



Câmara Municipal da Estância Turística de Guaratinguetá

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

PROJETO DE LEI LEGISLATIVO Nº 0005-2021

Dá nova redação ao Quadro I 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 de Guaratinguetá, e dá outras providências.

PROCESSO Nº 0513-AN

Art. 1º O Quadro I, de que trata o art. 10, da Lei Municipal nº 1.925, de 1986, com redação dada pela Lei Municipal nº 5.089, de 6 de agosto de 2020, passa a vigorar com a redação dada pelo Quadro I, anexo e integrante desta Lei.

Art. 2º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Recinto do Plenário “Vereador João Mod”, março de 2021.

MARCELO COUTINHO “CELÃO”
Vereador

Departamento Legislativo – MC/ma/cm.



Câmara Municipal da Estância Turística de Guaratinguetá

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

JUSTIFICATIVA

Projeto de Lei Legislativo nº 0005-2021
Processo nº 0513-AN

Senhor Presidente,
Nobres Senhores Vereadores:

O presente Projeto de Lei Legislativo, que temos a grata satisfação de submeter à criteriosa apreciação do Plenário desta Casa, tem por objetivo acompanhar a dinâmica do desenvolvimento da cidade e modernizar a Lei Municipal nº 1.925, de 22 de outubro de 1986 – Lei de Uso e Ocupação do Solo, de acordo com a atual necessidade de nosso Município.

Para tanto pretendemos uma única alteração do Quadro I, da Lei de Uso e Ocupação do Solo, onde acrescentamos o uso CS2 – Comércio e Serviços Geradores de Tráfego, no Corredor Comercial Tipo G, do qual faz parte o trecho do Residencial Village Mantiqueira, na Rua Alberto Barbeta.

Ante a tudo o que foi dito, se espera a aprovação do presente Projeto, para o que esperamos contar com apoio unânime de Vossas Excelências.

Recinto do Plenário “Vereador João Mod”, março de 2021.

MARCELO COUTINHO “CELÃO”
Vereador

Objeto de Deliberação.

As Comissões Permanentes:

Constituição/Justiça/Redação Legislação Participativa
Econômica/Finanças/Orçamento
Educação/Saúde/Esportes/Assistência Social
Transporte Público e Defesa do Consumidor

Prazo de cinco (5) dias úteis para apresentarem Emendas

Início: 03/03/21 Término: 08/03/2021

Sala das Sessões: 02 / 03/2021

Presidente da Câmara

1º Secretário

Protocolo Nº 0534-2021
01/03/2021

Diretoria Legislativa – MC/ma/cm.



Projeto de Lei Legislativo nº 0005-2021 – continuação.

-1-

ITENS	ZONA	USOS PERMITIDOS	ÁREA MÍNIMA(m ²)	FRENTE MÍNIMA(m)	RECUO MÍNIMO(m)		TAXA DE OCUP. %	COEF. DE APROV.	Nº DE PAV
					FRENTE	LATERAL			
I	Centro Principal	R1a, CS1, CS3, I1, R2	125,00	5,00	2,00	(*)	0,80	2,00	0
		INS	250,00	10,00	4,00	2,00	0,70	4,00	3
		R1a, CS1, CS3, I1, R2	250,00	10,00	4,00	(*)	0,70	3,00	0
		R1a	500,00	15,00	4,00	(*)	0,70	4,00	0
		CS4 (*10)	500,00	15,00	4,00	2,00	0,70	4,00	0
		CS1, CS2, CS3, I1, R2	500,00	15,00	4,00	2,00	0,70	6,00	20
II	Residencial de alta densidade (*6)	R3	5.000,00	15,00	4,00	(*)	0,70	2,00	2
		INS – RLG (*12)	(*13)	(*13)	4,00	2,00	0,70	4,00	3
		R1a, CS3, I1, CS1	125,00	5,00	4,00	(*)	0,70	2,00	0
		CS4 (*10)	250,00	10,00	4,00	2,00	0,70	2,00	2
		R2	250,00	10,00	4,00	(*)	0,70	2,00	0
		R2, CS2	500,00	15,00	4,00	2,00	0,70	6,00	20
III	Residencial de média densidade (*6)	R3	5.000,00	15,00	4,00	(*)	0,70	2,00	2
		INS	250,00	10,00	4,00	2,00	0,70	2,00	3
		INS – RLG (*12)	(*13)	(*13)	4,00	2,00	0,70	2,00	3
		R1a, R1b, I1, CS1	250,00	10,00	4,00	(*)	0,70	2,00	0
		R2	250,00	10,00	4,00	(*)	0,70	2,00	0
		INS	250,00	10,00	4,00	(*)	0,70	2,00	3
IV	Residencial de baixa densidade (*6)	R2	500,00	15,00	4,00	2,00	0,70	6,00	20
		R3	5.000,00	15,00	4,00	(*)	(*)	(*)	0
		INS	250,00	10,00	4,00	2,00	0,70	2,00	3
		INS – RLG (*12)	(*13)	(*13)	4,00	2,00	0,70	2,00	3
		R1a, R1b, CS1, CS4 (*8), I1	250,00	10,00	4,00	(*)	0,60	2,00	0
		CS4 (*10)	250,00	10,00	4,00	2,00	0,70	2,00	2
V	Estritamente residencial	R2, CS2, CS4, I2	500,00	15,00	4,00	2,00	0,60	2,00	0
		R3	5.000,00	15,00	4,00	(*)	(*)	(*)	0
		INS	250,00	10,00	4,00	2,00	0,70	2,00	3
		INS – RLG (*12)	(*13)	(*13)	4,00	2,00	0,70	2,00	3
		R1a	250,00	10,00	4,00	(*)	0,60	1,50	2
		INS – RLG (*12)	250,00	10,00	4,00	2,00	0,70	2,00	2



Projeto de Lei Legislativo nº 0005-2021 – continuação.

-2-

ITENS	ZONA	USOS PERMITIDOS	ÁREA MÍNIMA(m²)	FRENTE MÍNIMA(m)	RECUO MÍNIMO(m)		TAXA DE OCUP. %	COEF. DE APROV.	Nº DE PAV	
					FRENTE	LATERAL				
VI	Interesse turístico	R1a, R1b, CS1, CS3	250,00	10,00	4,00	(*)	0,60	2,00	0	
		INS	250,00	10,00	4,00	2,00	0,70	2,00	2	
		R2, CS2, CS4 (*8)	500,00	15,00	4,00	2,00	0,60	2,00	0	
		R3	5.000,00	15,00	4,00	(*)	0,60	2,00	0	
		INS – RLG (*12)	(*13)	(*13)	4,00	2,00	0,70	2,00	2	
VII	Industrial	CS1, CS4 (*8), I1	250,00	10,00	4,00	(*)	0,70	1,00	0	
		INS	250,00	10,00	4,00	2,00	0,70	2,00	2	
		CS2, CS4 (*10)	500,00	15,00	4,00	2,00	0,70	2,00	0	
		CS4, CS5, I2, I3, I4	1.000,00	20,00	15,00	4,00	4,00	0,70	1,00	0
		INS – RLG (*12)	(*13)	(*13)	4,00	2,00	2,00	0,70	2,00	2
VIII	Industrial II (Potim)	Suprimido em função da Lei nº 7.664 de 30/12/91, publicada no diário oficial do Estado Seção 1, São Paulo, 101 (247) de 31/12/91								
IX	Institucional	CS1	500,00	20,00	10,00	4,00	0,70	1,00	0	
X	Comércio e serviços de grande porte	R1a, R1b, CS1, CS4, (*8)	250,00	10,00	4,00	(*)	0,70	2,00	0	
		INS	250,00	10,00	4,00	2,00	0,70	2,00	2	
		R2, CS2, CS3, CS4, I1, I2, CS4 (*10)	500,00	15,00	4,00	2,00	0,70	2,00	0	
		INS -RLG (*12)	(*13)	(*13)	4,00	2,00	2,00	0,70	2,00	2
XI	REVOGADA									



ITENS	ZONA	USOS PERMITIDOS	ÁREA MÍNIMA(m ²)	FRENTE MÍNIMA(m)	RECUE MÍNIMO(m)			TAXA DE OCUP. %	COEF. DE APROV.	Nº DE PAV
					FRENTE	FUNDOS	LATERAL			
XII	Corredor tipo A	CS1, R1a	150,00	5,00	(*)	(*)	(*)	0,70	2,00	0
		CS1, R1a	250,00	10,00	(*)	(*)	(*)	0,70	3,00	0
		CS3, CS4 (*8), I1	250,00	10,00	(*)	2,00	(*)	0,70	3,00	0
		CS4 (*10)	250,00	10,00	(*)	2,00	2,00	0,70	3,00	3
		CS2	500,00	15,00	(*)	(*)	(*)	0,70	3,00	0
		R2, CS4	500,00	15,00	(*)	2,00	2,00	0,70	8,00	20
		R3	5.000,00	15,00	(*)	(*)	(*)	0,70	2,00	2
		INS	250,00	10,00	(*)	2,00	2,00	0,70	3,00	0
		INS – RLG (*12)	(*13)	(*13)	(*)	2,00	2,00	0,70	3,00	0
		CS1, R1a	250,00	10,00	(*)	(*)	(*)	0,70	3,00	0
		CS3, CS4 (*8), I1, INS, CS4 (*10)	250,00	10,00	(*)	2,00	2,00	0,70	3,00	0
		CS4 (*10)	500,00	15,00	(*)	2,00	2,00	0,70	3,00	0
		Corredor tipo B	Corredor tipo B	CS4 (*10)	500,00	15,00	(*)	2,00	2,00	0,70
CS2	500,00			15,00	(*)	(*)	(*)	0,70	4,00	0
R2, CS4, CS5 (*4)	500,00			15,00	(*)	2,00	2,00	0,70	8,00	20
R3	5.000,00			15,00	(*)	(*)	(*)	0,70	2,00	2
INS – RLG (*12)	(*13)			(*13)	(*)	2,00	2,00	0,70	4,00	0
CS1, R1a	250,00			10,00	(*)	(*)	(*)	0,70	3,00	0
CS3, CS4 (*8), I1	250,00			10,00	(*)	2,00	(*)	0,70	3,00	0
INS	250,00			10,00	(*)	2,00	2,00	0,70	4,00	3
CS4 (*10)	500,00			15,00	(*)	2,00	2,00	0,70	4,00	0
CS2	500,00			15,00	(*)	(*)	(*)	0,70	4,00	0
R2, CS4, CS5 (*4)	500,00			15,00	(*)	2,00	2,00	0,70	8,00	20
I2	1.000,00			20,00	(*)	3,00	3,00	0,70	3,00	0
R3	5.000,00			15,00	(*)	(*)	(*)	0,70	2,00	2
Corredor tipo C	Corredor tipo C	INS – RLG (*12)	(*13)	(*13)	(*)	2,00	2,00	0,70	4,00	3
		CS1, R1a	250,00	10,00	(*)	(*)	(*)	0,70	3,00	0
		CS4 (*8), I1	250,00	10,00	(*)	2,00	(*)	0,70	3,00	0
		INS	250,00	10,00	(*)	2,00	2,00	0,70	4,00	3
		CS4 (*10)	500,00	15,00	(*)	2,00	2,00	0,70	4,00	0
		CS2	500,00	15,00	(*)	(*)	(*)	0,70	4,00	0
		R2, CS4, CS5 (*4)	500,00	15,00	(*)	2,00	2,00	0,70	8,00	20
		I2	1.000,00	20,00	(*)	3,00	3,00	0,70	3,00	0
		R3	5.000,00	15,00	(*)	(*)	(*)	0,70	2,00	2
		INS – RLG (*12)	(*13)	(*13)	(*)	2,00	2,00	0,70	4,00	3
		CS1, R1a	250,00	10,00	(*)	(*)	(*)	0,70	3,00	0
		CS4 (*8), I1	250,00	10,00	(*)	2,00	(*)	0,70	3,00	0
		INS	250,00	10,00	(*)	2,00	2,00	0,70	4,00	0
CS3, CS4(*10)	500,00	15,00	(*)	2,00	2,00	0,70	4,00	0		
CS2, CS4, CS5 (*4), I2, I3, I4	1.000,00	20,00	(*)	3,00	3,00	0,70	4,00	0		
Corredor tipo D	Corredor tipo D	R3	5.000,00	15,00	(*)	(*)	0,70	2,00	2	
		INS – RLG (*12)	(*13)	(*13)	(*)	2,00	2,00	0,70	4,00	0



ITENS	ZONA	USOS PERMITIDOS	ÁREA MÍNIMA(m²)	FRENTE MÍNIMA(m)	RECUE MÍNIMO(m)		TAXA DE OCUP. %	COEF. DE APROV.	Nº DE PAV
					FRENTE	LATERAL			
XII	Corredor tipo E	R1a	250,00	10,00	(*)	(*)	0,70	1,50	2
		CS1 (*5), CS3	250,00	10,00	(*)	(*)	0,70	2,00	3
		R2	300,00	10,00	(*)	2,00	0,70	4,00	0
		R2	600,00	20,00	(*)	2,00	0,70	8,00	20
		R3	5.000,00	15,00	(*)	(*)	0,70	2,00	2
		INS	250,00	10,00	(*)	2,00	0,70	4,00	3
		INS – RLG (*12)	(*13)	(*13)	(*)	2,00	0,70	4,00	3
		R1a, CS1	250,00	10,00	(*)	(*)	0,70	2,00	0
		CS4 (*8/*10), I1	250,00	10,00	(*)	2,00	0,70	2,00	3
		R2	300,00	10,00	(*)	2,00	0,70	4,00	0
XIII	Industrial Praia Grande	R2	500,00	15,00	(*)	2,00	0,70	8,00	20
		INS	250,00	10,00	(*)	2,00	0,70	2,00	0
		INS – RLG (*12)	(*13)	(*13)	(*)	2,00	0,70	2,00	0
		R1a	300,00	10,00	(*)	(*)	0,70	2,00	2
		CS1 (*5)	300,00	10,00	(*)	(*)	0,70	2,00	3
		CS2	500,00	15,00	(*)	(*)	0,70	3,00	0
		CS4 (*10)	1.000,00	30,00	(*)	(*)	0,70	2,00	2
		INS	250,00	10,00	(*)	2,00	0,70	4,00	2
		INS – RLG (*12)	(*13)	(*13)	(*)	2,00	0,70	4,00	2
		XIV	Aduaneira	A (*7)	2.000,00	30,00	15,00	4,00	0,50
B (*7)	4.000,00			50,00	15,00	4,00	0,60	3,00	0
XV									
XVI									
XVII	Residencial e serviços de pequeno porte	R1a	250,00	10,00	4,00	(*)	0,60	1,50	3
		CS1 (*9)	250,00	10,00	4,00	(*)	0,60	1,50	3
		INS, INS – RLG (*12)	250,00	10,00	4,00	2,00	0,60	2,00	3



Projeto de Lei Legislativo nº 0005-2021 – continuação.

-5-

QUADRO I										
XVIII	Residencial e serviços de grande porte	R1a, R1b, CS1, CS4 (*8), I1	250,00	10,00	4,00	(*)	(*)	0,60	2,00	0
		INS	250,00	10,00	4,00	2,00	2,00	0,60	2,00	2
		I2, CS2, CS4	500,00	15,00	4,00	2,00	2,00	0,60	2,00	0
		CS5, I2, I3, I4	1.000,00	20,00	15,00	4,00	4,00	0,70	1,00	0
		INS – RLG (*12)	(*13)	(*13)	4,00	2,00	2,00	0,60	2,00	2
XIX	Industrial Basf	I5	60.000,00	100,00	15,00	15,00	0,50	1,00	0	
XX	Recreativa	R1a, CS1, CS3	1.000,00	20,00	10,00	4,00	0,70	1,00	0	
XXI	Militar	R1a, CS1	1.000,00	20,00	10,00	4,00	0,70	1,00	0	



QUADRO I	
OBSERVAÇÕES	
	Recuo determinado pelo Código de Obras em vigor e/ou pelo Código Sanitário do Estado de São Paulo
	Vide Quadro III
*1	Normas para Conjuntos Habitacionais e de acordo com a Zona em que se situa
*3	Inclusive o pavimento térreo
*4	Exceto alínea b
*5	Restrito a: Comércio de roupas, calçados, acessórios, bijuterias e similares; Comércio de brinquedos, artigos infantis e similares; Comércio de armários, linhas, roupa de cama, mesa, banho e similares; Restaurantes, pizzarias, lanchonetes, sorveterias, padarias, confeitarias, rotisserias, casa de frios, buffets, empórios e similares; Ateliê de exposição de artes, pintura, cerâmicas e similares; Institutos de beleza, manicure, cabeleireiro, massagem, depilação e similares; Pet Shop Escritórios/Consultórios de prestação de serviços; Academias de Ginástica e dança; Escolas de línguas, música, artes, pintura, artesanato, pré-escola e escolas de ensino médio e fundamental; Comércio e locação de CD e DVD, Lan House e prestação de serviços na área de informática; Instituições beneficentes/filantropicas; Estacionamento para veículos de passeio e utilitário pequeno; Reparições públicas/autarquias; Drogarias, farmácias, perfumarias, drugstore e similares; Papelerias, livrarias, bancas de jornal e similares; Comércio de móveis, decorações e similares;
*6	As edificações a serem construídas nessas zonas deverão obedecer à legislação vigente no tocante ao gabarito de altura do Ministério de Aeronáutica
*7	Restrito a: A – Postos de abastecimento de combustíveis (com ou sem hospedaria) e serviços de apoio ao tráfego rodoviário (com ou sem hospedaria) B – Estabelecimentos de comércio atacadista: Armazéns Gerais (depósitos); Centrais de compras; Entrepósitos aduaneiros.
*8	<i>CS4 – Alínea d: "Estabelecimentos que utilizam máquinas ou utensílios ruidosos (oficinas de veículos motorizados e/ou serviços de funilaria, serralheria, marcenaria, borracharia e similares)." Deverá apresentar anuência de todos os confrontantes num raio de 50,00m concordando com a atividade. (Ampliação promovida pela Lei Municipal nº 3.759 de 24 de novembro de 2004)</i>
*9	Restrito a: Consultórios e escritórios; Clínicas médicas; Institutos de beleza.
*10	Permite apenas a alínea "a", restrito a posto de abastecimento de combustível
*11	Permite apenas a alínea "a", restrito a Shopping Center
*12	As edificações a serem construídas com o uso permitido para "INS - RLG" obedecerão aos valores relativos ao Quadro I, Quadro I-A e Quadro II. As edificações já existentes com a finalidade para o uso permitido para "INS - RLG" ou que terão essa finalidade de uso, seja por prazo determinado, seja por prazo definitivo, deverão ser regularizadas com base na Lei Municipal nº 3.272 de 13 de outubro de 1998, desde que no local seja permitido o uso "INS-RLG".
*13	A "ÁREA MÍNIMA" e "FRENTE MÍNIMA" de que trata o Quadro I, passa a obedecer às especificações contidas no Quadro I-A.



LEI MUNICIPAL Nº 5.089, DE 06 DE AGOSTO DE 2020

Altera dispositivo, bem como o Quadro I, 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 de Guaratinguetá, e dá outras providências.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE GUARATINGUETÁ:

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

Art. 1º O Inciso XVI, do art. 4º, da Lei Municipal nº 1.925, de 1986, acrescentado pela Lei Municipal nº 4.811, de 21 de dezembro de 2017, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 4º Para fins desta lei, definem-se como:

.....
XVI – Nave – ala central de uma Igreja ou templo religioso, ambos destinados a toda e qualquer prática de culto religioso, onde se reúnem os fiéis de modo a assistirem ou participarem do culto ou ato religioso.”

Art. 2º O Quadro I, de que trata o art. 10, da Lei Municipal nº 1.925, de 1986, alterado pela Lei Municipal nº 4.495, de 16 de abril de 2014 que institui alteração na Lei Municipal nº 1.925, de 22 de outubro de 1986, alterado pela Lei Municipal nº 4.811, de dezembro de 2017, passa a vigorar com a redação dada pelo Quadro I, anexo e integrante desta Lei.

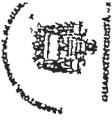
Art. 3º Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE GUARATINGUETÁ, aos seis dias do mês de agosto de dois mil e vinte.


MARCUS AUGUSTIN SOLIVA
Prefeito Municipal


ADEMAR DOS SANTOS FILHO
Secretário Municipal da Administração

Publicada nesta Prefeitura, na data supra.
Registrado no Livro de Leis Municipais nº LIV.



Lei Municipal nº 5.089, de 06 de agosto de 2020 – continuação.

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	LATERAL			
I	Centro Principal	R1a, CS1, CS3, I1, R2	125,00	5,00	2,00 (*)	(*)	0,80	2,00	0
		INS	250,00	10,00	4,00	2,00	0,70	4,00	3
		R1a, CS1, CS3, I1, R2	250,00	10,00	4,00 (*)	(*)	0,70	3,00	0
		R1a	500,00	15,00	4,00 (*)	(*)	0,70	4,00	0
		CS4 (*10)	500,00	15,00	4,00	2,00	0,70	4,00	0
		CS1, CS2, CS3, I1, R2	500,00	15,00	4,00	2,00	0,70	6,00	20
		R3	5.000,00	15,00	4,00 (*)	(*)	0,70	2,00	2
II	Residencial de alta densidade (%6)	INS - RLG (*12)	(*13)	(*13)	4,00	2,00	0,70	4,00	3
		R1a, CS3, I1, CS1	125,00	5,00	4,00 (*)	(*)	0,70	2,00	0
		CS4 (*10)	250,00	10,00	4,00	2,00	0,70	2,00	2
		R2	250,00	10,00	4,00 (*)	(*)	0,70	2,00	0
		R2, CS2	500,00	15,00	4,00	2,00	0,70	6,00	20
		R3	5.000,00	15,00	4,00 (*)	(*)	0,70	2,00	2
		INS	250,00	10,00	4,00	2,00	0,70	2,00	3
III	Residencial de média densidade (%6)	INS - RLG (*12)	(*13)	(*13)	4,00	2,00	0,70	2,00	3
		R1a, R1b, I1, CS1	250,00	10,00	4,00 (*)	(*)	0,70	2,00	0
		R2	250,00	10,00	4,00 (*)	(*)	0,70	2,00	0
		INS	250,00	10,00	4,00 (*)	(*)	0,70	2,00	3
		R2	500,00	15,00	4,00	2,00	0,70	6,00	20
		R3	5.000,00	15,00	4,00 (*)	(*)	0,70	2,00	2
		INS - RLG (*12)	(*13)	(*13)	4,00	2,00	0,70	2,00	3
IV	Residencial de baixa densidade (%6)	R1a, R1b, CS1, CS4 (*8), I1	250,00	10,00	4,00 (*)	(*)	0,60	2,00	0
		CS4 (*10)	250,00	10,00	4,00	2,00	0,70	2,00	2
		R2, CS2, CS4, I2	500,00	15,00	4,00	2,00	0,60	2,00	0
		R3	5.000,00	15,00	4,00 (*)	(*)	(*)	(*)	0
		INS	250,00	10,00	4,00	2,00	0,70	2,00	3
		INS - RLG (*12)	(*13)	(*13)	4,00	2,00	0,70	2,00	3
		INS - RLG (*12)	(*13)	(*13)	4,00	2,00	0,70	2,00	3
V	Estritamente residencial	R1a	250,00	10,00	4,00 (*)	(*)	0,60	1,50	2
		INS, INS - RLG (*12)	250,00	10,00	4,00	2,00	0,70	2,00	2

ITENS	ZONA	USOS PERMITIDOS	ÁREA MÍNIMA(m ²)	FRENTE MÍNIMA(m)	RECUO MÍNIMO(m)		TAXA DE OCUP. %	COEF. DE APROV.	Nº DE PAV
					FRENTE	LATERAL			
VI	Interesse turístico	R1a, R1b, CS1, CS3	250,00	10,00	4,00	(*)	0,60	2,00	0
		INS	250,00	10,00	4,00	2,00	0,70	2,00	2
		R2, CS2, CS4 (*8)	500,00	15,00	4,00	2,00	0,60	2,00	0
		R3	5.000,00	15,00	4,00	(*)	0,60	2,00	0
		INS – RLG (*12)	(*13)	(*13)	4,00	2,00	0,70	2,00	2
VII	Industrial	CS1, CS4 (*8), I1	250,00	10,00	4,00	(*)	0,70	1,00	0
		INS	250,00	10,00	4,00	2,00	0,70	2,00	2
		CS2, CS4 (*10)	500,00	15,00	4,00	2,00	0,70	2,00	0
		CS4, CS5, I2, I3, I4	1.000,00	20,00	15,00	4,00	0,70	1,00	0
		INS – RLG (*12)	(*13)	(*13)	4,00	2,00	0,70	2,00	2
VIII	Industrial II (Pofim)	Suprimido em função da Lei nº 7.664 de 30/12/91, publicada no diário oficial do Estado Seção 1, São Paulo, 101 (247) de 31/12/91							
IX	Institucional	CS1	500,00	20,00	10,00	4,00	0,70	1,00	0
X	Comércio e serviços de grande porte	R1a, R1b, CS1, CS4, (*8)	250,00	10,00	4,00	(*)	0,70	2,00	0
		INS	250,00	10,00	4,00	2,00	0,70	2,00	2
		R2, CS2, CS3, CS4, I1, I2, CS4 (*10)	500,00	15,00	4,00	2,00	0,70	2,00	0
		INS – RLG (*12)	(*13)	(*13)	4,00	2,00	0,70	2,00	2
XI	REVOGADA								



Lei Municipal nº 5.089, de 06 de agosto de 2020 – continuação.

ITENS	ZONA	USOS PERMITIDOS	ÁREA MÍNIMA(m ²)	FRENTE MÍNIMA(m)	CORREDORES			TAXA DE OCUP. %	COEF. DE APROV.	Nº DE PAV
					FRENTE	RECUEO MÍNIMO(m)	LATERAL			
XII	Corredor tipo A	CS1, R1a	150,00	5,00	(*)	(*)	(*)	0,70	2,00	0
		CS1, R1a	250,00	10,00	(*)	(*)	(*)	0,70	3,00	0
		CS3, CS4 (*8), I1	250,00	10,00	(*)	2,00	(*)	0,70	3,00	0
		CS4 (*10)	250,00	10,00	(*)	2,00	(*)	0,70	3,00	3
		CS2	500,00	15,00	(*)	(*)	(*)	0,70	3,00	0
		R2, CS4	500,00	15,00	(*)	2,00	(*)	0,70	8,00	20
		R3	5.000,00	15,00	(*)	(*)	(*)	0,70	2,00	2
		INS	250,00	10,00	(*)	2,00	(*)	0,70	3,00	0
		INS – RLG (*12)	(*)13	(*)13	(*)	2,00	(*)	0,70	3,00	0
		CS1, R1a	250,00	10,00	(*)	(*)	(*)	0,70	3,00	0
		CS3, CS4 (*8), I1, INS, CS4 (*10)	250,00	10,00	(*)	2,00	(*)	0,70	3,00	0
		CS4 (*10)	500,00	15,00	(*)	2,00	(*)	0,70	4,00	0
		CS2	500,00	15,00	(*)	2,00	(*)	0,70	4,00	0
R2, CS4, CS5 (*4)	500,00	15,00	(*)	2,00	(*)	0,70	8,00	20		
I2	1.000,00	20,00	(*)	3,00	(*)	0,70	3,00	0		
R3	5.000,00	15,00	(*)	(*)	(*)	0,70	2,00	2		
INS – RLG (*12)	(*)13	(*)13	(*)	2,00	(*)	0,70	4,00	3		
CS1, R1a	250,00	10,00	(*)	2,00	(*)	0,70	3,00	0		
CS4 (*8), I1	250,00	10,00	(*)	2,00	(*)	0,70	3,00	0		
INS	250,00	10,00	(*)	2,00	(*)	0,70	4,00	0		
CS3, CS4(*10)	500,00	15,00	(*)	2,00	(*)	0,70	4,00	0		
CS2, CS4, CS5 (*4), I2, I3, I4	1.000,00	20,00	(*)	3,00	(*)	0,70	4,00	0		
R3	5.000,00	15,00	(*)	(*)	(*)	0,70	2,00	2		
INS – RLG (*12)	(*)13	(*)13	(*)	2,00	(*)	0,70	4,00	0		



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	LATERAL			
XII	Corredor tipo E	R1a	250,00	10,00	(*)	(*)	0,70	1,50	2
		CS1 (*5), CS3	250,00	10,00	(*)	(*)	0,70	2,00	3
		R2	300,00	10,00	(*)	2,00	0,70	4,00	0
		R2	600,00	20,00	(*)	2,00	0,70	8,00	20
		R3	5.000,00	15,00	(*)	(*)	0,70	2,00	2
		INS	250,00	10,00	(*)	2,00	0,70	4,00	3
	Corredor Tipo F (*10)	INS – RLG (*12)	(*13)	(*13)	(*)	2,00	0,70	4,00	3
		R1a, CS1	10,00	10,00	(*)	(*)	0,70	2,00	0
		CS4 (*8/*10), I1	10,00	10,00	(*)	2,00	0,70	2,00	3
		R2	10,00	10,00	(*)	2,00	0,70	4,00	0
	Corredor Tipo G	R2	500,00	15,00	(*)	2,00	0,70	8,00	20
		INS	250,00	10,00	(*)	2,00	0,70	2,00	0
		INS – RLG (*12)	(*13)	(*13)	(*)	2,00	0,70	2,00	0
R1a		300,00	10,00	(*)	(*)	0,70	2,00	2	
CS1 (*5) CS4 (*10) INS		300,00 1.000,00 250,00	10,00 30,00 10,00	(*) (*) (*)	(*) (*) (*)	0,70 0,70 0,70	2,00 2,00 4,00	2,00 2,00 4,00	2 2 2
XIII	Industrial Praia Grande	CS1, I1	1.000,00	50,00	15,00	4,00	0,60	1,00	0
		I2, I3, I4	5.000,00	100,00	15,00	5,00	0,50	1,00	0
XIV	Aduaneira	A (*7)	2.000,00	30,00	15,00	5,00	0,50	2,00	0
		B (*7)	4.000,00	50,00	15,00	5,00	0,60	3,00	0
XV									
XVI									
XVII	Residencial e serviços de pequeno porte	R1a	250,00	10,00	4,00	(*)	0,60	1,50	3
		CS1 (*9)	250,00	10,00	4,00	(*)	0,60	1,50	3
		INS, INS – RLG (*12)	250,00	10,00	4,00	2,00	0,60	2,00	3

REVOGADO

REVOGADO



Lei Municipal nº 5.089, de 06 de agosto de 2020 – continuação.

QUADRO I										
XVIII	Residencial e serviços de grande porte	R1a, R1b, CS1, CS4 (*8), I1	250,00	10,00	4,00	(*)	(*)	0,60	2,00	0
		INS	250,00	10,00	4,00	2,00	2,00	0,60	2,00	2
		I2, CS2, CS4	500,00	15,00	4,00	2,00	2,00	0,60	2,00	0
		CS5, I2, I3, I4	1.000,00	20,00	15,00	4,00	4,00	0,70	1,00	0
		INS – RLG (*12)	(*13)	(*13)	4,00	2,00	2,00	0,60	2,00	2
XIX	Industrial Basf	I5	60.000,00	100,00	15,00	15,00	15,00	0,50	1,00	0
XX	Recreativa	R1a, CS1, CS3	1.000,00	20,00	10,00	4,00	4,00	0,70	1,00	0
XXI	Militar	R1a, CS1	1.000,00	20,00	10,00	4,00	4,00	0,70	1,00	0

QUADRO I

OBSERVAÇÕES

ITENS	OBSERVAÇÕES
* *1 *2 *3 *4 *5	<p>Recuo determinado pelo Código de Obras em vigor e/ou pelo Código Sanitário do Estado de São Paulo</p> <p>Vide Quadro II</p> <p>Normas para Conjuntos Habitacionais e de acordo com a Zona em que se situa</p> <p>Inclusive o pavimento térreo</p> <p>Exceção alínea b</p> <p>Restrito a: Comércio de roupas, calçados, acessórios, bijuterias e similares; Comércio de brinquedos, artigos infantis e similares; Comércio de armários, finhas, roupa de cama, mesa, banho e similares; Restaurantes, pizzarias, lanchonetes, sorveterias, padarias, confeitarias, torfisserias, casa de frios, buffets, empórios e similares; Ateliê de exposição de artes, pintura, cerâmicas e similares; Institutos de beleza, manicure, cabeleireiro, massagem, depilação e similares; Pet Shop</p> <p>Escritórios/Consultórios de prestação de serviços;</p> <p>Academias de Ginástica e dança;</p> <p>Escolas de línguas, música, artes, pintura, artesanato e pré-escola, escolas de ensino médio e fundamental</p> <p>Comércio e locação de CD e DVD, Lan House e prestação de serviços na área de informática;</p> <p>Instituições beneficentes/filantropicas;</p> <p>Estacionamento para veículos de passeio e utilitário pequeno;</p> <p>Reparições públicas/autorquias;</p> <p>Drogarias, farmácias, perfumarias, drugstore e similares;</p> <p>Papelarias, livrarias, bancas de jornal e similares;</p> <p>Comércio de móveis, decorações e similares;</p>
*6 *7	<p>As edificações a serem construídas nessas zonas deverão obedecer à legislação vigente no tocante ao gabarito de altura do Ministério de Aeronáutica</p> <p>Restrito a: A – Postos de abastecimento de combustíveis (com ou sem hospedaria) e serviços de apoio ao tráfego rodoviário (com ou sem hospedaria)</p> <p>B – Estabelecimentos de comércio atacadista: Armazéns Gerais (depósitos); Centrais de compras; Entrepósitos aduaneiros.</p>
*8	<p>CSA – Alínea d: "Estabelecimentos que utilizam máquinas ou utensílios ruidosos (oficinas de veículos motorizados e/ou serviços de funilaria, serralheria, marcenaria, borracharia e similares)."</p> <p>Deverá apresentar anuência de todos os confrontantes num raio de 50,00m concordando com a atividade. (Ampliação promovida pela Lei Municipal nº 3.759 de 24 de novembro de 2004)</p>
*9	<p>Restrito a: Consultórios e escritórios; Clínicas médicas; Institutos de beleza.</p>
*10	<p>Permite apenas a alínea "a", restrito a posto de abastecimento de combustível</p>
*11	<p>Permite apenas a alínea "a", restrito a Shopping Center</p>
*12	<p>As edificações a serem construídas com o uso permitido para "INS - RLG" obedecerão aos valores relativos ao Quadro I, Quadro I-A e Quadro II. As edificações já existentes com a finalidade para o uso permitido para "INS - RLG" ou que terão essa finalidade de uso, seja por prazo determinado, seja por prazo definitivo, deverão ser regularizadas com base na Lei Municipal nº 3.272 de 13 de outubro de 1998, desde que no local seja permitido o uso "INS-RLG".</p>
*13	<p>A "ÁREA MÍNIMA" e "FRENTE MÍNIMA" de que trata o Quadro I, passa a obedecer às especificações contidas no Quadro I-A.</p>

**ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA
PARA ALTERAÇÃO DE ZONEAMENTO DE ÁREA ESPECÍFICA DE
CS1 PARA CS2
E FUTURA LIBERAÇÃO DE CONSTRUÇÃO DE UM
CONJUNTO COMERCIAL**

1-APRESENTAÇÃO:

O presente Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) objetiva promover uma análise dos possíveis impactos causados na área vizinha ao empreendimento pretendido, para fins alteração de zoneamento de área específica e futura liberação de construção de um conjunto comercial, através do levantamento e avaliação das diferentes variáveis que o compõem, conforme previsto no 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.

Tal relatório poderá revelar medidas mitigadoras de possíveis impactos causados na vizinhança, previamente à emissão de aprovação de projetos e habite-se, a fim de primar pela qualidade de vida da população vizinha. Conforme art. 89 da lei LEI COMPLEMENTAR Nº 23, de 09 de junho de 2006, o EIV analisará os efeitos, positivos ou não, do empreendimento quanto a:

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, asfaltamento 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;

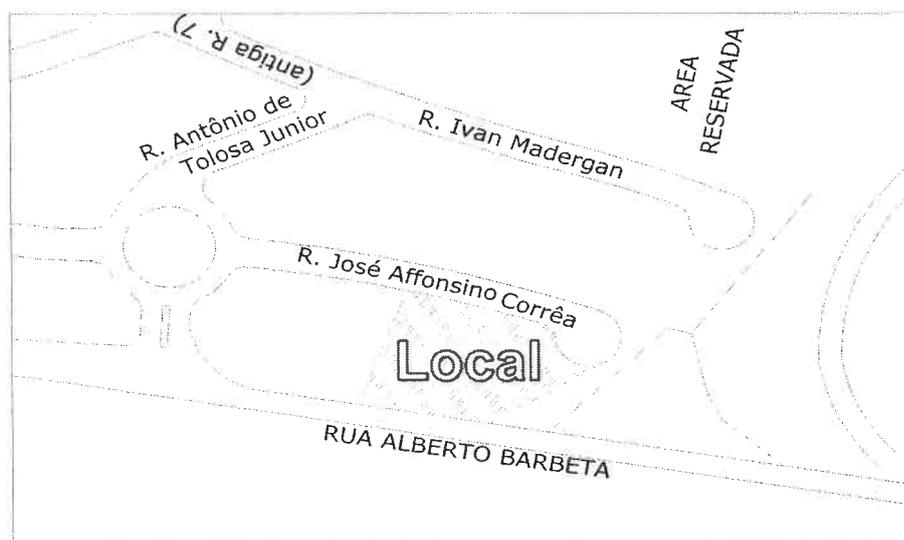
XII – riscos ambientais; e

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

2. IDENTIFICAÇÃO DA OBRA

2.1 LOCALIZAÇÃO E ATUAL ZONEAMENTO

O empreendimento está localizado em Zona V-6 (Imagem 1 e 2) no quadro urbano do município de Guaratinguetá, Estado de São Paulo, localizado a Rua Alberto Barbeta, 1562, Bairro Village Mantiqueira, Guaratinguetá, S.P., com área territorial de 4.651,54m², lançado à Inscrição Cadastral 0610907500.



(Imagem 1)



(Imagem 2) Imagem Google Earth 11/03/2021

Conforme Lei de Uso de Solo o imóvel em questão, estão permitidos os seguintes usos:

I-Residencial R1a - Compreende habitações unifamiliares com apenas uma unidade residencial;

XI – Institucional – INS - Compreendem: Áreas de uso público destinado a instalação de equipamentos urbanos e comunitários tais como asilos, orfanatos, albergues, igrejas e estabelecimentos congêneres, mantidos pelo poder público ou por entidade civis, sem fins Lucrativos. (Alteração promovida pela Lei Municipal nº 4.032 de 24 de abril de 2008 - artigo 3)

IX - Comércio e Serviços em Geral - CS1 - Compreendem: a) Estabelecimentos de comércio ou serviços, não enquadrados nas categorias CS5, CS4, CS3 e CS2. b) Depósito de tintas e/ou pneus, com espaço coberto dedicado a esta atividade com área inferior a 200,00 m², estoque máximo de 250,00 m³ e empilhamento máximo com altura de 2,50 m. c) Depósito de botijões de gás, com no máximo 20 unidades de 13 kg cada. (Alteração promovida pela Lei Municipal nº 2.208 de 14 de dezembro de 1990 - artigo 5)

3. O EMPREENDIMENTO

O empreendimento, objeto deste estudo, localiza-se em uma das áreas mais nobres da cidade de Guaratinguetá/SP, conta com uma área construída de 2.399,10m².

O conjunto comercial contará com uma loja de departamentos, uma farmácia, uma pizzaria e uma sorveteria, onde todos poderão usufruir das 77 vagas para automóveis integrantes deste projeto.

3.1 ÍNDICES DE APROVEITAMENTO

O CA (Coeficiente de Aproveitamento) do empreendimento permitido é de 9.303,08m² sendo o efetivo de 2.399,10m². A TO (Taxa de Ocupação) do empreendimento permitida é de 2.790,92m², sendo o efetivo de 1.607,60m², com uma área permeável de 529,65m².

Segue tabela com índices urbanísticos permitidos para a Zona em que se classifica.

ÍNDICES	PERMITIDO	EFETIVO
CA	2x=9.303,08m ²	2.399,10m ²
TO	60%= 2.790,92m ²	1.607,60m ²
PERMEABILIDADE	Mínimo 10%= 465,15m ²	529,65m ²

3.2 A ÁREA INFLUÊNCIA NO ENTORNO

Sob o ponto de vista de interações com o ambiente circunvizinho, destaca-se que o empreendimento está localizado em uma das regiões mais nobres da cidade de Guaratinguetá.

Nas proximidades podemos destacar os seguintes locais de destaque da região:

- 1-Clube Itaguará (pouco mais de 1 km de distancia)
- 2-Posto de gasolina (300 metros de distancia)
- 3-Academia (500 metros de distancia)
- 4-Padaria (300 metros de distancia)
- 5-Loja de Materiais para construção
- 6-Oficina mecânica (400 metros de distancia)
- 7- Dois novos condomínios fechados (menos de 1 km de distância)
- 8-Salões de Festas e eventos

Sendo um empreendimento de alto padrão tornará a região mais nobre, ajudando a melhorar a valorização imobiliária do entorno.

Quanto ao tráfego, considerando que a região não contempla escolas ou hospitais e as ruas são amplas e ainda existem diversos terrenos vazios, o impacto será mínimo na região, pois apesar de bairros nobres no entorno, possui pouca área de serviço/apoio, o que o empreendimento visa solucionar.

4. INFRAESTRUTURA, SANEAMENTO E ABASTECIMENTO

4.1 Rede de Esgoto:

O abastecimento de água será fornecido pela concessionária local (SAEG), que poderá atender o empreendimento, pois o local possui infraestrutura para tal uso.

4.2 Rede de água Potável:

O abastecimento de água será fornecido pela concessionária local (SAEG), que poderá atender o empreendimento, pois o local possui infraestrutura para tal uso.

4.3 Rede de Energia Elétrica:

A energia é abastecida pela concessionária local EDP BANDEIRANTE, que poderá atender o empreendimento, pois o local possui infraestrutura para tal uso.

4.4 Rede de gás:

O empreendimento será abastecido pelo sistema cilindros que ficarão em local apropriado, que será reabastecido conforme a necessidade através de caminhão próprio do fornecedor.



5. Parâmetros Ambientais

O empreendimento será construído dentro do mais rigoroso processo em respeito ao meio ambiente.

O projeto do empreendimento será executado de forma à gerar economia de água e energia

CARACTERIZAÇÃO DO RESÍDUO

RESÍDUOS CLASSE A:

Obra será executada de forma que seus resíduos de CLASSE A, que quase na sua totalidade utilizados na própria obra. (Blocos, areia, etc)

RESÍDUOS CLASSE B:

Em quase sua totalidade, resíduos da CLASSE B (Madeira, ferro, papel, etc), são praticamente reutilizados na própria obra, do começo ao final, gerando pouco resíduo.

RESÍDUOS CLASSE C: Caso haja descarte deste tipo de resíduo (gesso), será acondicionado separadamente e destinado a locais licenciados pela CETESB.

RESÍDUOS CLASSE D: Caso haja descarte deste tipo de resíduo (óleo, solvente, etc) será acondicionado separadamente e destinado a locais licenciados pela CETESB.

Os resíduos gerados durante a obra serão triados na origem, durante a execução das atividades e encaminhados desta forma para armazenagem em caçambas de aço específicas e identificadas. Os locais de armazenamento serão instalados em pontos de fácil acesso, facilitando dessa maneira o acondicionamento e coleta dos resíduos. Nas caçambas não serão misturados os resíduos, sendo armazenados por classe e/ou tipo de material. Todos os funcionários envolvidos no processo de construção serão capacitados para a correta realização da triagem dos resíduos.

Todo transporte de destinação final dos resíduos foram e estão sendo realizados por empresas devidamente autorizadas e registradas nos órgãos competentes.

6. CONCLUSÃO:

6.1- QUANTO AO IMPACTO DIRETO DO EMPREENDIMENTO

ADENSAMENTO POPULACIONAL: O adensamento populacional futuro, ocorrerá e será benéfico, pois atende aos anseios de todas as prefeituras do país que é ocupar os espaços vazios das regiões centrais das cidades, pois já possui infraestrutura e precisa ser ocupada. Por se tratar de uma região altamente ocupada por residências e com poucos serviços, faz com que seus terrenos fiquem mais tempo desocupados pela longa distancia até os serviços mais próximos.

USO E OCUPAÇÃO DO SOLO: O uso e ocupação do solo não estão em conformidade com a legislação municipal , por esse motivo se fez necessário este relatório como veremos na sequencia.

EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS: Não haverá comprometimento na capacidade do poder público em atender à nova demanda por serviços comunitários, pois os mesmos já estão presentes no local.

EQUIPAMENTOS URBANOS: Durante as obras serão respeitados a geração e descartes de resíduos, após a entrega do empreendimento haverá coleta seletiva do lixo.

IMPACTO SÓCIO-ECONÔMICO: Haverá um aumento considerado na oferta de empregos gerados pela construção do empreendimento. Não se prevê quebra das relações sociais existentes, mas alterações nestas relações, pela elevação dos padrões sócio-econômicos.

VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA: O mercado imobiliário nas áreas de vizinhança deverá se compatibilizar naturalmente às novas relações de oferta e procura a se estabelecerem, apontando para valorização geral dos terrenos e imóveis.

IMPACTO NO SISTEMA VIÁRIO: Trata-se de uma via de acesso para vários bairros como: Village Santana, São Dimas, Village Mantiqueira, Colonia do Piagui, Residencial COOPEMI, entre outros, com isso podemos observar que a área já possui grande volume de carros em sua via, onde esses moradores precisam se dirigir à região central da cidade para poder ter acesso aos serviços que o empreendimento pretende oferecer, por isso a execução do empreendimento não afetará a região em que será desenvolvido, como desafogará a região central da cidade.



PAISAGEM URBANA: O empreendimento insere-se na paisagem local de forma harmoniosa com seu entorno e a cidade. O espaço projetado terá como resultado um ambiente amplo, ajardinado, com clima ameno e projetado de acordo com normas urbanísticas que prezam a qualidade ambiental.

DURANTE AS OBRAS: O empreendimento apresenta áreas disponíveis para carga e descarga.

Do material resultante do movimento de entulho, parte será armazenada no canteiro de obras para reutilização e o restante despejado em áreas licenciadas pela Prefeitura. O mesmo ocorre com outros resíduos em que parte é reutilizada e outra despejada em áreas licenciadas pela Prefeitura.

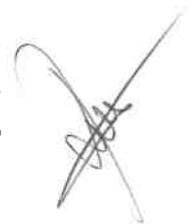
Os demais materiais inservíveis (lixo orgânico) são acondicionados em caçambas estacionárias e retirados por empresa especializada.

Produção de ruído: A poluição ambiental gerado por ruído dos equipamentos e máquinas utilizados nos canteiros de obra é inevitável. Entretanto, considerando que a utilização é temporária e inconstante notadamente o impacto causado à vizinhança é reduzido. Além disso, são respeitados os horários permitidos pela legislação para produção de ruídos.

Esgotamento sanitário: O esgotamento sanitário dos canteiros de obra é direcionado para a rede de esgotamento do empreendimento que é interligada à rede da concessionária.

Qualidade do ar: A poluição ambiental de uma obra é inevitável, entretanto ocorre em menor intensidade, tendo em vista que as equipes da construtora procurarão tomar medidas preventivas para controle da geração de poeira e sujeira. Outros produtos geradores de poluição do ar não são utilizados no canteiro.

Geração de empregos e arrecadação de impostos: As obras do empreendimento contribuirão para geração de empregos com um efetivo de aproximadamente 50 postos de trabalho direto, sem contar com os indiretos. Sendo um empreendimento de médio porte e alto padrão irá gerar um aumento na arrecadação de impostos para a prefeitura.



6.- QUANTO A ALTERAÇÃO DO ZONEAMENTO PROPOSTO

A área deste estudo está classificada, de acordo com a Lei de uso e Ocupação de Solo através da Lei Municipal n.º 1.925/86 22 de outubro de 1986 (Atualização: ABRIL 2014), como residencial (R1), institucional (INS) e Comércio e Serviços em Geral – (CS1).

Como na lei acima citada, de tempos em tempos, a maioria delas precisam de uma revisão ou adequação ao cenário atual de cada cidade.

O adensamento populacional nas cidades quase sempre acontece de forma diferente ao projetado, por isso a necessidade de revisões periódicas, para que atendam melhor aos munícipes e visitantes.

Essa área de estudo, já foi objeto de alteração de uso, pois em seu projeto original, esta seria apenas de uso exclusivo residencial, porem após solicitações, se fez necessária alteração e liberação de serviços na área, o que naquele momento atendeu às necessidades da região e seu entorno.

A cidade de Guaratinguetá, como a maioria dos municípios do Brasil, tem o problema de que varias de suas áreas centrais com lotes sem uso (espaços vazios), fiquem assim por muito tempo, pois seus proprietários utilizam da especulação imobiliária para retardarem a venda ou edificação da área, o que faz com que surjam cada vez mais loteamentos nos limites dos municípios, pois acabam faltando lotes para edificação. Apesar dos novos empreendimentos contarem com a iniciativa privada para sua construção é o poder público que precisa arcar com transporte público, equipamentos médicos, escolas e manutenção das vias.

A área deste estudo está exatamente no meio desta discussão, pois está numa área com quase sua totalidade de residências e poucas áreas comerciais. A alteração de zoneamento desta área não só trará benefícios para o bairro em que está inserido, mas também para os bairros vizinhos. Um exemplo disso é o bairro que está em frente ao bairro Village Mantiqueira, o bairro Jardim Bela Vista II (*Imagem 3*), com mais de 50% dos lotes vazios, pois ali não há infraestrutura para atender aos munícipes, o que faz com que procurem bairros mais distantes do centro, porem com mais infraestrutura comercial.





(Imagem 3) Imagem Google Earth 11/03/2021

Outro benefício que trará é a redução do tráfego central da cidade, pois moradores do entorno não mais serão obrigados a ir para áreas centrais ou bairros altamente adensados para usufruir dos serviços oferecidos pelo empreendimento e demais serviços que irão se instalar no futuro.

Com todas as informações acima, o relatório mostra que o empreendimento e a alteração de zoneamento com inclusão do CS2 (*VIII - Comércio e serviços geradores de tráfego - CS2 - Compreendem: a) Lojas de departamentos, supermercados e centros de compras, com área construída superior a 1.200,00 m²; b) Estabelecimentos de comércio atacadista ocupando lotes de área superior ou igual a 1.000,00 m² e inferior a 5.000,00 m²; c) Estabelecimentos de comércio de veículos motorizados ou máquinas de grande porte com área construída superior a 2.000,00 m²; d) Locais para feiras ou exposições com área construída superior a 2.000,00 m²; e) Estádios ou praças de esportes com área de terreno superior a 2.000,00 m²; 30 f) Estacionamento ou garagens de firmas transportadoras; g) Circos, Parque de diversões e congêneres; h) Hospitais, Prontos-Socorros e Ambulatórios com área construída superior a 1.000,00 m² i) Hipódromos, Autódromos e congêneres*) não acarretarão impactos negativos à vizinhança local e melhorará a vida não só a vida dos munícipes de um bairro, mas da cidade como um todo.

Guaratinguetá, 11 de Março de 2021.



Antonio Cesar Naves Lemos
Proprietário
CPF:740.291.936-68



Alberto Gonçalves Pasquoto
Arquiteto e Urbanista
CAU A130743-6
RRT 10560878