



JUSTIFICATIVA

Referente a proposta de Minuta visando a alteração e ampliação da Lei Municipal nº 1.925, de 22 de outubro de 1986 e suas posteriores alterações - Lei de Uso e Ocupação do Solo.

A presente proposta tem como objetivo disciplinar a extração de argila e saibro neste Município, especialmente nas áreas urbanas, de forma a permitir o desenvolvimento de obras de construção civil e infraestrutura urbana, garantindo segurança, proteção ambiental e compatibilidade com o zoneamento urbano.

O Município da Estância Turística de Guaratinguetá está prestes a realizar importantes obras de infraestrutura, incluindo:

- Implantação do Anel Viário;
- Sistemas de drenagem urbana e
- Aterros e pavimentação de vias públicas.

Para a execução dessas obras, é necessário dispor de argila, saibro e terra de qualidade, garantindo eficiência, economia e cumprimento dos prazos.

A minuta de alteração legislativa proposta define:

- Áreas onde a extração é permitida, garantindo a legalidade e a compatibilidade urbanística;
- Áreas vedadas, como APPs, Unidades de Conservação, mananciais, áreas tombadas, zonas residenciais, equipamentos sensíveis e outros locais protegidos;
- Regras e exigências técnicas, como título minerário da ANM, licença ambiental, PRAD, EIV, controle de poeira e ruído, drenagem e monitoramento ambiental;
- Medidas de fiscalização e garantia de recuperação ambiental, incluindo caução ou garantia financeira.



Dessa forma, a atualização legislativa busca equilibrar a necessidade de obras públicas essenciais com a proteção ambiental e a qualidade de vida da população, garantindo que a extração de argila e saibro ocorra de forma ordenada, segura e responsável.

O presente projeto também tem como objetivo atualizar o inciso XI do Art. 9º da Lei Municipal nº 1.925/1986, de modo a incluir, de forma clara, a possibilidade de instalação de asilos mantidos por pessoas jurídicas com fins lucrativos, no contexto das áreas institucionais do Município.

A medida busca atender à crescentemente demanda por atendimento a idosos, garantindo que a legislação urbana reflita a realidade demográfica e social do município, possibilitando que novas instituições possam se instalar respeitando normas legais e regulamentares, sem prejuízo da segurança, acessibilidade e qualidade do serviço prestado.

Ao mesmo tempo, a proposta de alteração de lei mantém o reconhecimento das instituições sem fins lucrativos como prioridade, mas amplia a possibilidade de atuação de entidades privadas com fins lucrativos, desde que observem a legislação aplicável, promovendo um equilíbrio entre interesse social e viabilidade econômica.

Esta atualização integra o processo de modernização da legislação municipal de uso e ocupação do solo, fortalecendo a oferta de equipamentos urbanos e comunitários, especialmente aqueles voltados ao atendimento da população idosa, em conformidade com princípios de ordenamento territorial, segurança urbana e responsabilidade social.

Esta minuta ainda tem por objetivo permitir a verticalização de edifícios residenciais com até 20 andares no zoneamento Z VII denominado de Residencial e Serviços de Pequeno Porte, localizado nas proximidades da região central deste Município.



Essa medida está alinhada com os princípios modernos de planejamento urbano e densificação sustentável, buscando:

1- Reabilitar e fortalecer o centro da cidade:

- A concentração populacional próxima ao centro estimula comércio, serviços e atividades culturais, promovendo dinamismo econômico e revitalização urbana.
- A verticalização ajuda a reduzir a expansão periférica desordenada, diminuindo custos com infraestrutura e transporte público.

2- Otimização do uso do solo urbano

- A verticalização permite aproveitamento eficiente do solo, evitando ocupação horizontal excessiva em áreas próximas ao centro.
- Contribui para uma maior densidade demográfica sem ocupar novas áreas verdes ou rurais, respeitando o princípio da sustentabilidade urbana.

3- Sustentabilidade e mobilidade

- Maior densidade urbana perto do centro facilita o uso de transporte público, bicicletas e caminhada, reduzindo dependência de veículos individuais e emissões de poluentes.
- Estimula a implantação de infraestrutura urbana eficiente, como redes de água, esgoto, drenagem e energia.

4- Desenvolvimento social e econômico

- A verticalização promove diversidade de habitação e pode permitir moradia de diferentes faixas de renda, incentivando o comércio local e a geração de empregos.
- A proximidade de serviços, escolas e equipamentos urbanos aumenta a qualidade de vida dos moradores.

5- Segurança urbana e habitacional



- Empreendimentos verticais tendem a incorporar soluções modernas de segurança, como portarias controladas, monitoramento por câmeras e sistemas de acesso restrito, proporcionando maior proteção aos moradores.
- A maior concentração de pessoas em uma mesma área contribui para a vigilância natural do espaço urbano, aumentando a sensação de segurança nas vias públicas.
- A ocupação mais intensa e organizada do território reduz a ocorrência de imóveis ociosos e áreas subutilizadas, que frequentemente se tornam pontos vulneráveis à criminalidade.

6- Controle urbanístico

- O limite de 20 andares equilibra densidade e conforto urbano, evitando impactos excessivos sobre ventilação, insolação, circulação de veículos e paisagem urbana.
- A lei prevê normas urbanísticas complementares, como recuos, gabaritos, vagas de estacionamento e áreas verdes, garantindo segurança e harmonia com o entorno.

Em resumo, a verticalização planejada no bairro no zoneamento Z VII denominado de Residencial e Serviços de Pequeno Porte, busca revitalizar o centro urbano, fortalecer o comércio local, melhorar a mobilidade e criar um padrão de ocupação mais sustentável e eficiente, alinhado às boas práticas de planejamento urbano moderno.

Guaratinguetá, 08 de maio de 2026.

Eng. JOÃO UBIRATAN DE LIMA E SILVA

Secretaria Municipal de Planejamento, Coordenação e Planejamento



PROPOSTA DE MINUTA

PROJETO DE LEI MUNICIPAL Nº XXXXXX, DE XX DE MARÇO DE 2026

Altera e amplia a Lei Municipal nº 1.925, de 22 de outubro de 1986 e, suas alterações – Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 1º O art. 9º, da Lei Municipal nº 1.925, de 1986, passa a vigorar acrescido do seguinte inciso XIII:

“Art. 9º ...
.....

XIII – EXTRAÇÃO MINERAL DE ARGILA E SAIBRO – EMAS – Compreendem:

As áreas urbanas onde é permitida a atividade de extração das substâncias minerais argila e saibro, destinadas à construção civil.

§ 1º Nas zonas urbanas especificadas nesta Lei, a atividade de extração das substâncias minerais argila e saibro poderá ser admitida como uso do solo, desde que observadas as disposições desta Lei, a legislação ambiental aplicável e a obtenção do respectivo título minerário perante a Agência Nacional de Mineração (ANM).

§ 2º Fica vedada a atividade de extração das substâncias minerais argila e saibro nas seguintes áreas do território municipal:

- a)- Áreas de Preservação Permanente – APP, nos termos do Código Florestal;
- b)- Unidades de Conservação de Proteção Integral, nos termos do Sistema Nacional de Unidades de Conservação (SNUC), tais como Estação Ecológica, Reserva Biológica, Parque Municipal, Monumento Natural e Refúgio de Vida Silvestre;
- c)- Zonas classificadas como estritamente residencial, recreativo, institucional, BASF e imóveis ou terrenos nos quais estejam implantados estabelecimentos industriais em funcionamento, devidamente licenciados pelos órgãos competentes.
- d)- Áreas de proteção de mananciais e de captação para abastecimento público;
- e)- Áreas tombadas ou em processo de tombamento pelo órgão municipal competente ou por órgãos estadual e federal;

§ 3º A atividade de extração das substâncias minerais argila e saibro, somente poderá ser exercida mediante:

- a)- Título minerário válido emitido pela Agência Nacional de Mineração (ANM);
- b)- Licença ambiental junto ao órgão ambiental competente;
- c)- Aprovação municipal de uso do solo;
- d)- Apresentação de Plano de Recuperação de Área Degradada (PRAD);
- e)- Apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), nos termos da legislação municipal e do Estatuto da Cidade, quando a atividade puder gerar impactos urbanísticos relevantes, especialmente relacionados a tráfego de veículos pesados, ruído, poeira, vibração ou alteração da dinâmica urbana.

§ 4º Para a execução da atividade o empreendimento deverá:



- a)- Implantar barreiras de contenção de poeira;
- b)- Controlar ruído e vibração;
- c)- Estabelecer rotas específicas para o transporte da carga;
- d)- Executar a devida recuperação do piso por onde transitar a carga;
- e)- Manter sistema de controle de drenagem;
- f)- Executar plano de monitoramento ambiental periódico.
- g)- Adotar medidas de controle de tráfego de veículos pesados, incluindo sinalização, horários de circulação e limpeza das vias públicas utilizadas para o transporte mineral.

§ 5º Recuperação da área: Encerrada a atividade o empreendedor deverá:

- a)- Executar integralmente o Plano de Recuperação de Área Degradada (PRAD);
- b)- Destinar a área para uso compatível com o zoneamento urbano, mediante aprovação do Município.

§6º Quando se tratar de obra pública enquadrada no regime de Registro de Extração, deverá ser apresentado o respectivo título expedido pela Agência Nacional de Mineração (ANM).

§ 7º O Município poderá exigir caução ambiental ou garantia financeira para assegurar a recuperação da área ao final da exploração.

§ 8º Compete ao Município fiscalizar o cumprimento das normas urbanísticas, sem prejuízo da competência federal e estadual.

§ 9º O exercício da atividade de extração das substâncias minerais argila e saibro, não dispensa o cumprimento da legislação federal e estadual aplicável, nem substitui as competências da União relativas à autorização e fiscalização da referida atividade mineral. ”

Art. 2º O Quadro I, do art. 10, da Lei Municipal nº 1.925/86, alterado pela Lei 5.658/2024 e a Lei 5.715/2024 passa a vigorar acrescido da seguinte redação abaixo e com a revogação do *16 no Quadro Observações:

QUADRO I										
ITENS	ZONA	USOS PERMITIDOS	ÁREA MÍNIMA (m²)	FRENTE MÍNIMA (m)	RECUO MÍNIMO(m)			TAXA DE OCUP. %	COEF. DE APROV.	Nº DE PAV
					FRENTE	FUNDOS	LATERAL			
XII	Corredor tipo E	R1a	250,00	10,00	(*1)	(*)	(*)	0,70	1,50	2
		CS1 (*5), CS3	250,00	10,00	(*1)	(*)	(*)	0,70	2,00	3
		R2	300,00	10,00	(*1)	2,00	2,00	0,70	4,00	0
		R2	600,00	20,00	(*1)	2,00	2,00	0,70	8,00	20
		R3	5.000,00	15,00	(*1)	(*)	(*)	0,70	2,00	2
		INS	250,00	10,00	(*1)	2,00	2,00	0,70	4,00	3
		INS – RLG (*12)	(*13)	(*13)	(*1)	2,00	2,00	0,70	4,00	3

QUADRO I	
OBSERVAÇÕES	
ITENS	
*16	Revogado.

Handwritten signature in blue ink.



Art. 3º O Inciso XII – 1, do art. 6º, da Lei Municipal nº 1.925, de 22 de outubro de 1986, passa a vigorar acrescido da seguinte redação:

“Art. 6º ...

.....
XII – CORREDORES

XII – 1 – CORREDOR COMERCIAL:

Pertencem aos corredores comerciais os imóveis com frente para os seguintes logradouros públicos, nos trechos descritos:

Corredor Comercial Tipo E:

Rua Otávio França

Rua Euclídes da Cunha (o trecho entre a Av. Ministro Urbano Marcondes e a Av. Pedro de Toledo)

Rua Embaixador Rodrigues Alves”.

Art. 4º O Quadro III, do art. 15 da Lei Municipal nº 1.925/86, alterado pela Lei 5.658/2024 e a Lei 5.715/2024, passa a vigorar acrescido da seguinte redação:

CORREDORES COMERCIAIS		QUADRO III				
		RECUOS OBRIGATÓRIOS				
		4,00 m	5,00 m	10,00 m	15,00 m	20,00 m
Corredor Tipo E	Rua Otávio França		XO			
	Rua Euclídes da Cunha (o trecho entre a Av. Ministro Urbano Marcondes e a Av. Pedro de Toledo)		XO			
	Rua Embaixador Rodrigues Alves		XO			

Art. 5º O inciso XI, do Art 9º, da Lei Municipal nº 1.925/86, alterado pela Lei nº 4.811/2017, passa a vigorar acrescido da seguinte redação:

“Art 9º ...

.....
XI – Institucional – INS – Compreendem:

Áreas de uso público destinadas a instalação de equipamentos urbanos e comunitários tais como: asilos, orfanatos, albergues e estabelecimentos congêneres, mantidos pelo poder público ou por entidades civis, sem fins lucrativos.

Parágrafo único: Incluem-se, igualmente, entre os equipamentos de que trata o caput, os asilos mantidos por pessoas jurídicas com fins lucrativos, desde que atendam às normas legais e regulamentares aplicáveis.(...)”.