

Audiência pública 07/10/2025

Discussão referente ao projeto de lei do Distrito Criativo
no Centro de Guaratinguetá



Prefeitura Municipal da
Estância Turística de

Guaratinguetá



Distrito Criativo

Delimitação do Distrito



Prefeitura Municipal da
Estância Turística de

Guaratinguetá



Distrito Criativo

Lei de uso e ocupação do solo



Prefeitura Municipal da
Estância Turística de

Guaratinguetá



Introdução

Objetivos e Estratégias



Prefeitura Municipal da
Estância Turística de

Guaratinguetá

Objetivos principais da revitalização:

- **Melhora da qualidade de vida:** Transformar espaços degradados em ambientes mais seguros, agradáveis e com maior infraestrutura para os moradores.
- **Dinamização da economia:** Atrair novos negócios, estimular o turismo e criar oportunidades de emprego, revitalizando a economia local.
- **Valorização cultural:** Preservar e refuncionalizar o patrimônio histórico e cultural da área, integrando-o às novas dinâmicas urbanas.
- **Inclusão social:** Promover a integração de populações marginalizadas e criar um ambiente urbano mais diverso e inclusivo.
- **Sustentabilidade:** Implementar práticas e projetos que considerem o meio ambiente e contribuam para cidades mais compactas e sustentáveis.

Estratégias e ações comuns:

- **Requalificação do espaço físico:** Reformas e modernização de edifícios históricos, melhoria de praças e ruas, e investimento em infraestrutura.
- **Atração de novos moradores:** Incentivar a ocupação de prédios e a construção de moradias, especialmente em regiões antes esvaziadas.
- **Ativação de atividades:** Criar um ambiente com diversidade econômica e social, promovendo atividades culturais, comerciais e de lazer.
- **Participação da comunidade:** Envolver os moradores locais no planejamento e execução dos projetos para garantir que atendam às necessidades da população.
- **Incentivos e parcerias:** Utilizar recursos da iniciativa privada e incentivos legais para viabilizar os investimentos necessários.



Desafios da revitalização

- **Garantir direitos humanos:** Assegurar que a valorização imobiliária e a reestruturação da área não resultem na exclusão de moradores e trabalhadores locais, garantindo o direito à moradia digna.
- **Equilíbrio na valorização:** Evitar que o foco excessivo na valorização dos imóveis gere um custo que afaste a diversidade social e econômica da área.



Prefeitura Municipal da
Estância Turística de

Guaratinguetá

Proposta de Lei do Zoneamento do Centro

Em vista de incentivar usos comerciais, culturais, residenciais verticais e integrar ações turísticas, otimizando infraestrutura e transporte público de forma organizada no Centro de Guaratinguetá, a proposta de lei define novas regras para uso e ocupação do solo, promovendo desenvolvimento urbano integrado e equilibrado em busca de sua revitalização.



Prefeitura Municipal da
Estância Turística de

Guaratinguetá



Proposta - Distrito Criativo



 Zona criativa Comercial - ZCC

 Zona criativa Residencial - ZCR



Prefeitura Municipal da
Estância Turística de

Guaratinguetá

Distrito Criativo Comercial - DCC - Z I - 3

Pertencem ao DCC - ZI - 3 os imóveis com frente para os seguintes logradouros públicos, nos trechos descritos:

- Av. João Batista Rangel de Camargo (trecho entre o viaduto e a rotatória do Monumento às Garças);
- Praça Santo Antônio;
- Rua Benedito Honório de Oliveira;
- Rua Comendador João Galvão;
- Rua Comendador Rodrigues Alves (trecho entre a Rua Domingos Rodrigues Alves e a Praça Conselheiro Rodrigues Alves);
- Rua Dr. Ernesto de Castro;
- Rua Dr. Martiniano;
- Rua Dr. Morais Filho;
- Rua Gama Rodrigues (trecho entre o viaduto e a Rua Marechal Deodoro);
- Rua João de Castro Coelho;
- Rua João da Silva Freitas;
- Rua Marechal Deodoro;
- Rua Nove de julho;
- Rua Pedro Marcondes;
- Rua Visconde do Rio Branco.



Proposta - Distrito Criativo Comercial



Zona criativa Comercial - ZCC

Objetivo: Incentivar a ocupação por usos de comércio, lazer e serviços, restaurantes, bares, casas noturnas, atividades culturais e integração com ações turísticas da cidade



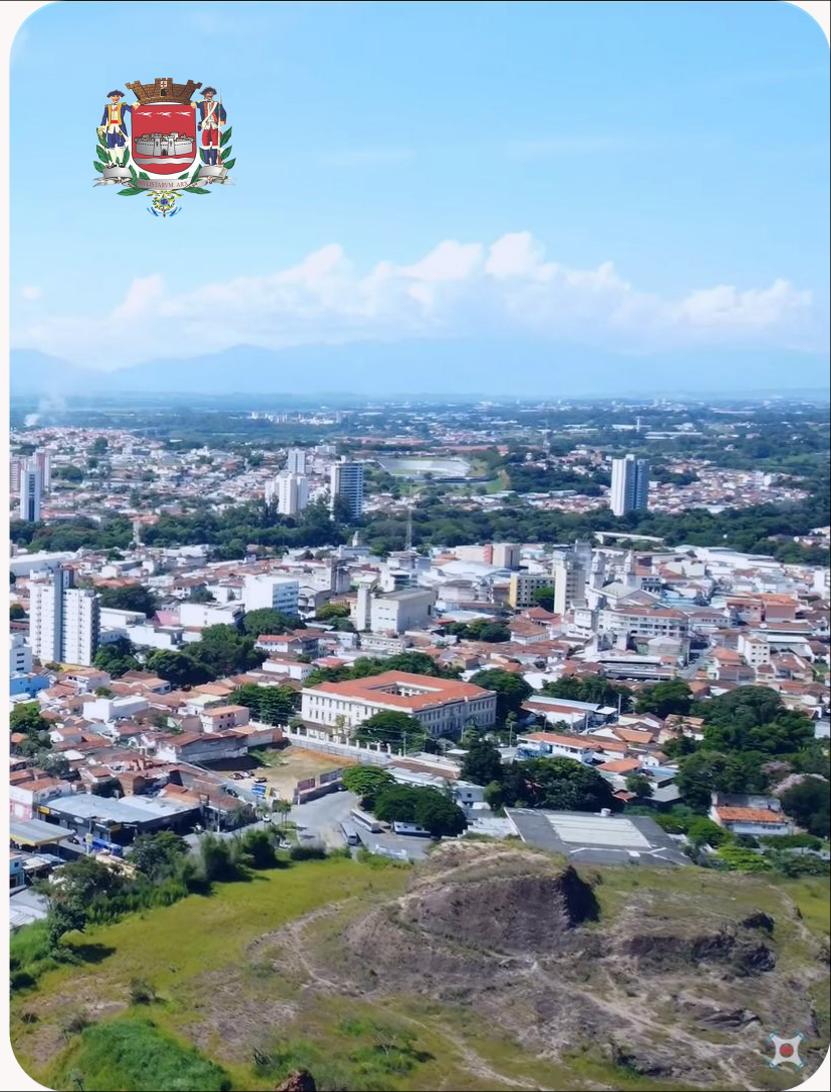
Prefeitura Municipal da
Estância Turística de

Guaratinguetá

I - 4 – DISTRITO CRIATIVO RESIDENCIAL - DCR: Z I - 4:

Pertencem ao Distrito Criativo Residencial os imóveis com frente para os seguintes logradouros públicos, nos trechos descritos:

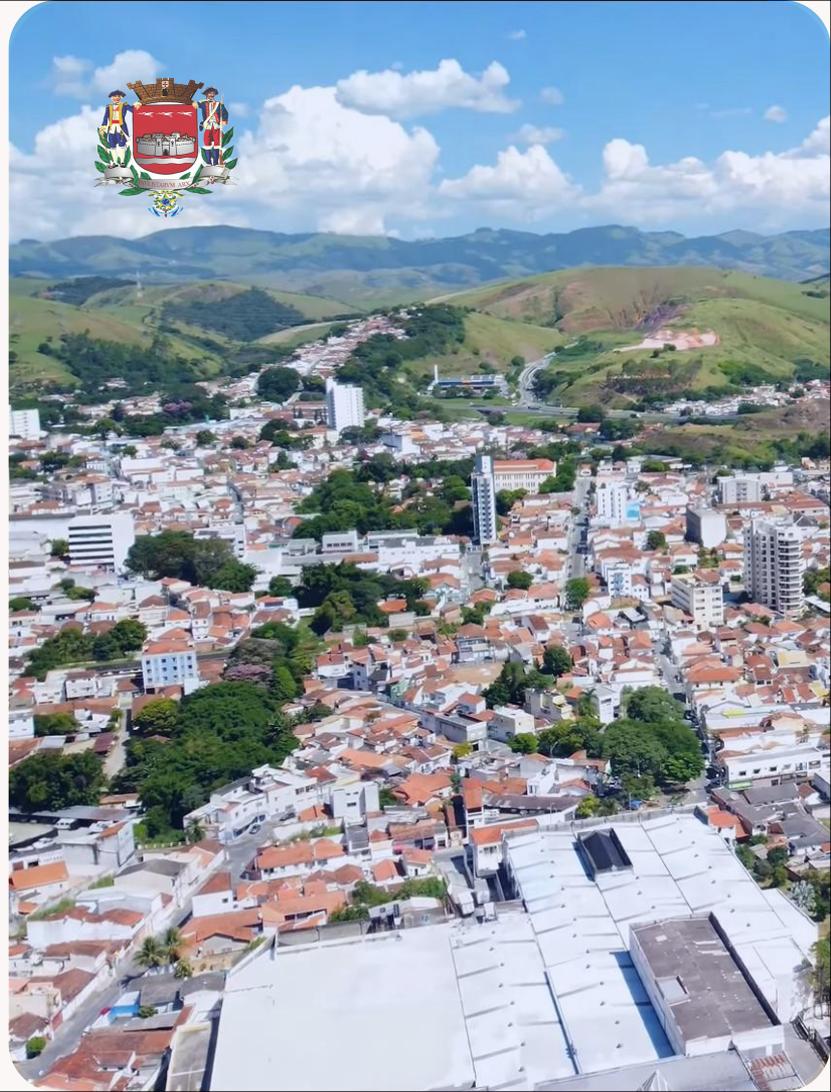
- Ladeira Vigário Macário;
- Praça Piratininga;
- Rua Álvares Cabral (trecho da Rua Cel. Pires Barbosa até a Praça Piratininga);
- Rua Coronel Pires Barbosa (trecho da Rua Álvares Cabral até a Rua Visconde de Guaratinguetá);
- Rua Coronel Tamarindo (trecho entre a Rua Vigário Martiniano e a Praça Homero Ottoni);
- Rua Coronel Virgílio;
- Rua Costa Braga;
- Rua Domingos Rodrigues Alves (trecho da Rua José Bonifácio até a Rua Cel. Pires Barbosa);
- Rua Dr. Castro Santos;
- Rua Visconde de Guaratinguetá (trecho entre a Rua Pires Barbosa e a Rua Coronel Virgílio),



I - 4 – DISTRITO CRIATIVO RESIDENCIAL - DCR: Z I - 4:

Pertencem ao Distrito Criativo Residencial os imóveis com frente para os seguintes logradouros públicos, nos trechos descritos:

- Rua Duque de Caxias;
- Rua Feijó;
- Rua Gama Rodrigues (trecho entre a Rua Marechal Deodoro e a Rua Santa Clara);
- Rua Lamartine Delamare;
- Rua Marechal Floriano Peixoto;
- Rua Monsenhor Filippo;
- Rua Padre Anchieta;
- Rua Pórcia Clementina;
- Rua Prudente de Moraes;
- Rua Rafael Brotero;
- Rua São Benedito;
- Rua São Francisco;
- Rua Sete de Setembro;
- Rua Tamandaré (trecho entre a Rua Duque de Caxias até a Av. José Juvenal Monteiro dos Santos);
- Rua Vigário Martiniano.



Quadro de zoneamento

Cada zona tem regras específicas para uso do solo, incentivando comércio, serviços, lazer e moradia com respeito à infraestrutura e transporte público já existentes.



Prefeitura Municipal da
Estância Turística de

Guaratinguetá

ITENS	ZONA	USOS PERMITIDOS	ÁREA MÍNIMA(m ²)	FRENTE MÍNIMA(m)	RECUO MÍNIMO(m)			TAXA DE OCUP. %	COEFF. DE APROV.	Nº DE PAV.
					FRENTE	FUNDOS	LATERAL			
I	Centro Principal (Redação dada pela Lei nº 5.715/2024)	R1a, CS1, CS3, II, R2	125	5	2	(*)	(*)	80	2	0
		INS	250	10	4	2	2	70	4	3
		R1a, CS1, CS3, CS4 (*8), II, R2	250	10	4	(*)	(*)	70	3	0
		R1a	500	15	4	(*)	(*)	70	4	0
		CS4 (*10)	500	15	4	2	2	70	4	0
		CS1, CS2, CS3, II, R2	500	15	4	2	2	70	6	20
		R3	500	15	4	(*)	(*)	70	2	2
		INS - RLG (*12)	(*13)	(*13)	4	2	2	70	4	3

ITENS	ZONA CRIATIVA - COMERCIAL	USOS PERMITIDOS	ÁREA MÍNIMA(m ²)	FRENTE MÍNIMA(m)	RECUO MÍNIMO(m)			TAXA DE OCUP. %	COEFF. DE APROV.	Nº DE PAV.
					FRENTE	FUNDOS	LATERAL			
ZCC		CS1, CS3, II	125	5	0	(*)	(*)	100	2	2
		INS	250	10	0	(*)	(*)	100	2	2
		CS1, CS3, CS4 (*8), II	250	10	0	(*)	(*)	100	6	10
		CS4 (*10)	500	15	0	(*)	(*)	100	6	10
		CS1, CS2, CS3, II	500	15	0	(*)	(*)	100	6	10
		INS - RLG (*12)	(*13)	(*13)	0	(*)	(*)	100	6	10

ZCC - Rua João de Castro Coelho, Rua Visconde do Rio Branco, Rua Benedito Honório de Oliveira, Rua Marechal Deodoro, Rua Pedro Marcandes, Rua João da Silva Freitas, Rua 9 de julho, Rua Dr. Martiniano, Rua Gama Rodrigues (trecho entre o viaduto e a Rua Marechal Deodoro), Av. João Batista Rangel de Camargo (trecho entre o viaduto e a rotatória do Monumento às Garças), Praça Santo Antônio, Rua Dr. Moraes Filho, Rua Dr. Ernesto de Castro, Rua Comendador João Galvão, Rua Comendador Rodrigues Alves (trecho entre a Rua Domingos Rodrigues Alves e a Praça Conselheiro Rodrigues Alves).

ITENS	ZONA CRIATIVA - RESIDENCIAL	USOS PERMITIDOS	ÁREA MÍNIMA(m ²)	FRENTE MÍNIMA(m)	RECUO MÍNIMO(m)			TAXA DE OCUP. %	COEFF. DE APROV.	Nº DE PAV.
					FRENTE	FUNDOS	LATERAL			
ZCR		R1a, CS1, R2	125	5	0	(*)	(*)	100	2	2
		INS	250	10	0	(*)	(*)	100	2	2
		R1a, CS1, R2	250	10	0	(*)	(*)	100	6	15
		R1a	500	15	0	(*)	(*)	100	6	15
		CS4 (*10)	500	15	0	(*)	(*)	100	6	15
		CS1, R2	500	15	0	(*)	(*)	100	6	15
		R3	500	15	0	(*)	(*)	100	6	15
		INS - RLG (*12)	(*13)	(*13)	0	(*)	(*)	100	6	15

ZCR - Rua Álvares Cabral (trecho da Rua Cel. Pires Barbosa até a Praça Piratininga), Praça Piratininga, Rua Padre Anchieta, Rua São Benedito, Rua Dr. Castro Santos, Rua Pórcia Clementina, Rua Cel Pires Barbosa (trecho da Rua Álvares Cabral até a Rua Visconde de Guaratinguetá), Rua Domingos Rodrigues Alves (trecho da Rua José Bonifácio até a Rua Cel. Pires Barbosa), Rua Monsenhor Filippo, Rua São Francisco, Rua Lamartine Delamare, Rua Costa Braga, Rua Feijó, Rua 7 de Setembro, Rua Duque de Caxias, Rua Rafael Brotero, Ladeira Vigário Macário, Rua Vigário Martiniano, Rua Prudente de Moraes, Rua Coronel Tamaíndo (trecho entre a Rua Vigário Martiniano e a Praça Homero Ottoni), Rua Tamandaré (trecho entre a Rua Duque de Caxias até a Av. José Juvenal Monteiro dos Santos), Rua Gama Rodrigues (trecho entre a Rua Marecha Deodoro e a Rua Santa Clara), Rua Marechal Floriano Peixoto, Rua Visconde de Guaratinguetá (trecho entre a Rua Pires Barbosa e a Rua Coronel Virgílio), Rua Coronel Virgílio.

(1) Não se aplica o disposto no Quadro 011 às zonas ZCC e ZCR, sendo dispensável a obrigatoriedade de vagas de garagem

Zona Rural

Lei de uso e ocupação do solo



Prefeitura Municipal da
Estância Turística de
Guaratinguetá

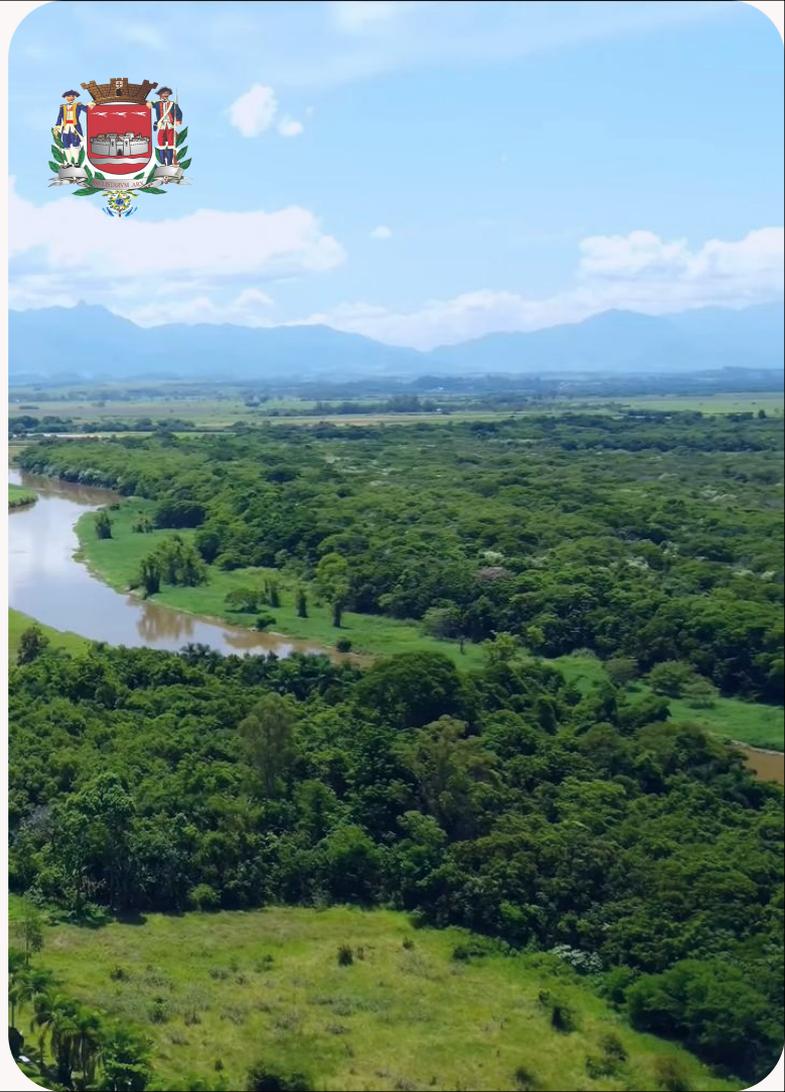


Zona Rural e de Preservação

ARTIGO 4º - O § 1º do Art. 7º da Lei Municipal nº 1.925, de 22 de outubro de 1986, incluído pela Lei nº 3672, de 29 de setembro de 2003, alterado pela Lei nº 5.658, de 28 de maio de 2024 passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 6º ...

.....
§1º - São permitidos na Zona Rural, excetuado nas áreas de Proteção aos Mananciais definidas através da Lei Municipal nº 1.704, de 17 de dezembro de 1982, os usos destinados ao desenvolvimento agrícola, pecuário, florestal, minerário, agroindustrial, admitindo-se serviços de hospedagem, de turismo, de lazer, de **alimentação**, clubes de tiro desde que respeitadas as demais exigências legais e regulamentares, vedados os usos urbanos incompatíveis com a preservação da qualidade e da quantidade dos recursos hídricos e a degradação do solo, respeitados os limites e restrições da legislação específica, de acordo com Quadro V, anexo e integrante desta Lei.”



Zona Rural e de Preservação

ARTIGO 5º - O Quadro V, a que se refere o Art. 17, da Lei Municipal nº 1.925, de 22 de outubro de 1986, que estabelece as diretrizes básicas para o uso e a ocupação do solo no Município da Estância Turística de Guaratinguetá, e dá outras providências, alterado pela Lei Municipal nº 4.927, de 12 de dezembro de 2018 e pela Lei Nº 5.658, de 28 de maio de 2024, passa a vigorar acrescido da seguinte redação:



Prefeitura Municipal da
Estância Turística de

Guaratinguetá

QUADRO V										
ZONAS	USOS									
	Urbano (* 1)	Comércio / Serviços de apoio ao tráfego rodoviário (*3)	Usinas de geração de Energia Fotovoltaica/ Solar (*4)	Agrícola / pecuário/ equino, suíno, ovino cultura / florestal (*3)	Minerário (*3)	Ecoturismo, Serviços de hospedagem, alimentação e lazer de pequeno porte com musica ao vivo (*3)	Mata Nativa	Indústria I 1 (*2) (*3)	Indústria I 2 (*2) (*3)	Indústria I 3 (*2) (*3)
PROTEÇÃO AOS MANANCIAIS	-----Vide Lei Municipal n.º 1.704 de dezembro de 1982-----									
PRESERVAÇÃO PERMANENTE	N	N	N	N	N	N	S	N	N	N
PRESERVAÇÃO AO USO URBANO	N	N	N	S	S	S	S	S	N	N
PRESERVAÇÃO AGRÍCOLA	N	S	S	S	S	S	S	S	S	S
RURAL REMANESCENTE	N	S	S	S	S	S	S	S	S	S
<i>Legenda</i> S : Uso permitido N : Uso proibido										
ITENS	OBSERVAÇÕES									
* 1	Uso Urbano – usos constantes no artigo 9º									
* 2	Permitidas indústrias, em áreas menores que 100 há, restritas a agro-indústria, cerâmicas artesanais, minerário, cervejaria e cachaçarias artesanais, abate e conservação de bovinos, bubalinos, ovinos, aves, suínos, peixes, rãs, coelhos e outros, fabricação de subprodutos, processamento de gêneros alimentícios e conservas. Não serão permitidas atividades previstas no anexo I da Resolução CONAMA n.º 237 de 19/12/97, com exceção das acima elencadas.									
* 3	Mediante a adoção de métodos e técnicas conservacionistas do solo e das águas; Vedados os usos urbanos incompatíveis com a preservação da qualidade e quantidade dos recursos hídricos e a degradação do solo, respeitando os limites e restrições da legislação específica									
* 4	Permitida a abertura de CNPJ no local, desde que os CNAEs sejam relacionados as atividades de geração de energia solar.									

Conclusões

O objetivo deste projeto de lei é readequar zoneamento do Centro histórico para a realidade atual e também colaborar para a revitalização do centro de forma organizada e planejada, permitindo novos comercios, interesses turísticos, além de proporcionar equilíbrio habitacional para a região.



Prefeitura Municipal da
Estância Turística de
Guaratinguetá



Obrigado

Em caso de dúvidas entre em contato:
planejamento@guaratingueta.sp.gov.br
(12) 3133-3555
Rua Duque de Caxias, 100 – Centro



Prefeitura Municipal da
Estância Turística de
Guaratinguetá