

**LEI COMPLEMENTAR Nº 23, de**  
**09 de junho de 2006**

Institui o novo Plano Diretor do Município de Guaratinguetá, nos termos do Artigo 182 da Constituição Federal; do Capítulo III da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade.

---

## **O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE GUARATINGUETÁ**

Faço saber que a Câmara Municipal decreta e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º Em atendimento às disposições do art. 182 da Constituição Federal, do CAPÍTULO III da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, fica aprovado, nos termos desta Lei, o Plano Diretor do Município de Guaratinguetá.

Art. 2º O Plano Diretor, abrangendo a totalidade do território, é o instrumento básico da política de desenvolvimento urbano do município e integra o processo de planejamento municipal, devendo o plano plurianual, a lei de diretrizes orçamentárias e o orçamento anual incorporar as diretrizes e as prioridades nele contidas.

## **TÍTULO I**

# **DOS PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS E DOS OBJETIVOS GERAIS DA POLÍTICA URBANA**

## **CAPÍTULO I**

# **DOS PRINCÍPIOS E OBJETIVOS DA ORDENAÇÃO DA OCUPAÇÃO DO SOLO**

Art. 3º A política urbana deve se pautar pelos seguintes princípios:

I – função social da cidade;

II – função social da propriedade;

III – equilíbrio de distribuição e acessibilidade aos serviços públicos; e

IV – gestão democrática e responsável.

Art. 4º As funções sociais da propriedade no Município de Guaratinguetá correspondem ao direito à cidade para todos e todas, o que compreende os direitos a serviços públicos e de infra e super estrutura, à moradia, ao saneamento ambiental, ao transporte coletivo, à mobilidade urbana e acessibilidade, ao trabalho, à cultura e ao lazer.

Parágrafo único. A Área de Proteção Permanente da Serra da Mantiqueira e a Área de Proteção dos Mananciais têm como função social a preservação ambiental do solo, de fauna e flora e produção de água para consumo público.

Art. 5º A propriedade imobiliária cumpre sua função social quando, respeitadas as funções sociais da cidade, for utilizada para:

I – habitação, especialmente Habitação de Interesse Social;

II – atividades econômicas geradoras de emprego e renda;

III – proteção do meio ambiente; e

IV – preservação do patrimônio cultural.

Art. 6º São objetivos gerais da política urbana:

I – promover o desenvolvimento econômico local, de forma a estabelecer equilíbrio social e ambiental;

II – garantir o direito universal à moradia digna, democratizando o acesso à terra e aos serviços públicos de qualidade;

III – reverter o processo de segregação sócio-espacial na cidade por intermédio da oferta de áreas para produção habitacional dirigida aos segmentos sociais de menor renda, da urbanização e regularização fundiária de áreas ocupadas por população de baixa renda, visando à inclusão social de seus habitantes;

IV – garantir a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização, recuperando e transferindo para a coletividade a valorização imobiliária decorrente da ação do Poder Público;

V – prevenir distorções e abusos na utilização econômica da propriedade, coibindo o uso especulativo de imóveis urbanos como reserva de valor, que resulte na sua subutilização ou não utilização, de modo a assegurar o cumprimento da função social da propriedade;

VI – adequar o adensamento à capacidade de suporte do meio físico, potencializando a utilização das áreas bem providas de infra-estrutura e evitando a sobrecarga nas redes instaladas;

VII – promover o equilíbrio entre a proteção e ocupação das áreas de mananciais, assegurando sua função de produtora de água para consumo público;

VIII – conter o espraiamento da ocupação habitacional ao norte da área urbanizada, garantindo a proteção dos mananciais;

IX – regular e conter a ocupação de margens de rios, ribeirões e córregos protegendo as faixas de mata ciliar garantindo revitalização dos cursos d'água e evitando a sobrecarga de sistemas de drenagem;

X – elevar a qualidade do ambiente urbano, por meio da proteção dos ambientes natural e construído;

XI – elevar a qualidade de vida da população, assegurando saneamento ambiental, infra-estrutura, serviços públicos, equipamentos sociais e espaços verdes e de lazer qualificados;

XII – garantir a acessibilidade universal, entendida como o acesso de todos e todas a qualquer ponto do território, por intermédio da rede viária e do sistema de transporte público;

XIII – estimular parcerias entre os setores público e privado em projetos de urbanização e de ampliação e transformação dos espaços públicos da Cidade, mediante o uso de instrumentos para o desenvolvimento urbano atendendo às funções sociais da cidade;

XIV – consolidar e qualificar os centros principal e secundários, caracterizando e promovendo a identidade histórica, cultural e de organização de comunidades e representação social no território;

XV – contribuir para a construção e difusão da memória e identidade, por intermédio da proteção do patrimônio histórico, artístico, urbanístico e paisagístico, utilizando-o como meio de desenvolvimento equilibrado;

XVI – aumentar a eficiência econômica da Cidade, de forma a ampliar os benefícios sociais e reduzir os custos operacionais para os setores público e privado, inclusive por meio do aperfeiçoamento administrativo do setor público;

XVII – fortalecer a gestão ambiental local, visando o efetivo monitoramento e controle ambiental;

XVIII. - estimular parcerias com institutos de ensino e pesquisa visando a produção de conhecimento científico e a formulação de soluções tecnológicas e ambientais adequadas às políticas públicas;

XIX – promover a inclusão social, reduzindo as desigualdades que atingem segmentos da população e se refletem no território, por meio de políticas públicas que equilibre os investimentos destinados aos diversos setores e grupos populacionais conforme a renda;

XX – incluir políticas afirmativas nas diretrizes dos planos setoriais, visando a conscientização e ampliação da legibilidade pelos cidadãos dos serviços e direitos de acesso;

XXI – criar mecanismos de planejamento e gestão participativa nos processos de tomada de decisão;

XXII – associar o planejamento local ao regional, por intermédio da cooperação e articulação com os demais Municípios do Vale do Paraíba, contribuindo para a gestão integrada.

## **TÍTULO II**

# **DOS OBJETIVOS E DAS DIRETRIZES SETORIAIS DA POLÍTICA URBANA**

## **CAPÍTULO I**

# **DO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL**

Art. 7º A política de promoção do desenvolvimento econômico no município deve estar articulada ao desenvolvimento social e à proteção do meio ambiente, visando à redução das desigualdades sociais e à melhoria da qualidade de vida da população.

Art. 8º Para a consecução da política devem ser observadas as seguintes diretrizes:

I – promover e estimular o desenvolvimento econômico local endógeno, associando-o aos interesses do desenvolvimento da Região do Vale do Paraíba;

II – estimular o fortalecimento das cadeias produtivas do Município e da Região;

III – atrair novos setores produtivos para o município, em consonância com a política de desenvolvimento regional;

IV – recuperar as atividades agropecuárias, promovendo atividades agroindustriais e formas cooperativadas de produção;

V – incentivar a manutenção e ampliação das atividades da Zona Industrial;

VI – fortalecer as atividades comerciais, de qualquer porte e segmento, e os serviços de apoio à produção em geral;

VII – estimular o desenvolvimento e a expansão das atividades econômicas de comércio e serviços nos eixos e vetores de desenvolvimento e intermunicipais;

VIII – qualificar os espaços públicos, os serviços municipais, o patrimônio histórico arquitetônico e a paisagem urbana do município;

IX – aproveitar o potencial de grandes áreas para a localização de atividades econômicas;

X – fortalecer o segmento do turismo, explorando economicamente o potencial do território para esse fim, requalificando os equipamentos públicos existentes e ordenando e qualificando áreas para atrair novos investimento privados;

XI – incentivar a formação de redes de cooperação empresarial de micro e pequenas empresas, apoiando a organização institucional voltada às ações produtivas;

XII – estimular o associativismo e o empreendedorismo como alternativas para a geração de trabalho e renda;

XIII – desenvolver relações regionais, nacionais e internacionais com associações e instituições multilaterais, bem como com organismos governamentais, no intuito de estabelecer parcerias e convênios de interesse da cidade, viabilizando financiamentos e programas de assistência técnica;

XIV – criar um sistema de acompanhamento e avaliação das atividades produtivas; e

XV – incentivar a articulação da economia local à regional, à nacional e à internacional.

## **CAPÍTULO II**

# **DA HABITAÇÃO**

Art. 9º A Política Municipal de Habitação tem como objetivos:

I – garantir o acesso à terra urbanizada e à moradia, ampliando a oferta e melhorando as condições de habitabilidade da população de baixa renda;

II – normatizar e divulgar os critérios para ocupação de áreas para Habitação para população de baixa renda através de empreendimentos de produção de Habitação de Interesse Social - HIS e Habitação de Mercado Popular - HMP pela iniciativa privada; e

III – garantir o equilíbrio e conciliação social, econômica e ambiental nos programas habitacionais, por intermédio dos incentivos às atividades econômicas e de gestão ambiental.

Art. 10. Para a consecução da política deverão ser adotadas as seguintes diretrizes:

I – promover a requalificação urbanística e regularização fundiária dos assentamentos habitacionais precários e irregulares;

II – assegurar o apoio e o suporte técnico às iniciativas individuais ou coletivas da população para produzir ou melhorar sua moradia;

III – estimular a produção, pela iniciativa privada, de unidades habitacionais voltadas para o mercado popular;

IV – promover o acesso à terra, por meio do emprego de instrumentos que assegurem a utilização adequada das áreas vazias e subutilizadas;

V – impedir novas ocupações irregulares nas margens e faixas de proteção de rios, córregos e ribeirões em todo o território municipal;

VI. - implementar programas de reabilitação física e ambiental nas áreas de risco;

VII – garantir alternativas habitacionais para a população removida das áreas de risco ou decorrentes de programas de recuperação ambiental e intervenções urbanísticas;

VIII – recuperar as condições, a paisagem e o equilíbrio ambiental das áreas legalmente protegidas, não passíveis de parcelamento e urbanização e de regularização fundiária, tais como as de mata ciliar, áreas verdes e parques; e

IX. - fortalecer os mecanismos e instâncias de participação com representantes do poder público, dos usuários e do setor produtivo na formulação e deliberação das políticas, na definição das prioridades e na implementação dos programas.

Art. 11. Com base nos objetivos e diretrizes enunciados nesta Lei, o Poder Executivo Municipal elaborará e implementará o Plano Municipal de Habitação - PMH, contendo no mínimo dois Programas: Programa de Regularização de Loteamentos e Programa de Regularização de Áreas de Risco e de Proteção Ambiental.

Art. 12. Os programas conterão:

I – diagnóstico das condições de irregularidades legais, documentais e físico-espaciais de cada uma das áreas irregulares;

II – diretrizes e ações estratégicas a curto, médio e longo prazo para regularização das propriedades nas áreas irregulares;

III – articulação com planos e programas de serviços públicos setoriais do município;

IV – revisão da legislação habitacional do município, compatibilizando os parâmetros de uso, ocupação e parcelamento do solo das Zonas Especiais de Interesse Social com as normas construtivas de Habitação de Interesse Social; e

V – definição de áreas para relocação de população ocupante de áreas de risco ou de preservação ambiental em ocupações clandestinas e/ou invasões de áreas públicas, a serem declaradas como ZEIS 4 e passíveis de Direito de Preempção.

Art. 13. Para os fins desta Lei, de forma a resguardar a finalidade social dos empreendimentos, considera-se:

I – Habitação de Interesse Social - HIS aquela destinada à população com renda familiar mensal limitada a três salários mínimos, produzida diretamente pelo poder público municipal ou com sua expressa anuência com, no máximo, um banheiro por unidade habitacional e uma vaga de estacionamento para cada unidade habitacional.

Parágrafo único. Os elementos que caracterizam HIS poderão ser revistos pela Lei Municipal que instituir o Plano Municipal de Habitação - PMH.

## **CAPÍTULO III**

# **DO SANEAMENTO AMBIENTAL INTEGRADO**

Art. 14. A política de saneamento ambiental integrado tem como objetivo manter o meio ambiente equilibrado, alcançando níveis crescentes de salubridade, por meio da gestão ambiental, do abastecimento de água potável, da coleta e tratamento do esgoto sanitário, da drenagem das águas pluviais, do manejo dos resíduos sólidos e do re-uso das águas, promovendo o equilíbrio ambiental no uso e da ocupação do solo.

Art. 15. A política de saneamento ambiental integrado deverá respeitar as seguintes diretrizes:

- I – garantir serviços de saneamento ambiental a todo o território municipal;
- II – ampliar as medidas de saneamento básico para as áreas deficitárias, por meio da complementação e/ou ativação das redes coletoras de esgoto e de água;
- III – investir prioritariamente no serviço de esgotamento sanitário que impeça qualquer contato direto no meio onde se permaneça ou se transite;
- IV – assegurar sistema de drenagem pluvial, por meio de sistemas físicos naturais e construídos, o escoamento das águas pluviais em toda a área ocupada do município, de modo a propiciar a recarga dos aquíferos, a segurança e o conforto aos seus habitantes;
- V – complementar, ampliar as existentes e executar a rede coletora de águas pluviais e do sistema de drenagem nas áreas urbanizadas do território, de modo a minimizar a ocorrência de alagamentos;
- VI – elaborar e implementar sistema de gestão de resíduos sólidos, definindo área para destinação de lixo adequada e podendo estabelecer parceria com municípios vizinhos para gestão da destinação dos resíduos sólidos;
- VII – assegurar à população do município oferta domiciliar de água para consumo residencial e outros usos, em quantidade suficiente para atender as necessidades básicas e de qualidade compatível com os padrões de potabilidade;
- VIII – promover a educação ambiental como instrumento para sustentação das políticas públicas ambientais, buscando a articulação com as demais políticas setoriais;
- IX – promover a qualidade ambiental e o uso sustentável dos recursos naturais, por meio do planejamento e do controle ambiental;
- X – garantir a preservação da Área de Proteção Permanente da Serra da Mantiqueira, dos remanescentes de Mata Atlântica e das unidades de conservação, especificamente das Áreas de Proteção Ambiental – APA, do Paraíba do Sul e da Mantiqueira;
- XI – promover a recuperação ambiental, revertendo os processos de degradação das condições físicas, químicas e biológicas do ambiente;
- XII – promover o manejo da vegetação urbana de forma a garantir a proteção das áreas de interesse ambiental e a diversidade biológica natural;
- XIII – implementar programas de reabilitação das áreas de risco;
- XIV – considerar a paisagem urbana e os elementos naturais como referências para a estruturação do território; e



XV – estabelecer o Sistema Municipal de Áreas Verdes e de Lazer.

Art. 16. Para se alcançar o objetivo de promoção do Saneamento Ambiental Integrado, deve ser elaborado Plano de Macrodrenagem e Saneamento Ambiental - PLADRESAN, como instrumento da gestão, obtenção de recursos e ações operativas.

Art. 17. O PLADRESAN, como PLANO INTEGRADO, deverá ser elaborado e gerido conjuntamente pela Secretaria Municipal de Serviços Urbanos, pelo Serviço Autônomo de Águas, Esgotos e Resíduos de Guaratinguetá – SAAEG e pela Secretaria Municipal de Planejamento e Coordenação.

Art. 18. O PLADRESAN deverá tratar e contemplar:

I – revisão e atualização do Projeto Básico de Macro Drenagem da Área Urbana de Guaratinguetá;

II – orçamento e cronograma físico-financeiro de obras para implantação do PLADRESAN;

III – definição das fontes de recursos financeiros nas instâncias municipal, estadual e federal;

IV – definir ação integrada com o PLANO HABITACIONAL, especificamente com o Programa de Regularização de Áreas de Risco e Preservação;

V – caracterização e quantificação dos recursos humanos, materiais, tecnológicos, institucionais e administrativos necessários à execução das ações propostas;

VI – regulação dos instrumentos de planejamento e controle ambiental;

VII – programa de investimento em obras e outras medidas relativas à utilização, recuperação, conservação e proteção do sistema de saneamento ambiental; e

VIII – regulamentação do Sistema Municipal de Áreas Verdes e de Lazer, com disposições sobre:

a) a hierarquização das áreas verdes destinadas à preservação e ao lazer, especialmente as faixas de preservação de margens de rios, córregos e ribeirões na área urbana;

b) os critérios de provisão e distribuição das áreas verdes e de lazer, e

c) estabelecer formas de caracterização e manutenção de diversos usos e destinações das áreas verdes e de lazer, atendendo as demandas diversas considerando gênero, idade e condição física e garantindo diversidade.

# **CAPÍTULO IV**

## **DO SISTEMA VIÁRIO E TRANSPORTE**

Art. 19. O sistema viário, composto por todas as vias de tráfego urbano, estabelece as condições para a implantação de infra-estrutura, a ordenação de fluxos e acessibilidade no território.

Art. 20. São objetivos do Sistema de Viário e Transporte:

I – garantir condições de deslocamentos seguros adaptados para todos, de acordo com as normas técnicas de acessibilidade da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, utilizando meios de transportes públicos e privados;

II – estabelecer adequações no sistema viário para implantação de vias específicas para o tráfego de bicicletas - ciclovias;

III – estabelecer ligações para minorar distâncias e economia de fontes de energia;

IV – considerar as questões de logística empresarial no sistema viário, garantindo a fluidez no transporte de cargas e mercadorias, visando o desenvolvimento econômico;

V – articular o Sistema Viário e Transporte de escala municipal com os de escala intermunicipal e estadual, especialmente a Linha Férrea da Rede Ferroviária Federal S.A. – RFFSA e a Rodovia Presidente Dutra (BR-116); e

VI – estabelecer critérios de distância e equipamentos de obras civis (pontes, passarelas e túneis) para transposição das barreiras definidas pelo Rio Paraíba do Sul, Linha Férrea da RFFSA e Rodovia Presidente Dutra para a fluidez de trânsito por automóveis, bicicletas e pedestres.

Art. 21. Com base nos objetivos enunciados no art. 20, e de acordo com o disposto no § 2º do art. 41 da Lei Federal nº 10.257, de 2001 (Estatuto da Cidade), o Plano de Sistema Viário e de Transporte, será implementado pela Secretaria Municipal de Planejamento e Coordenação emitindo diretrizes para as áreas a serem parceladas e para melhoria das vias existentes, considerando:

I – padrões de hierarquia das vias, conforme suas larguras definindo categorias de uso associadas a capacidade de tráfego e aos meios de transporte;

II – melhorias e ampliações de vias existentes, adequando a uma rede hierarquizada tendo como parâmetro e critérios a definição de rede de transporte com identificação de vias e respectivos usos para transporte;

III – definir e qualificar corredores de transporte coletivo;

IV – qualificar o sistema de atendimento às pessoas deficientes e com necessidades especiais;

V – implantar sistema cicloviário;

VI – ordenar o tráfego de cargas perigosas e de passagem que utilizam as vias de escala intermunicipal e estadual; e

VII – implantar sistemas de rotas e tarifas da frota de transporte coletivo.

## **CAPÍTULO V**

# **DO PATRIMÔNIO CULTURAL E AMBIENTAL**

Art. 22. A Política Municipal de Patrimônio Cultural e Ambiental visa valorizar o legado cultural transmitido pela sociedade, preservando os registros históricos e manifestações de arquitetura, artes plásticas, urbanização, rituais e festas associados a música, literatura, danças, artes cênicas e outras expressões de cultura social e a preservação de ambientes naturais de qualidade paisagística e de manutenção do equilíbrio ecológico, além da garantia de renovação de recursos naturais.

Art. 23. São objetivos da Política Municipal de Patrimônio Cultural e Ambiental:

I – ampliar o reconhecimento de valor das diversas manifestações culturais pela população;

II – ampliar o reconhecimento de valor dos diversos ambientes naturais;

III – garantir que o patrimônio arquitetônico tenha usos compatíveis com a edificação;

IV – garantir que o patrimônio ambiental seja compatibilizado com a ocupação urbana;

V – desenvolver o potencial turístico apoiado nos registros exemplares de patrimônio arquitetônico e ambientais;

VI – estabelecer um Conselho Municipal de Patrimônio Arquitetônico e Cultural - CONPATRI, para gestão do patrimônio edificado arquitetônico e de manifestações culturais especialmente as de tradição popular; e

VII – estabelecer um Conselho Municipal de Patrimônio Ambiental – CONAM, para gestão do patrimônio ambiental de unidades de conservação e locais de paisagem natural de preservação necessária ao equilíbrio e sustentabilidade de uso e ocupação.

Art. 24. Para se alcançar os objetivos de promoção da Política Municipal de Patrimônio Cultural e Ambiental, os Conselhos Municipais de Patrimônio Arquitetônico e Cultural (CONPATRI) e de Patrimônio Ambiental (CONAM) deverão ser instituídos por lei complementar, contendo:

I – definição da composição e atribuições do CONPATRI e CONAM através e a criação de um corpo técnico permanente para o mesmo;

II – as estratégias para inclusão dos elementos componentes do patrimônio arquitetônico e cultural e ambiental nas políticas públicas municipais; e

III – as estratégias de integração com os diversos setores da administração municipal para preservação do patrimônio, especialmente programas municipais para educação, para preservação e valorização do patrimônio arquitetônico, cultural e ambiental.

Art. 25. Caberá aos Conselhos de Preservação elaborar um Plano de Preservação e Qualificação específico, contendo:

I – Plano de Preservação e Qualificação do Patrimônio Arquitetônico e Cultural:

a) inventário de bens culturais em suas diversas manifestações e territorialidades, especialmente a área de preservação declarada ZEPAC de atividade de Jongos no Bairro do Tamandaré; e

b) a definição dos imóveis de interesse do patrimônio para fins de preservação;

II – Plano de Preservação e Qualificação do Patrimônio Ambiental:

a) inventário dos ambientes naturais em suas diversas formações; e

b) a definição dos limites territoriais dos ambientes naturais de interesse e função pública e social para fins de preservação.

§ 1º Os Planos elaborados pelos Conselhos de Preservação deverão definir os instrumentos aplicáveis, em cada caso, conforme os instrumentos de gestão de uso e ocupação do solo, considerando:

I – os mecanismos e os instrumentos para a preservação do patrimônio;

II – as compensações, incentivos e estímulos à preservação; e

III – os mecanismos de captação de recursos para a política de preservação e conservação.

§ 2º Os Conselhos Municipais de Patrimônio Arquitetônico e Cultural e de Patrimônio Ambiental, assim como os respectivos Planos de Preservação e Qualificação, de Guaratinguetá, serão instituídos por lei.

## **CAPÍTULO VI**

# **DOS IMÓVEIS PÚBLICOS**

Art. 26. A gestão e uso dos imóveis públicos se darão mediante as seguintes diretrizes:

I – garantia de destinação a todos os imóveis públicos, de forma a otimizar, ao máximo, suas potencialidades;

II – implantação de um sistema de banco de dados de áreas públicas, garantindo informações atualizadas acerca da origem, do uso e da regularidade perante o registro público de identificação e delimitação de imóveis, bem como separatas para imóveis aptos a:

a) viabilizar programas habitacionais de interesse social;

b) implantar equipamentos públicos e comunitários garantindo o pleno acesso às pessoas com deficiência, conforme norma técnica de acessibilidade da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT; e

c) implantar infra-estrutura e serviços urbanos;

III – estabelecimento de efetivo controle sobre os bens imóveis públicos, quando necessário, com o apoio da comunidade do entorno de cada área; e

IV – estabelecimento de critérios para a utilização de imóveis públicos por terceiros, com fiscalização permanente da adequação do uso aos termos da cessão.

Art. 27. Para viabilizar os objetivos formulados no art. 26, poderá o Poder Executivo, dentre outras medidas:

I – alienar, respeitadas as cautelas legais, de forma onerosa todos os imóveis considerados inaproveitáveis para uso público, em especial aqueles com:

a) dimensões reduzidas;

b) topografia inadequada, com declividades acentuadas;

c) condições de solo inadequadas à edificação; e

d) formato inadequado;

II – inserir informações pertinentes acerca dos imóveis públicos no Cadastro Imobiliário Municipal;

III – viabilizar formas de aquisição de imóveis, a fim de atender à utilidade e à necessidade públicas e o interesse social, e que não compreendam a desapropriação.

## **TÍTULO III**

# **DO ORDENAMENTO TERRITORIAL**

## **CAPÍTULO I**

# **DA ORDENAÇÃO DE USO E OCUPAÇÃO TERRITORIAL**

Art. 28. A ordenação territorial, conforme a política urbana em suas diretrizes expressas no art. 8º, tem como objetivos:

I – organizar o desenvolvimento da cidade, através da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do município, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano com efeitos negativos sobre o meio ambiente e qualidade das áreas urbanizadas;

II – regulamentação de condições e restrições de uso e ocupação do solo integradas ao desenvolvimento urbano e Área de Proteção dos Mananciais; e

III – ordenação e controle do uso do solo, de forma a combater e evitar:

a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;

b) a proximidade ou conflitos entre usos e atividades incompatíveis ou inconvenientes;

c) usos ou aproveitamentos excessivos ou inadequados em relação à infra-estrutura urbana;

d) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização; e

e) uso inadequado dos espaços públicos e de áreas de preservação ambiental.

# CAPÍTULO II

## DO MACROZONEAMENTO

Art. 29. O Macrozoneamento delimita as áreas conforme os condicionantes topológicos, hidrológicos, de cobertura vegetal, de atividades produtivas de exploração do solo, da urbanização e seus vetores de expansão, referentes a ambientes natural e construído.

Art. 30. O território do município fica dividido em sete Macrozonas, delimitadas no Mapa 1 - MACROZONAS, integrante desta Lei:

I – Macrozona de Proteção Ambiental Permanente – corresponde à área de proteção do ambiente natural, compreendendo o sopé da Serra da Mantiqueira em toda a extensão Leste-Oeste dentro do município e na direção Norte até a divisa do município; limita-se no sopé pelo Ribeirão Guaratinguetá na região a Leste e segue pela cota do vale do referido Ribeirão até a divisa do município a Oeste, coincidindo com a divisa da APA Estadual da Serra da Mantiqueira;

II – Macrozona de Proteção de Manancial – corresponde à bacia do Ribeirão Guaratinguetá, iniciando no sopé da Serra da Mantiqueira e limites da Macrozona de Proteção Ambiental Permanente, tendo como limites a Leste e Oeste as estradas vicinais GTG-334 e GTG-342 respectivamente, até a foz no Rio Paraíba do Sul confrontando dentro da Macrozona Urbana Consolidada confrontando com área da Escola de Especialistas de Aeronáutica a Oeste;

III – Macrozona Urbana Consolidada – corresponde à área urbanizada ao longo das margens esquerda e direita do Rio Paraíba do Sul e com perímetro urbano delimitado pela Lei Municipal Complementar n 01, de 18 de abril de 1994;

IV – Macrozona de Expansão Urbana – corresponde às áreas limítrofes ao perímetro urbano existente, delimitadas por este e novas vias compondo um sistema viário anelar como diretriz para a expansão da cidade;

V – Macrozona de Contenção – corresponde à área entre os limites da Macrozona Urbana Consolidada, até os limites do Loteamento Santa Edwirges, superposta à área Macrozona de Proteção de Manancial;

VI – Macrozona de Desenvolvimento Equilibrado – corresponde à área entre os limites do município e a estrada vicinal GTG 358, tendo como eixo a Estrada Municipal Tancredo de Almeida Neves que estabelece o acesso do centro da cidade ao povoado de Pedrinha; e

VII – Macrozona Rural de Requalificação Agrícola – corresponde às áreas de desenvolvimento de atividades agropecuárias, situadas uma ao Norte (entre o sopé da Serra da Mantiqueira limites da Macrozona de Proteção Ambiental Permanente ao Norte, pelos limites da Macrozona Urbana Consolidada ao Sul, pelos limites da Macrozona de Desenvolvimento Equilibrado a Oeste e pelos limites do Município de

Guaratinguetá com o Município de Lorena a Oeste); e uma ao Sul (entre os limites da Macrozona Urbana Consolidada ao Norte e os limites do município a Leste, Oeste e Sul).

Art. 31. A Macrozona de Proteção Ambiental Permanente tem como objetivos:

I – garantir a preservação do ambiente natural, respeitando a Área de Proteção Ambiental – APA da Mantiqueira;

II – garantir a renovação dos recursos naturais e produção de água;

III – estabelecer restrições ao uso e ocupação do solo para manutenção e preservação do equilíbrio ambiental regional;

IV – garantir a preservação do manancial de água para abastecimento do município;

V – garantir a renovação natural de produção de água; e

VI – estabelecer restrições ao uso e ocupação do solo para manutenção e preservação das condições de captação, reservação e abastecimento de água do município.

Art. 32. A delimitação da Macrozona Urbana Consolidada tem como objetivos:

I – controlar e direcionar o adensamento urbano;

II – garantir a utilização dos imóveis não edificadas, subutilizados e não utilizados; e

III – ordenar a ocupação do território compatibilizando a diversidade de usos urbanos regulados pelo equilíbrio no interesse público.

Art. 33. A delimitação da Macrozona de Proteção de Manancial tem como objetivos:

I – conter a ocupação, parcelamento e adensamento urbano;

II – garantir a renovação de produção de água; e

III – restringir o uso urbano para manutenção e preservação das condições de captação, reservação e abastecimento de água do Município;

Art. 34. A delimitação da Macrozona de Expansão Urbana tem como objetivo:

I – estabelecer diretrizes para implantação de sistema viário ampliando e interligando as áreas urbanizadas dispersas consolidadas;



II – estabelecer prioridade de ocupação de áreas urbanizadas próximas das áreas consolidadas; e

III – restringir parcelamentos do solo de adensamento urbano dispersos e distantes das áreas consolidadas.

Art. 35. A delimitação da Macrozona de Desenvolvimento Equilibrado tem como objetivo:

I – definir os usos e ocupação do solo compatíveis com a expansão de adensamento urbano apoiada na Estrada Municipal Tancredo de Almeida Neves e polarizada no núcleo Povoado de Pedrinha;

II – garantir adensamentos e usos equilibrados aos usos urbano e rural limítrofes; e

III – direcionar usos e ocupação compatíveis com a preservação ambiental da Macrozona de Preservação Permanente na qual o Povoado de Pedrinha está inserido, especialmente de cunho turístico ecológico.

Art. 36. A delimitação da Macrozona Rural de Requalificação Agrícola tem como objetivos:

I – revitalizar as atividades de exploração agrícolas e agropecuárias;

II – recuperar áreas deterioradas e impedir a expansão de processo erosivo;

III – recuperar áreas de vegetação ciliar mantendo produtividade agrícola; e

IV – estabelecer os elementos de infra-estrutura e acessos para apoio ao desenvolvimento das atividades rurais.

Art. 37. A delimitação da Macrozona de Contenção tem como objetivos:

I – conter o parcelamento do solo e urbanização da área de proteção de mananciais;

II – estabelecer normas e critérios para a sustentabilidade da ocupação existente; e

III – garantir a preservação da área de proteção de mananciais.

## **CAPÍTULO III**

# **DO ZONEAMENTO**

Art. 38. O zoneamento institui as regras gerais de uso e ocupação do solo estabelecendo a subdivisão das Macrozonas em Zonas especificadas.

Art. 39. Os perímetros das Zonas constantes da Macrozona Urbana estão delimitadas no Mapa 3.

## **Seção I**

### **Das Zonas Especiais**

Art. 40. As Zonas Especiais compreendem áreas do território que exigem tratamento especial na definição de parâmetros reguladores de usos e ocupação do solo, sobrepondo-se ao zoneamento, e classificam-se em:

I – Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS;

II – Zonas Especiais de Proteção Ambiental – ZEPAM; e

III – Zonas Especiais de Patrimônio Cultural – ZEPAC.

§ 1º Salvo o explicitamente disposto em contrário nesta Lei, as Zonas Especiais deverão obedecer os parâmetros de uso do solo e os coeficientes de aproveitamento da Zona onde se localizam.

§ 2º Os demais parâmetros urbanísticos para as Zonas Especiais serão definidos nas leis municipais que regulamentarão cada uma das classes nomeadas nos incisos de I a III.

§ 3º As leis referidas no § 2º deverão estabelecer diretrizes para compatibilização entre diferentes classes de zonas especiais, na hipótese de sobreposição das mesmas.

Art. 41. Leis municipais específicas podem definir outras áreas do território como Zonas Especiais de Interesse Social; Zonas Especiais de Proteção Ambiental; Zonas Especiais de Patrimônio Cultural.

## **Subseção I**

### **Das Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS**

Art. 42. As Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, são porções do território destinadas prioritariamente à regularização fundiária, urbanização e à produção de HIS.

Art. 43. As ZEIS subdividem-se em quatro categorias, na seguinte conformidade:

I – ZEIS 1 – áreas públicas ou particulares, sob proteção ambiental por legislação específica – especialmente o Código de Águas – e inadequadas ao uso urbano por proximidade ou sobrepostas a zonas de uso diferenciado obstaculizando implantação de infra e/ou superestruturas de interesse social, ocupadas por assentamentos de população de baixa renda na Macrozona Urbana, devendo o Poder Público promover a remoção da população, oferta de lotes com ou sem moradias construídas para relocação da população removida e recuperação das áreas desocupadas, tanto com plantio de espécies vegetais nativas de recomposição de matas ciliares como implantação de equipamentos públicos, de recreação e lazer, quando a área demonstrar capacidade para absorver tais equipamentos;

II – ZEIS 2 – áreas de loteamentos irregulares, ocupadas por moradias de população de baixa renda na Macrozona Urbana, devendo o Poder Público promover a regularização fundiária e física da área, com implantação de equipamentos de infraestrutura e serviços públicos;

III – ZEIS 3 – núcleos residenciais, existentes na área rural do Município, caracterizados como Povoados (conforme classificação do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE), devendo o Poder Público regulamentar o uso, ocupação e limites de parcelamento do solo e de serviços públicos de atendimento à população, além de sistemas alternativos de dotação de infra-estrutura; e

IV – ZEIS 4 – terrenos não edificados e imóveis subutilizados ou não utilizados, localizados na Macrozona Urbana, necessários à implantação de programas habitacionais de interesse social, que deverão ser urbanizados e dotados de equipamentos públicos, cabendo declaração de Direito de Preempção sobre tais terrenos.

§ 1º Nas ZEIS 4 será exigido que, no mínimo, cinquenta por cento do terreno seja reservado para Habitação de Interesse Social – HIS, destinação de áreas para implantação de equipamentos de serviços públicos de atendimento à população – especialmente educação e saúde – na proporção mínima de cinco por cento da área destinada a Habitação de Interesse Social – HIS, áreas verdes de lazer na proporção mínima de dez por cento sobre a área destinada Habitação de Interesse Social – HIS e admitindo-se empreendimentos do mercado imobiliário e de comércio e serviços de caráter local na fração restante.

§ 2º Nas ZEIS 3, após a plena caracterização da Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo, será adotada a designação “povoado” para definição das características de serviços e taxação fiscal, caracterizando ainda mais e através de lei complementar conforme a localização dispersa do núcleo urbano central e características rurais do povoado.

Art. 44. As ZEIS 1, ZEIS 2 e ZEIS 3 estão delimitadas no Mapa 4 anexo.

## **Subseção II**

### **Das Zonas Especiais de Proteção Ambiental - ZEPAM**

Art. 45. As Zonas Especiais de Proteção Ambiental – ZEPAM, são áreas públicas ou privadas destinadas à proteção e recuperação da paisagem e do meio ambiente.

Art. 46. As ZEPAM subdividem-se em:

I – ZEPAM 1 – áreas verdes públicas, parques e unidades de conservação situados na Macrozona Urbana, cujas funções são proteger as características ambientais existentes e oferecer espaços públicos adequados e qualificados ao lazer da população; e

II – ZEPAM 2 – áreas inseridas nas Macrozonas Rurais de Requalificação Agrícola com aglomerações de residências e parcelamento do solo, densidades e lotes caracterizando ocupação urbana e lotes com áreas inferiores a glebas rurais para atividade agrícola.

§ 1º As ZEPAM 1 estão delimitadas no Mapa 1 e descritas no Anexo I.

§ 2º As ZEPAM 2 cujas aglomerações de residências possuem cadastro cartográfico da Prefeitura Municipal são definidas pela centralidade das ZEIS 3 correspondentes.

§ 3º As ZEPAM 2 não cadastradas nas bases cartográficas serão definidas e delimitadas a partir das ZEIS 3 conforme artigos 37 e 38 e seus parágrafos, além das regulamentações do CAPÍTULO X e seus artigos.

Art. 47. O Município poderá criar mecanismos de incentivo visando a preservação das ZEPAM.

Art. 48. As edificações em lotes lindeiros e defrontantes às ZEPAM 1 poderão ter no máximo dois pavimentos.

Art. 49. A regulamentação de usos das ZEPAM e definição de outras áreas de ZEPAC, conforme disposto no art. 43, serão determinadas pelos Conselhos Municipais de Patrimônio, conforme disposto no art. 24, através do Plano de Preservação do Patrimônio Cultural e Ambiental de Guaratinguetá em lei complementar.

## **Subseção III**

### **Das Zonas Especiais de Patrimônio Cultural - ZEPAC**

Art. 50. As Zonas Especiais de Patrimônio Cultural – ZEPAC, são áreas formadas por sítios, ruínas, edifícios especializados tais como os de expressões religiosas, festejos e musicais, e conjuntos de relevante expressão arquitetônica, histórica, cultural e paisagística, cuja manutenção seja necessária à preservação do patrimônio cultural do Município.

Art. 51. Fica criada a Zona Especial de Patrimônio Cultural Central de Guaratinguetá, cujo perímetro encontra-se delimitado no Mapa 3 e descrito no Anexo III.

Art. 52. A ZEPAC Central de Guaratinguetá objetiva a proteção e a recuperação do ambiente construído e do espaço urbano, a valorização da paisagem e a adequação da preservação ao desenvolvimento urbano.

Art. 53. A regulamentação de usos da ZEPAC Central e definição de outras áreas de ZEPAC, conforme disposto no art. 43, serão determinadas pelo Conselho Municipal de Patrimônio, conforme disposto no art. 24, através do Plano de Preservação do Patrimônio Cultural de Guaratinguetá em lei complementar.

## **Seção II**

### **Da Macrozona de Proteção Ambiental Permanente**

Art. 54. A Macrozona de Proteção Ambiental é composta, predominantemente, por unidades de conservação e por áreas com restrição de ocupação, destinando-se à preservação e recuperação ambiental bem como ao desenvolvimento econômico compatível e equilibrado com a preservação ambiental.

#### **Subseção I**

### **Da Zona de Proteção e Preservação Ambiental Permanente**

Art. 55. A Zona de Proteção e Preservação Ambiental Permanente é composta pelas Unidades de Conservação da APA da Serra da Mantiqueira e da APA do Paraíba do Sul, por recursos naturais de interesse ambiental e por áreas de restrição à ocupação.

Art. 56. São objetivos na Zona de Proteção e Preservação Ambiental Permanente:

I – promover a manutenção da qualidade ambiental; e

II – conservar os recursos naturais.

#### **Subseção II**

### **Da Zona de Proteção de Mananciais**

Art. 57. A Zona de Proteção de Mananciais caracteriza-se pela existência de ocupações com atividade agrícola, predominantemente de cultivo de arroz conforme a baixa declividade da região adequadas à hidroponia de cultivo do arroz, ocupando faixas de preservação de margens de cursos d'água.

Art. 58. São objetivos da Zona de Proteção de Mananciais:

I – requalificar a atividade agrícola existente, minimizando os impactos ambientais e promovendo o equilíbrio ambiental entre a produção e a proteção ambiental;

II – garantir a ocupação de baixa densidade na ocupação do solo;

III – recuperar, ambientalmente, as áreas degradadas, especialmente as de mata ciliar;

IV – garantir ocupação de baixa densidade, com atividades econômicas compatíveis com a produção de água; e

V – promover a manutenção da qualidade ambiental.

## **Subseção III**

### **Da Zona de Desenvolvimento Econômico Equilibrado**

Art. 59. A Zona de Desenvolvimento Econômico Equilibrado caracteriza-se pela topografia de alta declividade, vegetação de mata atlântica e por faixa de trezentos metros de cada lado ao longo do eixo definido pela estrada vicinal Tancredo de Almeida Neves no trecho interno à APA da Mantiqueira.

Art. 60. É objetivo da Zona de Desenvolvimento Econômico Equilibrado regular a oferta de áreas para o desenvolvimento econômico local de atividades turísticas de baixo impacto, compatíveis com as atividades de turismo ambiental, conservação dos mananciais, flora e fauna e respeitando as restrições topográficas.

## **Seção III**

### **Da Macrozona Urbana**

Art. 61. A Macrozona Urbana Consolidada apresenta diferentes graus de consolidação e infra-estrutura básica instalada e destina-se a concentrar o adensamento urbano.

Art. 62. A Macrozona Urbana se subdivide em:

I – Zona de Qualificação Urbana – corresponde à área urbanizada com sistema viário implantado, redes de infra-estrutura e de equipamentos públicos instalados;

II – Zona Industrial – corresponde à área entre os eixos do Rio Paraíba do Sul e as margens da Rodovia Presidente Dutra e Linha Férrea da RFFSA, desde o

Viaduto sobre a linha férrea junto ao Recinto Municipal de Exposições “Manoel Soares de Azevedo” até o limite municipal com o lindeiro Município de Lorena; e

III – Zona de Controle Ambiental – corresponde à área delimitada pelo leito retificado do Rio Paraíba do Sul e o leito morto de meandros, no limite com o Município de Aparecida e a Linha Férrea da RFFSA.

## **Subseção I**

### **Da Zona de Qualificação Urbana**

Art. 63. A Zona de Qualificação Urbana caracteriza-se por ter uso predominantemente residencial, atividades econômicas dispersas e redes de infraestrutura e serviços públicos instaladas e consolidadas.

Art. 64. São objetivos da Zona de Qualificação Urbana:

I – ordenar o adensamento construtivo;

II – hierarquizar e caracterizar usos conforme o sistema viário;

III – definir diretrizes para ocupação das áreas e glebas sem urbanização dentro dos limites do perímetro urbano;

VI – ampliar a disponibilidade de equipamentos públicos, os espaços verdes e de lazer;

V – estabelecer um controle ambiental equilibrado entre a ocupação urbana e os elementos naturais e da paisagem;

VI – valorizar e proteger o patrimônio cultural;

VII – complementar a infra-estrutura básica;

VIII – implantar equipamentos públicos, espaços verdes e de lazer;

IX – promover a urbanização e a regularização fundiária dos núcleos habitacionais de baixa renda; e

X – conter a ocupação de áreas ambientalmente sensíveis.

## **Subseção II**

### **Da Zona Industrial**

Art. 65. A Zona Industrial caracteriza-se por atividades industriais de grande porte e correlatas, com potencial de impacto ambiental significativo, e situa-se ao longo da Rodovia Presidente Dutra BR-116.

Art. 66. São objetivos da Zona Industrial:

I – manter e ampliar o pólo industrial;

II – potencializar a atividade industrial;

III – permitir o monitoramento e o controle ambiental;

IV – estruturar e ampliar as condições de acesso e tráfego de cargas de insumo e distribuição da produção; e

V – estruturar sistema viário e obras de transposição da Rodovia Presidente Dutra e Linha Férrea da RFFSA em ações consorciadas entre indústrias, órgãos estaduais, federais e município.

## **Subseção III**

### **Da Zona de Controle Ambiental**

Art. 67. A Zona de Controle Ambiental caracteriza-se pela baixa declividade e várzea do Rio Paraíba do Sul, entre a divisa de Guaratinguetá com o Município de Aparecida e a Zona Urbana Consolidada.

Art. 68. São objetivos da Zona de Controle Ambiental:

I – estabelecer formas e usos adequados às condições topográficas e à alteração da paisagem natural;

II – definir junto aos órgãos competentes, das esferas estadual e federal, critérios e padrões para a ocupação da área, reguladores dos usos e adensamentos adequados; e

III – permitir o monitoramento e o controle ambiental;

## **TÍTULO IV**

# **DOS PARÂMETROS PARA O USO, A OCUPAÇÃO E O PARCELAMENTO DO SOLO**

## **CAPÍTULO I**



# **DO USO, OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO NA MACROZONA URBANA**

## **Seção I**

### **Do Uso do Solo na Macrozona Urbana**

Art. 69. O uso do solo fica classificado em:

I – residencial;

II – não-residencial; e

III – misto.

§ 1º Considera-se uso residencial aquele destinado à moradia unifamiliar ou multifamiliar.

§ 2º Considera-se uso não-residencial aquele destinado ao exercício de uma ou mais das seguintes atividades: industrial, comercial, de prestação de serviços e institucional.

§ 3º Considera-se uso misto aquele constituído pelos usos residencial e não-residencial na mesma edificação.

Art. 70. Todos os usos e atividades poderão se instalar na Macrozona Urbana Consolidada, desde que obedeçam às condições estabelecidas nas Seções I e II deste CAPÍTULO, determinadas em função:

I – das características da zona em que vier a se instalar;

II – das características e categorias das atividades compatíveis com níveis de incômodos; e

III – dos objetivos do planejamento.

§ 1º Na Zona Industrial não se admitirá o uso residencial.

§ 2º As áreas de uso residencial existentes, anteriores a esta Lei, dentro do perímetro de Zona Industrial poderão sofrer intervenção para relocação de moradias, considerando a irregularidade anterior da ocupação quanto a aspectos legais, para atender às necessidades de garantir as atividades produtivas e de geração de empregos das indústrias já instaladas e a serem instaladas.

§ 3º As áreas referidas no § 2º, serão classificadas como ZEIS 1 através de lei complementar.

Art. 71. Para fins de avaliação do disposto no art. 70, os usos e atividades serão analisados em função de sua potencialidade como geradores de:

I – incômodos;

II – interferência no tráfego; e

III – impacto à vizinhança gerando incompatibilidade no dimensionamento da infra e superestrutura urbanas locais.

Parágrafo único. Considera-se incômodo as alterações no ambiente natural e construído geradoras de transtorno ou perturbação ao homem ou ao equilíbrio do ambiente natural. Assim sendo, as atividades geradoras de incômodos são aquelas que estabelecem desacordo com os condicionantes locais de uso predominante, causando reação adversa e desrespeito às estruturas físicas e vivências sociais.

## **Subseção I**

### **Dos Usos Geradores de Incômodos**

Art. 72. Para fins de localização, os usos e atividades serão classificados, por fator de incômodo, conforme os níveis do art. 71 e seus incisos, art. 72 e seus incisos, além dos Relatórios de Impacto referidos nos art. 73 ao art. 90.

Art. 73. Os fatores de incomodidade a que se refere o art. 72, para as finalidades desta Lei, definem-se na seguinte conformidade:

I – poluição sonora: geração de ruídos causados pelo uso de máquinas, utensílios ruidosos, aparelhos sonoros ou similares no entorno;

II – poluição atmosférica: lançamento na atmosfera de matéria ou energia provenientes dos processos de produção ou transformação;

III – poluição hídrica: lançamento de efluentes que alterem a qualidade da água na rede hidrográfica ou a integridade do sistema coletor de esgotos;

IV – geração de resíduos sólidos: produção, manipulação ou estocagem de resíduos sólidos, com riscos potenciais ao meio ambiente e à saúde pública; e

V – vibração: impacto provocado pelo uso de máquinas ou equipamentos que produzam choques repetitivos ou vibração sensível.

Art. 74. Os usos e as atividades serão enquadrados nos níveis de incômodos, tendo como referência o uso residencial, referidos no art. 67 conforme abaixo:

I – nível 0 – sem incômodos, uso residencial, comercial ou de serviços sem geração de impacto e interferência com o meio ambiente;

II – nível 1 – usos com geração de baixo impacto no ambiente urbano e sem geração de impacto no meio ambiente;

III - nível 2 – usos com geração de impacto compatíveis com o uso residencial conforme horários e geração de poluição de qualquer ordem direta ou indireta por alterações, transtornos e perturbações no entorno;

IV – nível 3 – usos com geração de impacto incompatível com o uso residencial conforme horários e geração de poluição de qualquer ordem direta ou indireta por alterações, transtornos e perturbações no entorno, restringindo sua instalação em zona específica; e

V – nível 4 – uso industrial e correlatos, com geração de impacto incompatível com o uso residencial e geração de poluição de qualquer ordem direta ou indireta e nocivas.

§ 1º Lei ordinária, amparada na legislação estadual e federal pertinentes, poderá instituir novos parâmetros para enquadramento dos fatores de incomodidade.

§ 2º Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS, complementar a esta Lei do Plano Diretor, definirá os parâmetros para ocupação de lotes e categorias de uso para os níveis de incômodo definidos neste artigo.

Art. 75. Os usos e as atividades sem incômodos e os incômodos níveis 0 e 1 poderão se instalar em toda a Macrozona Urbana.

Art. 76. Os usos e atividades incômodos nível 3 deverão se localizar nas zonas delimitadas ao longo das vias R1 e R2, conforme o Mapa 2 de Sistema Viário Estrutural.

Art. 77. Os usos e atividades incômodos nível 4 somente poderão se localizar na Zona Exclusivamente Industrial.

Art. 78. Em edificações multifamiliares, será admitido o uso comercial e de serviços níveis 1 e 2, limitado aos dois primeiros pavimentos da edificação.

Art. 79. A análise técnica do nível de incomodidade não dispensa o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e o licenciamento ambiental, nos casos que a Lei os exigir.

## **Subseção II**

## **Dos Usos Geradores de Interferência no Tráfego**

Art. 80. Para os fins desta Lei são considerados Usos Geradores de Interferência no Tráfego as seguintes atividades:

I – geradoras de carga e descarga;

II – geradoras de embarque e desembarque;

III – geradoras de tráfego de pedestres; e

IV – caracterizadas como pólos de aglomeração e concentração geradoras de tráfego.

Art. 81. A análise dos Usos Geradores de Interferência no Tráfego será feita pelo órgão municipal competente.

Parágrafo único. Os parâmetros para enquadramento como Uso Gerador de Interferência no Tráfego e as exigências da análise técnica serão definidos pela legislação municipal referida no art. 71, § 1º.

Art. 82. A análise técnica dos Usos Geradores de Interferência no Tráfego não dispensa o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e o licenciamento ambiental, nos casos que a Lei os exigir.

### **Subseção III**

## **Dos Empreendimentos de Impacto à Vizinhança e dos Empreendimentos de Impacto**

Art. 83. Usos Geradores de Impacto à Vizinhança são todos aqueles que possam vir a causar alteração significativa no ambiente natural ou construído, ou sobrecarga na capacidade de atendimento da infra-estrutura básica, quer se instalem em empreendimentos públicos ou privados, os quais serão designados “Empreendimentos de Impacto”.

Art. 84. São considerados Empreendimentos de Impacto:

I – as edificações não-residenciais com área construída igual ou superior a cinco mil metros quadrados, com exceção do previsto no inciso II deste artigo; e

II – os empreendimentos residenciais com mais de duzentas unidades habitacionais ou quando situados em terreno com área igual ou superior a quinze mil metros quadrados.

Parágrafo único. A aprovação dos Empreendimentos de Impacto previstos no inciso I está condicionada a parecer favorável da Secretaria Municipal de Planejamento e Coordenação.

Art. 85. São considerados Empreendimentos de Impacto, independentemente da área construída:

I – **shopping-centers**;

II – centrais de carga;

III – centrais de abastecimento;

IV – estações de tratamento;

V – terminais de transporte;

VI – transportadoras;

VII – garagens de veículos de transporte de passageiros;

VIII – cemitérios;

IX – presídios;

X – postos de serviço com venda de combustível;

XI – depósitos de gás liquefeito de petróleo (GLP);

XII – depósitos de inflamáveis, tóxicos e equiparáveis;

XIII – supermercados e hipermercados;

XIV – casas de **show**;

XV – casas de jogos eletrônicos e bingos; e

XVI – estações de rádio-base.

## **Subseção IV**

### **Da Aprovação e Análise dos Empreendimentos de Incômodos e Impacto à Vizinhança**

Art. 86. A instalação de Empreendimentos de Impacto e de Incômodos no Município é condicionada à aprovação pelo Poder Executivo, considerando parecer da Secretaria Municipal de Planejamento e Coordenação.

Art. 87. Os empreendimentos que causarem grande impacto urbanístico e ambiental, definidos na Subseção III, da Seção I, do CAPÍTULO I do TÍTULO IV desta Lei, adicionalmente ao cumprimento dos demais dispositivos previstos na legislação urbanística, terão sua aprovação condicionada à elaboração e aprovação de Relatório Prévio de Análise de Impacto ou Incômodo a Vizinhança – REPAIV, a ser apreciado pelos órgãos competentes da Administração Municipal.

Art. 88. Lei Municipal definirá, além do disposto nos incisos I a XIV do art. 80, Subseção III, do CAPÍTULO I, do TÍTULO IV, os empreendimentos e atividades que dependerão de elaboração do Relatório Prévio de Análise de Impacto ou Incômodo a Vizinhança – REPAIV para obterem as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento.

Art. 89. O REPAIV deverá contemplar os aspectos positivos e negativos do empreendimento sobre a qualidade de vida da população residente ou usuária da área em questão e seu entorno, devendo incluir, no que couber, a análise e proposição de solução para as seguintes questões:

I – adensamento populacional;

II – uso e ocupação do solo;

III – valorização imobiliária;

IV – áreas de interesse histórico, cultural, paisagístico e ambiental;

V – equipamentos urbanos, incluindo consumo de água e de energia elétrica, afastamento e tratamento de esgotos e líquidos e efluentes de drenagem de águas pluviais;

VI – equipamentos comunitários, como os de saúde e educação;

VII – sistema de circulação e transportes, incluindo, entre outros, tráfego gerado, acessibilidade, estacionamento, carga e descarga, embarque e desembarque;

VIII – poluição sonora, atmosférica e hídrica;

IX – vibração;

X – periculosidade;

XI – geração de resíduos sólidos;

XII – riscos ambientais; e

XIII – impacto sócio-econômico na população residente ou atuante no entorno.

Art. 90. O Poder Executivo Municipal, para eliminar ou minimizar impactos negativos a serem gerados pelo empreendimento, deverá solicitar como condição para aprovação do projeto alterações e complementações no mesmo, bem como a execução de melhorias na infra-estrutura urbana e de equipamentos comunitários, tais como:

I – ampliação das redes de infra-estrutura urbana;

II – área de terreno ou área edificada para instalação de equipamentos comunitários em percentual compatível com o necessário para o atendimento da demanda a ser gerada pelo empreendimento;

III – ampliação e adequação do sistema viário, faixas de desaceleração, ponto de ônibus, faixa de pedestres, semaforização;

IV – proteção acústica, uso de filtros e outros procedimentos que minimizem incômodos da atividade;

V – manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos ou naturais considerados de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural, bem como recuperação ambiental da área;

VI – cotas de emprego e cursos de capacitação profissional, entre outros;

VII – percentual de habitação de interesse social no empreendimento;

VIII – possibilidade de construção de equipamentos sociais em outras áreas da cidade; e

IX – manutenção de áreas verdes.

§ 1º As exigências previstas nos incisos I a IX deverão ser proporcionais ao porte e ao impacto do empreendimento.

§ 2º A aprovação do empreendimento ficará condicionada à assinatura de Termo de Compromisso pelo interessado, em que este se compromete a arcar integralmente com as despesas decorrentes das obras e serviços necessários à minimização dos impactos decorrentes da implantação do empreendimento e demais exigências apontadas pelo Poder Executivo Municipal, antes da finalização do empreendimento.

§ 3º O Certificado de Conclusão da Obra ou o Alvará de Funcionamento só serão emitidos mediante comprovação da conclusão das obras previstas no § 2º.

Art. 91. A elaboração do REPAIV não substitui o licenciamento ambiental requerido nos termos da legislação ambiental.

Art. 92. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do REPAIV, que ficarão disponíveis para consulta, na Secretaria Municipal de Planejamento e Coordenação, por qualquer interessado.

## **Seção II**

### **Da Ocupação do Solo na Macrozona Urbana**

Art. 93. A ocupação do solo na Macrozona Urbana é regulamentada por parâmetros de usos condicionantes de densidades tanto nos lotes quanto nas regiões ou zonas, coerentes e concernentes ao dimensionamento e hierarquias do sistema viário de apoio.

Art. 94. São parâmetros condicionantes e reguladores da ocupação do solo:

I – coeficiente de aproveitamento;

II – taxa de ocupação;

III – taxa de permeabilidade do solo;

IV – recuo; e

V – gabarito.

Art. 95. A Macrozona Urbana Consolidada é classificada em Zonas definidoras dos usos caracterizadores pela predominância e reguladores dos incômodos para ocupação:

I – Zona Industrial: zona de uso e ocupação por atividades industriais, geradoras de incômodos à vizinhança, sob controle e vigilância na emissão de resíduos e exigência de sistema viário para transporte de cargas pesadas e tráfego intenso;

II – Zona Mista 1 (Predominantemente Residencial): zona de uso e ocupação por habitações, com edificações uni ou multifamiliares, tendo atividades de comércio e serviços privados e públicos permitidos conforme os níveis de incômodo destas atividades e a hierarquia do sistema viário; e

III – Zona Mista 2 (Predominantemente Comercial): zona de uso e ocupação por atividades de comércio e serviços tanto privados quanto públicos, com edificações de um ou mais pavimentos conforme os parâmetros de uso referidos no art. 83 e a hierarquia do sistema viário.

Art. 96. Os índices reguladores da ocupação (Coeficiente de Aproveitamento – CA; Taxa de Ocupação – TO; RECUOS e GABARITOS) por Zona serão definidos pela Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS com base nos índices do Memorial Prancha 03 Zoneamento anexa.



Art. 97. O uso não-residencial enquadrado como não-incômodo ou incômodo nível 1, poderá se valer do Coeficiente de Aproveitamento básico do uso residencial multifamiliar da Zona.

Art. 98. Em caso de uso misto, o uso não-residencial deverá ser não-incômodo e se limitará aos dois primeiros pavimentos da edificação.

§ 1º O Coeficiente de Aproveitamento da edificação de uso misto referida neste artigo será o fixado para a Zona.

Art. 99. Nas Vias Estruturais R1 A MELHORAR será exigido recuo de frente de seis a dez metros para novas edificações.

Art. 100. Deverá ser elaborada Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo da Macrozona Urbana, detalhando e complementando os parâmetros definidos nesta Lei, assim como definindo os percentuais entre os usos residencial e não-residencial numa mesma edificação, para ser caracterizado como uso misto.

## **Seção III**

### **Do Parcelamento do Solo na Macrozona Urbana**

Art. 101. O parcelamento do solo da Macrozona Urbana será regulado em Lei Municipal específica.

Parágrafo único. Até a promulgação da Lei a que se refere o **caput**, deverão ser observadas as disposições das Leis Municipais referentes.

Art. 102. Para fins de garantia de execução das obras de infraestrutura nos loteamentos aprovados, poderão ser aceitas todas as garantias em direito admitidas.

Art. 103. Nenhuma gleba poderá ser parcelada ou loteada sem consulta prévia à Secretaria Municipal de Planejamento e Coordenação da Prefeitura Municipal de Guaratinguetá para obtenção das diretrizes de ocupação incluindo tanto os parâmetros de uso e ocupação quanto abertura de ruas conforme as definidas neste Plano Diretor de composição de Sistema Viário hierarquizado.

## **CAPÍTULO II**

# **DO USO, OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO NA MACROZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL**

Art. 104. O uso, a ocupação e o parcelamento do solo na Macrozona de Proteção Ambiental considera os limites das APA da Serra da Mantiqueira e do Rio Paraíba do Sul e suas restrições de manejo.

Parágrafo único. Devem ser observadas as disposições da legislação estadual de proteção e recuperação dos mananciais, acrescidas das disposições do presente CAPÍTULO desta Lei.

Art. 105. Para as áreas localizadas no entorno das unidades de conservação, o Poder Público deverá determinar os requisitos de instalação visando garantir os objetivos e características da Macrozona.

## **Seção I**

### **Do Uso do Solo na Macrozona de Proteção Ambiental**

Art. 106. A Macrozona de Proteção Ambiental tem como critério fundamental para definição dos usos e atividades a compatibilidade destes com a proteção dos recursos ambientais em cada zona.

Art. 107. O uso do solo fica classificado em:

I – residencial;

II – não-residencial; e

III – misto.

§ 1º Considera-se uso residencial aquele destinado à moradia unifamiliar.

§ 2º Considera-se uso não-residencial aquele destinado ao exercício das atividades:

I – agro-industrial;

II – comercial de gêneros de primeira necessidade para atendimento de Povoados;

III – de prestação de serviços;

IV – institucional;

V – de turismo sustentável;

VI – de agricultura;

VII – de aquicultura;

VIII – de pecuária;

IX – manejo de espécies nativas; e

X – de silvicultura.

§ 3º Considera-se uso misto aquele constituído pelos usos residencial e não-residencial na mesma edificação.

Art. 108. Na Zona de Desenvolvimento Econômico Equilibrado será admitido o uso residencial e qualquer atividade de uso não-residencial, desde que se enquadrem nos níveis de incomodidade nível 0 e nível 1, conforme definido para a Macrozona Urbana.

Art. 109. Na Zona de Desenvolvimento Econômico Equilibrado serão admitidos os usos residencial e as atividades não-residenciais referentes a:

I – prestação de serviços de lazer;

II – turismo sustentável;

III – ensino e pesquisa;

IV - agricultura de subsistência;

V – aquicultura; e

VI – manejo de espécies nativas.

Art. 110. Nas ZEPAM 2, além dos usos permitidos na Zona de Desenvolvimento Econômico Equilibrado, serão admitidas as seguintes atividades não-residenciais:

I – comércio e prestação de serviços de atendimento às necessidades diárias da população residente; e

II – equipamentos comunitários básicos.

Art. 111. Na Zona de Proteção de Mananciais serão admitidas atividades não-residenciais referentes a pesquisa e turismo sustentável, desde que compatíveis com o objetivo de conservação da Zona e atendimento restrito ao Código de Águas e legislação em vigor.

Art. 112. A instalação de qualquer uso ou atividade na Macrozona de Proteção Ambiental fica sujeita ao licenciamento ambiental municipal e estadual, devendo atender à legislação ambiental vigente.

## **Seção II**

# **Do Parcelamento do Solo na Macrozona de Proteção Ambiental**

Art. 113. O parcelamento do solo na Macrozona de Proteção Ambiental deve obedecer à legislação estadual de Proteção aos Mananciais, e as restrições desta Lei.

§ 1º Na Zona de Preservação Ambiental Permanente não será admitido parcelamento.

§ 2º Nas ZEPAM 2, fora dos limites das ZEIS 4, as glebas e/ou lotes deverão ter, no mínimo, vinte mil metros quadrados.

## **TÍTULO V**

# **DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA**

## **CAPÍTULO I**

# **DA ADOÇÃO DE INSTRUMENTOS PARA A POLÍTICA URBANA**

Art. 114. Para a promoção, planejamento, controle e gestão do desenvolvimento urbano, serão adotados, dentre outros, os seguintes instrumentos de política urbana:

I – instrumentos de planejamento:

- a) Plano Plurianual;
- b) Lei de Diretrizes Orçamentárias;
- c) Lei de Orçamento Anual;
- d) Lei de Uso e Ocupação do Solo da Macrozona Urbana;
- e) Lei de Parcelamento do Solo da Macrozona Urbana;
- f) Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo da Macrozona de Proteção Ambiental;
- g) planos de desenvolvimento econômico e social;

- h) planos, programas e projetos setoriais;
- i) programas e projetos especiais de urbanização; e
- j) instituição de unidades de conservação;
- k) zoneamento ambiental;

II – instrumentos jurídicos e urbanísticos:

- a) parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- b) Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU progressivo no tempo;
- c) desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;
- d) Zonas Especiais de Interesse Social;
- e) outorga onerosa do direito de construir;
- f) transferência do direito de construir;
- g) operações urbanas consorciadas;
- h) consórcio imobiliário;
- i) direito de preempção;
- j) direito de superfície;
- k) estudo prévio de impacto de vizinhança;
- l) licenciamento ambiental;
- m) tombamento;
- n) desapropriação; e
- o) compensação ambiental;

III – instrumentos de regularização fundiária:

- a) concessão de direito real de uso;
- b) concessão de uso especial para fins de moradia; e
- c) assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos, especialmente na propositura de ações de usucapião;

IV – instrumentos tributários e financeiros:

- a) tributos municipais diversos;
- b) taxas e tarifas públicas específicas;
- c) contribuição de melhoria; e
- d) incentivos e benefícios fiscais;

V – instrumentos jurídico-administrativos:

- a) servidão administrativa e limitações administrativas;
- b) concessão, permissão ou autorização de uso de bens públicos municipais;
- c) contratos de concessão dos serviços públicos urbanos;
- d) contratos de gestão com concessionária pública municipal de serviços urbanos;
- e) convênios e acordos técnicos, operacionais e de cooperação institucional;
- f) termo administrativo de ajustamento de conduta;
- g) dação de imóveis em pagamento da dívida;

VI – instrumentos de democratização da gestão urbana:

- a) conselhos municipais;
- b) fundos municipais;
- c) gestão orçamentária participativa;
- d) audiências e consultas públicas;
- e) conferências municipais;
- f) iniciativa popular de projetos de lei; e
- h) referendo popular e plebiscito.

## **CAPÍTULO II**

# **DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS**

Art. 115. São passíveis de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, nos termos do art 182 da Constituição Federal e dos arts. 5º e 6º da Lei Federal nº 10.257, de 2001 – Estatuto da Cidade, os imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados localizados na Macrozona Urbana.

§ 1º Fica facultado aos proprietários dos imóveis de que trata este artigo propor ao Executivo o estabelecimento do Consórcio Imobiliário, conforme disposições do art. 46 da Lei Federal nº 10.257, de 2001 – Estatuto da Cidade.

§ 2º Considera-se solo urbano não edificado os terrenos e glebas com área igual ou superior a um mil metros quadrados, situados nas ZM-1 ou ZM-2, quando o coeficiente de aproveitamento utilizado for igual a zero.

§ 3º Considera-se solo urbano subutilizado os terrenos e glebas com área igual ou superior a um mil metros quadrados, situados nas ZM-1 ou ZM-2, quando o coeficiente de aproveitamento não atingir o mínimo definido para a zona onde se situam.

§ 4º Ficam excluídos da obrigação estabelecida no **caput** os imóveis:

I – utilizados para instalação de atividades econômicas que não necessitem de edificações para exercer suas finalidades;

II – exercendo função ambiental essencial, tecnicamente comprovada pelo órgão municipal competente;

III – de interesse do patrimônio cultural ou ambiental;

IV – ocupados por clubes ou associações de classe;

V – de propriedade de cooperativas habitacionais;

VI – utilizados como estacionamento na Zona Predominantemente Comercial, com área inferior a um mil metros quadrados;

VII – instituições de ensino e órgãos públicos federais, estaduais ou municipais com atividades de interesse público que realizem a manutenção e preservação ambiental da área.

§ 5º Considera-se solo urbano não utilizado todo tipo de edificação que esteja comprovadamente desocupada há mais de dois anos, ressalvados os casos dos imóveis integrantes de massa falida.

Art. 116. Os imóveis nas condições a que se refere o art. 115 serão identificados e seus proprietários notificados.

§ 1º A notificação far-se-á:

I – por funcionário do órgão competente do Executivo, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administrativa; ou

II – por edital quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista no inciso I.

§ 2º Os proprietários notificados deverão, no prazo máximo de um ano a partir do recebimento da notificação, protocolar pedido de aprovação e execução de parcelamento ou edificação.

§ 3º Somente poderão apresentar pedidos de aprovação de projeto até duas vezes para o mesmo lote.

§ 4º Os parcelamentos e edificações deverão ser iniciados no prazo máximo de dois anos a contar da aprovação do projeto.

§ 5º As edificações enquadradas no § 5º do art. 109 deverão estar ocupadas no prazo máximo de um ano a partir do recebimento da notificação.

§ 6º Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, poderá ser prevista a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

§ 7º A transmissão do imóvel, por ato **inter vivos** ou **causa mortis**, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas neste artigo, sem interrupção de quaisquer prazos.

§ 8º Os lotes que atendam as condições estabelecidas nos §§ 2º e 3º, do art. 115 não poderão sofrer parcelamento sem que estejam condicionados à aprovação de projeto de uso e ocupação.

## **CAPÍTULO III**

# **DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO E DA DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS**

Art. 117. Em caso de descumprimento das etapas e dos prazos estabelecidos nos artigos 115 e 115, CAPÍTULO I, TÍTULO V, o Município aplicará alíquotas progressivas do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU até que o proprietário cumpra com a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar, conforme o caso.

§ 1º O Código Tributário Municipal estabelecerá a gradação anual das alíquotas progressivas e a aplicação deste instituto.



§ 2º Caso a obrigação de parcelar, edificar e utilizar não esteja atendida no prazo estipulado pelo Código Tributário, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a aplicação da medida prevista neste TÍTULO, CAPÍTULO II e seus artigos.

§ 3º É vedada a concessão de isenções ou de anistias relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

Art. 118. Decorrido o prazo estipulado pelo Código Tributário de cobrança do IPTU Progressivo no Tempo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação e utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel com pagamento em títulos da dívida pública, desde que a sua destinação seja para fins de interesse social.

§ 1º Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até dez anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de seis por cento ao ano.

§ 2º O valor real da indenização:

I – refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza após a notificação prevista no inciso I, do § 1º, do art. 110; e

II – não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§ 3º Os títulos de que trata este artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.

§ 4º O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de cinco anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§ 5º O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nestes casos, o devido procedimento licitatório.

§ 6º Ficam mantidas para o adquirente do imóvel, nos termos do § 5º, as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no art. 109 desta Lei.

## **CAPÍTULO IV**

# **DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR**

Art. 119. O Poder Executivo Municipal poderá exercer a faculdade de outorgar onerosamente o exercício do Direito de Construir, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário, conforme disposições dos arts. 28, 29, 30 e 31 da Lei Federal nº 10.257, de 2001 – Estatuto da Cidade, e de acordo com os critérios e procedimentos definidos nesta Lei.

Art. 120. As áreas passíveis de Outorga Onerosa são todas aquelas onde o Direito de Construir poderá ser exercido acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico até o limite estabelecido pelo uso do Coeficiente de Aproveitamento Máximo, mediante contrapartida financeira.

Art. 121. A contrapartida financeira, que corresponde à outorga onerosa de potencial construtivo adicional, será calculada segundo a seguinte equação:

$$BF = At \times Vm \times Cp \times Ip$$

Onde:

BF – Benefício Financeiro

At – Área do Terreno

Vm – Valor Venal do metro quadrado do terreno

Cp – Diferença entre o Coeficiente de Aproveitamento Pretendido e o Coeficiente de Aproveitamento Básico permitido

Ip – Índice de Planejamento de 0,5.

Parágrafo único. A decisão sobre o índice de planejamento a ser aplicado caberá à Secretaria Municipal de Planejamento e Coordenação.

Art. 122. Poderá ser permitida a utilização do coeficiente máximo sem contrapartida financeira na produção de Habitação de Interesse Social e edificações para entidades de reconhecida utilidade pública.

Art. 123. Poderá ser permitida a utilização do coeficiente acima do básico até o limite máximo com contrapartida de destinação de partes da área do terreno para usos de interesse público como melhorias e ampliação de sistema viário ou transferência de propriedade para o Poder Municipal de partes do terreno a ser utilizado ou outro terreno em local diverso para implantação de equipamentos públicos em áreas deficitárias.

Art. 124. Os recursos auferidos com a adoção da Outorga Onerosa do Direito de Construir serão destinados a construção, aquisição, reforma e locação de Habitação de Interesse Social e equipamentos públicos municipais para atendimento de saúde, educação e lazer.

## CAPÍTULO V

# DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 125. O proprietário de imóvel localizado na Macrozona Urbana, poderá exercer em outro local, passível de receber o potencial construtivo, ou alienar, total ou parcialmente, o potencial construtivo não utilizado no próprio lote, mediante prévia autorização do Poder Executivo Municipal, quando tratar-se de imóvel:

I – de interesse do patrimônio;

II – de imóvel lindeiro ou defrontante a Parque Público;

III – exercendo função ambiental essencial, tecnicamente comprovada pelo órgão municipal competente; ou

IV – servindo a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e Habitação de Interesse Social.

§ 1º Os imóveis listados nos incisos I e III poderão transferir até cem por cento do coeficiente de aproveitamento básico não utilizado.

§ 2º Os imóveis listados nos incisos II e IV poderão transferir até cinquenta por cento do coeficiente de aproveitamento básico não utilizado.

§ 3º A transferência de potencial construtivo prevista no inciso IV deste artigo só será concedida ao proprietário que doar ao Município seu imóvel, para os fins previstos neste artigo.

§ 4º Fica vedada a transferência de potencial construtivo da Zona Industrial.

§ 5º Fica vedada a transferência de potencial construtivo para imóveis situados nas áreas dentro do perímetro das Operações Urbanas Consorciadas.

Art. 126. O potencial construtivo, a ser transferido, será calculado segundo a equação a seguir:

$$Arec = VVced \div CAced \times CArec \div VTrec \times Atced$$

Onde:

Arec = Área construída a ser recebida

VVced = Valor Venal do metro quadrado do terreno cedente

CAced = Coeficiente de Aproveitamento Básico do terreno cedente

CArec = Coeficiente de Aproveitamento máximo do terreno receptor

VTrec = Valor Venal do metro quadrado do terreno receptor

Atced = Área total do terreno cedente

Parágrafo único. O Coeficiente de Aproveitamento Básico será o do uso residencial multifamiliar da zona.

Art. 127. Os Imóveis tombados ou definidos como de Interesse do Patrimônio e localizados em ZEPAC, poderão transferir seu potencial construtivo não utilizado para outro imóvel observando-se o coeficiente de aproveitamento máximo permitido na zona para onde ele for transferido.

Art. 128. O proprietário do imóvel tombado ou de Interesse do Patrimônio ou ainda localizado em ZEPAC, ficará isento de outorga onerosa sobre a diferença de Coeficiente de Aproveitamento Básico e Coeficiente de Aproveitamento Máximo no terreno receptor da transferência do direito de construir como contrapartida da obrigação de manter o imóvel tombado ou de Interesse do Patrimônio cedente preservado e conservado.

Art. 129. Os imóveis lindeiros e defrontantes aos parques municipais e estaduais terão gabarito limitado a dois pavimentos, podendo transferir seu potencial construtivo não utilizado para outro imóvel observando-se o coeficiente de aproveitamento máximo permitido na zona para onde ele for transferido.

Art. 130. O impacto da concessão de outorga de potencial construtivo adicional e de transferência do direito de construir deverá ser monitorado permanentemente pelo Executivo, que tornará públicos, anualmente, os relatórios do monitoramento.

## **CAPÍTULO VI**

# **DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS**

Art. 131. Operações Urbanas Consorciadas são o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Município com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais, melhorias de infra-estrutura e viária, ampliação dos espaços públicos e valorização ambiental num determinado perímetro contínuo ou descontínuo.

Art. 132. As Operações Urbanas Consorciadas têm, como finalidades:

I – implantação de equipamentos estratégicos para o desenvolvimento urbano;

II – otimização de áreas envolvidas em intervenções urbanísticas de porte e reciclagem de áreas consideradas subutilizadas;

III – implantação de programas habitacionais de interesse social para população de baixa renda;

IV – ampliação e melhoria da rede estrutural de transporte público coletivo;

implantação de espaços públicos;

V – valorização e criação de patrimônio ambiental, histórico, arquitetônico, cultural e paisagístico; e

VI – melhoria e ampliação da infra-estruturas e da rede viária estrutural.

Art. 133. Ficam permitidas Operações Urbanas Consorciadas nas áreas delimitadas no Mapa 7 – Operações Urbanas.

Art. 134. Cada Operação Urbana Consorciada será criada por lei específica que, de acordo com as disposições dos arts. 32 a 34 da Lei Federal nº 10.257, de 2001 – Estatuto da Cidade, conterà, no mínimo:

I – delimitação do perímetro da área de abrangência;

II – finalidade da operação;

III – programa básico de ocupação da área e intervenções previstas;

IV – Relatório de Impacto Ambiental e Incômodo de Vizinhança - REIPAV;

V – solução habitacional dentro de seu perímetro ou vizinhança próxima, no caso da necessidade de remover os moradores de áreas de risco, ocupações clandestinas e sub-habitações;

VI – garantia de preservação dos imóveis e espaços urbanos de especial valor cultural e ambiental, protegidos por tombamento ou lei;

VII – contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função dos benefícios recebidos;

VIII – forma de controle e monitoramento da operação; e

IX – conta ou fundo específico que deverá receber os recursos de contrapartidas financeiras decorrentes dos benefícios urbanísticos concedidos.

§ 1º Os recursos obtidos pelo Poder Público na forma do inciso VIII deste artigo serão aplicados exclusivamente no programa de intervenções, definido na lei de criação da Operação Urbana Consorciada.

Art. 135. A Outorga Onerosa do Direito de Construir das áreas compreendidas no interior dos perímetros das Operações Urbanas Consorciadas, se regerá, exclusivamente, pelas disposições de suas leis específicas, respeitados os coeficientes de aproveitamento máximo para operações urbanas estabelecidas no art. 129.

§ 1º Os imóveis localizados no interior dos perímetros das Operações Urbanas Consorciadas, não são passíveis de receber o potencial construtivo transferido de outros imóveis e a lei específica poderá prever a emissão, pelo Município, de quantidade determinada de Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras, desapropriações necessárias à própria Operação, para aquisição de terreno para a construção de Habitação de Interesse Social - HIS ou equipamentos públicos, visando o barateamento do custo das unidades e/ou equipamentos e como garantia para obtenção de financiamentos para a sua implementação.

§ 2º Os Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC serão livremente negociados e convertidos em direito de construir unicamente na área objeto da Operação.

§ 3º A vinculação dos Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC poderá ser realizada no ato da aprovação de projeto de edificação específico para o terreno.

§ 4º Os Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC, poderão ser vinculados ao terreno por intermédio de declaração da Municipalidade, os quais deverão ser objeto de Certidão.

§ 5º A lei a que se refere o **caput** deverá estabelecer:

I – a quantidade de Certificados de Potencial Construtivo Adicional de Construção – CEPAC a ser emitida, obrigatoriamente proporcional ao estoque de potencial construtivo adicional previsto para a Operação;

II – valor mínimo do CEPAC;

III – as formas de cálculo das contrapartidas;

IV – as formas de conversão e equivalência dos CEPAC em metros quadrados de potencial construtivo adicional; e

V – limite do valor de subsídio previsto no **caput** deste artigo para aquisição de terreno para construção de Habitação de Interesse Social.

## Seção I

## **Projeto Eixo Turístico Campos do Jordão–Paraty**

Art. 136. O Projeto Eixo Turístico Campos do Jordão–Paraty caracteriza-se como um projeto de valorização e qualificação urbana de um eixo com vocação turística, que sofre o impacto do processo de expansão urbana e de preservação ambiental.

Art. 137. A área do Projeto Eixo Turístico Campos do Jordão–Paraty poderá ser objeto de uma ou várias operações urbanas consorciadas, sendo previstas Operação Urbana Morro do Passarinho e do Cruzeiro, Operação Urbana SP-171 – Rocinha e Operação Urbana Tancredo Neves–Pedrinha.

Art. 138. O Projeto Eixo Turístico Campos do Jordão–Paraty tem como objetivos:

I – qualificação do território para valorização e promoção de desenvolvimento de atividades turísticas com geração de renda e conseqüente inclusão social, a preservação ambiental e ordenação da ocupação do território regulada e equilibrada;

II – criação de um ambiente propício à implantação de novos empreendimentos; e

III – requalificação urbana com padrões diferenciados em toda área abrangida pelo projeto.

Art. 139. As diretrizes gerais do projeto compreendem:

I – a definição de elementos urbanos estruturantes para a ocupação ordenada e equilibrada;

II – a melhoria do sistema viário e adequação dos trechos rodoviários e dos trechos urbanos da via composta pela Rodovia Estadual SP-171 e Estrada Municipal Tancredo Neves;

III – a compatibilização e integração da área do Projeto Operação Urbana Morro do Passarinho com os acessos das interligações rodoviárias e das vias urbanas;

IV – a compatibilização de usos ao potencial da interligação e entroncamento rodoviário intermunicipais e estadual; e

V – a promoção de usos e atividades geradoras de renda apoiadas no potencial de beleza paisagística e ambiental do território e na cultura tradicional local.

Art. 140. A área do Projeto Eixo Turístico Campos do Jordão–Paraty está delimitada no Mapa 7 anexo.

## **CAPÍTULO VII**

# DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

Art. 141. O Poder Público municipal poderá aplicar o instrumento do Consórcio Imobiliário além das situações previstas no art. 46 da Lei Federal nº 10.257, de 2001 – Estatuto da Cidade, para viabilizar empreendimentos de Habitação de Interesse Social – HIS e nas Zonas de Operação Urbana.

§ 1º Considera-se Consórcio Imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação, por meio do qual o proprietário transfere ao Poder Público municipal o seu imóvel e, após a realização das obras, recebe como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

§ 2º A Prefeitura poderá promover o aproveitamento do imóvel que receber por transferência nos termos deste artigo, direta ou indiretamente, mediante concessão urbanística ou outra forma de contratação.

§ 3º O proprietário que transferir seu imóvel para a Prefeitura nos termos deste artigo receberá, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

Art. 142. O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras, observado o disposto no § 2º do art. 8º da Lei Federal nº 10.257, de 2001 – Estatuto da Cidade.

Art. 143. O Consórcio Imobiliário aplica-se tanto aos imóveis sujeitos à obrigação legal de parcelar, edificar ou utilizar nos termos desta Lei, quanto àqueles por ela não abrangidos, mas necessários à realização de intervenções urbanísticas previstas nesta Lei.

Art. 144. Os consórcios imobiliários deverão ser formalizados por termo de responsabilidade e participação pactuados entre o proprietário urbano e a Municipalidade, visando à garantia da execução das obras do empreendimento, bem como das obras de uso público.

## CAPÍTULO VIII

### DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

Art. 145. O Poder Público municipal poderá exercer o Direito de Preempção para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, conforme disposto nos arts. 25, 26 e 27 da Lei Federal nº 10.257, de 2001 – Estatuto da Cidade.

Parágrafo único. O Direito de Preempção será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:



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

Art. 146. Lei municipal delimitará as áreas em que incidirá o Direito de Preempção nas Macrozona Urbana, de Proteção Ambiental e Rural.

§ 1º Os imóveis colocados à venda nas áreas definidas no **caput** deverão ser necessariamente oferecidos ao Município, que terá preferência para aquisição pelo prazo de cinco anos.

§ 2º O Direito de Preempção será exercido nos lotes com área igual ou superior a um mil metros quadrados ou em lotes contíguos de mesmo proprietário que perfaçam o total de um mil metros quadrados.

Art. 147. O Executivo deverá notificar o proprietário do imóvel localizado em área delimitada para o exercício do Direito de Preempção, dentro do prazo de trinta dias a partir da vigência da lei que a delimitou.

Art. 148. O proprietário deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel para que o Município, no prazo máximo de trinta dias manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.

§ 1º À notificação mencionada no **caput** será anexada proposta de compra assinada por terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão: preço, condições de pagamento e prazo de validade.

§ 2º A declaração de intenção de alienar onerosamente o imóvel, deve ser apresentada com os seguintes documentos:

- I – proposta de compra apresentada pelo terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão preço, condições de pagamento e prazo de validade;

II – endereço do proprietário, para recebimento de notificação e de outras comunicações;

III – certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, expedida pelo cartório de registro de imóveis da circunscrição imobiliária competente; e

IV – declaração assinada pelo proprietário, sob as penas da lei, de que não incidem quaisquer encargos e ônus sobre o imóvel, inclusive os de natureza real, tributária ou executória.

Art. 149. Recebida a notificação a que se refere o artigo 148, a Administração poderá manifestar, por escrito, dentro do prazo legal, o interesse em exercer a preferência para aquisição de imóvel.

§ 1º A Prefeitura fará publicar, nos termos do art. 149, num jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida e a intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

§ 2º O decurso de prazo de trinta dias após a data de recebimento da notificação do proprietário sem a manifestação expressa do Poder Executivo Municipal de que pretende exercer o direito de preferência faculta o proprietário a alienar onerosamente o seu imóvel ao proponente interessado nas condições da proposta apresentada sem prejuízo do direito do Poder Executivo Municipal exercer a preferência em face de outras propostas de aquisições onerosas futuras dentro do prazo legal de vigência do Direito de Preferência.

Art. 150. Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a entregar ao órgão competente do Poder Executivo Municipal cópia do instrumento particular ou público de alienação do imóvel dentro do prazo de trinta dias após sua assinatura.

§ 1º O Executivo promoverá as medidas judiciais cabíveis para a declaração de nulidade de alienação onerosa efetuada em condições diversas da proposta apresentada.

§ 2º Em caso de nulidade da alienação efetuada pelo proprietário, o Executivo poderá adquirir o imóvel pelo valor base de cálculo do imposto predial e territorial urbano ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

Art. 151. Lei municipal com base no disposto na Lei Federal nº 10.257, de 2001 – Estatuto da Cidade, definirá todas as demais condições para aplicação do instrumento.

## **CAPÍTULO IX**

# **DO DIREITO DE SUPERFÍCIE**

Art. 152. O Direito de Superfície poderá ser exercido em todo o território municipal, nos termos da legislação federal pertinente.

Parágrafo único. Fica o Executivo Municipal autorizado a:

I – exercer o Direito de Superfície em áreas particulares onde haja carência de equipamentos públicos e comunitários; e

II – exercer o Direito de Superfície em caráter transitório para remoção temporária de moradores de núcleos habitacionais de baixa renda, pelo tempo que durarem as obras de urbanização.

Art. 153. O Poder Público poderá conceder onerosamente o Direito de Superfície do solo, subsolo ou espaço aéreo nas áreas públicas integrantes do seu patrimônio, para exploração por parte das concessionárias de serviços públicos.

Art. 154. O proprietário de terreno poderá conceder ao Município, por meio de sua Administração Direta ou Indireta, o direito de superfície, nos termos da legislação em vigor, objetivando a implementação de diretrizes constantes desta Lei.

## **CAPÍTULO X**

### **DOS POVOADOS**

Art. 155. Ficam definidos como Povoados as aglomerações com cinquenta moradias pelo menos, situadas nas Macrozonas Rurais de Requalificação Agrícola, delimitadas como ZEIS 3.

§ 1º Após a regulamentação de uso e parcelamento do solo para as ZEIS 3 serão adotados os limites das ZEPAM 2 para a caracterização dos Povoados.

§ 2º O parcelamento do solo nas ZEPAM 2 Povoados, será definido pela Lei de Uso e Ocupação do Solo, conforme o § 1º, estabelecendo densidades e parcelamento de baixa densidade de modo a equilibrar o impacto com a Macrozona Rural de Requalificação Agrícola em que se inserem e compatibilizar serviços públicos de atendimento dos assentamentos existentes.

§ 3º Os impostos e taxas de serviços urbanos serão regulamentados por lei específica para os Povoados, conforme as normas de parcelamento e uso do solo descritas no § 2º.

Art. 156. Ficam criados os Povoados, como mínimos:

I – Pedrinha;

II – Rocinha;

III – Gomerai;

IV – Taquaral;

V – Pilões;

VI – Colônia do Piagui; e

VII – Daniel;

§ 1º As delimitações dos Povoados e suas descrições perimétricas geo-referenciadas serão realizadas por serviços de levantamentos topográficos nos locais e definindo a região central do quadrilátero das ZEPAM 2.

§ 2º Outros Povoados poderão ser incluídos na qualificação de ZEPAM 2 após a aprovação deste Plano Diretor havendo identificação de aglomeração de moradias na Zona de Requalificação Agrícola ou Zona de Revitalização Agropecuária com as características descritas no art. 151.

§ 3º O Poder Executivo encaminhará à Câmara Municipal as descrições perimétricas geo-referenciadas e dos Povoados e do quadrilátero para a perfeita regulamentação da lei específica das ZEPAM 2 a que se refere este artigo.

## **TÍTULO VI**

# **DA GESTÃO DA POLÍTICA URBANA**

## **CAPÍTULO I**

# **DO SISTEMA MUNICIPAL INTEGRADO DE PLANEJAMENTO**

Art. 157. Fica criado o Sistema Municipal Integrado de Gestão da Informação – GUARAINFO, instituindo uma única base cartográfica geo-referenciada para toda documentação referente à gestão do território do Município, especialmente para Cadastro de Imóveis e órgãos do Poder Executivo Municipal de Planejamento e responsáveis pelos serviços de Água e Esgoto da administração direta e indireta.

Art. 158. O Sistema Municipal Integrado de Gestão da Informação – GUARAINFO, estabelecerá a integração informatizada dos dados referentes ao território do Município, através de bancos de dados e vetoriais de plantas e mapas de toda a área do Município, estabelecendo normatização para integração dos dados gerados e manipulados em cada e qualquer órgão da administração municipal.

Art. 159. O Sistema Municipal Integrado de Gestão da Informação – GUARAINFO, tem como objetivo e responsabilidades:

I – atualização da base cartográfica do Município;

II – compatibilização de dados e gerados pelos diversos órgãos da administração pública; e

III – monitoramento e controle dos instrumentos legais aplicados nas áreas urbanas e dos programas e projetos aprovados.

Art. 160. O Sistema Municipal Integrado de Gestão da Informação será vinculado à área de Cadastro de Imóveis Municipais, com dotação própria de equipamentos informatizados, tanto em máquinas quanto em programas, e recursos humanos devidamente treinados e capacitados.

Parágrafo único. O Sistema Municipal Integrado de Gestão da Informação – GUARAINFO, deverá conter e manter atualizados dados, informações e indicadores sociais, culturais, econômicos, financeiros, patrimoniais, administrativos, físico-territoriais, inclusive cartográficos, ambientais, imobiliários e outros de relevante interesse para o Município.

Art. 161. O Sistema Municipal Integrado de Gestão da Informação deverá obedecer aos princípios:

I – da simplificação, economicidade, eficácia, clareza, precisão e segurança, evitando-se a duplicação de meios e instrumentos para fins idênticos; e

II – democratização, publicização e disponibilização das informações, em especial as relativas ao processo de implementação, controle e avaliação do Plano Diretor.

## **Seção I**

### **Do Conselho Integrado de Gestão do Plano Diretor**

Art. 162. Fica criado o Conselho Integrado de Gestão do Plano Diretor, órgão consultivo, de acompanhamento e controle da implementação do Plano Diretor do Município de Guaratinguetá, composto por representantes do Poder Público e da Sociedade Civil.

Parágrafo único. O Conselho Integrado de Gestão do Plano Diretor será vinculado à Secretaria Municipal de Planejamento e Coordenação.

Art. 163. O Conselho Integrado de Gestão do Plano Diretor será composto por representantes vinculados ao Governo Municipal e entidades civis, sendo:

I – dois da Secretaria de Planejamento e Coordenação;

II – um da Secretaria de Serviços Urbanos;

III – um da Secretaria da Fazenda;

IV – um do Serviço Autônomo de Águas, Esgotos e Resíduos de Guaratinguetá – SAAEG;

V – um da Companhia de Desenvolvimento de Guaratinguetá – CODESG;

VI – um integrante do Conselho Municipal da Educação;

VII – um integrante do Conselho Municipal de Saúde;

VIII – um integrante do Conselho Municipal de Patrimônio Cultural;

IX – um integrante do Conselho Municipal de Patrimônio Ambiental;

X – um da Associação Comercial e Empresarial de Guaratinguetá;

XI – um de indústria instalada em Guaratinguetá;

XII – um de sindicato patronal com sede em Guaratinguetá;

XIII – um de sindicato de trabalhadores com sede em Guaratinguetá;

XIV – um da Ordem dos Advogados do Brasil, subsecção de Guaratinguetá;

XV – um da Associação Guaratinguetaense de Engenheiros e Arquitetos;

XVI – um de instituição de ensino superior ou pesquisa; e

XVII – cinco de Associação de Bairro.

§ 1º A representação por Associação de Bairro será feita por representantes membros de Associações de Bairros devidamente registradas e reconhecidas como de utilidade pública e cadastradas junto à Prefeitura Municipal, sendo um representante por setor censitário conforme Mapa de Setores Censitários da Secretaria Municipal de Planejamento e Coordenação.

§ 2º A eleição dos representantes das Associações de Bairros deverá ser promovida pelas diversas Associações de cada setor e a documentação referente ao processo eletivo, comprovando sua legitimidade e processo democrático, entregue e protocolada junto à Secretaria Municipal de Promoção Social que procederá o reconhecimento junto ao Conselho Integrado de Gestão do Plano Diretor, dos representantes eleitos.

§ 3º. As deliberações do Conselho Integrado de Gestão do Plano Diretor serão feitas por dois terços dos presentes.

Art.164. Compete ao Conselho Integrado de Gestão do Plano Diretor:

I – acompanhar a implementação do Plano Diretor, complementando informações e questões relativas a sua aplicação;

II – acompanhar a viabilidade e compatibilidade de projetos e investimentos utilizando a concessão de Outorga Onerosa do Direito de Construir e a aplicação da transferência do direito de construir;

III – acompanhar a implementação das Operações Urbanas Consorciadas;

IV – acompanhar a implementação dos demais instrumentos urbanísticos;

V – acompanhar a integração das políticas setoriais;

VI – denunciar as omissões e casos não perfeitamente definidos pela legislação urbanística municipal;

VII – divulgar os instrumentos de gestão e participação do Plano Diretor para a população;

VIII – divulgar as ações e projetos e sua integração com o Plano Diretor; e

IX – elaborar e aprovar o regimento interno.

Art. 165. O Conselho Integrado de Gestão do Plano Diretor poderá instituir câmaras técnicas e grupos de trabalho específicos.

Art. 166. O Poder Executivo Municipal garantirá suporte técnico e operacional exclusivo ao Conselho Municipal Integrado de Gestão do Plano Diretor, necessário a seu pleno funcionamento, ressalvadas as responsabilidades técnica, administrativa e fiscal do Poder Executivo nas decisões de gestão.

## **CAPÍTULO II**

# **DOS INSTRUMENTOS DE DEMOCRATIZAÇÃO DA GESTÃO**

Art. 167. Fica assegurada a participação da população em todas as fases do processo de gestão democrática da política urbana, mediante as seguintes instâncias de participação:

I – Conferência Municipal de Política Urbana;

II – Conselhos Municipais relacionados à política urbana;

III – iniciativa popular de projetos de lei, de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano; e

IV – plebiscito e referendo popular.

## **Seção I**

### **Da Conferência Municipal de Política Urbana**

Art.168. As Conferências Municipais ocorrerão ordinariamente a cada dois anos, e extraordinariamente quando convocadas pelo Conselho Integrado de Gestão do Plano Diretor.

Parágrafo único. As conferências serão abertas à participação de todos os cidadãos e cidadãs.

Art. 169. A Conferência Municipal de Política Urbana, deverá, dentre outras atribuições:

apreciar as diretrizes da política urbana do Município;

I – debater os relatórios anuais de gestão da política urbana, apresentando avaliação e sugestões;

II – sugerir ao Executivo adequações nas ações estratégicas destinadas a implementação dos objetivos, diretrizes, planos programas e projetos;

III – deliberar sobre plano de trabalho do Conselho Integrado de Gestão do Plano Diretor para o biênio seguinte; e

IV – sugerir propostas de alteração da Lei do Plano Diretor, a serem consideradas no momento de sua modificação ou revisão.

## **TÍTULO VII**

### **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

#### **CAPÍTULO I**

#### **DAS LEGISLAÇÃO COMPLEMENTAR**



Art.170. O Executivo, periodicamente, deverá encaminhar à Câmara Municipal projeto de lei de revisão do Plano Diretor, na medida que se fizer necessário.

Art.171. O Poder Executivo encaminhará à Câmara Municipal após a aprovação desta Lei:

I – projeto de lei do Plano de Drenagem e Saneamento Ambiental - PLADRESAN;

II – projeto de lei do Plano de Preservação do Patrimônio Arquitetônico e Cultural de Guaratinguetá;

III – projeto de lei das Zonas Especiais e Programas Habitacionais das ZEIS 1, ZEIS2, ZEIS3 e ZEIS4;

IV – projeto de lei disciplinando os parâmetros para os Usos Geradores de Impacto e Incômodo à Vizinhança;

V – projeto de lei de Uso e Ocupação do Solo no Município;

VI – projeto de lei específica para aplicação do IPTU Progressivo no Tempo;

VII – projeto de lei delimitando áreas em que incidirá o Direito de Preempção; e

VIII – projeto de lei regulando o instrumento do Relatório Prévio de Incômodo e Impacto de Vizinhança.

## **CAPÍTULO II**

### **DOS ANEXO E MAPEAMENTOS**

Art. 172. Fazem parte integrante desta Lei, os seguintes Anexos:

I – Mapa 1 – Macrozoneamento;

II – Memorial Prancha 01;

III – Mapa 2 – Rede Viária Estrutural: Diretrizes e Hierarquização Viária;

IV – Mapa 2A – Sistema Viário Estrutural: Modelos de Vias por hierarquia;

V – Memorial Prancha 02;

VI – Mapa 3 – Zoneamento;

- VII – Memorial Prancha 03;
- (ZEIS);
- VIII – Mapa 4 – Habitação: Zonas Especiais de Interesse Social
- IX – Memorial Prancha 04;
- X – Mapa 5 – Saúde: Raios de implantação de equipamentos;
- XI – Memorial Prancha 05;
- XII – Mapa 6 – Educação: Raios de implantação de Escolas de 1ª a 4ª séries;
- XIII – Memorial Prancha 06;
- XIV – Mapa 7 – Delimitação do Projeto Eixo Campos do Jordão– Paraty e trechos para Consórcios; e
- XV – Memorial Prancha 07.

Art.173. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARATINGUETÁ, aos nove dias do mês de junho de 2006.

**ANTONIO GILBERTO FILIPPO FERNANDES JUNIOR**

**PREFEITO**

**MARCIANO VALEZZI JUNIOR**

**SECRETÁRIO MUNICIPAL DA ADMINISTRAÇÃO**

Publicado nesta Prefeitura, na data supra.

Registrado no Livro de Leis Municipais n.º XL

**aNEXOS**

**Memorial Prancha 01**

**MACROZONEAMENTO**

**Macrozona de Proteção Ambiental Permanente**

Corresponde à área de proteção do ambiente natural, compreendendo o sopé da Serra da Mantiqueira em toda a extensão Leste-Oeste dentro do Município e na direção Norte até a divisa do Município; limita-se no sopé pelo Ribeirão Guaratinguetá na região a Leste e segue pela cota do vale do referido Ribeirão até a divisa do Município a Oeste, coincidindo com a divisa da APA Estadual da Serra da Mantiqueira.

#### **Macrozona de Proteção de Manancial**

Corresponde à bacia do Ribeirão Guaratinguetá, iniciando no sopé da Serra da Mantiqueira e limites da Macrozona de Proteção Ambiental Permanente, tendo como limites a Leste e Oeste as estradas vicinais GTG-334 e GTG-342 respectivamente, até a foz no Rio Paraíba do Sul confrontando dentro da Macrozona Urbana Consolidada confrontando com área da Escola de Especialistas da Aeronáutica a Oeste.

#### **Macrozona Urbana Consolidada**

Corresponde à área urbanizada ao longo das margens esquerda e direita do Rio Paraíba do Sul e com perímetro urbano delimitado pela Lei Municipal Complementar nº 01 de 18 de abril de 1994.

#### **Macrozona de Expansão Urbana**

Corresponde às áreas limítrofes ao perímetro urbano existente, delimitadas por este e novas vias compondo um sistema viário anelar como diretriz para a expansão da cidade.

#### **Macrozona de Contenção**

Corresponde à área entre os limites da Macrozona Urbana Consolidada, até os limites do loteamento Santa Edwirges, superposta à área Macrozona de Proteção de Manancial.

#### **Macrozona de Desenvolvimento Equilibrado**

Corresponde à área entre os limites do Município e a estrada vicinal GTG 358, tendo como eixo a Estrada Municipal Tancredo de Almeida Neves que estabelece o acesso do Centro da Cidade ao Povoado de Pedrinha.

#### **Macrozona Rural de Requalificação Agrícola**

Corresponde às áreas de desenvolvimento de atividades agropecuárias, situadas uma ao Norte (entre o sopé da Serra da Mantiqueira limites da Macrozona de Proteção Ambiental Permanente ao Norte, pelos limites da Macrozona Urbana Consolidada ao Sul, pelos limites da Macrozona de Desenvolvimento Equilibrado a Oeste e pelos limites do Município de Guaratinguetá com o Município de Lorena a Oeste); e uma ao Sul (entre os limites da Macrozona Urbana Consolidada ao Norte e os limites do Município a Leste, Oeste e Sul).

### **Memorial Prancha 02**

#### **Rede Viária Estrutural**

Características em 2005:

- a) sistema viário na região central e histórica com larguras reduzidas com fluxo intenso pela concentração de comércio e serviços na região central.
- b) vias de grande porte (25 a 30m. de largura) com solução de rotatórias em articulações com sistema estrutural, porém sem continuidades e sem estabelecer as ligações terminais necessárias, especialmente na direção Leste–Oeste.

A ordenação do Plano Diretor tem como diretriz:

1. estabelecer um padrão de vias estruturais utilizando as já existentes na cidade, com vias de hierarquia graduada (R1 e R2), utilizando rotatórias nas interligações entre as vias de tais hierarquias.
2. estabelecer diretrizes para implantação de vias R1 e R2 na direção Leste–Oeste permitindo acessibilidades e fluxos contínuos de menor distância através de malha viária estrutural.
3. estabelecer micro-regiões delimitadas pelas vias estruturais (R1) com dimensões aproximadas de 1,5km x 1,5km como distâncias entre vias R1 e definindo setores para regulação e dimensionamento de equipamentos públicos existentes e a serem implantados.

O modelo proposto para ser implantado a médio e longo prazo, na ordenação do território urbano de Guaratinguetá está expresso no desenho a seguir, com as micro-regiões referidas.

comércio /serviços / habitação (ZM-2)

CA<sub>max</sub> = 2,5

habitação / comércio / serviços (ZM-1)

CA<sub>max</sub> = 1,5

PSF / Escola / Creche

avenida R2

Verde e Lazer



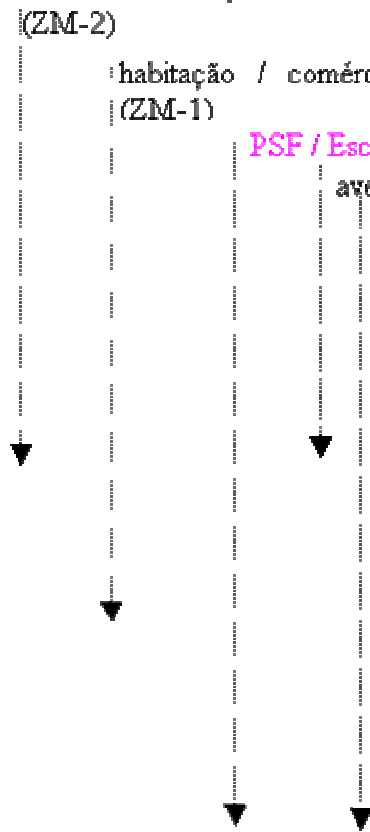
comércio / serviços / habitação  
(ZM-2)

habitação / comércio / serviços  
(ZM-1)

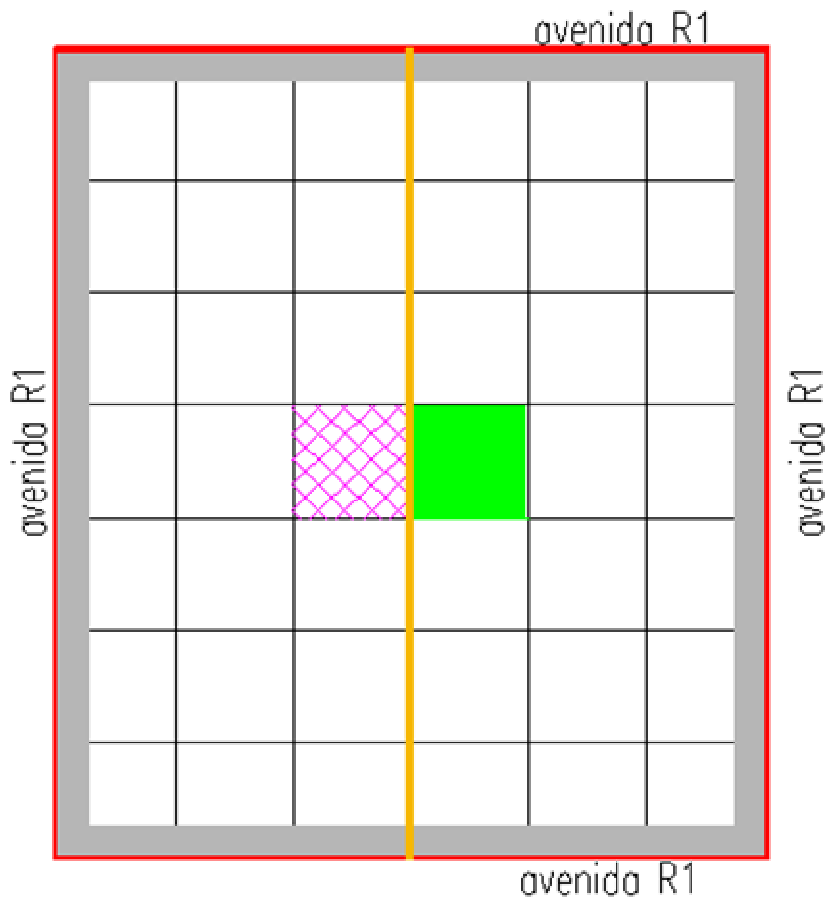
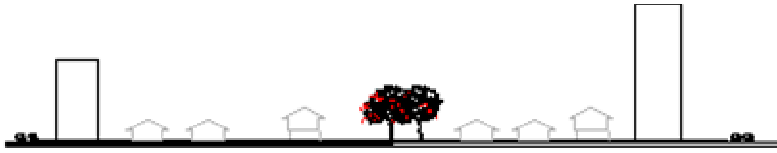
PSF / Escola / Creche

avenida R2

Verde e Lazer



**quadras e vias micro-região**



## **perfil micro-região**

### **Intervenções Pontuais**

*Passarela sobre a Estrada de Ferro da RFFSA entre Vila Bela e Engenheiro Neiva*

Passagem para pedestres

*Melhoria e alargamento de passagem subterrânea Rua Tamandaré sob a Rodovia Presidente Dutra*

Abertura de passagem subterrânea para pedestres e para autos com duas pistas em cada direção.

*Trevo do Paturi*

Construção de vias de acesso para o Trevo do Paturi a ser implantado pelo DNER

*Rotatória de Vila Bela*



Melhoria e expansão da rotatória na Rua Raul Pompéia.

#### *Viaduto Basf*

Construção em consórcio a ser firmado com a Indústria Basf de viaduto sobre a Estrada de Ferro da RFFSA, como extensão da ligação com a rotatória da Rua Raul Pompéia.

#### *Trevo Cel. Tamarindo*

Construção de trevo de interligação entre a Rua Coronel Tamarindo e a Rodovia Estadual SP-171.

### **Instrumentos de gestão**

As Zonas Mistas com  $CA > 1$  lindeiras às vias estruturais R1 e R2 propostas utilizarão de outorga onerosa do direito de construir vinculado ao alargamento da via. Ou seja, o proprietário está isento de pagamento pelo  $CA > 1$  quando doar faixa de frente do imóvel para a melhoria por alargamento da via.

Nos casos em que os imóveis resultantes de alargamentos estiverem abaixo das dimensões mínimas ou impossibilitados de construção atendendo às exigências do Código de Obras Municipal, o proprietário poderá transferir o direito de construir para outro imóvel na região sendo também indenizado ou desapropriado pelo valor da área total do imóvel reduzido por melhoria de via estrutural.

## **Memorial Prancha 03**

### **Diretrizes de Zoneamento**

#### **ZI – Zona Industrial**

##### **ZI-1**

Situa-se junto à divisa com o Município de Lorena a Leste, tendo ao Norte o Rio Paraíba do Sul e a Oeste o bairro Vila Paulista, estendendo-se ao Sul além da Rodovia Presidente Dutra (BR-116) em faixa de aproximadamente 1,5km até a linha de Alta Tensão da Eletropaulo.

##### **ZI-2**

Situa-se nas margens da Rodovia Presidente Dutra BR-116, entre a Rua Barão do Rio Branco no bairro Jardim Modelo e a Av. Brasil, continuação da Estrada Municipal GTG-020 com largura de aproximadamente 1km, até limite oposto a Rodovia BR-116 da linha de alta tensão da Eletropaulo.

### **Coefficientes de Aproveitamento**

$$CA_{\min} = 0,1 / CA_{\text{bas}} = 1 / CA_{\max} = 2,5$$

## **ZEPAM**

### **ZEPAM-1 – VETADO.**

### **ZEPAM-2**

São delimitadas pelos quadrantes de coordenadas geodésicas que abrangem os Povoados de:

1. Pedrinha
2. Rocinha
3. Pilões
4. Gomerai
5. Taquaral
6. Daniel

e todos aqueles que forem identificados pelo Programa Habitacional de Regularização de Loteamentos conforme os critérios apontados no item Zoneamento deste Relatório.

## **Coefficientes e cotas para uso e ocupação do solo**

### **ZM - Zonas Mistas**

As zonas mistas foram graduadas por Coeficientes de Aproveitamento, estabelecendo maior grau próximo à sistema viário estrutural de níveis R1.

Os centros dos polígonos formados pela malha viária estrutural tem  $CA_{\max} = 1$ .

Formam-se estruturas lineares para implantação de atividades de serviços e comerciais que precisam de exposição e acessos amplos. Outrossim, permite a utilização das vias estruturais para transporte coletivo e fluidez de tráfego ao mesmo tempo que estabelece distâncias de aproximadamente 750m do centro dos polígonos às margens onde se localizam as atividades de comércio, serviços e transporte coletivo.

Os  $CA_{\max}$  arrecadados por outorga onerosa revertidos para aquisição de áreas no centro dos polígonos atenderá às demandas por equipamentos públicos diversos, estabelecendo rede física de atendimento dos vários setores – educação, saúde, segurança, etc.

### **Zonas Mistas – ZM**

As Zonas Mistas foram graduadas por Coeficiente de Aproveitamento (C.A.) apoiadas na estruturação de sistema viário em hierarquias e funções.

As vias R1 ou R2 propostas ao apoiarem tráfego maior permitem configurar corredores e centralidades lineares com maior densidade de ocupação lindeiras e atividades de comércio e serviços, configurando assim zonas mistas com  $C.A._{básico} > 1$ .

As características topográficas da área urbana, de planície do vale do Rio Paraíba do Sul e apenas uma elevação transversal ao leito do Rio Paraíba do Sul nas região ao norte das margens, delimitando a bacia do Ribeirão Guaratinguetá, nas vias estruturais o  $C.A._{max}$  de ZM pode atingir 2,5.

**ZM-1:**  $CA_{min} = 0,25 / CA_{bas} = 1 / CA_{max} = 1,5$

- Uso preferencialmente residencial e atividades de comércio e serviços de pequeno porte
- $T.O_{max} = 70\%$  para uso comercial (incluindo garagens e coberturas para autos)
- $T.O_{max} = 50\%$  para uso residencial (incluindo garagens e coberturas para autos)
- Altura da edificação = (largura da via + recuo frontal) / 2

**ZM-2:**  $CA_{min} = 0,25 / CA_{bas} = 1 / CA_{max} = 2,5$

- Uso misto residencial e comercial/serviços
- $T.O_{max} = 70\%$  para uso comercial (incluindo garagens e coberturas para autos)
- $T.O_{max} = 50\%$  para uso residencial (incluindo garagens e coberturas para autos)
- Altura da edificação = largura da via + recuo frontal

## **Zonas Especiais**

### **Zonas Especiais de Preservação Ambiental – ZEPAM**

Duas categorias de Zonas Especiais de Preservação Ambiental são definidas; sendo ZEPAM-1 as localizadas em área urbanizada, com rede viária e infra-estrutura urbana implantada e ZEPAM-2 as localizadas em área rural, caracterizadas por assentamentos com 50 domicílios no mínimo sem rede viária estrutural e infra-estrutura urbana consolidada.

**ZEPAM-1:**  $CA_{max} = 0,1$

Parque e área verde públicos, localizados na zona urbana consolidada, preservação de nascentes e/ou concentração de vegetação significativa. Restrição a edificação para usos de apoio à manutenção e preservação da área ou lazer

## **ZEPAM-2 POVOADOS: $CA_{min} = 0,1 / CA_{bas} = 0,5 / CA_{max} = 1$**

- Uso preferencialmente residencial e atividades de comércio e serviços de pequeno porte
- $T.O_{max} = 60\%$  para uso comercial (incluindo garagens e coberturas para autos)
- $T.O_{max} = 50\%$  para uso residencial (incluindo garagens e coberturas para autos)
- Altura da edificação = (largura da via + recuo frontal) / 2

### Diretrizes gerais para ZEPAM-2

- Congelamento das ocupações habitacionais existentes e regularização por Programa Habitacional ZEIS-3.
- Regulamentação de uso e ocupação do solo das ocupações de comércio e serviços, especialmente as dedicadas a turismo.
- Obrigatoriedade de encaminhamento de novos projetos, empreendimentos, ocupações e parcelamentos para análise e aprovação pela Secretaria Municipal de Planejamento e Coordenação.

## **Zonas Especiais de Preservação Arquitetônica e Cultural – ZEPAC**

Delimitação de zonas de interesse histórico patrimonial arquitetônico-urbanístico e de manifestações culturais para preservação e tratamento relevante das características históricas e de identidade local.

### *Diretrizes gerais:*

- Congelamento da área
- Projetos especiais de intervenção para resgate e valorização
- Incentivos fiscais para proprietários dentro do perímetro das ZEPAC
- Tratamento e criação dos elementos conformadores da via (leito carroçável, calçadas, mobiliário urbano) para estabelecer identidade.

## **Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS**

### **ZEIS 1**

- Plano Municipal de Habitação:
- Programa Municipal de Regularização de Loteamentos Clandestinos

- Retificação de limites de área para ocupação em ZEIS 1 de margens de cursos d'água em 20m de cada lado das margens (risco de enchentes).
- Remoção de ocupação de áreas de risco ratificando o item anterior e ainda áreas com declividade superior a 20% (risco de encostas e deslizamentos).

## **ZEIS 2**

- Plano Municipal de Habitação:

Programa de Regularização de Loteamentos Irregulares:

- regularização documental de propriedade fundiária cartorial
- regularização documental de cadastro imobiliário municipal

## **ZEIS 3**

- *Vide Diretrizes Gerais para ZEPAM-2*

## **ZEIS 4**

- Lotes e glebas em zona urbana com infra e superestrutura consolidadas, com CA  $\leq$  0,25 ou com edificações abandonadas e sem uso, classificados como subutilizados.
- Passíveis de declaração de Direito de Preempção pelo Programa Municipal de Regularização de Loteamentos Clandestinos

## **Memorial Prancha 04**

### **Zonas Especiais de Interesse Social**

#### **ZEIS 1**

Para urbanização das áreas delimitadas como ZEIS 1 adotam-se como diretrizes:

- Reconstituição e implantação de parques públicos das margens de cursos d'água em 30m de cada lado das margens do Rio Paraíba do Sul (risco de enchentes) e de 20m das margens dos rios e córregos que compõem toda a bacia hidrográfica.
- Relocação de ocupação residencial clandestina caracterizada pela inexistência de documentação de propriedade fundiária e de diretrizes de parcelamento do solo em áreas de várzeas e de risco à saúde e à vida e/ou de obstrução de melhorias públicas para implantação de rede viária, de infra-estrutura ou equipamentos.

- Urbanização em áreas remanescentes, quando houver, com quotas brutas mínimas de:

- 100m<sup>2</sup> por unidade habitacional em tipologias verticais
- 250m<sup>2</sup> por unidade habitacional em tipologias horizontais

As ZEIS 1 que ainda apresentarem áreas remanescentes após remoção das ocupações de risco e obstrutoras, após regularização e urbanização, serão consideradas Zonas Mistas para regulamentação de usos e atividades incômodas, sendo portanto permitidas atividades comerciais e de serviços inclusive no mesmo imóvel preservadas as condições de habitabilidade prescritas em código de obras e sanitário.

## **ZEIS 2**

As ZEIS 2 após regularização, serão consideradas Zonas Mistas para regulamentação de usos e atividades incômodas, sendo portanto permitidas atividades comerciais e de serviços inclusive no mesmo imóvel preservadas as condições de habitabilidade prescritas em código de obras e sanitário.

## **ZEIS 3**

Congelamento das áreas edificadas até a data de cadastramento pelo Programa Habitacional de Regularização.

Diretrizes para parcelamento e uso do solo na urbanização expansível:

- lote mínimo: 500m<sup>2</sup>
- usos misto exclusivamente nos lotes lindeiros a Estradas Estaduais ou Municipais.
- uso exclusivamente residencial em todas as vias à exceção do item acima disposto.
- índice de permeabilidade do solo mínimo, nos lotes, de 50%.

## **ZEIS 4**

Lotes e glebas com  $CA \leq 0,25$  ou com edificações sem uso, com área mínima de 1.000m<sup>2</sup> ou lotes menores contíguos caracterizando reservas de especulação imobiliária onde o Poder Público necessita de terrenos para implantação de equipamentos públicos, seja para ampliação e melhoria de sistema viário seja para edifícios de serviços públicos como saúde, educação e lazer.

Tais lotes e glebas serão declarados sob direito de preempção, podendo o valor a ser pago abatido de dívida ativa quando houver, de IPTU. Outrossim, poderão ser obtidas tais áreas como pagamento de outorga onerosa sobre parte da gleba, havendo interesse do Poder Público em parte da área mantendo-se remanescente sob propriedade privada, sem prejuízo de abatimento de dívida ativa de IPTU, quando houver.

## Memorial Prancha 05

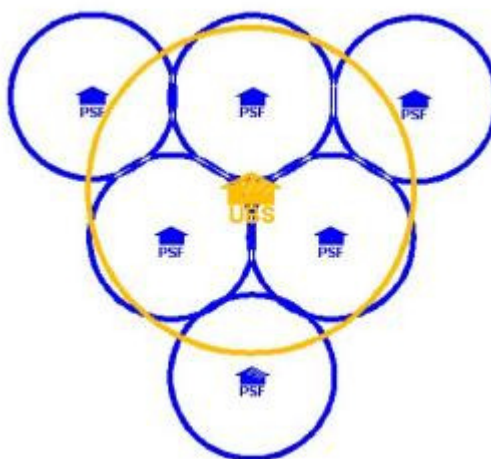
### SAÚDE: REDE FÍSICA

O atendimento de saúde tem gestão do Poder Executivo Municipal, com toda a rede sob gestão do Município, apoiada em programas e em edificações específicas, devidamente equipadas para o atendimento conforme o programa e/ou as especializações médicas e exigências médico-sanitárias-hospitalares.

Desta forma, configura-se uma hierarquia de atendimentos, com gradiente do atendimento generalista ao de especialidades associado ao de intervenções cirúrgicas e internações.

Com tais hierarquias, estabelecer um modelo ideal para definição da locação dos diversos edifícios e respectivos programas e capacidades de atendimento se desenhou, estabelecendo os critérios a serem utilizados e o objetivo a ser alcançado de implantação da rede física de equipamentos de saúde a médio prazo.

A figura abaixo ilustra o modelo para os PSF que propomos sejam denominados Posto de Saúde da Família, atrelando o Programa à edificação e permitindo à população melhor identificação dos serviços em cada equipamento. Além do que, estabelecer diferenciação e identidade para cada hierarquia, com cores e/ou totens de plaqueamento diferenciados para cada tipo de edifício juntamente com cartilha de ampla divulgação junto a população referente aos serviços e rede de municipal de saúde existente e a ser implantada.



nome	identificação	características de atendimento	capacidade atendimento	raio (m)
PSF	Posto de Saúde da Família	1 médico clínico geral (generalista)	4.000	1.000

UBS	Unidade Básica de Saúde	3 médicos com especialidades mais solicitadas	10.000	2.500
AME	Ambulatório Médico de Especialidades	atendimento ambulatorial apenas médicos com especialidades	30.000	5.000
CS	Centro de Saúde	urgências e pequenas cirurgias emergenciais	50.000	5.000
PS	Pronto Socorro	pronto socorro e pequenas cirurgias	80.000	5.000
HOSPITAL	Hospital	internações e cirurgias	100.000	10.000

A tabela acima estabelece uma matriz que permite através da locação de cada edifício e características de atendimento correspondente, identificar os locais onde não há equipamento de saúde e com que característica, além de estabelecer planejamento para construção a médio prazo de equipamentos nas regiões de expansão urbana previstas.

## **Memorial Prancha 06**

### **EDUCAÇÃO: REDE FÍSICA**

As escolas de Ensino Fundamental, de 1<sup>a</sup> a 4<sup>a</sup> séries estão sob a gestão municipal, apresentando uma rede sem padronização de instalações, tanto no dimensionamento de número de salas quanto de equipamentos de apoio das atividades pedagógicas.

O estabelecimento de um padrão para os edifícios escolares de 1<sup>a</sup> a 4<sup>a</sup> séries permitirá gestões de planejamento e ações estratégicas para ampliação da rede e do atendimento com critérios objetivos e dimensionamento de investimentos e de localização corretos.

Diante da rede implantada, foram definidos raios de 500m para o atendimento de cada unidade escolar de 1<sup>a</sup> a 4<sup>a</sup> séries, identificando os locais sem atendimento por rede pública. Foram ainda identificadas as áreas em que a ocupação residencial é esparsa e de baixa densidade, sendo para estas identificada a implantação a médio prazo e para as áreas com ocupação consolidada e de densidade semelhante à média da cidade, foram identificados os locais para implantação de unidades de Ensino Fundamental de 1<sup>a</sup> a 4<sup>a</sup> séries em curto prazo.

## **Memorial Prancha 07**

### **OPERAÇÃO URBANA**

A melhoria das Estradas Tancredo Neves (GTG-050) e Paulo Virgílio (SP-171) permitirá acomodar atividades de comércio e serviços garantindo acessos adequados e



velocidades compatíveis com a indução desejada de criação de polo de desenvolvimento da região.

As vias deverão garantir leito carroçável central com 3 faixas no mínimo em cada direção e sistemas de desaceleração para acesso aos lotes lindeiros, com os devidos recuos e vias marginais que garantam o tráfego de passagem e ligação entre os extremos SUL (Rocinha e além) e NORTE (Pedrinha e além) assim como o acesso aos lotes lindeiros sem conflitos. As transposições deverão ser em rotatórias a cada 1,5km no mínimo.

Da mesma forma como no zoneamento e melhoramentos viários propostos, mais ainda na faixa de 300m do Eixo Turístico Paraty-Campos do Jordão, a outorga onerosa pelo  $CA = 3$  será sem ônus mediante a doação de faixa desejada para implantação das vias marginais, para os lotes lindeiros às Estradas.

Como diretrizes básicas para a faixa delimitada na prancha 07 – Operação Urbana:

- 300m de faixa a partir do eixo das Estradas Municipal Tancredo de Almeida Neves GTG-050 e da Rodovia Paulo Virgílio SP-171
- $CA_{\text{mín}} = 0,50 / CA_{\text{bas}} = 1 / CA_{\text{max}} = 3$