas no caput deverá ser acompanhado de parecer técnico ambiental ou geológico-geotécnico, elaborados por técnicos competentes, sendo submetido à análise do órgão municipal ambiental.

~~Art. 100~~ **Art 101** A ocupação das áreas com declividade a partir de 20° (vinte graus) fica condicionada aos seguintes critérios:

I - As áreas ou terrenos com declividade entre 20° (vinte graus) e 40° (quarenta graus) necessitarão de laudos geológicos/geotécnicos que garantam a estabilidade da ocupação;

II - As áreas com declividade maior de 40° (quarenta graus), caracterizadas predominantemente por exposições rochosas ou pequenas espessuras de solo suscetíveis a escorregamentos naturais, não são passíveis de ocupação.

Seção VII

Das Zonas Especiais de Interesse Social

~~Art. 101~~ **Art 102** Nas Zonas Especiais de Interesse Social ZEIS 1 e 2 ficam definidos os seguintes índices urbanísticos:

I - Coeficiente de Aproveitamento (CA):

a) Coeficiente de Aproveitamento Mínimo (CAmin) de 0,1 (hum décimo) vezes a área do lote;

b) Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAbas) de 1 (uma) vez a área do lote;

c) Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAmax) de 6 (seis) vezes a área do lote.

II - Taxa de Ocupação (TO), respeitando-se os recuos definidos nesta lei complementar, de 70% (setenta por cento) de projeção no lote;

III - Taxa de Permeabilidade (TP) de 15% (quinze por cento);

IV - Para estas zonas não será aplicado o cálculo de Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC, sendo o Fator de Planejamento - Fp igual a 0,0 (zero)

Parágrafo único. Havendo restrições e impedimentos técnicos para projetos de reurbanizações em áreas de ZEIS 1 os índices poderão ser admitidas variáveis dos índices previstos, desde que garantidas as condições de infraestrutura e habitabilidade.

Seção VIII

Zona Especial de Praia – ZEP

~~Art. 102~~ **Art 103** A Zona Especial de Praia - ZEP é objeto de regulamento específico que normatiza a gestão desta área, conforme estabelecido no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano - PDDU.

Parágrafo único. A delimitação da Área Especial de Praia AEP consta no Anexo III - Mapa de Zoneamento Especial de Uso e Ocupação do Solo de Guarujá.

Seção IX

Das Áreas Especiais de Interesse e Proteção Histórico Cultural e Paisagística – AEHCP

~~Art. 103~~ **Art 104** Os imóveis contidos em Áreas Especiais de Interesse e Proteção Histórico Cultural e Paisagística – AEHCP, quando tombados por razões históricas culturais deverão ser inventariados pelo órgão competente municipal, em consulta aos órgãos licenciadores, federal ou estadual, no prazo de até 24 (vinte e quatro) meses, a partir da publicação desta Lei Complementar.

Parágrafo Único. Se o Município instituir órgão licenciador municipal seguirá os padrões da Organização das Nações Unidas para Educação, Ciência e Cultura Unesco, para posterior classificação em Níveis de Proteção NP.

~~Art. 104~~ **Art 105** Nas Áreas Especiais de Proteção Histórico Cultural e Paisagística – AEPCP, toda intervenção urbana ou obras nos imóveis tombados ou em áreas tombadas, abrangendo as áreas envoltórias, como demolição, construção, reforma, ampliação, restauro ou conservação deverá ser executada com a prévia aprovação do órgão federal ou estadual que estabeleceu o tombamento e atender às exigências da legislação vigente.

~~Art. 105~~ **Art 106** O Município, através do seu setor competente, buscará junto aos órgãos que estabeleceram o tombamento de áreas, visando preservar a paisagem, a regulamentação do uso e ocupação tanto para os limites da área tombada como para seu entorno.

Seção X

Áreas Especiais de Interesse Ambiental – AEIA

~~Art. 106~~ **Art 107** Para as AEIA prevalecerão os índices urbanísticos estabelecidos pelo zoneamento comum vigente, sempre observando:

- I - As restrições de órgãos de proteção ambiental vigentes incidentes;
- II - Os Planos de Manejo regulamentados para Áreas de Proteção Ambiental - APA localizadas em AEIA.

Seção XI

Áreas Especiais de Adensamento Sustentável – AEAS

~~Art. 107~~ **Art 108** Na Área de Adensamento Sustentável - AEAS ficam definidos os seguintes índices urbanísticos:

- I - Coeficiente de Aproveitamento (CA):
 - a) Coeficiente de Aproveitamento Mínimo (CAmin) de 0,5 (cinco décimos) vezes a área do lote;

- b) Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAbas) de 1 (uma) vez a área do lote;
- c) Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAmax) de 6 (seis) vezes a área do lote.

II - Taxa de Ocupação (TO), respeitando-se os recuos definidos nesta lei complementar, de 80% (oitenta por cento) de projeção no lote;

III - Taxa de Permeabilidade (TP) de 10% (dez por cento);

IV - Para o cálculo de Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC o Fator de Planejamento - Fp, conforme fórmula definida nesta Lei Complementar, será de ~~0,4 (quatro décimos)~~ 0,5 (cinco décimos).

~~Art. 108~~ **Art 109** Os empreendimentos enquadrados como Habitação de Interesse Social - HIS e Habitação de Mercado Popular - HMP localizados nas Áreas Especiais de Adensamento Sustentável - AEAS, com oferta de comércio e serviços no pavimento térreo, ficam dispensados da Outorga Onerosa do Direito de Construir- OODC.

Seção XII

Das Faixas Restritivas

~~Art. 109~~ **Art 110** Nas Faixas Restritivas de Gabarito ~~FRG~~ de Limite de Altura - FLA incidirão os índices urbanísticos de CA, TO, TP e Fp estabelecidos para o zoneamento comum incidente, diferenciando-se apenas no parâmetro de ~~gabarito~~ Limite de Altura máxima das edificações, conforme estabelecido a seguir:

I. Na Faixa Restritiva de Gabarito I ~~FRG I~~ de Limite de Altura I - FLA I que compreende a área de aproximação de aeronaves do aeroporto de Guarujá, o gabarito absoluto deverá respeitar o estabelecido pela Autoridade Aeronáutica ou órgão competente governamental;

II. Na Faixa Restritiva de Gabarito II ~~FRG II~~ de Limite de Altura II - FLA II que compreende as áreas lindeiras às praias da Enseada, do Tombo e do Pernambuco, os gabaritos relativos limites de altura são definidos por quadra, gerando ~~23 (vinte e três) tipos de gabaritos, distribuído~~ considerando os limites de sombreamento óbitos através dos estudos da carta solar, e grafados conforme o Anexo III - Zoneamento Especial de Uso e Ocupação do Solo, a saber:

- ~~a) G8 - gabarito relativo de 8m (oito metros);~~
- ~~b) G15 - gabarito relativo de 15m (quinze metros);~~
- ~~c) G20 - gabarito relativo de 20m (vinte metros);~~
- ~~d) G25 - gabarito relativo de 25m (vinte e cinco metros);~~
- ~~e) G30 - gabarito relativo de 30m (vinte e cinco metros);~~
- ~~f) G35 - gabarito relativo de 35m (trinta e cinco metros);~~
- ~~g) G40 - gabarito relativo de 40m (quarenta metros);~~
- ~~h) G45 - gabarito relativo de 45m (quarenta e cinco metros);~~
- ~~i) G50 - gabarito relativo de 50m (cinquenta metros);~~

- ~~j) G60 - gabarito relativo de 60m (sessenta metros);~~
- ~~k) G65 - gabarito relativo de 65m (sessenta e cinco metros);~~
- ~~l) G70 - gabarito relativo de 70m (setenta metros);~~
- ~~m) G75 - gabarito relativo de 75m (setenta e cinco metros);~~
- ~~n) G80 - gabarito relativo de 80m (oitenta metros);~~
- ~~o) G90 - gabarito relativo de 90m (noventa metros);~~
- ~~p) G95 - gabarito relativo de 95m (noventa e cinco metros);~~
- ~~q) G100 - gabarito relativo de 100m (cem metros);~~
- ~~r) G105 - gabarito relativo de 105m (cento e cinco metros);~~
- ~~s) G110 - gabarito relativo de 110m (cento e dez metros);~~
- ~~t) G115 - gabarito relativo de 115m (cento e quinze metros);~~
- ~~u) G120 - gabarito relativo de 120m (cento e vinte metros);~~
- ~~v) G125 - gabarito relativo de 125m (cento e vinte e cinco metros);~~

a) L - limite de altura, variando de 8 a 125m;

b) ESB - ~~gabarito relativo~~ está limite de altura condicionado ao estudo de sombreamento.

III. Na Faixa ~~Restritiva de Gabarito de Limite de Altura~~ III – FRG FLA III, que compreende as áreas envoltórias de área tombada, devidamente regulamentadas ou em processo de regulamentação, com restrição de gabarito absoluto, pelos órgãos estadual ou federal instituidores do tombamento, e áreas em processo da saber:

a) Área envoltória do Morro Botelho I, compreendida entre a cota altimétrica 20m e eixos viários da Rua Brasil, Rua do Contorno, Rua Buenos Aires, Rua Cav. Nami Jafet, Avenida Puglisi, Viaduto Floriberto Mariano, Avenida Adhemar de Barros, Rua das Orquídeas, Alameda das Camélias, Avenida Primavera, rua de ligação entre a Avenida Primavera e Rua Brasilina Desidério, Rua Brasilina Desidério com gabarito absoluto de 11m (onze metros);

b) Área envoltória do Morro Botelho II, compreendida entre a cota altimétrica 20m e eixos viários da Rua Cubatão, Rua Roberto Gelsomini, Rua Piracicaba, Rua Silvio Valadão de Azevedo, Rua Sorocaba, Rua Santos, Avenida Leomil, Rua Brasil com gabarito absoluto de 60m (sessenta metros);

c) Área envoltória dos Morros do Pinto e Icanhema no bairro Guaiuba com gabarito absoluto de 12,50m (doze metros e cinquenta centímetros) **ou inferior, condicionado à análise do órgão protetor.**

§ 1º O gabarito relativo das quadras, previsto na Faixa do inciso II, foram definidos por estudo de sombreamento, desenvolvidos a partir da carta solar, que visam a não incidência de sombra na praia urbana, entre horário global das 9h às 15h, em qualquer dia ao longo do ano.

§ 2º O estudo de sombreamento, citado na alínea “1” do inciso II deste artigo, será de apresentação obrigatória para lotes localizadas nas quadras do tipo ESB e para construções com gabarito relativo igual ou superior a 130m (cento e trinta metros) e está detalhado no Anexo X desta Lei;

§ 3º Os lotes com área igual ou superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados) poderão apresentar estudo sombreamento, nos moldes do estabelecido no Anexo X desta Lei, que possibilitará flexibilizar o gabarito pré estabelecido para a quadra;

§ 4º O estudo de sombreamento compreende os desenhos técnicos que visam provar a não incidência de sombra na praia urbana mais próxima, entre às 9h e 15h do horário global, em qualquer dia ao longo do ano, considerando a linha do cone de sombreamento imaginária, que se origina a partir do vértice formado pela linha horizontal no topo do muro de arrimo e a linha vertical que delimita a praia urbana, seguindo em direção oposta à da praia, com ângulo alfa em relação a plano horizontal, conforme definido no Anexo III - Mapa de Zoneamento Especial de Uso e Ocupação do Solo de Guarujá e no Anexo X - Caderno Técnico de Ocupação, para cada trecho da Faixa Restritiva de Gabarito;

§ 5º No caso de remembramento de lotes lindeiros com diferentes restrições de gabarito, o novo lote originado da fusão a dotará o gabarito mais restritivo;

§ 6º Caso sejam regulamentadas outras áreas tombadas com as respectivas áreas envoltórias, pelos órgãos protetores do patrimônio histórico, cultural e paisagístico, prevalecerão os índices e parâmetros por eles estabelecidos pelos órgãos regulamentadores e instituidores de tombamento;

§ 7º A ~~FRG~~ FLA III tratada no inciso III deste artigo considera a envoltória regulamentada pela Resolução Complementar SCEC nº 32 de 15/09/2021 do CONDEPHAAT e a área em processo de regulamentação tratada no Processo Administrativo nº 37.753/2022 ou qualquer outra que vier a ser implementada por órgãos de patrimônio competentes após a publicação desta Lei

IV. Na Faixa de Limite de Altura IV, que incide sobre áreas da cidade com urbanização qualificada ou a qualificar consolidada em baixa densidade e baixa altura das edificações, em localidades onde se pretende preservar a paisagem urbana presente:

a) com gabarito absoluto de 12,50m (doze metros e cinquenta centímetros) para qualquer edificação.

~~Art. 110~~ **Art 111** A análise e aprovação do estudo de sombreamento se dará no mesmo processo administrativo autuado para o licenciamento de construção, e deverá ser instruído com, no mínimo, os seguintes documentos abaixo elencados conforme modelo do Anexo X - Caderno Técnico de Ocupação, a saber:

I - implantação do edifício contendo o levantamento planialtimétrico de todo o terreno onde está situada a edificação com cotas nível do pavimento térreo relativa ao nível do mar e o trecho do levantamento planialtimétrico do limite de praia urbana mais próxima, a ser obtido junto a própria SEINFRA através de canais oficiais digitais ou com base em levantamento próprio se for o caso;

II - planta de cobertura do edifício contendo a cota de nível relativa ao nível do mar no ponto mais alto da edificação ou vértice crítico do edifício, e a cota horizontal da menor distância “d” entre sua projeção e o limite de praia urbana mais próxima;

III - corte esquemático ao longo da menor da menor distância entre o edifício e o limite da praia urbana mais próximo, demonstrando que o volume edificado está inserido abaixo da linha de cone de sombreamento determinada pelo ângulo alfa pré-determinado para o trecho; a cota horizontal da distância “d”, a cota vertical da altura “h” da edificação a partir de seu vértice crítico até a linha horizontal correspondente à cota do topo do calçada ou o limite da praia urbana mais próxima.

CAPÍTULO IV DAS CONDICIONANTES ESPECIAIS

~~Art. 111~~ **Art 112** Poderão ser definidas faixas para abertura ou alargamento de via, que irão se sobrepor ao zoneamento vigente para a área, considerando os parâmetros estabelecidos no Plano de Mobilidade e Acessibilidade Urbana.

~~Art. 112~~ **Art 113** O rebaixamento de guias para acesso de veículos automotores deverá respeitar a proporção máxima de 75% (setenta e cinco por cento) da testada do lote, ficando o detalhamento e regulamentação definido por legislação específica.

~~Art. 113~~ **Art 114** Nos lotes com alinhamento afetado por proibição de rebaixamento de guia nos termos desta lei complementar, as edificações, atividades e empreendimentos ficam dispensados das exigências que dependam de acesso veicular ao lote constantes em legislação pertinente, desde que respeitadas as seguintes condições:

I - Os lotes não possuam qualquer alinhamento com possibilidade de rebaixamento de guia em extensão mínima de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros);

II - A atividade ou empreendimento não se configure como pólo gerador de tráfego, com base em Relatório de Impacto de Trânsito - RIT.

~~Art. 114~~ **Art 115** Os imóveis deverão garantir nos passeios públicos área destinada para arborização em conformidade com a legislação pertinente do Município.

~~Art. 115~~ **Art 116** As novas construções com altura superior de ~~12,5m~~ **12,5m** (doze metros e cinquenta centímetros) deverão garantir infraestrutura necessária para entrada de energia e telecomunicações de forma subterrânea.

~~Art. 116~~ **Art 117** As novas edificações com mais de 130m (cento e trinta metros) de gabarito relativo, deverão obrigatoriamente apresentar o estudo de sombreamento, nos moldes do Anexo X - Caderno Técnico de Ocupação desta Lei.

Seção I Dos Impactos Urbanísticos

~~Art. 117~~ **Art 118** Os usos residenciais e não residenciais potencialmente geradores de impactos urbanísticos e ambientais serão enquadrados conforme as seguintes subcategorias especiais:

I - Empreendimentos Geradores de Impacto de Vizinhança - EGIV: aqueles que podem gerar impacto significativo, alteração no seu entorno ou sobrecarga na capacidade de atendimento da infraestrutura, considerando também possíveis impactos no sistema viário e de transporte, podendo comprometer a acessibilidade, a mobilidade e a segurança de veículos e pedestres e devem elaborar Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV e Relatório de Impacto de Trânsito - RIT;

II - Empreendimentos Geradores de Impacto Ambiental - EGIA: aqueles que podem causar alteração das propriedades físicas, químicas e biológicas do meio ambiente e que direta ou indiretamente afetem:

- a) a saúde, a segurança e o bem-estar da população;
- b) as atividades sociais e econômicas;
- c) a biota;
- d) as condições paisagísticas e sanitárias do meio ambiente;
- e) a qualidade dos recursos ambientais.

§ 1º O EIV deverá ser executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:

I - adensamento populacional;

II - equipamentos urbanos e comunitários;

III - uso e ocupação do solo;

IV - valorização imobiliária;

V - geração de tráfego e demanda por transporte público;

VI - ventilação e iluminação;

VII - paisagem urbana e patrimônio natural e cultural;

VIII - saneamento urbano;

IX - ruídos e vibrações;

X - poluição atmosférica, hídrica e de solo

§ 2º A elaboração do EIV para definição de Operações Urbanas Consorciadas por parte do poder público, nos termos da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 Estatuto da Cidade, não dispensará a obrigatoriedade de elaboração de EIV para empreendimentos particulares inseridos no perímetro da respectiva Operação Urbana Consorciada.

§ 3º Os EGIA, nos termos da legislação específica, deverão elaborar EIA-RIMA ou demais instrumentos previstos no licenciamento ambiental, que serão analisados e aprovados pela autoridade competente, ficando o empreendedor obrigado a cumprir as disposições estabelecidas no EIA-RIMA ou nos demais instrumentos para emissão das respectivas licenças ambientais.

§ 4º A elaboração do EIV deverá englobar a elaboração do Estudo de Impacto de Trânsito e Transportes - EITT e respectivo Relatório de Impacto de Trânsito e Transportes - RITT, nos casos de empreendimentos que também sejam enquadrados em Pólos Geradores de Tráfego - PGT ou em casos específicos a critério de avaliação técnica pelos órgãos competentes.

§ 5º O EIV será analisado e aprovado pelos órgãos municipais competentes.

~~Art. 118~~ **Art 119** Os empreendimentos enquadrados em Polos Geradores de Tráfego - PGT são as edificações permanentes que apresentem ao menos uma das seguintes características:

I - edificações residenciais com 200 (duzentas) vagas de estacionamento ou mais;

II - edificações não residenciais com 100 (cem) vagas de estacionamento ou mais;

III - serviços socioculturais e de lazer, locais destinados à prática de exercício físico ou esporte com mais de 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída computável;

IV - com mais de 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída computável;

V - serviços de saúde com área construída computável igual ou superior a 7.500m² (sete mil e quinhentos metros quadrados);

VI - locais de cultos, reunião ou eventos com capacidade para 500 (quinhentas) pessoas ou mais;

VII - atividades e serviços públicos de caráter especial com capacidade para 500 (quinhentas) pessoas ou mais;

VIII - serviços de educação com mais de ~~2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados)~~ 1000m² (mil metros quadrados) de área construída computável destinada a salas de aula;

§ 1º Lei específica poderá rever o enquadramento dos empreendimentos classificados como PGT.

§ 2º Caberá ao Executivo a definição de medidas de mitigação ou compensação, ficando o empreendedor obrigado a cumpri-las para a aprovação do empreendimento.

~~Art. 119~~ **Art 120** Os Empreendimentos Geradores de Impacto de Vizinhança - EGIV são os seguintes:

I - Uso comercial e de prestação de serviços com área construída total igual ou superior a 80.000m² (oitenta mil metros quadrados);

II - Uso industrial com área construída total igual ou superior a 25.000m² (vinte e cinco mil metros quadrados);

III - Uso institucional incluindo serviços de saúde e estabelecimentos de ensino público ou privado com área construída total igual ou superior a 50.000m² (cinquenta mil metros quadrados);

IV - Uso residencial com área construída total igual ou superior a 80.000m² (oitenta mil metros quadrados) ou que apresentem mais de 600 (seiscentas) vagas de estacionamento.

Parágrafo único. Lei específica deverá regulamentar o instrumento do EIV-RIV e poderá rever o enquadramento dos empreendimentos classificados como EGIV.

~~Art. 120~~ **Art 121** Os Empreendimentos Geradores de Impacto de Vizinhança - EGIV estão sujeitos à elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV e do respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança - RIV, conforme disposto na legislação específica, a ser analisado e aprovado por órgão municipal competente, ficando a expedição do certificado de conclusão condicionada ao atendimento das disposições estabelecidas no EIV-RIV para obtenção do alvará de aprovação do empreendimento.

TÍTULO IV DOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA

CAPÍTULO I DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR E DA OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO

~~Art. 121~~ **Art 122** A contrapartida financeira por metro quadrado adicional computável, decorrente da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC, será calculada pela seguinte fórmula: ~~$C = (At/Aa) \times Vt \times F$~~ $C = (At/Ac \times Vt \times Fp)$

§ 1º Parágrafo único. Na fórmula prevista no caput deste artigo consideram-se:

a) C: Contrapartida Financeira relativa a cada m² pelo potencial construtivo adicional adquirido, expresso em unidade de moeda corrente nacional;

b) At: Área total do terreno, expressa em m²;

~~c) Aa: Área Adicional, expressa em m², resultante da diferença entre a área construída computável total pretendida e área permitida pelo Coeficiente de Aproveitamento Básico da zona em que o imóvel se encontra;~~ **Ac: Área construída computável total pretendida no empreendimento, expressa em m²;**

d) Vt: Valor unitário atual do terreno, expresso em unidade de moeda corrente nacional por metro quadrado, conforme Planta Genérica de Valores do Município de Guarujá em vigor;

f) Fp: Fator de planejamento variável por zona, via ou condicionantes especiais.

~~§ 2º A contrapartida financeira total calcula-se pela multiplicação da contrapartida financeira relativa a cada m² pelo potencial construtivo adicional adquirido.~~

Art. 123 O Valor de Contrapartida financeira total calcula-se pela multiplicação da contrapartida financeira relativa a cada m² pelo potencial construtivo adicional adquirido, calculado da seguinte fórmula: $VC = (Aa - AQU) \times C$.

Parágrafo único. Na fórmula prevista no caput deste artigo consideram-se:

a) VC: Valor de Contrapartida financeira total à ser paga pelo empreendimento, expresso em unidade de moeda corrente nacional;

b) Aa: Área adicional adquirida, expressa em m², resultante da diferença entre a Área construída computável total pretendida - Ac e área construída computável permitida pelo Coeficiente de Aproveitamento Básico da zona em que o imóvel se encontra;

c) AQU: Soma das Área de Qualificadores Urbanos adotados no empreendimento a fim de abatimento de Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC;

d) C: Contrapartida financeira relativa a cada m² pelo potencial construtivo adicional adquirido, expresso em unidade de moeda corrente nacional, calculado conforme artigo anterior;

~~Art. 122~~ **Art 124** Estão dispensados da aplicação da OODC, limitados ao coeficiente máximo da zona:

I. Os empreendimentos habitacionais de interesse social HIS;

II. Edifícios garagem com fachada ativa em pelo menos 50% da fachada ao nível do térreo.

Parágrafo único. Em caso de não cumprimento da destinação que motivou a dispensa da aplicação da OODC, a Prefeitura procederá à cassação da licença ou ao cancelamento da isenção ou redução, bem como a sua cobrança em dobro a título de multa, acrescida de juros e correção monetária

~~Art. 123~~ **Art 125** Os empreendimentos habitacionais de mercado popular HMP nos termos definidos no Plano Diretor, incidirá desconto de 50% (cinquenta por cento) na aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC, limitados ao coeficiente máximo da zona, desde que façam uso do qualificador urbano da Fachada Ativa em pelo menos 50% da fachada ao nível do térreo.

Parágrafo único. Em caso de não cumprimento da destinação que motivou o desconto da aplicação da OODC, a Prefeitura procederá à cassação da licença ou ao cancelamento da isenção ou redução, bem como a sua cobrança em dobro a título de multa, acrescida de juros e correção monetária.

~~Art. 124~~ **Art 126** A contrapartida financeira decorrente da Outorga Onerosa de Alteração de Uso - OOAU será calculada pela seguinte fórmula: ~~$C = At \times Vt \times Fp$~~ . $C = (At/Aa) \times Vt \times Fp$.

§ 1º Na fórmula prevista no caput deste artigo consideram-se:

- I. C: Contrapartida Financeira;
- II. At: Área total do terreno, expressa em m²;
- III. Vt: Valor unitário atual do terreno, expresso em unidade de moeda corrente nacional por metro quadrado, conforme Planta Genérica de Valores do Município de Guarujá em vigor;
- IV. Fp: Fator de planejamento variável por zona, via ou condicionantes especiais.

§ 2º O instrumento da Outorga Onerosa de Alteração de Uso somente poderá ser alterado para aqueles localizados na Área Especial de Adensamento Sustentável AEAS, desde de que sejam eliminados os impactos ambientais e urbanísticos.

§ 3º Os empreendimentos de Interesse Social EHIS estão dispensados de Outorga Onerosa de Alteração de Uso OOAU.

§ 4º A emissão do Alvará de Funcionamento ou da Carta de Habite-se ficará condicionada a quitação total do valor da contrapartida financeira da OOAU, devendo ser cobrado judicialmente dos valores não quitados.

~~Art. 125~~ **Art 127** Os recursos de contrapartida financeira obtida com Outorga Onerosa de Alteração de Uso – OOAU e com Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC deverão ser

destinados 50% (cinquenta por cento) ao Fundo Municipal de Desenvolvimento e Infraestrutura Urbana de Guarujá - FMDIG - e 50% (cinquenta por cento) à rubrica de investimentos em projetos do Fundo Municipal de Habitação Social de Guarujá - FMHSG, como previsto no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano - PDDU.

~~Art. 126~~ **Art 128** Os recursos auferidos com a adoção da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC ou da Outorga Onerosa de Alteração de Uso - OOAU serão aplicados com as finalidades previstas no Plano Diretor, a seguir elencadas:

I - De Habitação:

- a) execução de programas e Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social - EHIS;
- b) execução de programas em parceria público privada para Empreendimentos Habitacionais de Mercado Popular - EHMP;
- c) regularização fundiária;
- d) programas de reurbanização;
- e) aquisição de imóveis para constituição de reserva fundiária e parque habitacional público de locação social.

II - De Infraestrutura e Desenvolvimento Urbano:

- a) projetos, planos e obras de micro e macrodrenagem;
- b) projetos, planos e obras de infraestrutura viária, exceto manutenção de pavimento asfáltico e recapeamento de vias;
- c) projetos, planos e obras de acessibilidade urbana, de fomento a meios de transporte sustentáveis e mobilidade viária de vias integrantes do sistema de transporte coletivo público;
- d) implantação, ampliação e requalificação de equipamentos urbanos e comunitários, espaços públicos de lazer, áreas verdes e parques lineares;
- e) proteção, recuperação e valorização de bens e de áreas de valor histórico, cultural ou paisagístico, incluindo o financiamento de obras em imóveis públicos protegidos;
- f) bens e serviços para contribuição e melhoria continuada da aplicação e monitoramento da política de desenvolvimento urbano.

~~Art. 127~~ **Art 129** O proprietário do imóvel, independentemente da aprovação do projeto arquitetônico, poderá adquirir antecipadamente o adicional de potencial construtivo, conforme o disposto nesta lei complementar.

§ 1º O potencial construído adquirido fica vinculado à matrícula do imóvel.

§ 2º É vedada a compra fracionada de potencial construtivo.

§ 3º A não utilização, parcial ou total, do adicional de potencial construtivo adquirido não implica devolução do valor pago mediante Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC.

§ 4º A emissão da Carta de Habite-se ficará condicionada a quitação total do valor da contrapartida financeira da OODC, devendo ser cobrado judicialmente dos valores não quitados.

CAPÍTULO II DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

~~Art. 128~~ **Art 130** O proprietário de imóvel urbano, privado ou público, poderá, mediante certidão municipal averbada no Cartório de Registro, exercer em outro local, ou alienar, o direito de construir, denominada Transferência do Direito de Construir - TDC, quando o imóvel emissor for:

I - Tombado ou em Área de Envoltória incidente, conforme delimitado por órgão de proteção responsável;

II - Necessário para fins de execução de abertura, prolongamento ou alargamento de via;

III - Gravado como de uso residencial plurihabitacional precário, conforme programa de incentivo à provisão habitacional;

IV - Necessário para implantação de equipamentos urbanos e comunitários.

§ 1º A TDC poderá ser dar no todo ou em parcelas, para um ou mais imóveis receptores localizados na Área Especial de Adensamento Sustentável - AEAS, uma única vez cada parcela.

§ 2º O potencial construtivo transferido fica vinculado ao imóvel receptor.

§ 3º Os imóveis beneficiados com a TDC deverão manter as condicionantes estabelecidas nos parágrafos 1º e 2º deste artigo, sujeitos às penalidades desta lei complementar, em caso de descumprimento.

§ 4º Nos casos de doação em pagamento não se admite transferência onerosa.

§ 5º Nos casos de glebas urbanas não se admite transferência onerosa.

~~Art. 129~~ **Art 131** O potencial construtivo passível de transferência será obtido pela aplicação da seguinte fórmula: $Atdc = Cat \times Att$. Parágrafo único. Na fórmula prevista no caput, consideram-se:

I - $Atdc$ = área construída objeto de transferência do direito de construir, expressa em metros quadrados;

II - Cat = coeficiente de aproveitamento estabelecido por esta lei complementar, para o imóvel do qual irá transferir-se o Direito de Construir;

III - Att = área do terreno do qual irá transferir-se o Direito de Construir, expressa em metros quadrados.

~~Art. 130~~ **Art 132** O imóvel receptor do potencial construtivo deverá atender os coeficientes de aproveitamento e demais condicionantes da zona onde o mesmo se encontra.

Parágrafo único. O receptor do potencial construtivo fica proporcionalmente dispensado do pagamento da contrapartida financeira da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC.

~~Art. 131~~ **Art 133** O órgão municipal de planejamento urbano será responsável por registrar, no Sistema de Informações Geográficas do Município SIG e cadastro municipal, as transferências ou utilização de potencial construtivo realizadas, identificando os imóveis cedentes e receptores, a quantidade de metros quadrados transferidos e os valores pagos por metro quadrado transferido, nos casos de cessão onerosa.

~~Art. 132~~ **Art 134** A Prefeitura Municipal de Guarujá não é responsável pela negociação de potencial construtivo entre terceiros.

~~Art. 133~~ **Art 135** A gestão dos casos abrangidos neste capítulo será do setor responsável designado, a ser regulamentado por lei específica.

CAPÍTULO III DOS QUALIFICADORES URBANOS

~~Art. 134~~ **Art 136** São parâmetros qualificadores da ocupação urbana, de modo a promover melhor relação e proporção entre espaços públicos e privados, e a maior qualidade ambiental urbana, podendo ser utilizadas para abatimento do Valor de Contrapartida financeira decorrente da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC:

I - Área de Fruição Pública - AFP;

II - Fachada Ativa - FA;

III - Pavimento Vazado - PV;

IV - Limite de Vedação do Lote - LVL.

V - Arborização Urbana - AU;

VI - Área de Calçada Qualificada - ACQ.

Seção I Da Fruição Pública

~~Art. 135~~ **Art 137** A área de fruição pública:

I - Não poderá ser fechada à circulação de pedestres por nenhum objeto de vedação, temporário ou permanente, podendo ter controle de acesso no período noturno;

II - Deverá ter largura mínima de 4m (quatro metros), tratamento paisagístico que atenda às normas técnicas pertinentes à acessibilidade universal e, nas áreas de circulação de público, adotar o mesmo tipo de pavimentação da calçada diante do lote.

~~Art. 136~~ **Art 138** As Áreas de Fruição Pública - AFP correspondem às áreas livres, externas ou internas às edificações, niveladas com o passeio público, sem fechamentos e obstáculos de qualquer tipo, que visem melhorar a oferta de espaços qualificados para o uso público, com oferta de mobiliário urbano, destinados à circulação de pedestres, sendo proibida a oferta de vagas de veículos nesta área.

§ 1º A área efetivamente destinada a AFP, sendo ela coberta ou descoberta, deverá ser considerada para fins de aumento do CAbas na proporção de 200% (duzentos por cento), ou seja, cada metro quadrado destinado a FA será convertido em 2 m² (dois metros quadrados) adicionais sem pagamento de OODC, mantendo-se inalterado o CAmáx para a localidade.

§ 2º A aprovação de Áreas de Fruição Pública - AFP implantada em empreendimento que receba o incentivo da concessão não onerosa de adicional de coeficiente de aproveitamento básico, ficará condicionada à manifestação favorável do órgão licenciador, que considerará o potencial de fruição e de conexão da área analisada, bem como a qualidade do espaço e da paisagem urbana.

§ 3º Para efeito do incentivo, não serão computadas as vagas de estacionamento, faixas de acesso ou de acomodação de veículos.

§ 4º O empreendimento beneficiado pelos incentivos decorrentes da implantação das Áreas de Fruição Pública - AFP, devidamente aprovadas e implantadas, deverá garantir o cumprimento integral do projeto e a função social do espaço ao longo do tempo.

~~Art. 138~~ **Art 139** As áreas contíguas às Áreas de Fruição Pública - AFP não poderão ser de uso residencial.

Parágrafo único . As Áreas de Fruição Pública - AFP cobertas deverão ter pé-direito igual a 3,50m (três metros e cinquenta centímetros), medido entre o nível do alinhamento do e a face inferior de sua laje de cobertura.

~~Art. 137~~ **Art 140** As normas de posturas a serem observadas no interior das Áreas de Fruição Pública - AFP não poderão ser diferentes das observadas nas vias públicas.

Seção II **Da Fachada Ativa**

~~Art. 138~~ **Art 141** A Fachada Ativa - FA, ocupada por uso não residencial, localizada até 50cm (cinquenta centímetros) abaixo ou acima do nível da calçada pública deverá:

I - Estar faceada para a faixa do recuo frontal podendo se estender para a faixa do recuo lateral;

II - Ter aberturas para o logradouro público, tais como portas, janelas e vitrines, com permeabilidade visual mínima de 25% (vinte e cinco por cento), com pelo menos 1 (um) acesso direto ao logradouro, no mínimo a cada 20m (vinte metros) de testada, a fim de evitar a formação de planos fechados sem permeabilidade visual na interface entre as construções e o logradouro, de modo a dinamizar o passeio público.

§ 1º A área destinada a FA deverá ser considerada para fins de aumento do CABas na proporção de 100% (cem por cento), ou seja, cada metro quadrado destinado a FA será convertido em metro quadrado adicional sem pagamento de OODC, mantendo-se inalterado o CAmáx para a localidade.

§ 2º O recuo entre a FA e o logradouro público deve estar fisicamente integrado ao passeio público, com acesso irrestrito, não podendo ser vedado com muros ou grades ao longo de toda a sua extensão.

§ 3º O recuo entre a FA e o logradouro público nas vias locais e coletoras poderá abrigar vagas de estacionamento de automóveis para o serviço ou comércio instalado na mesma, desde que limitado a no máximo 50% (cinquenta por cento) da testada do imóvel.

§ 4º O recuo entre a FA e o logradouro público nas vias arteriais poderá abrigar vagas de estacionamento de automóveis para o serviço ou comércio instalado na mesma, desde que limitado a no máximo 75% (setenta e cinco por cento) da testada do imóvel e garanta a quantidade mínima de vagas de estacionamento no empreendimento exigidas nesta lei complementar.

Seção III

Do Pavimento Vazado

~~Art 139~~ **Art 142** O Pavimento Vazado-PV tem objetivo de mitigar o impacto do barramento de ventos causado por novas edificações promovendo a ventilação urbana e para isso deverá atender os seguintes condicionantes:

I – estar entre dois pavimentos com áreas úteis edificadas, um superior e outro inferior;

II – ter pé direito mínimo de 3,5m (três metros e cinquenta centímetros);

III – não possuir paredes ou elementos de vedação tais como grades, esquadrias, vidros, elementos vazados, brises, toldos e similares que se projetem verticalmente, com altura superior a 1,3m (hum metro e trinta centímetros) a partir do nível do pavimento;

IV – não possuir equipamentos com altura superior a 1,30m (hum metro e trinta centímetros) a partir do nível do pavimento como caixas d'água, geradores, máquinas de ar condicionado de grande porte;

V – não possuir ambientes fechados com paredes ou algum tipo de vedação em mais de 30% da área do pavimento.

~~Art 140~~ **Art 143** A área destinada ao PV deverá ser de uso de lazer, público ou comum do condomínio, e não poderá ser destinada a uso nenhum uso privado, mantendo-se permanentemente aberta à ventilação natural.

~~Art 141~~ **Art 144** A área efetivamente destinada ao PV deverá ser considerada para fins de aumento do CABas na proporção de 150% (cento e cinquenta por cento), ou seja, cada metro quadrado destinado a PV será convertido em 1,50 m² (**hum inteiro e cinco décimos de metro quadrado**) adicional sem pagamento de OODC, mantendo-se inalterado o CAmáx para a localidade.

Seção IV ***Limite de Vedação do Lote***

~~Art 142~~ **Art 145** Em lotes maiores que 2500m², fica estabelecido o limite de 25% da extensão do fechamento das testadas dos lotes por anteparo vertical vedado como muros, devendo o restante do fechamento ser realizado com material de superfície transparente, vazada ou em gradis, de modo a possibilitar permeabilidade visual do lote a partir do passeio público.

Seção V ***Da Arborização Urbana***

Art. 146 O qualificador de Arborização Urbana – AU tem o objetivo de proporcionar maior qualidade ambiental das áreas urbanizadas, ao promover:

I – Embelezamento da paisagem urbana em áreas desmatadas e criação de continuidade visual das áreas florestadas dos morros, suavizando a transição abrupta entre as áreas urbanas e naturais;

II – Promoção da Biodiversidade e, potencialmente, geração de corredores ambientais;

III – Sombreamento de áreas públicas e aumento do conforto ambiental urbano, reduzindo os efeitos de ilhas de calor;

IV – Melhoria da qualidade do ar através de seus processos biológicos;

V – Mitigação dos efeitos de chuvas intensas sobre o sistema de drenagem urbano durante as primeiras horas ao reter parte da água em suas copas e reduzir o escoamento superficial das águas pluviais;

VI – Redução de ruídos, ajudando a diminuir a poluição sonora de áreas urbanas;

Art. 147 O qualificador de Arborização Urbana – AU deverá ser considerado para fins de aumento do CAbas na proporção de 5 m² (cinco metros quadrados) por exemplar arbóreo a ser contabilizado, ou seja, cada unidade de árvore de grande porte mantida ou nova árvore plantada, será convertida em 5 m² (cinco metros quadrados) adicionais sem pagamento de OODC, mantendo-se inalterado o CMax para a localidade.

§ 1º Considera-se unidade de árvore nova plantada qualquer vegetação de porte arbóreo composta por espécies de vegetais lenhosos pertencentes à lista de espécies da Cartilha de Arborização Urbana, autorizadas pela Secretaria de Meio Ambiente de Guarujá, com diâmetro de caule na altura do peito (DAP) superior a 5 cm (cinco centímetros) e altura do fuste superior a 1,80 m (hum metro e oitenta)

§ 2º Considera-se unidade árvore de grande porte mantida qualquer vegetação porte arbóreo composta por espécies de vegetais lenhosos, com diâmetro de caule na altura do peito (DAP) superior a 20 cm (vinte centímetros) existente na área privativa do lote ou área do passeio público contígua às testadas do lote do empreendimento que se beneficiará do qualificador.

Art. 148 As unidades arbóreas à serem contabilizadas deverão estar localizadas:

I – No caso de árvores de grande porte, em qualquer lugar no interior do lote privativo ou do passeio público contíguo ao empreendimento que se beneficiará do qualificador;

II – No caso de árvores novas, em área do passeio público contíguo ao empreendimento que se beneficiará do qualificador, prevendo canteiro ajardinado com medidas mínimas de 80 cm (oitenta centímetros) por 80 cm (oitenta centímetros), sem muretas;

III – à uma distância mínima de 6 m (seis metros) de semáforos;

III – à uma distância mínima de 4 m (quatro metros) umas das outras, de esquinas e postes;

IV – à uma distância mínima de 1,5 m (hum metro e cinquenta centímetros) de guias rebaixadas para acesso de veículos e cadeirantes, bocas-de-lobo, bocas-de-leão, poços de visita, bueiros, caixas de passagem e quaisquer outras infraestruturas que possam ser danificadas pelas raízes das árvores;

V – à uma distância mínima de 1 m (hum metro) de abertura de garagem;

VI – de modo a não prejudicar a Faixa Livre acessível da calçada.

Art. 149 O plantio de mudas no espaço público, por pessoa física ou jurídica, deve ser submetido à autorização da Secretaria Municipal de Meio Ambiente, através de solicitação formal, contendo:

I - o nome científico e popular das espécies;

II - quantidade de cada espécie, porte, local pretendido, tratos após o plantio;

III - os motivos do plantio, especificando se tratar de qualificador de Arborização Urbana - AU, para fins de abatimento de Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC.

Art. 150 Após apreciação dos técnicos da Secretaria Municipal de Meio Ambiente será expedida Autorização Especial de Plantio - AEP.

Art. 151 Estão proibidos novos plantios em área pública destinadas ao passeio público as seguintes espécies vegetais arbóreas em consonância com o Plano de Arborização Urbana de Guarujá ditado por lei específica:

I - Ficus spp (Figueiras em Geral);

II - Salix babilonica (Chorão);

III - Delonix regia (Flamboyant);

IV - Spathodea cmanulata (Tulipa Africana);

V - Persea americana (Abacateiro);

VI - Mangifera indica (Mangueira);

VII - Artocarpus heterophyllus (Jaqueira);

VIII - Casuarina sp (Casuarinas);

IX - todas as Areceas (Palmeiras e Coqueiros);

X - espécies de porte arbustivo, trepadeiras e outras formações vegetais;

XI - espécies com princípios tóxicos;

XII - espécies com presença de espinhos em qualquer parte aérea;

XIII - espécies de clima temperado;

XIV - espécies que apresentem folhas caducas, exceto a Terminalia catappa (Chapéu de Sol) na orla marítima.

IX - espécies coníferas (Pinheiros);

IX - espécies do gênero Eucalyptus (Eucaliptos);

Art. 152 O empreendimento beneficiado pelos incentivos decorrentes da implantação do qualificador de Arborização Urbana, devidamente aprovado e implantado, deverá garantir à manutenção dos exemplares arbóreos ao longo do tempo, sendo responsáveis pela sua manutenção, poda e pronta substituição dos exemplares arbóreos em caso de morte, conforme Lei Complementar nº 161/2014.

Seção VI

Da Área de Calçada Qualificada

Art. 153 A Área de Calçada Qualificada – ACQ tem o objetivo de proporcionar mais áreas seguras e acessíveis para pedestres, promovendo a mobilidade urbana, a segurança e a qualidade ambiental da cidade, devendo, para isso, atender os seguintes condicionantes:

I – estar em área pública destinada ao passeio público e em área contígua às testadas do lote do empreendimento que se beneficiará deste qualificador;

II – não poderá ser ocupada por edificação fixa ou provisória, nem fechada à circulação de pedestres com elementos de vedação, temporários ou permanentes, sendo vedados também qualquer tipo de controle de acesso;

III – poderão dispor de equipamentos públicos e mobiliário urbano compatíveis aos objetivos de qualificação dos espaços urbanos, observando-se a restrição completa à dispositivos com arquitetura hostil.

IV – deverá ser implantada em nível com as calçadas adjacentes, promovendo a continuidade do passeio público ao longo da quadra, especialmente da faixa livre.

Parágrafo único . Em vias locais, a Área de Calçada Qualificada – ACQ poderá ser edificada sobre área da via destinada ao estacionamento de veículos, desde que localizada em frente à área de calçada em frente ao lote e autorizada e aprovada pela Diretoria de Trânsito e Transporte Público - DITRAN.

Art. 154 A Área de Calçada Qualificada - ACQ corresponde à área de calçada edificada, com materiais que atendam as condicionantes desta Lei, atendam as normas de acessibilidade vigentes, estejam localizadas nas áreas públicas contíguas à testada de lote particular que excedam a área mínima de faixa livre obrigatória, podendo ocupar toda ou somente parte da área de passeio público.

§ 1º Para efeito de cálculo de área mínima de Faixa Livre obrigatória, ou seja, área que não deverá ser computada como ACQ, considerar-se-á a área virtual equivalente à multiplicação da soma das testadas do lote por 1,20 m (um metro e vinte centímetros), ou à largura mínima da faixa livre definida pela Norma de Acessibilidade vigente.

§ 2º A área de calçada edificada a ser computada, após o desconto da faixa livre virtual, deverá ser considerada para fins de aumento do CAbas na proporção de 100% (cem por cento), ou seja, cada metro quadrado destinado a ACQ será convertido em 1 metro quadrado adicional sem pagamento de OODC, mantendo-se inalterado o CMax para a localidade.

§ 3º A aprovação das Área de Calçada Qualificada - ACQ ficará condicionada à manifestação favorável do órgão licenciador, que considerará o projeto e à execução da área analisada, bem como a qualidade do espaço e materiais empregados.

§ 4º Para efeito do incentivo, não serão computadas áreas de calçadas edificadas destinadas à vagas de estacionamento ou de acomodação de veículos.

Art. 155 As Área de Calçada Qualificada - ACQ deverá considerar a existência de três faixas de uso no passeio público conforme Norma de Acessibilidade vigente, a saber:

- I. Faixa de Serviço: serve para acomodar o mobiliário, os canteiros, as árvores e os postes de iluminação ou sinalização e deverão ter largura mínima de 80 cm (oitenta centímetros);
- II. Faixa Livre: destina-se exclusivamente à circulação de pedestres, deve ser livre de qualquer obstáculo, ter inclinação transversal até 3 % (três por cento), ser contínua entre lotes e ter no cinquenta centímetros) de largura nas vias coletoras e arteriais, e 2,10 m (dois metros e dez centímetros) de altura livre;
- III. Faixa de Acesso: consiste no espaço de passagem da área pública para o lote, sendo possível apenas em calçadas com largura superior a 2,00 m (dois metros) e servirão para acomodar a rampa de acesso aos lotes lindeiros para edificações já construídas;

§ 1º Nas vias locais, desde que justificado, admite-se a largura mínima de 40 cm (quarenta centímetros) para a Faixa de Serviço.

§ 2º Nas vias locais, desde que justificado, admite-se a largura mínima de 90 cm (noventa centímetros) para a Faixa Livre.

§ 3º Nas vias coletoras e arteriais, desde que justificado, admite-se a largura mínima de 1,20 m (hum metro e vinte centímetros) para a Faixa Livre.

Art. 156 A Área de Calçada Qualificada - ACQ deverão ser edificadas com os seguintes materiais:

I – Concreto liso desempenado, obrigatório na Faixa Livre, e permitido nas Faixas de Serviço e de Acesso;

II – Pedra portuguesa, preferencialmente com a estampa de mosaico padrão gaivota padrão Guarujá, conforme Anexo X - Caderno Técnico Ilustrado de Ocupação, permitido somente nas Faixas de Serviço e de Acesso;

III – concregrama, placas ou peças de concreto drenante, permitido somente nas nas Faixas de Serviço e de Acesso;

Parágrafo único. A implantação de pavimentação edificada com materiais drenantes em áreas públicas não poderá ser considerada na taxa de permeabilidade do terreno contíguo.

Art. 157 O pavimento das calçadas deverá atender às seguintes especificações:

I - ser preferencialmente permeável à águas pluviais, com o uso de material com grau de permeabilidade atestados por conformidade técnica específica;

II - não possuir materiais soltos que impliquem alteração no nivelamento da calçada, como tampas e grelhas desniveladas, ou quaisquer elementos que ofereçam risco de acidentes;

III - possuir textura antiderrapante;

IV - não possuir inclinações convergentes sem drenagem apropriada para as águas pluviais que deverão preferencialmente ser direcionada para canteiros ajardinados ou para a sarjeta; e,

V - na ausência de alinhamento do lote para servir de guia ou na ausência de contraste visual e tátil entre o piso da Faixa Livre acessível e o piso das faixas adjacentes, deverá ser instalado piso podotátil nos passeios, conforme Normas Técnicas pertinentes.

Art. 158 O empreendimento beneficiado pelos incentivos decorrentes da implantação do qualificador de Área de Calçada Qualificada - ACQ, devidamente aprovada e implantada, deverá garantir o cumprimento integral do projeto e a função social do espaço ao longo do tempo, sendo responsável pela sua manutenção.

Art 159 As normas de posturas a serem observadas na Área de Calçadas Qualificadas - ACQ não poderão ser diferentes das observadas nas vias públicas.

~~Seção V~~ **Seção VII**

Da Obrigatoriedade dos Qualificadores e Do Descumprimento

~~Art. 145~~ **Art 160** Nas zonas de alta densidade: Zona Central de Alta Densidade - ZCAD, Zona Mista de Alta Densidade - ZMAD, Zona de Orla de Alta Densidade I e II - ZOAD I e ZOAD II e Áreas Especiais de Adensamento Sustentável - AEAS, quando a área do lote for superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados) e menor ou igual a 50.000m² (cinquenta mil metros quadrados), será obrigatória a adoção dos seguintes parâmetros qualificadores da ocupação:

I - Fruição pública nos empreendimentos de usos não residenciais permitidos nas respectivas zonas, em área equivalente a no mínimo 20% (vinte por cento) da área do lote, em espaço livre ou edificado;

II - Limite de 25% (vinte e cinco por cento) de vedação da testada do lote com muros;

III - Fachada ativa em no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) da testada do lote em empreendimentos residenciais ou não residenciais.

Parágrafo Único. O disposto no caput deste artigo se aplica somente para edificações novas e reformas com ampliação de área construída.

~~Art. 144~~ **Art 161** Em lotes com área até 10.000m² (dez mil metros quadrados) localizados nas zonas de alta densidade citadas no artigo 145 desta lei complementar, quando uma parcela

do lote for destinada à fruição pública não será cobrada Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC correspondente à metade do potencial construtivo adicional previsto para a área destinada à fruição pública, desde que atendidas simultaneamente as seguintes condições:

I - A área destinada à fruição pública tenha no mínimo 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e esteja localizada junto ao alinhamento da via, ao nível do passeio público, sem fechamento e não ocupada por estacionamento de veículos;

II - A área destinada à fruição pública deverá ser mantida permanentemente aberta à circulação de pedestres, atendido o disposto nesta lei;

III - A área destinada à fruição pública seja devidamente averbada em Cartório de Registro de Imóveis.

~~Art. 145~~ **Art 162** Os beneficiários com acréscimos construtivos em razão do uso dos qualificadores urbanos descritos nesta seção, além de grafar nas respectivas matrículas quando assim estabelecido, deverão comprovar ~~anualmente~~ seu cumprimento [na periodicidade exigida para a edificação conforme Lei Ordinária 4604 /2019 que estabelece a obrigatoriedade de obtenção do Auto de Vistoria da Edificação - AVISE, além de](#) fixar aviso dando ciência pública do qualificador a ser mantido.

§ 1º O descumprimento das obrigações acima elencadas ensejará penalidades previstas no Título V, Das Infrações e Penalidade, desta lei complementar.

§ 2º. O qualificadores urbanos Área de Fruição Pública - AFP, Fachada Ativa - FA, Pavimento Vazado - PV, [Área de Calçada Qualificada - ACQ](#), [Arborização Urbana - AU](#) e Limite de Vedação de Lote deverão ser publicizadas com a colocação de uma placa metálica localizada no pavimento térreo em local visível a partir da via pública, identificando os qualificadores e suas respectivas áreas geradoras do benefício, seguindo o seguinte padrão de texto: “ESTE EMPREENDIMENTO RECEBEU BENEFÍCIOS DE POTENCIAL URBANÍSTICO POR ADOTAR O QUALIFICADOR URBANO ____ COM ÁREA TOTAL DE ____m². PROIBIDA [A REMOÇÃO](#), O FECHAMENTO E USO PRIVATIVO DE TAIS ÁREAS: SUJEITO A MULTA E COBRANÇA DO BENEFÍCIO CORRIGIDO A SER PAGO PELO RESPONSÁVEL PELA ALTERAÇÃO OU SEUS SUCESSORES, [CONFORME LEI COMPLEMENTAR xxx/xxx](#)”

~~Art. 146~~ **Art 163** A não manutenção do qualificador urbano após o recebimento do benefício de potencial urbano obrigará o responsável pela alteração ou seus sucessores a devolverem o valor correspondente ao benefício concedido devidamente corrigido [na proporção de 50% \(cinquenta por cento\) ao Fundo Municipal de Desenvolvimento e Infraestrutura Urbana de Guarujá - FMDIG, e 50% \(cinquenta por cento\) ao Fundo Municipal de Habitação Social de Guarujá - FMHSG, através de processo administrativo próprio aberto por qualquer cidadão, sem oneração para a abertura do processo.](#)

DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

CAPÍTULO I DAS PENALIDADES

~~Art. 147~~ **Art 164** As disposições desta lei complementar, no que tange às penalidades, deverão ser observadas obrigatoriamente:

I - Na elaboração e na aprovação de projetos arquitetônicos de qualquer natureza, no que se refere ao ordenamento do uso e ocupação do solo, ao aproveitamento dos lotes e aos recuos;

II - Na execução de obras e serviços particulares ou públicos que interfiram na estrutura física da área urbana do Município;

III - No licenciamento e expedição de alvarás de funcionamento para localização dos estabelecimentos não residenciais.

~~Art. 150~~ **Art 165** A Prefeitura, por intermédio de seus órgãos competentes, fiscalizará a execução dos serviços e obras, no que diz respeito à aplicação desta lei complementar, a fim de assegurar a sua rigorosa observância.

§ 1º Os responsáveis pelos serviços e obras a que se refere o presente artigo, deverão facilitar, por todos os meios, a fiscalização municipal, no desempenho de suas funções legais.

§ 2º A vistoria poderá ser realizada com ou sem a presença do responsável técnico pela execução da obra, instalação ou serviço.

~~Art. 148~~ **Art 166** A inobservância das disposições desta lei complementar sujeita os infratores às seguintes penalidades:

I - Advertência;

II - Multa;

III - Suspensão do registro dos profissionais ou firmas legalmente habilitados nos órgãos competentes da Prefeitura;

IV - Embargo das obras, serviços ou instalações;

V - Interdição, demolição, desmonte ou remoção, parcial ou total, das obras ou instalações.

§ 1º As penalidades poderão ser impostas simultânea ou independentemente, nos termos desta lei complementar:

I - Ao proprietário ou responsável legal pelo imóvel, seja pessoa física ou pessoa jurídica;

II - Ao responsável técnico pela execução dos serviços;

III - Ao autor do projeto ou do levantamento;

IV - Ao executor de obra clandestina não regularizável.

§ 2º Quando o infrator for o profissional ou firma legalmente habilitada, a Prefeitura, por meio do órgão competente, informará ao respectivo Conselho de fiscalização do exercício profissional.

§ 3º Quando se tratar de infração de responsabilidade da firma executante ou de seu responsável técnico, idêntica penalidade será imposta a ambos, inclusive quando se tratar de administrador ou contratante de obras públicas ou de instituições oficiais, ou empresas concessionárias de serviços públicos federais, estaduais ou municipais.

§ 4º Os responsáveis pelas obras, serviços e instalações previstas nesta lei complementar responderão administrativa, civil e criminalmente pela veracidade das informações prestadas.

§ 5º Quanto à suspensão do profissional ou empresa prevista no inciso III, o prazo será vinculado até que a infração seja sanada.

~~Art. 149~~ **Art 167** Em toda vistoria, a fiscalização anotarás no processo administrativo as informações cabíveis, indicando, quando necessárias, as providências a serem tomadas em vista dos dispositivos desta lei complementar, bem como prazos que deverão ser cumpridos.

CAPÍTULO II DAS NOTIFICAÇÕES OU INTIMAÇÕES

~~Art. 150~~ **Art 168** A notificação ou intimação será aplicada para promover o cumprimento das disposições desta lei complementar.

Parágrafo único. A notificação ou intimação conterá os dispositivos a cumprir, o respectivo prazo e as penalidades cabíveis no caso do não cumprimento.

~~Art. 151~~ **Art 169** A notificação ou intimação será feita pessoalmente ou, quando não for possível, por via postal ou edital.

~~Art. 152~~ **Art 170** Deverão ser observados os seguintes prazos para o cumprimento das notificações ou intimações:

I - Imediato, para a demolição de obras, serviços ou instalações não passíveis de regularização, no momento da execução dos mesmos, sem a devida licença ou que apresentarem risco iminente à integridade e segurança;

II - 05 (cinco) dias úteis, para demolição das obras, serviços ou instalações não passíveis de regularização, já instalados sem a devida licença;

III - 20 (vinte) dias úteis, para protocolizar pedido de regularização da obra, serviço ou instalação, desde que seja regularizável, apresentando a documentação pertinente de acordo com esta lei complementar;

IV - 05 (cinco) dias úteis, para remoção da instalação no caso de anúncios não passíveis de regularização ou pedido de regularização indeferido;

V - 20 (vinte) dias úteis, para os demais casos não previstos.

§ 1º Decorrido o prazo fixado na notificação ou intimação e verificado o não cumprimento, será aplicada a penalidade cabível.

§ 2º Mediante requerimento devidamente justificado e protocolizado, e a critério da chefia do órgão competente, o prazo fixado na intimação poderá ser dilatado, uma única vez, por período não superior ao concedido inicialmente.

§ 3º Na interposição de defesa contra a pena aplicada, que poderá ser protocolizada no prazo de (05) cinco dias úteis, será suspenso o prazo previsto na notificação ou intimação até o despacho decisório, que será publicado no Diário Oficial do Município.

§ 4º A suspensão supra não se aplica em caso do risco iminente previsto no inciso I.

§ 5º A intimação será publicada por meio da imprensa oficial do Município, no caso de recusa do interessado em assiná-la ou quando não for encontrado.

§ 6º A intimação das instituições oficiais ou das empresas concessionárias de serviços públicos poderá ser efetuada por meio de ofício do titular de órgão municipal competente dirigido ao representante legal das mesmas.

~~Art. 153~~ **Art 171** Os prazos serão contados a partir do recebimento da notificação ou intimação, ou no caso do § 5º do artigo 155 desta lei complementar, a partir da publicação.

CAPÍTULO III DAS MULTAS E DÉBITOS

~~Art. 154~~ **Art 172** Verificada a infração a qualquer dos dispositivos desta lei complementar, será lavrado imediatamente o auto de infração contendo os seguintes elementos:

- I** - dia, mês, ano, hora e local da ocorrência;
- II** - identificação do infrator;
- III** - descrição sucinta do fato determinante da infração;
- IV** - dispositivo infringido;

V - dispositivo que determina a penalidade;

VI - valor da multa prevista;

VII - assinatura e identificação funcional de quem lavrou o auto;

VIII - assinatura do recebedor.

§ 1º O Auto de Infração será publicado por meio da publicação no Diário Oficial do Município, no caso de haver recusa do infrator em assiná-lo, ou quando este não for encontrado.

§ 2º Para efeito de execução da penalidade os dados identificadores do infrator poderão ser oportunamente complementados;

§ 3º Em caso de recusa do recebedor, o fiscal deverá relatar a ocorrência, por escrito e carimbo.

§ 4º Em caso de obra fechada ou paralisada, com ausência de pessoa para receber o auto de infração, o fiscal deverá relatar tal fato, em campo próprio no auto de infração, e caso conhecido o endereço do proprietário será facultado à fiscalização promover sua entrega via correio, sem prejuízo da publicação do edital no Diário Oficial do Município.

~~Art. 155~~ **Art 173** A aplicação de qualquer penalidade referente a esta lei complementar não isentará o infrator das demais sanções cabíveis, previstas na legislação municipal, estadual ou federal, nem da obrigação de reparar eventuais danos resultantes da infração.

~~Art. 156~~ **Art 174** As multas aplicáveis aos profissionais autores do levantamento, do projeto arquitetônico ou completo e das instalações, serão as seguintes:

I - UF 1.056,338 (mil e cinquenta e seis, trezentos e trinta e oito unidades fiscais), por reapresentar projeto com as mesmas infrações já apontadas na análise pelo setor competente;

II - UF 1.760,563 (mil setecentos e sessenta, quinhentos e sessenta e três unidades fiscais), por apresentar projeto em desacordo com o local, comprovadamente, falseando informações;

III - UF 1.760,563 (mil setecentos e sessenta, quinhentos e sessenta e três unidades fiscais), por introduzir alterações no projeto aprovado ou licenciado sem a respectiva autorização do setor competente, por meio de anotações em planta.

~~Art. 157~~ **Art 175** As multas aplicáveis aos profissionais responsáveis técnicos pela execução de obras, serviços ou instalações, serão as seguintes:

I - UF 704,225 (setecentos e quatro, duzentos e vinte e cinco unidades fiscais), por inobservância das prescrições técnicas determinadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas ABNT;

II - UF 1.760,563 (mil setecentos e sessenta, quinhentos e sessenta e três unidades fiscais), por executar a obra, serviço ou instalação em desacordo com o projeto aprovado e licenciado;

III - UF 1.760,563 (mil setecentos e sessenta, quinhentos e sessenta e três unidades fiscais), por causar transtorno à vizinhança ou ao público em geral, decorrente da inobservância das prescrições sobre segurança;

IV - UF 704,225 (setecentos e quatro, duzentos e vinte e cinco unidades fiscais), por não atender a intimação expedida pelo órgão competente da Prefeitura.

~~Art. 158~~ **Art 176** As multas aplicáveis aos proprietários ou aos possuidores do imóvel, à pessoa física ou à pessoa jurídica ou ao locatário do imóvel referentes às obras, serviços, atividades ou instalações, serão as seguintes:

I - UF 704,225 (setecentos e quatro, duzentos e vinte e cinco unidades fiscais) por iniciar obra, serviço, atividade ou instalação sem a respectiva licença;

II - UF 1.173,709 (mil cento e setenta e três, setecentos e nove unidades fiscais) pelo não cumprimento da intimação para regularizar ou demolir a obra, serviço ou instalação ou atividade;

III - UF 1.408,451 (mil quatrocentos e oito, quatrocentos e cinquenta e um unidades fiscais) por executar a obra, serviço, atividade ou instalação em desacordo com o projeto aprovado e licenciado, introduzindo alterações que gerem infrações às legislações vigentes;

IV - UF 1.760,563 (mil setecentos e sessenta, quinhentos e sessenta e três unidades fiscais), por causar transtorno à vizinhança ou ao público em geral, decorrente da inobservância das prescrições sobre segurança ou integridade;

V - UF 1.760,563 (mil setecentos e sessenta, quinhentos e sessenta e três unidades fiscais), por desrespeito ao Auto de Embargo e este será cobrado em dobro, sempre que a fiscalização observar novo desrespeito;

VI - 5% (cinco por cento), do valor da contrapartida financeira devida, referente à OODC, se não pago no prazo estabelecido pela notificação após a fiscalização visando a emissão da Carta de Habite-se, sem prejuízo do pagamento da contrapartida financeira;

VII - 5% (cinco por cento), do valor da contrapartida financeira devida, referente à OOAU, se não pago no prazo estabelecido pela notificação após a fiscalização visando a emissão do Alvará de Funcionamento ou Carta de Habite-se, sem prejuízo do pagamento da contrapartida financeira;

VIII - 5% (cinco por cento), do valor do benefício do qualificador urbano quando este for descumprido, sem prejuízo do pagamento da contrapartida financeira devida.

§ 1º Em caso de não localização dos proprietários ou possuidores do imóvel para aplicação da multa ou de recusa em receber o auto de infração, a sanção deverá ser publicada no Diário Oficial do Município e ficará vinculada ao lançamento fiscal do imóvel;

§ 2º O mesmo auto poderá contemplar a aplicação de mais de uma sanção.

~~Art. 159~~ **Art 177** São consideradas infrações as seguintes condutas prejudiciais à utilização do solo e à orientação do desenvolvimento físico territorial das áreas e das edificações do Município, sujeitando os infratores às penalidades abaixo elencadas:

I - UF 3.521,127 (três mil quinhentos e vinte e um, cento e vinte e sete unidades fiscais), por concorrer, de qualquer modo, para prejudicar o clima da região ou desfigurar a paisagem urbana, com a obrigação de demolição da obra ou restauração da situação anterior;

II - UF 3.521,127 (três mil quinhentos e vinte e um, cento e vinte e sete unidades fiscais), por acelerar o processo de erosão de terras, comprometendo a estabilidade ou modificando a composição e disposição das camadas do solo, prejudicando a porosidade, permeabilidade e inclinação dos planos de clivagem, com a obrigação da restauração da área atingida;

III - UF 2.347,418 (dois mil trezentos e quarenta e sete, quatrocentos e dezoito unidades fiscais), por promover o ressecamento do solo, com a obrigação de restauração da área atingida;

IV - UF 3.521,127 (três mil quinhentos e vinte e uma, cento e vinte e sete unidades fiscais), por promover desmatamento ou comprometer o desenvolvimento das espécies vegetais na área do Município sem prévia licença dos órgãos competentes;

V - UF 3.521,127 (três mil quinhentos e vinte e uma, cento e vinte e sete unidades fiscais), por concorrer para modificar de forma prejudicial o escoamento de água de superfície e a velocidade dos cursos d'água, com a obrigação da restauração da situação anterior;

VI - UF 10.563,380 (dez mil quinhentos e sessenta e três, trezentos e oitenta unidades fiscais), por alterar ou concorrer para alterar as qualidades físicas, químicas e biológicas do solo, do ar e das águas de superfície ou de subsolo, com a obrigação de restauração da situação anterior;

VII - UF 3.521,127 (três mil quinhentos e vinte e uma, cento e vinte e sete unidades fiscais), por obstáculo de qualquer natureza ao acesso público às praias, costões ou locais de interesse turístico e ecológico;

VIII - UF 4.694,836 (quatro mil seiscentos e noventa e quatro, oitocentos e trinta e seis unidades fiscais), por atentar contra construções, unidades ou conjuntos arquitetônicos e aspectos urbanos remanescentes de culturas passadas, tendo sido eles declarados integrantes do patrimônio cultural da cidade, com a obrigação de restauração da área ou construção;

IX - UF 10.563,380 (dez mil quinhentos e sessenta e três, trezentos e oitenta unidades fiscais), por anunciar a venda ou promessa de venda de loteamento ou desmembramento sem

que o loteamento esteja aprovado, registrado e licenciado, com a obrigação de embargos da atividade e apreensão do material utilizado;

X - UF 14084,507 (quatorze mil e oitenta e quatro, quintos e sete unidades fiscais), por executar loteamento, desmembramento ou arruamento sem prévia licença, invadir área pública ou privada, ou permitir invasão em terras próprias, mesmo que tacitamente, com a obrigação de embargos da atividade até a regularização, se possível, ou recomposição da situação anterior, em ambos os casos cumulado com a apreensão das máquinas, até o cumprimento das penalidades;

XI - UF 10563,380 (dez mil quinhentos e sessenta e três, trezentos e oitenta unidades fiscais), por executar loteamento, desmembramento ou arruamento em desconformidade com a licença expedida, com a obrigação de embargo da atividade até a regularização, se possível, ou recomposição da situação anterior;

XII - UF 704,225 (setecentos e quatro, duzentos e vinte e cinco unidades fiscais), por dia até o valor da multa principal, ou o pagamento do valor do serviço executado pelo Poder Público ou a sua ordem, acrescido de 20% (vinte por cento), conforme o interesse da Municipalidade, por não promover a recomposição prevista nos incisos X e XI, XIII - UF 3521,127 (três mil quinhentos e vinte e um, cento e vinte e sete unidades fiscais), por não afixar a placa nas faces voltadas para as vias principais do loteamento e locais de venda.

~~Art. 160~~ **Art 178** Persistindo a infração será aplicada uma multa diária no valor UF 234,742 (um mil reais), a partir do término do prazo para o cumprimento da notificação ou intimação.

~~Art. 161~~ **Art 179** Não apresentada ou julgada improcedente a defesa no prazo previsto, o infrator será comunicado da decisão.

Parágrafo único. As multas não pagas serão inscritas na Dívida Ativa do Município e serão atualizadas, com os devidos acréscimos moratórios nos termos do Código Tributário Municipal.

~~Art. 162~~ **Art 180** As multas serão impostas em dobro no caso de reincidência.

Parágrafo único. Para efeito das penalidades previstas nesta lei complementar, reincidência é a repetição da infração a um mesmo dispositivo, pela mesma pessoa física ou jurídica, a qualquer tempo.

~~Art. 163~~ **Art 181** Aplicada a multa, não ficará o infrator desobrigado do cumprimento da exigência que a tiver determinado.

~~Art. 164~~ **Art 182** Os valores das multas mencionadas neste capítulo serão corrigidos por lei específica bienalmente, a partir da vigência desta lei complementar, no início do próximo ano fiscal.

CAPÍTULO IV DA SUSPENSÃO

~~Art. 165~~ **Art 183** Quando o profissional for suspenso pelo Conselho de exercício profissional ou por sentença judicial, deverá ser substituído pelo interessado.

CAPÍTULO V

DOS EMBARGOS, INTERDIÇÕES, DEMOLIÇÕES E DESMONTES

~~Art. 166~~ **Art 184** Qualquer obra em andamento, seja construção, demolição, reconstrução, reforma, serviços ou instalações, será embargada, sem prejuízo de multas, nos seguintes casos:

- I** - Não tiver licença, quando necessária;
 - II** - Estiver sendo executada sem a responsabilidade de profissional registrado na Prefeitura;
 - III** - Estiver sendo executada em desacordo com o projeto aprovado na Prefeitura;
 - IV** - Quando o profissional responsável sofrer penalidade de suspensão do Conselho de exercício profissional ou por sentença judicial;
 - V** - Quando o profissional responsável ou o proprietário recusarem-se a atender qualquer notificação ou intimação da Prefeitura, para cumprimento das prescrições desta lei complementar ou da Associação Brasileira de Normas Técnicas ABNT;
 - VI** - Estiver em risco a estabilidade ou integridade da obra ou vizinhança;
 - VII** - Quando o executante por ação, ou o proprietário por ação ou omissão, ampliarem ou potencializarem o risco geológico ou hidrológico do local ou entorno;
 - VIII** - Quando o pagamento das taxas de obras não for efetuado ou estiver em atraso.
- § 1º Nas hipóteses previstas nos incisos I a VI deste artigo, a fiscalização lavrará um auto de embargo das obras ou interdição das atividades.

§ 2º As obras embargadas deverão ser imediatamente paralisadas, e os serviços necessários para garantir a sua segurança, deverão ser executados imediatamente, de acordo com o relatado no auto de embargo pela fiscalização de obras sob responsabilidade de profissional habilitado, com recolhimento de Anotação de Responsabilidade Técnica ART, de Registro de Responsabilidade Técnica RRT ou de Termo de Responsabilidade Técnica TRT, por meio de Comunicação de Serviços devidamente protocolizada.

§ 3º Para assegurar a paralisação da obra embargada ou da interdição da atividade, a Prefeitura poderá, quando necessário, requisitar a força policial.

§ 4º O embargo de obras públicas em geral, de instituições oficiais ou de empresas concessionárias de serviço público, será efetuado por meio de ofício do titular de órgão municipal competente ao responsável pelo órgão ou empresa infratores.

~~Art. 167~~ **Art 185** Edificações, instalações, ou atividades, interditadas ou ter impedidas sua ocupação, quando oferecer risco a seus ocupantes e terceiros.

Parágrafo único. O auto de interdição será lavrado pelo órgão competente, após vistoria técnica e com emissão de laudo quando necessário.

~~Art. 168~~ **Art 186** A demolição ou desmonte, parcial ou total, da edificação ou instalação, será aplicada nos seguintes casos:

I - não atendimento das exigências referentes à construção paralisada;

II - em caso de obra ou atividade clandestinas e não legalizável;

III - em caso de obras, instalações ou atividades consideradas de risco na sua segurança, estabilidade ou resistência, e o proprietário ou responsável técnico, não tomar as medidas necessárias;

IV - quando for indicada, na vistoria, necessidade de imediata demolição, parcial ou total, diante de ameaça iminente de desmoronamento ou ruína.

§ 1º Nos casos a que se referem os incisos III e IV do presente artigo, não atendido o prazo determinado na notificação ou intimação, a Prefeitura poderá executar, por determinação do titular de órgão municipal competente, os serviços necessários às suas expensas, cobrando posteriormente do proprietário, ou do imóvel ou do responsável das despesas correspondentes, acrescidas de 100% (cem por cento).

§ 2º Nos casos a que se referem os incisos III e IV do presente artigo, quando não localizado o proprietário ou possuidor do imóvel ou responsável da instalação, a Prefeitura poderá executar, por determinação do titular de órgão municipal competente, os serviços necessários às suas expensas, cobrando posteriormente do proprietário ou possuidor do imóvel ou responsável as despesas correspondentes, acrescidas de 100% (cem por cento).

§ 3º Nos demais casos, havendo recusa do proprietário ou construtor responsável a executar a demolição, o órgão competente encaminhará o processo à Advocacia Geral do Município, para providências judiciais cabíveis.

~~Art. 169~~ **Art 187** No caso de ocupações irregulares, os ocupantes ou proprietários da gleba deverão ser intimados, pelo órgão competente, a desocupá-la, de acordo com o prazo fixado na notificação ou intimação.

Parágrafo único. Serão excetuados os casos previstos em legislação federal, com fim de regularização fundiária e urbanística de interesse social.

TÍTULO VI DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

~~Art. 170~~ **Art 188** O Município promoverá o recadastramento dos imóveis e glebas, inclusive em áreas de ocupação subnormal no prazo de 2 (dois) anos, com as seguintes informações:

I - identificação do proprietário e do possuidor;

II - CPF ou CNPJ dos identificados;

III - natureza ou predominância do uso do solo, quanto ao Código Nacional de Atividade Econômica - CNAE, quando houver;

IV - área de terreno;

V - área de construção, com identificação por croquis, para efeito de memória de cálculo;

VI - padrão construtivo;

VII - inscrição cadastral.

Parágrafo único. O Município de Guarujá dará preferência às unidades de ensino superior da Região Metropolitana da Baixada Santista, quando do recadastramento referido no *caput*.

~~Art. 171~~ **Art 189** As propostas de alteração desta lei complementar deverão ser previamente apreciadas e aprovadas pela Comissão Permanente de Monitoramento da Lei de Uso e Ocupação do Solo - CPLUOS ou por futuro conselho municipal que trate do monitoramento de desenvolvimento urbano, com posterior encaminhamento à Câmara Municipal.

Parágrafo único. Deverá ser garantida a participação popular nos processos de revisão, com a realização de ao menos 01 (uma) audiência pública, abrangendo a zona ou bairro diretamente afetado.

~~Art. 172~~ **Art 190** Os processos que versem sobre as matérias referidas na presente Lei Complementar, como pedidos de aprovação de projeto arquitetônico, de revalidação de alvará de aprovação e de aprovação de projeto arquitetônico modificativo, devidamente instruídos e protocolizados anteriormente à sua publicação e que ainda não estejam concluídos serão analisados sob a égide da nova lei, ainda que se conceda um prazo para o interessado adaptar seu projeto.

§ 1º Será permitida somente a solicitação de um único pedido de aprovação de projeto arquitetônico modificativo de projeto não licenciado, protocolado posteriormente a publicação desta lei complementar, que será analisado à luz da legislação vigente à época da sua aprovação.

§ 2º A solicitação de aprovação de projeto arquitetônico modificativo de projeto licenciado, protocolado posteriormente a publicação desta lei complementar, será analisada à luz da legislação vigente à época da sua aprovação, caso não haja ampliação de área construída.

§ 3º Nos casos em que a legislação vigente à época da protocolização das solicitações seja mais restritiva, os processos mencionados neste artigo poderão ser analisados de acordo com esta lei complementar.

§ 4º Nos casos de projetos não aprovados, protocolizados antes da publicação desta lei complementar, a análise dos mesmos será baseada nas plantas e memorial descritivo anexados originalmente ao processo administrativo.

~~Art. 173~~ **Art 191** As despesas decorrentes da execução desta lei complementar correrão por conta de dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

~~Art. 174~~ **Art 192** Esta Lei Complementar entra em vigor na data da publicação, revogadas *todas* as disposições em contrário, em especial a Lei Complementar nº 156/2013

Registre-se e publique-se.

Prefeitura Municipal de Guarujá, 00 de xxxx de 2023.

VÁLTER SUMAN
PREFEITO MUNICIPAL

ÍNDICE ANEXOS DA LUOS

ANEXO I - Mapa de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo de Guarujá

ANEXO II - Memorial Descritivo das Zonas de Uso e Ocupação do Solo *(a fechar após com nova base cadastral em finalização)*

ANEXO III - Mapa de Zoneamento Especial de Uso e Ocupação do Solo de Guarujá

ANEXO IV - Mapa de Zoneamento Especial de Interesse Social de Guarujá

ANEXO V - Memorial Descritivo das Zonas Especiais de Uso e Ocupação do Solo *(a fechar após com nova base cadastral em finalização)*

ANEXO VI - Quadro de Ocupação do Solo de Guarujá

ANEXO VII - Quadro de Uso do Solo de Guarujá

ANEXO VIII - Mapa de Hierarquia do Sistema Viário de Guarujá

ANEXO IX - Mapa Áreas de Risco de Guarujá

ANEXO X - Caderno Técnico Ilustrado de Ocupação *(em elaboração)*

EM REVISÃO