



Prefeitura Municipal de Guarujá

Estado de São Paulo

Secretaria Municipal Infraestrutura e Obras

COMO CONSULTAR AS DIRETRIZES DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO LEI COMPLEMENTAR 156/2013 - PLANO DIRETOR DO GUARUJÁ

Para consultar o uso e ocupação do solo, diretrizes, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, também é possível pela solicitação de uma certidão de uso e ocupação do solo (serviço sujeito a taxas e encargos). Lembrando que caso haja restrição de loteamento, este deve ser consultado no cartório de registro de imóveis. A solicitação de certidão pode ser feita pelo e-mail protocoloeletronico@guarujá.sp.gov.br ou presencialmente na Prefeitura Municipal de Guarujá - Paço Raphael Vitiello

PASSO A PASSO PARA UMA PRÉ-CONSULTA DO IMÓVEL PELA LC 156/13

1. Consulte o mapa de Guarujá/SP, para a localização do cadastro no mapa acesse o **Geoprocessamento**
>> <http://mapas.scimpmgsp.geometrus.com.br:8008/mapserver2013/guarujá/geo/geoprocessamento.php>
>> clique em pesquisa>>cadastro de Imóvel

O número do cadastro do imóvel pode ser encontrado no espelho do IPTU: X-XXXX-XXX-XXX

Geoprocessamento - MUNICÍPIO DE GUARUJÁ

LAYERS

- Lotes
- Logradouros
- Fotos Aéreas 2002
- Fotos Aéreas 2012
- Cidade de Guarujá

MUNICÍPIO DE GUARUJÁ

CLIQUE EM PESQUISAS E ESCOLHA UMA OPÇÃO.

Exemplos:

- Clique em Pesquisas;
- Escolha uma das opções abaixo.

- Digite o nome da Rua que deseja Procurar, ou parte dela, por exemplo: **LEOMIL AV OU leo ou LEO**

- Digite as 8 primeiras posições do Cadastro, por exemplo:

CADASTRO
9-9999-010-027

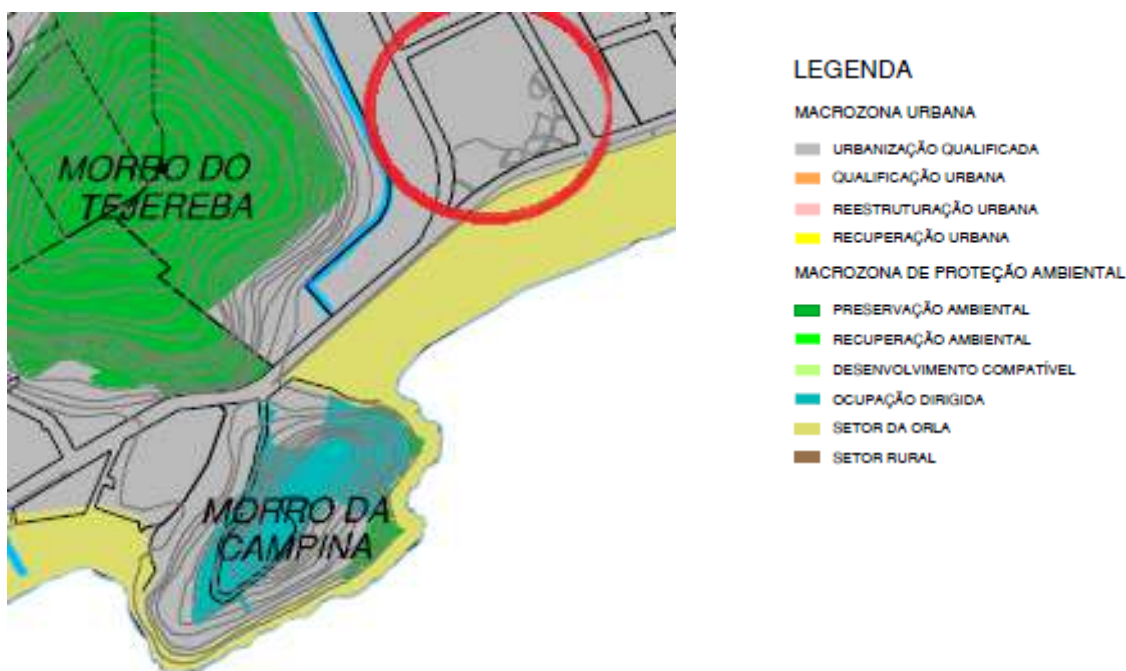
X: 372810.843516, Y: 7347107.710459 (Meter) | 1 Lotes selected | 1: 11920.57 | 6125.85 x 5246.29 (ft) | GEOPROCESSAMENTO

O importante é saber onde a área está localizada para que seja possível identificá-la nos mapas de zoneamento, como veremos abaixo:

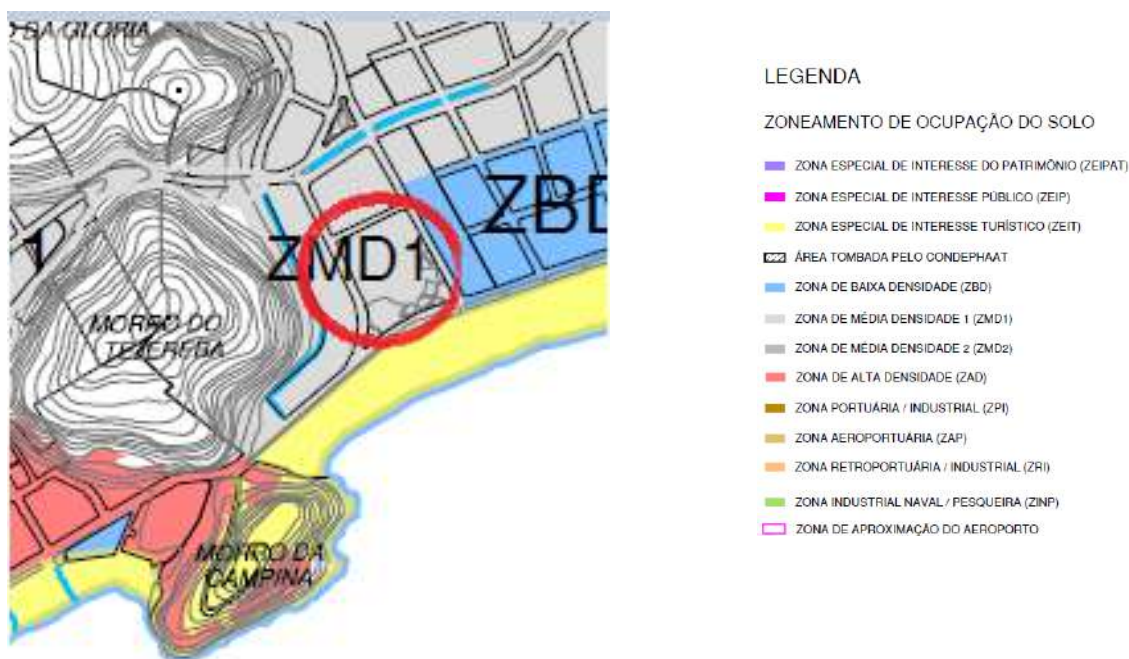
2. Acesse o **Plano Diretor** - LEI COMPLEMENTAR Nº 156/13 pelo link: <https://leismunicipais.com.br/plano-diretor-guarujá-sp> (caso não consiga fazer o acesso pelo link, siga o passo a passo do acesso pelo site da Câmara Municipal (ver no link Relações de Documentos)). Os mapas (fazem parte do anexo 1), as taxas de C.A, T.O e gabaritos (estão no anexo 3), uso do solo (atividades permitidas podem ser consultadas no anexo 4) e demais **anexos podem ser baixados** ao final da página do site, **basta clicar na barra vermelha** que o download será feito, os arquivos estão compactados em uma pasta, basta descompactar e acessar os anexo/arquivos.

3. Localize nos Mapas a área desejada, seguindo os exemplos das figuras abaixo:

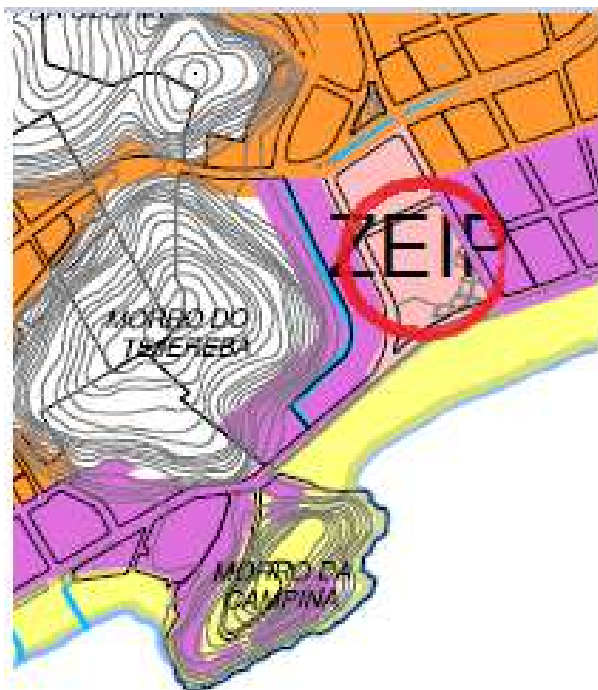
- a. Mapa 02 - Anexo 1 da LC 156/13 - nesse caso o imóvel situa-se na Macrozona Urbana de Urbanização Qualificada



- b. Mapa 04 - Anexo 1 da LC 156/13 - nesse caso o imóvel situa-se na Zona de Média Densidade 1



- c. Mapa 05 - Anexo 1 da LC 156/13 - nesse caso o imóvel situa-se na Zona Especial de Interesse Público



ZONEAMENTO DE USO DO SOLO

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

- d. Mapa 06 - Anexo 1 da LC 156/13 - nesse caso o imóvel possui frente para Via Coletora e Via Local



MOBILIDADE

- VIA ESTRUTURAL MACROMETROPOLITANA
- VIA ESTRUTURAL / METROPOLITANA
- VIA COLETORA / METROPOLITANA SECUNDÁRIA
- VIA LOCAL
- TERMINAL HIDROVIÁRIO
- AEROPORTO
- FERROVIA
- PORTO



Prefeitura Municipal de Guarujá

Estado de São Paulo

Secretaria Municipal Infraestrutura e Obras

4. Anexo 3a da LC 156/13 - Com base nas análises dos mapas consultar a tabela abaixo, lembrando que quando houver mais de um zoneamento prevalecerá o mais restritivo. Consulte demais informações no anexo 3.

ANEXO 3a - TABELA DE ZONEAMENTO DE OCUPAÇÃO DO SOLO

	Taxa de Ocupação Máxima TO (11)	Coeficiente de Aproveitamento CA (7)			Gabarito Máximo (m)	Recuos Obrigatórios Mínimos (m) (1)(4)(9)(10)		
		Mínimo	Básico	Máximo (5)		Frente (m) (3)	Lateral (2)	Fundos (m)
Alta Densidade			4	5	75	5	até 8 m = 1,5 m de 8 m até 11 m = 1,5 m + (h-8)/2 acima de 11 m = 3m +h/20	4 (14)
Média Densidade 1	0,6	0,1	2,5	3	60	5	até 8 m = 1,5 m de 8 m até 11 m = 1,5 m + (h-8)/2 acima de 11 m = 3m +h/20	4 (14)
Média Densidade 2			2,5	3	30	5	até 8 m = 1,5 m de 8 m até 11 m = 1,5 m + (h-8)/2 acima de 11 m = 3m +h/20	4 (14)
Baixa Densidade			1	1,2	11 (12)	5	até 8 m = 1,5 m de 8 m até 11 m = 1,5 m + (h-8)/2	3
Zona Industrial Naval e Pesqueira	0,6	0,1	2,5	3	30 (8)	10	3m + h/20	4
Zona Portuária e Industrial								
Zona Retroportuária e Industrial								
Zona Aeroportuária	0,6		1		11	10	até 8 m = 1,5 m de 8 m até 11 m = 1,5 m + (h-8)/2	3
Zona Esp. de Interesse Público							até 8 m = 1,5 m	
Zona Esp. de Interesse do Patrimônio			1		11	5	de 8 m até 11 m = 1,5 m + (h-8)/2	3
Zona Esp. de Interesse Turístico								
Setor de Preservação Ambiental, de Proteção da Orla, de Recuperação Ambiental e Rural	0,1		0,1		11	5	até 8 m = 1,5 m de 8 m até 11 m = 1,5 m + (h-8)/2	3
Setor de Ocupação Dirigida (15)	0,3		1		11	5	até 8 m = 1,5 m de 8 m até 11 m = 1,5 m + (h-8)/2	3
Setor de Desenvolvimento Compatível (15)	0,6		2,5	3	60	5	até 8 m = 1,5 m de 8 m até 11 m = 1,5 m + (h-8)/2 acima de 11 = 3m +h/20	4

Notas

- Nos bairros de Pae Cará, Morrinhos, Vila Zilda e Cachoeira, nos lotes com testada maior que 7 metros e menor que 10 metros é dispensável um recuo lateral e nos lotes com testada menor que 7 metros, são dispensáveis os recuos laterais e de fundos. Em lotes com menos de 100 m², o recuo de frente mínimo será de 3 metros, garantida a entrada de um carro no lote.
- Nas avenidas Thiago Ferreira, Santos Dumont, Adhemar de Barros, D. Pedro I e Oswaldo Cruz, fica permitida a ocupação sobre as divisas laterais, com altura máxima de 6 metros, no pavimento térreo, exceto quando o recuo delimitar com logradouro público, quando será respeitado o recuo mínimo exigido em lote de esquina.
- Será permitida a construção de guarita dentro do recuo frontal, com área máxima de 9 metros quadrados e altura máxima de 2,80 metros.
- Nas zonas de alta e média densidades, a garagem subterrânea poderá ocupar os recuos com sobrelevação máxima de 1,60 metros no recuo frontal em relação ao passeio. Havendo sobrelevação, as muretas nas divisas devem ter altura máxima de 1,40 metros.
- Apenas nas vias estruturais e coletoras, mediante outorga de potencial construtivo.
- Deverão ser respeitadas as restrições existentes nos registros de loteamentos e nos tombamentos referentes ao patrimônio natural e construído. Ao requerer aprovação à Prefeitura, os projetos devem ser apresentados com a aprovação dos loteamentos e condomínios que imponham restrições especiais.
- Para cálculo do coeficiente de aproveitamento, não serão computadas as áreas comuns, de garagens, circulações horizontais e verticais, caixas d'água, barrilete, casa de máquinas e o balanço aberto das varandas.
- Altura máxima permitida, exceto equipamentos específicos para operação dessas atividades.
- A distância entre edificações multifamiliares em um mesmo lote, com até 11 metros de altura, será no mínimo de 3 metros, quando as fachadas não possuírem aberturas ou possuírem aberturas de ambientes não habitáveis. Acima de 11 metros de altura, a distância deverá ser no mínimo de 3 metros mais h/10.
- h é a dimensão vertical entre o nível do piso do pavimento térreo e o ponto mais alto da edificação, excluindo telhados não habitáveis, caixas de água, barrilete, casas de máquinas de elevadores e antenas.
- No cálculo da Taxa de Ocupação não é considerado o subsolo de garagem.
- Nos lotes das zonas de Baixa Densidade inseridos nas Zonas Mistas Turísticas poderão ser construídos hotéis, apart-hotéis e condomínios residenciais multifamiliares com altura máxima de 12,50 metros e coeficiente de aproveitamento de 1,5, em lotes acima de 2.000m² (metros quadrados).
- Nas Zonas de Baixa Densidade inseridas nas Zonas Especiais de Interesse Social, poderão ser construídos edifícios habitacionais com até 12,50 metros de altura e coeficiente de aproveitamento básico de 1,5.
- Nas Zonas de Alta Densidade, Média Densidade 1 e Média Densidade 2, as edificações com altura até 11 metros, terão recuo mínimo de fundos de 3 metros.
- No Setor de Ocupação Dirigida e no Setor de Desenvolvimento Compatível, serão adotados os índices de ocupação mais restritivos previstos na Tabela de Zoneamento de Ocupação para estes Setores e para as Zonas de Ocupação da Macrozona Urbana sobrepostas.



Prefeitura Municipal de Guarujá

Estado de São Paulo

Secretaria Municipal Infraestrutura e Obras

5. Anexo 4c da LC 156/13 - Com base nas análises dos mapas feitas anteriormente, neste anexo é possível consultar com o cruzamento das informações, **as atividades permitidas no local.**

Plano Diretor do Município de Guarujá								
ANEXO 4c - ZONEAMENTO DE USO NA MACROZONA URBANA (4)								
Vias	Guarujá				Vicente de Carvalho			
	Zonas Residenciais (1)	Zonas Mistas Turísticas	Zonas Mistas	Zona Industrial Naval e Pesqueira	Zonas Mistas	Zona Portuária e Industrial	Zonas Retroportuárias e Industriais	Zona Aeroportuária e Portuária
Vias locais	R1, R2	R	R	R1 (2), R2	R	R1 (2)	R1(2)	R
	C1	C1	C1	C1, C3.1, C3.2	C1	C1, C3.1, C3.2	C1, C3.1, C3.2	C1, C3.1, C3.2
	S1, S2	S1, S2	S1, S2, S3	S	S1, S2, S3	S	S	S
Vias coletoras	R1, R2	R	R	R(2)	R	R1 (2)	R1(2)	R
	C1	C1, C2.1	C1, C2.1, C2.2	C	C1, C2, C3.1	C1, C3.1, C3.2	C1, C3.1, C3.2	C1, C3.1, C3.2
	S1, S2	S1, S2	S1, S2, S3, S5a, S6a, S7a, S8a	S	S1, S2, S3, S4, S5, S6, S7	S	S	S
Vias estruturadoras	R1, R2	R	R	R(2)	R	R1(2)	R1(2)	R
	C1, C2.1	C1, C2.1	C1, C2, C3.1	C	C	C1, C3.1, C3.2	C1, C3.1, C3.2	C1, C3.1, C3.2
	S1, S2	S1, S2	S1, S2, S3, S4, S5a, S6a, S7a, S8a	S	S1, S2, S3, S4, S5, S6, S7, S8a	S	S	S
Notas 1. Serão permitidos também outros usos de âmbito local ou turísticos, previstos nas matrículas do Registro de Imóveis dos loteamentos. 2. Apenas uso residencial para a manutenção dos serviços. 3. Apenas produção de mercadorias para uso de turistas. Os usos permitidos nas diversas zonas devem obedecer às exigências quanto aos impactos ambientais e de vizinhança.								

As definições das siglas estão disponíveis no anexo 4a. E o número do CNAE ou descrição da atividade pode ser encontrada no site: <https://concla.ibge.gov.br/busca-online-cnae.html>.