DIÁRIO OFICIAL

ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE MONGAGUÁ

www.mongagua.sp.gov.br - Conforme Lei Municipal nº 2.865, de 27 de junho de 2017

PODER EXECUTIVO

Atos Oficiais

Edital de Convocação para Audiência Pública

SEOP Gestão de OBRAS PARTICULARES — PREFEITURA MONGAGUÁ

PREFEITURA DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE MONGAGUÁ

COMISSÃO MUNICIPAL DE ESTUDOS DA REVISÃO DA LEI Nº 1.774/1997

MINUTA – EDITAL DE CONVOCAÇÃO DE AUDIÊNCIA PÚBLICA

REVISÃO DA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DO MUNICÍPIO DE MONGAGUÁ

O MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE MONGAGUÁ, por intermédio da Prefeitura Municipal, torna pública a convocação de AUDIÊNCIA PÚBLICA destinada à apresentação e discussão da proposta de revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo, em especial da Lei Municipal nº 1.774/1997, e dos respectivos anexos, em observância aos princípios da publicidade, transparência e participação popular e às diretrizes da Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), sem prejuízo das demais normas aplicáveis.

1. OBJETO

A audiência pública terá por objeto a apresentação das principais alterações propostas na legislação municipal de uso e ocupação do solo, incluindo zoneamento, parâmetros urbanísticos, classificação e compatibilidade de usos, descrição de perímetros e demais disposições constantes da minuta e de seus anexos, com abertura de espaço para esclarecimentos e contribuições da população.

2. DATA, HORÁRIO E LOCAL

Data: 13/11/2026 | Horário: 19:00 (abertura do credenciamento às 18:30).

Local: AUDITORIA DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE MONGAGUÁ (SEDUC).

Endereço: AVENIDA SÃO PAULO, 3430 – VERA CRUZ - MONGAGUÁ.

3. ACESSO PRÉVIO AOS DOCUMENTOS

A minuta do projeto de lei e seus anexos ficarão disponíveis para consulta pública a partir de 29/10/2026, no endereço eletrônico www.mongagua.sp.gov.br e, para consulta presencial, na Unidade Gestora de Obras Particulares, Endereço Avenida Getulio Vargas,67 – Centro - Mongaguá, no horário 9:00 as 16:00. Eventuais materiais de apresentação também poderão ser disponibilizados nos mesmos canais.

4. PARTICIPAÇÃO E MANIFESTAÇÕES

A audiência será aberta a todos os interessados, incluindo moradores, profissionais, entidades representativas, associações e demais segmentos da sociedade civil.

Governo Municipal MONGAGUÁ junto com você

SEOP Gestão de OBRAS PARTICULARES — PREFEITURA MONGAGUÁ

O credenciamento dos participantes será realizado no local, antes do início dos trabalhos. As manifestações orais ocorrerão mediante inscrição, observada a ordem de registro e o tempo de fala de até 03 minutos por participante, conforme orientação da mesa coordenadora, assegurado tratamento isonômico.

Contribuições por escrito poderão ser entregues durante a audiência ou encaminhadas até 13/11/2026, por meio de formulário de manifestação anexo a este, contendo identificação do interessado e indicação, sempre que possível, do dispositivo ou tema a que se referem.

5. ORGANIZAÇÃO DOS TRABALHOS

A audiência compreenderá: (I) abertura e esclarecimento das regras de participação; (II) apresentação técnica da proposta de revisão e dos anexos; (III) exposição sintética do processo de elaboração, inclusive da reunião técnica realizada em 25 de setembro de 2026 com a Associação Mongaguaense de Engenheiros e Arquitetos – AMEA; (IV) manifestações e perguntas dos participantes; e (V) encerramento e orientações sobre os encaminhamentos posteriores.

6. REGISTRO E ENCAMINHAMENTO DAS CONTRIBUIÇÕES

Será elaborada ata da audiência, com registro da participação e das manifestações recebidas. As contribuições serão analisadas pela Comissão competente, podendo resultar em ajustes fundamentados na minuta antes de seu encaminhamento às instâncias administrativas e legislativas competentes. A apresentação de contribuição não implica sua incorporação automática ao texto.

7. DISPOSIÇÕES FINAIS

A audiência pública constitui etapa de participação social e não substitui as demais fases de análise e tramitação da proposta legislativa. Informações adicionais poderão ser obtidas pelo canal institucional www,Mongaguá.sp.gov.br

gov.br Documento assinado digitalmente
LUIS PAULO TELLES DE REZENDE
Data: 29/10/2026 09:25:59-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Luis Paulo Telles de Rezende
Gestor de Obras Particulares
CREA: 5063694367

Governo Municipal MONGAGUÁ junto com você

SEOP Gestão de OBRAS PARTICULARES — PREFEITURA MONGAGUÁ

PREFEITURA DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE MONGAGUÁ

COMISSÃO DE REVISÃO DA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

FICHA DE MANIFESTAÇÃO / CONTRIBUIÇÃO

AUDIÊNCIA PÚBLICA – REVISÃO DA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Data da audiência: ____/____/2026
Local:_____

Nº de protocolo/inscrição (uso da organização): _____

1. IDENTIFICAÇÃO DO(A) PARTICIPANTE

Nome completo:

_____

Entidade/representação (se houver):

_____

Bairro: _____

Telefone/e-mail (facultativo): _____

Participação: ☐ Morador(a) ☐ Profissional técnico(a) ☐ Entidade/associação ☐ Outro: _____

2. TIPO DE MANIFESTAÇÃO

☐ Sugestão de alteração ☐ Pedido de esclarecimento ☐ Crítica/objeção ☐ Manifestação de apoio

Dispositivo ou tema (artigo, anexo, zona, corredor ou assunto):

_____

3. DESCRIÇÃO DA MANIFESTAÇÃO / PROPOSTA

_____

_____

_____

_____

_____

Governo Municipal MONGAGUÁ junto com você

SEOP Gestão de OBRAS PARTICULARES — PREFEITURA MONGAGUÁ

4. JUSTIFICATIVA / FUNDAMENTAÇÃO (SE HOUVER)

_____

_____

_____

_____

5. PROPOSTA DE REDAÇÃO OU ENCAMINHAMENTO (OPCIONAL)

_____

_____

_____

Documentos complementares anexados: ☐ Não ☐ Sim. Quantidade: _____

Mongaguá, ____ de _____ de 2026.

Assinatura (facultativa):

_____

ORIENTAÇÕES: Preencha uma ficha por assunto, sempre que possível. Entregue à equipe organizadora durante a audiência ou pelo canal e prazo informados no edital. O recebimento não implica acolhimento automático da proposta.

PRIVACIDADE: Os dados informados serão utilizados para registro e análise das manifestações no procedimento participativo. Evite inserir informações pessoais sensíveis. A divulgação dos registros observará a legislação aplicável.

Governo Municipal MONGAGUÁ junto com você

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR

Dispõe sobre o Uso e a Ocupação do Solo Urbano da Estância Balneária de Mongaguá, institui normas para o ordenamento territorial municipal, e dá outras providências.

TÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Esta lei complementar disciplina o uso, a ocupação e o aproveitamento do solo urbano da Estância Balneária de Mongaguá, estabelecendo normas de ordenamento territorial destinadas a promover o desenvolvimento sustentável, assegurar a função social da cidade e da propriedade e orientar a implantação de atividades, empreendimentos e edificações no território municipal.

Art. 2º São partes integrantes desta lei complementar os Anexos I(Mapa de Zoneamento) II (Descricao dos Perimetros) III (Parametros) a IV (Agrupamentos de Uso), que a acompanham, contendo os mapas, tabelas, quadros, parâmetros urbanísticos, classificação das atividades econômicas e demais elementos técnicos necessários à sua aplicação.

Art. 3º As disposições desta lei complementar aplicam-se a todas as pessoas físicas e jurídicas, de direito público ou privado, que promovam parcelamento do solo, edificações, instalação de atividades econômicas, alterações de uso, ampliações, reformas ou qualquer intervenção urbanística no território do Município.

Art. 4º O ordenamento territorial municipal será executado mediante:

I – zoneamento urbano;

II – classificação dos usos do solo;

III – parâmetros urbanísticos;

IV – classificação das atividades econômicas segundo seu potencial de impacto;

V – corredores comerciais;

VI – zonas especiais;

VII – instrumentos previstos no Plano Diretor;

VIII – parâmetros edilícios;

IX – demais normas complementares.

CAPÍTULO II
DOS OBJETIVOS

Art. 5º Constituem objetivos desta lei complementar:

I – ordenar o crescimento urbano do Município;

II – promover o desenvolvimento sustentável;

III – garantir a função social da cidade e da propriedade;

IV – assegurar a adequada utilização da infraestrutura urbana;

V – estimular o desenvolvimento econômico;

VI – fomentar o turismo como atividade estratégica para o Município;

VII – promover a geração de emprego e renda;

VIII – preservar o patrimônio histórico, cultural, ambiental e paisagístico;

IX – compatibilizar os diversos usos urbanos;

X – incentivar a ocupação racional dos vazios urbanos;

XI – reduzir conflitos entre usos incompatíveis;

XII – simplificar os procedimentos de licenciamento urbanístico;

XIII – proporcionar segurança jurídica aos cidadãos, empreendedores e à Administração Pública.

CAPÍTULO III
DOS PRINCÍPIOS

Art. 6º A interpretação e aplicação desta Lei observarão os seguintes princípios:

I – função social da cidade;

II – função social da propriedade;

III – interesse público;
IV – desenvolvimento urbano sustentável;
V – livre iniciativa compatível com o interesse coletivo;
VI – prevenção dos impactos urbanísticos;
VII – proteção ao meio ambiente;
VIII – preservação da paisagem urbana;
IX – mobilidade urbana;
X – acessibilidade universal;
XI – eficiência administrativa;
XII – segurança jurídica;
XIII – transparência;
XIV – razoabilidade e proporcionalidade.

Art. 7º O uso e a ocupação do solo deverão observar:
I – a compatibilidade entre os usos;
II – a capacidade da infraestrutura urbana;
III – a preservação ambiental;
IV – a segurança das edificações;
V – a mobilidade urbana;
VI – a drenagem urbana;
VII – a proteção dos recursos naturais;
VIII – as características urbanísticas predominantes da região;
IX – os objetivos definidos no Plano Diretor.

CAPÍTULO IV
DAS DEFINIÇÕES

Art. 8º Para os fins desta lei complementar, considera-se:
I – uso do solo: a destinação atribuída ao imóvel urbano para fins residenciais, comerciais, de serviços, institucionais, industriais, turísticos, mistos ou outros previstos nesta lei complementar;
II – ocupação do solo: a forma de implantação da edificação no lote, observados os parâmetros urbanísticos estabelecidos nesta lei complementar;

III – atividade econômica: toda atividade comercial, industrial, institucional ou de prestação de serviços exercida em imóvel urbano;

IV – potencial de impacto: classificação da atividade econômica em razão dos efeitos que possa produzir sobre o sistema viário, infraestrutura urbana, meio ambiente e vizinhança;

V – parâmetros urbanísticos: conjunto de índices e restrições que disciplinam a ocupação do lote;

VI – coeficiente de aproveitamento: relação entre a área edificável e a área do lote;

VII – taxa de ocupação: percentual máximo da área do lote que poderá ser ocupado pela projeção da edificação;

VIII – taxa de permeabilidade: percentual mínimo da área do lote que deverá permanecer permeável;

IX – recuo: distância mínima entre a edificação e os limites do lote;

X – gabarito: altura máxima permitida para a edificação;

XI – corredor comercial: eixo viário destinado à concentração preferencial de atividades comerciais e de serviços;

XII – Zona Especial: porção do território submetida a regras específicas em razão de suas características urbanísticas, ambientais, econômicas, sociais ou culturais.

CAPÍTULO V
DAS DIRETRIZES GERAIS

Art. 9º O Município adotará medidas destinadas a incentivar:

I – a ocupação ordenada do território;

II – a requalificação de áreas urbanas consolidadas;

III – a diversificação das atividades econômicas;

IV – o desenvolvimento do turismo;

V – a implantação de empreendimentos sustentáveis;

VI – a preservação ambiental;

VII – a modernização da infraestrutura urbana;

VIII – a utilização racional dos imóveis urbanos.

Art. 10. A classificação das zonas urbanas, das atividades econômicas, dos parâmetros urbanísticos e das permissões de uso observará exclusivamente os critérios estabelecidos nesta lei complementar e em seus Anexos, vedada a criação de exigências não previstas em lei, ressalvadas as hipóteses de legislação federal, estadual ou normas técnicas de observância obrigatória.

TÍTULO II
DO ZONEAMENTO URBANO

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 11. Art. 11. Para os fins do disposto nesta lei complementar, o território da Estância Balneária de Mongaguá fica dividido em zonas de uso, corredores comerciais, corredores de interesse turístico, zonas especiais e áreas de proteção ambiental, definidos nos Mapas de Zoneamento constantes do Anexo I desta lei complementar.

Art. 12. O zoneamento urbano tem por finalidade:
I – orientar o crescimento ordenado da cidade;
II – compatibilizar os diferentes usos do solo;
III – proteger as áreas ambientalmente sensíveis;
IV – incentivar o desenvolvimento econômico;
V – preservar as características urbanísticas de cada região;
VI – promover a adequada distribuição das atividades urbanas;
VII – assegurar a utilização racional da infraestrutura pública.

Art. 13. A utilização dos imóveis urbanos deverá observar:
I – a zona em que estiver localizado o imóvel;
II – a classificação da atividade pretendida;
III – os parâmetros urbanísticos estabelecidos nesta lei complementar;
IV – as restrições ambientais;
V – as normas de acessibilidade, mobilidade e segurança.

CAPÍTULO II
DAS ZONAS DE USO

Art. 14. Para fins desta lei complementar, o território urbano fica dividido nas seguintes categorias de zoneamento:

I – Zona Estritamente Residencial – ZER;

II – Zona Mista – ZM;

III – Zona Especial de Interesse Comercial – ZEIC;

IV – Zona Especial de Interesse Ambiental – ZEIA;

V – Zona Especial de Interesse Turístico e Cultural – ZEITUC;

VI – Zona Especial de Desenvolvimento Industrial – ZEDI;

VII – Zona Especial de Interesse Social – ZEIS;

VIII – outras zonas especiais instituídas por legislação específica.

Art. 15. As zonas de uso possuem por finalidade disciplinar:

I – os usos permitidos;

II – os usos permissíveis;

III – os usos proibidos;

IV – os parâmetros urbanísticos;

V – as restrições ambientais;

VI – os critérios para implantação das atividades econômicas.

Art. 16. Os parâmetros urbanísticos de cada zona constam do Anexo III desta lei complementar, compreendendo, no mínimo:

I – coeficiente de aproveitamento;

II – taxa máxima de ocupação;

III – altura máxima das edificações;

IV – recuos obrigatórios;

V – dimensões mínimas dos lotes;

VI – demais índices urbanísticos.

Parágrafo único. Nas vias publicas que constituam divisa entre zonas de uso distintas, será admitida, para os imóveis situados em ambos os lados da via, a

aplicação dos parâmetros urbanísticos estabelecidos na zona menos restritiva, independentemente do zoneamento em que estejam inseridos, ficando sua aplicação limitada ao eixo longitudinal da respectiva quadra, independente da profundidade dos lotes, ou de seu englobamento com imóvel situado na via de fundos da respectiva quadra.

CAPÍTULO III
DOS CORREDORES COMERCIAIS

Art. 17. Os corredores comerciais constituem eixos urbanos destinados à concentração preferencial de atividades econômicas, objetivando:

I – estimular o comércio e a prestação de serviços;

II – concentrar atividades geradoras de emprego;

III – reduzir conflitos entre usos urbanos;

IV – fortalecer a economia local;

V – promover a ocupação qualificada dos principais eixos viários.

Art. 18. Os corredores comerciais ficam classificados conforme o Anexo III desta lei complementar,

Parágrafo único. Os imóveis localizados em corredores comerciais poderão admitir usos diferenciados daqueles predominantes na zona onde se inserem, desde que previstos no Anexo III e observados os parâmetros urbanísticos e ambientais aplicáveis.

CAPÍTULO IV
DAS ZONAS ESPECIAIS

Art. 19. As Zonas Especiais destinam-se à proteção ou ao desenvolvimento de áreas que possuam características específicas de interesse social, ambiental, econômico, histórico, cultural ou turístico.

Art. 20. Constituem Zonas Especiais:

I – Zona Especial de Interesse Social – ZEIS;

II – Zona Especial de Interesse Comercial – ZEIC;
III – Zona Especial de Interesse Turístico e Cultural – ZEITUC;
IV – Zona Especial de Interesse Ambiental – ZEIA;
V – Zona Especial de Desenvolvimento Industrial – ZEDI;
VI – Corredor de Interesse Turistico
VII- área de Proteção Ambiental – APA;
VIII – outras Zonas que possam ser instituídas por legislação específica.

Art. 21. As Zonas Especiais observarão parâmetros urbanísticos próprios, constantes do Anexo III desta lei complementar, podendo receber incentivos urbanísticos, restrições específicas ou tratamentos diferenciados compatíveis com sua finalidade.

§ 1º A criação, alteração, ampliação ou extinção de Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS dependerá de lei complementar específica, precedida de estudos técnicos que demonstrem sua necessidade, delimitação territorial, objetivos urbanísticos e viabilidade de implantação.

§ 2º Na ZEIA – Zona Especial de Interesse Ambiental é obrigatória a preservação de matas naturais.

§ 3º Nas áreas de proteção somente são permitidos usos compatíveis com a utilização turística do rio e vegetação ciliar.

§ 4º Na área de proteção são proibidos quaisquer usos que possam poluir o solo.

§ 5º Na ZEITUC não é permitida a construção de edificações com altura superior a 8,00m (oito metros) entre o topo da guia da via pública e o topo da laje teto mais alta ou do beiral mais baixo do telhado.

I – a restrição de altura de construção é aplicada em construções novas e em ampliações de construções existentes;

II – a restrição de altura de construção é aplicada no trecho do Corredor Comercial CC16 (Av. Porto Alegre e Rua Inocêncio dos Passos) que delimitam esta área, bem como a novos Corredores de qualquer categoria que venha a ser estabelecido nos limites desta área ou dentro dela;

§ 6º No trecho do Corredor Comercial CC10 - Av. São Paulo sentido de Praia Grande para Itanhaém, fica estabelecida as seguintes restrições urbanísticas;

I – proibida a construção de edificações com altura superior a 16,00m (dezesseis metros) entre o topo da guia da via pública e o topo da laje teto mais alta ou do beiral mais baixo do telhado;

II – caso seja incorporado lotes que possua como um dos limites outras vias públicas, o lote localizado neste trecho do Corredor Comercial CC10 terá a mesma restrição estabelecida no “caput” deste artigo;

III – no trecho do Corredor Comercial CC10 (Av. São Paulo), somente no sentido de Itanhaém para Praia Grande, fica estabelecida os mesmos índices urbanísticos e de restrição estabelecidos para o corredor comercial.

§ 7º A restrição de altura de construção constante nos pargrafos 8º e 9º deste artigo , somente poderá ser revogada quando o Complexo Turístico e Cultural do Morro da Padroeira e os monumentos e pontos turísticos e culturais existentes nele for extinto.

CAPÍTULO V
DAS ALTERAÇÕES DO ZONEAMENTO

Art. 22. A criação, alteração ou extinção de zonas de uso, corredores comerciais ou zonas especiais dependerá de lei complementar, observadas as diretrizes do Plano Diretor Municipal e a participação da sociedade, na forma da legislação aplicável.

Art. 23. Os ajustes cartográficos, correções de limites e adequações de representação gráfica dos mapas oficiais que não impliquem alteração de zoneamento poderão ser promovidos por ato do Poder Executivo, mediante justificativa técnica e publicação oficial.

Art. 24. Na hipótese de divergência entre os mapas oficiais e a descrição dos limites territoriais constantes desta lei complementar, prevalecerá a descrição legal, até que seja promovida a atualização cartográfica.

TÍTULO III
DA CLASSIFICAÇÃO DOS USOS E DAS ATIVIDADES

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 25. Para fins desta lei complementar, o uso do solo corresponde à destinação conferida ao imóvel urbano, conforme sua natureza e potencial de impacto sobre o ordenamento territorial.

Art. 26. Os usos do solo ficam classificados nas seguintes categorias:

I – Uso Residencial;

II – Uso Comercial;

III – Uso de Serviços;

IV – Uso Institucional;

V – Uso Industrial;

VI – Uso Misto.

Art. 27. Os usos somente poderão ser implantados nas zonas em que forem expressamente permitidos, observadas:

I – a classificação da atividade;

II – os parâmetros urbanísticos;

III – o potencial de impacto;

IV – as restrições ambientais;

V – as normas de segurança, acessibilidade e mobilidade.

Art. 28. A permissividade dos usos será definida pelo Quadro de Usos constante do Anexo III desta lei complementar.

CAPÍTULO II
DO USO RESIDENCIAL

Art. 29. O uso residencial compreende as edificações destinadas à moradia permanente ou transitória.

Art. 30. O uso residencial fica classificado em:

I – Habitação Unifamiliar – H1;

II – Habitação Multifamiliar Vertical – H2;

III – Habitação Multifamiliar Horizontal – H3.

Parágrafo único. Os parâmetros urbanísticos de cada modalidade residencial constam do Anexo III desta lei complementar.

CAPÍTULO III
DO USO COMERCIAL

Art. 31. O uso comercial compreende as atividades destinadas à circulação e comercialização de bens e mercadorias.

Art. 32. As atividades comerciais ficam classificadas conforme seu potencial de impacto em:

I – Comércio Varejista e de Âmbito Local – C1;

II – Comércio Varejista e de Âmbito Geral – C2;

III – Comércio Atacadista e de Armazenagem – C3.

Art. 33. O enquadramento das atividades comerciais observará, entre outros, os seguintes critérios:

I – intensidade do fluxo de pessoas;

II – geração de tráfego de veículos;

III – necessidade de carga e descarga;

IV – área ocupada;

V – horário de funcionamento;

VI – geração de ruídos;

VII – emissão de odores;

VIII – armazenamento de produtos perigosos;

IX – interferência na vizinhança.

CAPÍTULO IV
DO USO DE SERVIÇOS

Art. 34. Consideram-se serviços as atividades destinadas à prestação de trabalho especializado, atendimento ao público ou execução de atividades técnicas, profissionais, educacionais, assistenciais, financeiras ou similares.

Art. 35. Os serviços classificam-se em:
I – Serviço de Âmbito Local – S1;
II – Serviço de Âmbito Geral – S2;
III – Serviços Especiais – S3.

Art. 36. O enquadramento dos serviços observará:
I – o fluxo de usuários;
II – o número de funcionários;
III – a geração de tráfego;
IV – o nível de ruído;
V – a necessidade de estacionamento;
VI – a utilização de equipamentos especiais;
VII – a geração de resíduos;
VIII – o potencial de impacto urbanístico.

CAPÍTULO V
DO USO INDUSTRIAL

Art. 37. O uso industrial compreende as atividades destinadas à transformação, fabricação, montagem, beneficiamento, reciclagem, armazenamento ou distribuição de produtos.

Art. 38. As atividades industriais classificam-se em:
I – Indústria e Oficinas Leves – I1;
II – Indústria de Porte Médio – I2;
III – Indústria de Alto Impacto – I3.

Art. 39. O enquadramento das Industrias observará:

I – o fluxo de usuários;

II – o número de funcionários;

III – a geração de tráfego;

IV – o nível de ruído;

V – a necessidade de estacionamento;

VI – a utilização de equipamentos especiais;

VII – a geração de resíduos;

VIII – o potencial de impacto urbanístico.

IX – o impacto ambiental

CAPÍTULO VI
DO USO INSTITUCIONAL

Art. 40. Considera-se uso institucional aquele destinado ao funcionamento de órgãos públicos, entidades de interesse coletivo, educação, saúde, assistência social, segurança pública, cultura, culto religioso e demais serviços de utilidade pública.

Art. 41. Os Usos Institucionais classificam-se em:

I – Serviços Institucionais de Âmbito Local – E1;

II – Serviços Institucionais de Âmbito Geral – E2.

Parágrafo único. Os usos institucionais poderão ser implantados em qualquer zona onde sejam compatíveis com a ocupação predominante, observado o Quadro de Usos constante do Anexo III.

CAPÍTULO VII
DO USO MISTO

Art. 42. Considera-se uso misto a coexistência, em um mesmo lote ou edificação, de duas ou mais categorias de uso compatíveis entre si.

Art. 43. O uso misto será admitido quando:

I – todos os usos forem permitidos na zona;

II – forem atendidos os parâmetros urbanísticos;

III – forem respeitadas as normas de segurança, acessibilidade, estacionamento e prevenção de impactos.

CAPÍTULO VIII
DO ENQUADRAMENTO DAS ATIVIDADES

Art. 44. As atividades econômicas serão classificadas conforme o seu potencial de impacto urbanístico, ambiental e de vizinhança, observando os critérios estabelecidos nesta lei complementar e no Anexo IV.

Art. 45. A classificação das atividades econômicas observará, cumulativamente:

I – a natureza da atividade;

II – o porte do empreendimento;

III – a área construída;

IV – o fluxo de pessoas e veículos;

V – a necessidade de carga e descarga;

VI – a emissão de ruídos, vibrações, fumaça, odores ou poeiras;

VII – a geração de resíduos sólidos ou efluentes;

VIII – o armazenamento de produtos perigosos;

IX – a necessidade de licenciamento ambiental;

X – os impactos sobre a mobilidade urbana e a vizinhança.

Art. 46. As atividades econômicas serão relacionadas no Anexo IV, podendo ser agrupadas por categorias e subclasses da Classificação Nacional de Atividades Econômicas – CNAE, exclusivamente para fins de enquadramento urbanístico.

Parágrafo único. A referência à CNAE tem caráter auxiliar e não substitui a análise técnica do uso efetivamente exercido, prevalecendo, para fins de aplicação desta lei complementar, as características reais da atividade desenvolvida.

TÍTULO IV
DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS
CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 47. A ocupação e o aproveitamento dos lotes urbanos observarão os parâmetros urbanísticos estabelecidos nesta lei complementar e no Anexo III, respeitadas as características de cada zona de uso.

Parágrafo único. Os parâmetros urbanísticos têm por finalidade assegurar o desenvolvimento urbano ordenado, a adequada utilização da infraestrutura pública, a qualidade ambiental e a segurança das edificações.

Art. 48. São parâmetros urbanísticos:

I – coeficiente de aproveitamento;

II – taxa de ocupação;

III – taxa de permeabilidade;

IV – altura máxima da edificação;

V – número máximo de pavimentos;

VI – recuos obrigatórios;

VII – dimensões mínimas dos lotes;

VIII – testada mínima;

IX – vagas mínimas de estacionamento;

X – demais índices constantes do Anexo III.

CAPÍTULO II
DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO

Art. 49. O coeficiente de aproveitamento corresponde à relação entre a área edificável permitida e a área do lote.

§ 1º Os coeficientes de aproveitamento serão definidos para cada zona de uso no Anexo III.

§ 2º O cálculo da área computável observará os critérios estabelecidos nesta lei complementar.

Art. 50. É vedada a utilização de coeficiente superior ao estabelecido para a zona, salvo nas hipóteses expressamente previstas em lei.

CAPÍTULO III
DA TAXA DE OCUPAÇÃO

Art. 51. A taxa de ocupação corresponde ao percentual máximo da área do lote que poderá ser ocupado pela projeção horizontal da edificação.

Parágrafo único. As taxas máximas de ocupação constam do Anexo III.

CAPÍTULO IV
DA TAXA DE PERMEABILIDADE

Art. 52. Todo lote deverá manter área permeável mínima, equivalente a 4% da área total do terreno, destinada à infiltração das águas pluviais.

§ 1º A área permeável deverá permanecer livre de edificações e revestimentos impermeáveis.

§ 2º O Município poderá admitir soluções técnicas equivalentes de drenagem urbana sustentável, desde que comprovada sua eficiência.

CAPÍTULO V
DA ALTURA DAS EDIFICAÇÕES

Art. 53. A altura máxima das edificações observará os limites estabelecidos para cada zona de uso.

§ 1º O gabarito poderá ser definido em número de pavimentos, metros ou ambos.

§ 2º Elementos técnicos destinados à instalação de reservatórios, casas de máquinas, elevadores, sistemas de energia solar, equipamentos de climatização e telecomunicações poderão ultrapassar o gabarito, desde que não configurem área utilizável.

CAPÍTULO VI
DOS RECUOS

Art. 54. As edificações deverão observar os recuos frontal, lateral e de fundos definidos no Anexo III.

§ 1º O recuo mínimo de frente a ser observado em todo o Município será de 5,00m (cinco metros), com exceção da Avenida Governador Mário Covas Júnior, onde o recuo mínimo será de 7,00m (sete metros).

§ 2º Nos corredores comerciais será permitida a construção de edifícios comerciais ou mistos sem recuo de frente, desde que na sua altura não estejam compreendidos mais do que 2 (dois) pavimentos e seja obedecido o alinhamento já definido para o trecho de sua localização.

§ 3º Nas Avenidas Monteiro Lobato e Nossa Senhora de Fátima e nos terrenos de esquina, tratando-se de edificação para o uso comercial, será permitida construção sem recuos mínimos para qualquer umas das suas frentes, desde que observadas as condições do parágrafo anterior.

§ 4º No Corredor de Interesse Turístico compreendida pela Avenida Governador Mário Covas Júnior, será permitida a construção de edifícios comerciais sem recuo de frente, no pavimento térreo desde que seja obedecido o alinhamento já definido para o trecho de sua localização, em imóvel que possua pavimentos acima do térreo o mesmo deverá obedecer o recuo obrigatório de 7,00m (sete metros).

Art. 55. Os recuos destinam-se a garantir:

I – ventilação;

II – iluminação natural;

III – privacidade;

IV – segurança contra incêndio;

V – acessibilidade para manutenção;

VI – integração com o sistema viário.

Art. 56. Os elementos construtivos que poderão avançar sobre os recuos serão disciplinados nesta lei complementar e em regulamento específico e descritos nesta lei complementar.

CAPÍTULO VII
DAS ÁREAS COMPUTÁVEIS

Art. 57. Consideram-se áreas computáveis aquelas que integram o cálculo do coeficiente de aproveitamento e Taxa de Ocupação.

§ 1º A relação das áreas computáveis constará nesta lei complementar, no capítulo dos Parâmetros Edilícios, respeitando cada característica e descrição de cada Tipo de Uso.

§ 2º As áreas técnicas, quando destinadas exclusivamente ao funcionamento da edificação, poderão ser excluídas do cálculo.

CAPÍTULO VIII
DAS ÁREAS NÃO COMPUTÁVEIS

Art. 58. Não serão computadas para efeito do coeficiente de aproveitamento e Taxa de Ocupação as áreas expressamente relacionadas no capítulo dos Parâmetros Edilícios desta lei complementar, respeitando a característica e descrição de cada Tipo de Uso.

CAPÍTULO IX
DAS VAGAS DE ESTACIONAMENTO

Art. 59. As edificações deverão dispor de vagas de estacionamento compatíveis com o uso pretendido.

§ 1º O quantitativo mínimo de vagas será definido conforme a natureza da atividade e a área construída.

§ 2º As exigências constam do Anexo III.

§ 3º As necessidades de guarda, manutenção e reparo de veículos inerentes às atividades industriais, comerciais e de serviços em geral, bem como as operações de carga e descarga, deverão ser atendidas dentro de áreas privativas, não sendo permitido em hipótese alguma usar o logradouro público para tais fins.

§ 4º Nos imóveis de usos não residenciais, quando não houver condições de atendimento de nº de vagas no próprio lote, será permitido o uso de áreas situadas

num raio de 200,00m (duzentos metros) do estabelecimento, mediante convênio documentalmente comprovado.

Art. 60. O Município poderá reduzir ou dispensar a exigência de vagas:

I – em imóveis localizados em áreas centrais ou corredores comerciais;

II – em edificações de interesse histórico ou cultural;

III – em empreendimentos de interesse social;

IV – quando houver estudo técnico que demonstre a desnecessidade da exigência.

CAPÍTULO X
DAS DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES

Art. 61. Os parâmetros urbanísticos constantes desta lei complementar deverão ser interpretados de forma integrada, prevalecendo os critérios mais restritivos quando houver incompatibilidade entre índices aplicáveis ao mesmo imóvel.

Art. 62. Os parâmetros urbanísticos específicos de cada zona encontram-se consolidados no Anexo III, que integra esta lei complementar para todos os fins.

TÍTULO V
DO LICENCIAMENTO URBANÍSTICO E DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 63. A implantação, ampliação, reforma, mudança de uso ou regularização de edificações e atividades dependerá de licenciamento urbanístico pelo Município, observadas as disposições desta lei complementar, do Código de Obras e das demais normas aplicáveis.

Art. 64. O licenciamento urbanístico terá por finalidade:

I – assegurar o cumprimento desta lei complementar;

II – verificar a compatibilidade do uso pretendido com o zoneamento;

III – controlar os impactos urbanos;

IV – proteger a infraestrutura pública;

V – garantir a segurança, salubridade e acessibilidade das edificações.

Art. 65. O licenciamento será realizado mediante análise técnica dos órgãos municipais competentes, podendo ser exigida a manifestação de outros órgãos públicos quando prevista em legislação específica.

§ 1º Em toda a tramitação de processos de ordenamento territorial em Mongaguá, cujo regramento é estabelecido por esta lei complementar, é obrigatória a indicação do(a) responsável técnico(a), devidamente habilitado(a) pelo órgão de classe, com a documentação exigida por este, emitida e quitada.

§ 2º Respondem solidariamente pelo empreendimento ou atividade exercida o proprietário, o responsável legal pelo imóvel, o compromissário e aquele que praticar a infração. A fiscalização é de responsabilidade do Poder Executivo.

CAPÍTULO II
DA CONSULTA DE VIABILIDADE URBANÍSTICA

Art. 66. Qualquer interessado poderá solicitar Consulta de Viabilidade Urbanística para verificar previamente a possibilidade de implantação de determinado empreendimento.

Art. 67. A Consulta de Viabilidade informará, no mínimo:

I – o zoneamento incidente;

II – os usos permitidos;

III – a classificação da atividade;

IV – os parâmetros urbanísticos;

V – a necessidade de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, quando aplicável.

Parágrafo único. A obtenção da viabilidade não dispensará a consulta de necessidade de licenciamento ambiental; que deverá ser verificada junto a Secretaria Municipal de Agricultura e Meio Ambiente.

CAPÍTULO III
DOS ESTUDOS TÉCNICOS

Art. 68. O Município poderá exigir estudos técnicos sempre que o empreendimento apresentar potencial de impacto urbanístico, ambiental ou de vizinhança.

Art. 69. Poderão ser exigidos, conforme a natureza do empreendimento:

I – Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV;

II – Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV;

III – Estudo Ambiental e/ou Licenciamento Ambiental, quando exigido pelos órgãos competentes;

IV – outros estudos previstos em legislação específica;

V – Relatório de Vistoria de Danos no Entorno de Obras - REVIDEO.

Parágrafo único. A exigência dos estudos observará o porte do empreendimento, sua localização, classificação de impacto urbanístico e os critérios estabelecidos nesta lei complementar.

Art. 70. Junto com a solicitação de alvará de licença e de alvará de habitabilidade para construção, ampliação e reforma, deverá ser emitido Relatório de Vistoria de Danos no Entorno de Obras - REVIDEO.

§ 1º O REVIDEO é composto pela apresentação de relatório fotográfico e descritivo da situação constatada de espaços públicos, infraestrutura, vias públicas e calçadas localizadas a 50 metros dos limites do terreno.

§ 2º Na solicitação de alvará de licença, deverá ser apresentado o REVIDEO Etapa 1, demonstrando a situação antes do início da obra.

§ 3º Na solicitação de alvará de habitabilidade, deverá ser apresentado o REVIDEO Etapa 2, demonstrando a situação após a conclusão da obra, os danos causados pela execução da obra e as medidas reparadoras executadas.

§ 4º A não execução de medidas reparadoras será fato impeditivo para a emissão do alvará de habitabilidade e determinante para lançamento de IPTU “ex officio”.

§ 5º Caso não seja executada as medidas reparadoras pelo proprietário, a Administração Municipal poderá executá-las e tomar as providencias cabíveis impostas por lei.

§ 6º A apresentação de REVIDEO é dispensada para habitações unifamiliares H1 e em obras localizadas em lotes com área igual ou inferior a 375,00m².

CAPÍTULO IV
DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art. 71. O Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV será exigido para empreendimentos classificados como de alto impacto ou quando previsto na Lei Complementar nº 119, de 17 de junho de 2026.

Art. 72. A aprovação do EIV não substitui outras licenças exigidas pela legislação federal, estadual ou municipal.

CAPÍTULO V
DOS PARÂMETROS EDILÍCIOS

Art. 73. As edificações destinadas ao uso habitação unifamiliar H1, deverão atender as disposições estabelecidas com as seguintes descrições:

I – coeficiente de aproveitamento máximo igual a 1,50;

II – taxa de ocupação máxima igual a 60,00%;

III – área mínima do terreno igual a 125,00m² e frente mínima de 5,00m;

IV – a área mínima da edificação principal das Habitações Unifamiliares - H1, sem considerar o abrigo frontal desmontável, será de 130,00m² na Avenida Governador Mário Covas Júnior, 80,00m² nas zonas de uso e corredores entre a rodovia e a orla da praia; de 60,00m² nas Zonas de Uso Entre a Rodovia SP -55 e o Rio Aguapeú, exceto no caso de habitação de interesse social localizadas em ZEIS, cuja área mínima é determinada por legislação específica;

a) nas Zonas de Uso Entre a Rodovia SP -55 e o Rio Aguapeú os imóveis que possuírem apenas 1 dormitório poderão possuir área mínima de 55,00m².

V – as edificações deverão ter um recuo mínimo frontal de 5,00 m em todas as zonas de uso, exceto na Avenida Governador Mário Covas Júnior, onde o Recuo Frontal deverá ser de 7,00m;

VI – as edificações deverão ter um recuo mínimo lateral de 1,50m, podendo ser eliminado o recuo em sua totalidade em uma das laterais.

a) será permitido eliminar o recuo da construção principal indicado neste inciso na segunda lateral, até a extensão máxima de 9,00m (nove metros) de forma não continua, com aproveitamento máximo linear de 6,00m (seis metros), com poço de iluminação com área mínima de 4,00m² (quatro metros quadrados) e distância mínima de 2,00 metros entre as partes que ocupam a divisa,

b) poderá ainda ser eliminado o recuo lateral em ambas as laterais para a construção de edícula com no Maximo 5,00m (cinco metros) e abrigo frontal desmontável, também como no Maximo 5,00m (cinco metros) desde que o imóvel atenda as exigências de salubridade;

VII – é permitido eliminar o recuo dos fundos quando forem apresentadas as seguintes condições:

a) a edificação não possuir abertura para as divisas;

b) a altura máxima da edificação não ultrapassar 7,00m (sete metros) e/ou 2 (dois) pavimentos, sendo a contagem dos pavimentos feita a partir do piso térreo;

VIII – poderá possuir no máximo 2 (dois) pavimentos e altura máxima de 7,00m (sete metros) entre o nível do piso do pavimento térreo até o topo da laje do último pavimento;

IX – possuir no mínimo um dormitório com área mínima de 12,00m² nas Zonas de Uso Entre a Rodovia SP -55 e o Rio Aguapeú e dois dormitórios com área mínima de 10,00m², nas zonas de uso e corredores entre a rodovia SP-55 e a orla da praia; devendo permitir a inscrição de uma circunferência com diâmetro mínimo de 2,20m na área interna livre de cada dormitório, demarcado no projeto;

X – possuir área de serviço coberta de, no mínimo, 3,00m²;

XI – as paredes externas deverão ter espessura mínima de 15cm e as internas deverão possuir espessura mínima de 10cm, devendo ser justificadas espessuras inferiores;

XII – cada unidade deverá possuir, no mínimo, uma vaga de automóvel com dimensões mínimas de 2,40 m x 4,80 m demarcadas no projeto;

XIII – na área livre do lote, resultante do recuo de frente obrigatório, serão permitidos os seguintes elementos:

a) abrigo destinado a vaga para veículos automotores ou a passagem de pedestres, com área não superior a 25,00m² (vinte e cinco metros quadrados), executados com estrutura desmontável e sem laje, localizado na área do recuo frontal, não sendo computados na taxa de ocupação e no coeficiente de aproveitamento;

b) beirais, marquises e outros elementos em balanço, desde que o avanço seja inferior a 1,50m (um metro e meio) e que sua área não ultrapasse a 20% da área livre do recuo;

c) sacadas em balanço, desde que seu avanço seja inferior a 1,50 m (um metro e meio) e que sua área não ultrapasse a 20% da área livre do recuo.

§ 1º Os elementos permitidos no inciso XIII do “caput” deste artigo, só poderão ser construídos numa mesma edificação, quando a soma de suas áreas em projeção não ultrapassar a 30% da área livre do recuo.

§ 2º As áreas desses elementos permitidos não são computadas no cálculo do coeficiente de aproveitamento e na taxa de ocupação, desde que atendidas as restrições constantes no § 1º deste artigo.

Art. 74. As edificações destinadas ao uso habitação Multifamiliar Vertical H2, deverão atender as disposições estabelecidas com as seguintes descrições:

I – coeficiente de aproveitamento máximo igual a 5,00 (cinco);

II – taxa de ocupação máxima igual a 50,00% (cinquenta por cento);

III – C.A. poderá atingir 8,0 (oito) nos casos de prédios de apartamentos exclusivamente residenciais onde a média da área das unidades, for igual ou superior a 100 m²;

IV – nas Construções de Uso Misto (comercial e H2) nos Corredores comerciais e Corredor de interesse Turístico, quando no pavimento térreo for construído houver construção comercial poderá ser acrescido 0,8 no C.A. para uso Residencial;

V – a área mínima privativa de unidades com 01 (um) dormitório: 42,00 m² (quarenta e dois metros quadrados);

VI – a área mínima privativa de unidades com 02 (dois) dormitórios: 60,00m² (sessenta metros quadrados) nas zonas localizadas entre a Rodovia SP-55 e a praia e 48,00m² (quarenta e oito metros quadrados) nas zonas localizadas entre a Rodovia SP-55 e a Serra do Mar;

VII – a área mínima privativa de unidades com 03 (três) ou mais dormitórios: 80,00m² (oitenta metros quadrados) nas zonas localizadas entre a Rodovia SP-55 e a praia e 65,00m² (sessenta e cinco metros quadrados) nas zonas localizadas entre a Rodovia SP-55 e a Serra do Mar;

VIII – todo apartamento, com exceção da zeladoria, deverá conter, no mínimo, 01 (uma) sala, 01 (uma) cozinha, 01 (uma) área de serviço, 01 (um) compartimento sanitário e 01 (um) dormitório;

IX – escritórios residenciais serão permitidos somente em unidades com 03 (três) ou mais dormitórios, com área mínima de 6,00m² (seis metros quadrados), permitido inscrever uma circunferência com diâmetro mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) na área interna livre, demonstrada em projeto;

X – os abrigos de guarda-volumes não poderão interferir na área de circulação de pessoas e veículos, deverão possuir largura mínima de 80 cm (oitenta centímetros) livre para cada box e altura máxima de 2,00 m (dois metros);

XI – deverá conter, no máximo, 50% (cinquenta por cento) do total de unidades de apartamentos com apenas 01 (um) dormitório;

XII – a sala e a cozinha poderão ser conjugadas, porém não será permitida a conjugação da sala com o dormitório;

XIII – quando a sala e a cozinha forem conjugadas, o ambiente deverá ter área mínima equivalente à soma das áreas mínimas previstas para a sala e a cozinha, onde será permitido inscrever uma circunferência com diâmetro mínimo de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) na área interna livre, demonstrada em projeto;

XIV – os dormitórios deverão ter área mínima de 10,00m² (dez metros quadrados), onde será permitido inscrever uma circunferência com diâmetro mínimo de 2,40 m (dois metros e quarenta centímetros) na área interna livre, demonstrada em projeto. A partir do segundo dormitório será permitido a área mínima de 8,00 m²;

XV – as cozinhas deverão ter área mínima de 6,00m², onde será permitido inscrever uma circunferência com diâmetro mínimo de 1,80 m (um metro e oitenta centímetros) na área interna livre, demonstrada em projeto, nas zonas localizadas entre a Rodovia SP-55 e a praia, e de 4,00m² (quatro metros quadrados), devendo ser permitido inscrever uma circunferência com diâmetro mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) na área interna livre, demonstrada em projeto, nas zonas localizadas entre a rodovia e a serra do mar;

XVI – as salas deverão ter área mínima de 12,00m², onde será permitido uma circunferência com diâmetro mínimo de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) na área interna livre, demonstrada em projeto, nas zonas localizadas entre a Rodovia SP-55 e a praia, e de 10,00 m² (dez metros quadrados), devendo ser permitido inscrever uma circunferência com diâmetro mínimo de 2,40m (dois metros

e quarenta centímetros) na área interna livre, demonstrada em projeto, nas zonas localizadas entre a Rodovia SP-55 e a Serra do Mar;

XVII – as áreas de serviço deverão possuir área mínima de 2,00m² (dois metros quadrados), contendo uma circunferência com diâmetro mínimo de 1,10m (um metro e dez centímetros) na área interna livre, demonstrada em projeto, nas zonas localizadas entre a Rodovia SP-55 e a praia, e de 1,50m² (um metro e cinquenta centímetros quadrados), contendo um circunferência com diâmetro mínimo de 1,00 m (um metro) na área interna livre, demonstrada em projeto, nas zonas localizadas entre a Rodovia SP-55 e a Serra do Mar;

XVIII – os compartimentos não previstos em legislação municipal, deverão ter dimensões mínimas conforme previsto no Código Sanitário Estadual;

XIX – somente será permitida a construção de apartamentos no pavimento térreo em edifícios onde o desnível entre a cota da soleira e o piso do último andar, com unidades autônomas, seja menor ou igual a 13,00m (treze metros), contendo no máximo 4 (quatro) pavimentos de apartamentos acima do pavimento térreo, e localizada nas zonas entre a Rodovia SP-55 e a Serra do Mar;

XX – quando se tratar de zeladoria, sua construção será permitida em todos os edifícios no pavimento térreo ou entre o pavimento térreo e o primeiro pavimento de apartamentos ou acima do último pavimento de apartamentos.

§ 1º Nas zonas em que for permitida a construção de edificações tipo habitação multifamiliar vertical H2, deverá ser obedecido os seguintes parâmetros, independente das áreas do terreno, da área privativa dos apartamentos, da largura da via pública e da zona de uso e ocupação do solo:

I – a frente mínima do lote deverá ser de 15,00m (quinze metros), nas zonas localizadas entre a Rodovia SP-55 e a praia e 10,00m nas zonas localizadas entre a Rodovia SP-55 e a Serra do Mar; quando se tratar de lote de esquina será considerada, para este fim, a extensão da divisa do lote oposta à frente;

II – a área mínima do lote deverá ser 375,00m² (trezentos e setenta e cinco metros quadrados);nas zonas localizadas entre a Rodovia SP-55 e a praia e 300(trezentos metros quadrados) nas zonas localizadas entre a Rodovia SP-55 e a Serra do Mar;

III – área de jardim mínima equivalente a 4% (quatro por cento) da área do terreno, localizadas em áreas descobertas de uso comum;

IV – no mínimo 15% (quinze por cento) da área do recuo mínimo frontal obrigatório, deverá ser ocupada por jardim, sendo esta área computada na área constante do item III;

V – o recuo mínimo frontal e para todos os logradouros públicos é de 5,00m (cinco metros), exceto na Av. Governador Mário Covas Júnior, onde o recuo mínimo frontal é de 7,00m (sete metros).

§ 2º Para efeito de cálculo dos recuos mínimos laterais e de fundos em habitação multifamiliar vertical H2 e de edifícios não-residenciais deverão ser considerados os seguintes parâmetros:

I – quando a diferença entre o nível da laje de cobertura do último pavimento de apartamentos e o nível da cota da soleira do térreo for menor ou igual a 15,00 m (quinze metros), contendo no máximo 03 (três) pavimentos de apartamentos acima do pavimento térreo, o recuo mínimo lateral e de fundos serão equivalentes a 2,00 m (dois metros) em ambos os lados;

II – para as demais edificações não enquadradas nos parâmetros do inciso I, o recuo mínimo lateral em ambos os lados e de fundos serão correspondentes ao resultado da fórmula = h/6 - 3,00 m, com o mínimo de 3,00 m (três metros), onde “h” equivale à altura e corresponde à diferença do nível entre o teto do pavimento de apartamentos mais alto e o nível do piso do pavimento de apartamentos mais baixo da edificação;

III – no caso de escalonamento de recuos, a altura “h” corresponde à diferença do nível entre o teto do pavimento de apartamentos considerado e o piso do pavimento de apartamentos mais baixo da edificação;

IV – os pavimentos localizados abaixo do primeiro pavimento de apartamentos, onde estejam localizadas garagens, zeladoria, áreas comuns do respectivo condomínio e áreas destinadas a lazer e esportes, deverão obedecer ao recuo mínimo de 2,00m (dois metros), não sendo aplicada a fórmula constante do inciso II;

V – no pavimento de subsolo o recuo mínimo lateral e de fundos é zero e o recuo mínimo frontal deve ser de 2,00 m (dois metros);

VI – quando, no mesmo lote, houver blocos de edifício, o recuo mínimo entre os blocos deverá corresponder à somatória dos recuos mínimos obrigatórios de cada bloco caso estivessem isolados no lote;

VII – quando da aplicação dos parâmetros deste artigo em edifícios não-residenciais, o termo pavimento de apartamentos deverá ser substituído pelo termo pavimento com espaços destinados a atividades comerciais, de escritórios e de trabalho;

VIII – em edifícios não-residenciais, ou mistos quando a zona de uso e ocupação do solo permitir recuo mínimo igual a zero, estas regras serão aplicadas após o primeiro pavimento acima do pavimento térreo, bem como a aplicação do recuo mínimo frontal de 5,00m (cinco metros) ou 7,00m (sete metros), no Corredor de interesse Turístico;

IX – em lotes de esquina:

a) será permitido o recuo de 2,00m (dois metros) de frente ao logradouro público de menor nível hierárquico;

b) para a concordância do alinhamento das fachadas do edifício na esquina, deverá ser considerado o prolongamento em linha reta do recuo mínimo para cada via, devendo ser preservado o recuo mínimo de 2,00m (dois metros) da edificação para o limite do terreno no trecho de concordância;

X – em lotes com limite com mais de um logradouro público que não sejam de esquina, deverão ser considerados os recuos mínimos estabelecidos para frente de lote;

XI – com exceção dos lotes localizados em ZER (Zonas Exclusivamente Residenciais), no que se refere a quantidade de pavimentos de apartamentos em habitação multifamiliar vertical H2, deverão ser observados os seguintes parâmetros:

a) a quantidade máxima de pavimentos de apartamentos será de 20 (vinte), independente da via pública e da zona de uso e ocupação do solo, exceto em ZER e na ZEITUC.

b) será permitido, além do limite de 20 pavimentos de apartamentos, a execução de 1 (um) pavimento de subsolo, do pavimento térreo e de 3 (três) pavimentos imediatamente acima do pavimento térreo, que serão destinados às áreas de uso comum, como estacionamento, salões de festa e jogos, sala de estar coletiva, áreas esportivas e de lazer de uso coletivo e zeladoria, entre outras similares;

c) no 20º (vigésimo) pavimento de apartamentos poderão ser construídas unidades com áreas distribuídas em um ou em dois pisos, podendo o segundo piso do apartamento corresponder ao 21º (vigésimo primeiro pavimento de apartamento)

com área descoberta destinada a lazer equivalente a 30% (trinta por cento) da área privativa construída do apartamento;

d) poderá ser executado o 21º (vigésimo primeiro) pavimento de apartamento, desde que seja constituído por apartamento de cobertura, de pavimento único, contendo área descoberta destinada a lazer equivalente a 30% (trinta por cento) da área privativa construída do apartamento;

e) o pé direito máximo de cada pavimento de apartamento deverá ser igual a 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros);

f) o pé direito mínimo de cada pavimento deverá ser igual a 2,70m (dois metros e setenta centímetros), exceto em cozinhas, áreas de serviço, sanitários, varandas e terraços, cujo pé direito mínimo poderá ser igual a 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros);

g) será permitido 01 (um) pavimento acima dos pavimentos de apartamentos tipo, destinado exclusivamente a áreas de lazer, esporte e festas de uso comum de todo o edifício;

h) áreas destinadas a zeladoria, casa de máquinas, barrilete, reservatório de água, pisos técnicos e de instalações de apoio, podem ser instalados em pavimento acima do último pavimento de apartamentos;

i) poderão ser construídos abrigos para guarda-volumes destinados aos apartamentos, com área máxima equivalente a 1,00m² (um metro quadrado) de área por apartamento, nos pavimentos destinados ao estacionamento;

XII – deverão ser servidas por elevadores de passageiros, as edificações residenciais e não-residenciais com as seguintes características descritas abaixo:

a) edificações com pavimento térreo e 1 (um) pavimento imediatamente superior deverão conter, no mínimo, uma plataforma ou um elevador com dimensões que permitam o acesso de 1 (uma) pessoa cadeirante, podendo ser substituído por uma rampa com largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) e inclinação máxima conforme previsto nas normas municipais, estaduais e federais relativas à acessibilidade;

b) edificações com 2 (dois) ou 3 (três) pavimentos acima do pavimento térreo, com desnível entre o nível da cota da soleira e o piso do último andar com acesso a unidades autônomas, igual ou inferior a 13,00m (treze metros) deverão conter no mínimo 01 (um) elevador com capacidade para transportar no mínimo 6 (seis) passageiros, podendo ser substituído por uma rampa com largura mínima de

1,20m (um metro e vinte centímetros) e inclinação máxima conforme previsto nas normas municipais, estaduais e federais relativas à acessibilidade;

c) edificações com desnível a partir do nível da cota da soleira a partir de 13,00m (treze metros) até a 21,50 m (vinte e um metros e cinquenta centímetros) do piso do último andar com acesso a unidades autônomas, com no máximo de 07 (sete) pavimentos acima do térreo e que contenha a seguinte quantidade de apartamentos por pavimento:

1. o máximo 4 (quatro) apartamentos por pavimento: deverão conter no mínimo 01 (um) elevador com capacidade para transportar no mínimo 6 (seis) passageiros;

2. com mais de 4 (quatro) apartamentos por pavimento: deverão conter no mínimo 02 (dois) elevadores com capacidade para transportar no mínimo 6 (seis) passageiros;

d) edificações com desnível entre o nível da soleira do térreo e o piso do último andar com acesso a unidades autônomas superior a 21,50m (vinte e um metros e cinquenta centímetros), com mais de 7 (sete) pavimentos acima do térreo: deverão conter no mínimo 02 (dois) elevadores com capacidade para transportar no mínimo 06 (seis) passageiros.

§ 3º No cômputo dos pavimentos e no cálculo do desnível não serão considerados o ático, e pavimentos acima daquele que contenha o pavimento mais alto com unidades autônomas e o pavimento de cobertura.

§ 4º O mezanino, desde que não ultrapasse 50% (cinquenta por cento) da área do pavimento imediatamente abaixo, não é considerado como um pavimento.

§ 5º A área do poço do elevador, bem como de qualquer equipamento mecânico de transporte vertical, será considerada no cálculo da área edificada de um único andar.

§ 6º Qualquer equipamento mecânico de transporte vertical não poderá se constituir no único meio de circulação e acesso às edificações.

§ 7º No projeto do edifício deverá ser identificada a área de elevadores, de forma a garantir a conformidade com as normas em vigor da ABNT.

§ 8º Em edifícios de habitação multifamiliar vertical H2 e não-residenciais, os espaços para acesso, circulação e estacionamento de veículos, serão projetados, dimensionados e executados livres de qualquer interferência estrutural ou física que possa reduzi-los.

§ 9º Os acessos destinados a veículos deverão possuir rebaixamento de guia na passagem da via pública para o passeio.

§ 10. As faixas de circulação de veículos deverão apresentar dimensões mínimas de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de largura e 2,30m (dois metros e trinta centímetros) de altura, livre de passagem quando destinadas à circulação de automóveis e utilitários.

§ 11. As rampas destinadas à circulação de automóveis poderão iniciar no alinhamento do passeio, junto ao limite do lote, e ter declividade máxima de 20% (vinte por cento).

§ 12. As vagas de estacionamento terão as seguintes dimensões mínimas:

I – veículo de passeio: 2,20 m (dois metros e vinte centímetros) de largura e 4,50 m (quatro metros e cinquenta centímetros) de comprimento;

II – vagas para PcD: 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros) de largura e 5,50 m (cinco metros e cinquenta centímetros) de comprimento;

III – vagas para moto: 1,00 m (um metro) de largura e 2,00 m (dois metros) de comprimento.

§ 13. Será admitida somente a manobra de um veículo para liberar a movimentação de um segundo, exceto no caso de pertencerem ao mesmo apartamento, situação em que não há limite para manobras para liberação dos demais veículos.

§ 14. Deverão ser previstas vagas para PcD equivalentes a 2% do total de vagas para veículos, com o mínimo de 01 (uma) vaga, localizada próxima ao elevador.

§ 15. Deverão ser previstas vagas para veículos de passeio de maior porte, equivalente a 10% (dez por cento) do total das vagas previstas para os demais veículos, com as dimensões mínimas de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de largura e 5,00m (cinco metros) de comprimento.

§ 16. Cada apartamento deverá possuir, no mínimo, 1 (uma) vaga de estacionamento.

§ 17. É obrigatória a execução de instalação para medição individualizada, por apartamento, de consumo de água, de energia elétrica e de gás GLP, com a previsão de local para instalação de medidores.

§ 18. É obrigatória a construção de lixeira abrigada, coberta e com portão ou grade, com dimensões mínimas de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de altura, demarcada em projeto.

§ 19. Para efeito de cálculo da taxa de ocupação máxima em habitação multifamiliar vertical H2, não serão computados:

I – os beirais com projeção máxima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

II – as marquises, no pavimento térreo, com largura máxima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

III – as partes de terraços e sacadas em balanço, abertos no mínimo em 2 (duas) faces, até o limite máximo de 10% (dez por cento) da área do terreno, por pavimento;

IV – saliências arquitetônicas;

V – guaritas para vigias com sanitário e área coberta aberta em balanço, desde que a área de projeção da cobertura não ultrapasse 10,00m² (dez metros quadrados) e pé-direito máximo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);

VI – os abrigos para gás, medidores de consumo de água e de energia elétrica, lixeiras, área para guarda-volumes, ducha e lava-pés, desde que localizados em áreas de recuos obrigatórios ou externa a área de projeção do edifício;

VII – a área destinada a equipamentos eletromecânicos da edificação, tais como, caixa d'água, barriletes, bombas hidráulicas, casas de máquina de elevadores e instalação de ventilação e ar condicionado;

VIII – todas as áreas de uso comum, tais como as destinadas a usos de recreação, esporte, lazer, festas, passagens, corredores, serviços de manutenção e limpeza, áreas destinadas a funcionários do condomínio e a garagens e estacionamento.

§ 20. Para efeito de cálculo do coeficiente de aproveitamento máximo em habitação multifamiliar vertical H2, serão computados somente a área privativa construída dos apartamentos.

§ 21. No que se refere a área privativa em habitação multifamiliar vertical H2, deve-se considerar:

I – a área privativa descoberta de um apartamento não é considerada área construída;

II – a área destinada a garagens fechadas de uso privativo de um apartamento é considerada área privativa do apartamento e não computável no coeficiente de aproveitamento;

III – a área da zeladoria é computada na somatória de áreas de uso comum do edifício;

IV – a área privativa do edifício será a somatória da área privativa de cada apartamento.

§ 22. Na área dos recuos frontais, definidos para habitação multifamiliar vertical H2, serão admitidos, os itens abaixo discriminados, desde que não prejudiquem a iluminação e ventilação naturais, ficando a cargo do(s) proprietário(s) a remoção destas estruturas, sem ônus algum para a municipalidade, no caso de alargamento do logradouro público:

I – acima do pavimento térreo:

a) marquise e beiral em balanço no recuo de frente, com balanço máximo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

b) terraços e sacadas em balanço, desde que atendam os seguintes requisitos:

1. tenham balanço máximo de 2,00m (dois metros) sobre os recuos laterais e de fundos e respeitem o afastamento mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas com lotes vizinhos e ruas laterais;

2. tenham balanço máximo de 2,00m (dois metros) sobre recuo de frente;

II – rampas e patamar de acesso para veículos, desde que:

a) seja acesso ao pavimento subsolo, ao pavimento térreo ou ao pavimento imediatamente acima do térreo;

b) sejam respeitados 2,00m (dois metros) de recuo mínimo nas laterais e fundos quando acima do nível do piso do pavimento imediatamente acima do térreo;

c) as rampas e patamares deverão possuir, acima do piso, muro ou parede com altura de 2,00m (dois metros);

III – áreas de recreação, esportes e lazer descobertas e piscinas:

a) com recuos mínimos laterais e de fundos igual a zero, quando localizados no pavimento térreo e no pavimento imediatamente acima do térreo;

b) com recuo mínimo frontal igual a zero, quando localizado no pavimento térreo;

IV – guaritas;

V – saliências arquitetônicas;

VI – abrigos de guarda-volumes;

VII – coberturas removíveis em frente ao hall de entrada de edifícios e na interligação de blocos de edifícios, desde que:

a) contenham no máximo a largura de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);

b) sejam sempre em material translúcido ou similar;

c) tenha estrutura em madeira, ferro, aço ou alumínio;

d) seja aberta nas laterais;

e) no caso de alargamento do logradouro público, fica a cargo do(s) proprietário(s) a remoção destas estruturas, sem ônus algum para a municipalidade;

VIII – caixas de escadas e poços de elevadores com avanço máximo de 2,00m (dois metros) além da fachada do edifício, permitido somente na área dos recuos laterais e de fundos, mantendo o afastamento mínimo de 2,00m (dois metros) das divisas do lote;

IX – rampas e escadas de acesso para pedestres, ficando a cargo do(s) proprietário(s) a remoção destas estruturas, sem ônus algum para a municipalidade, no caso de alargamento do logradouro público.

§ 23. As rampas destinadas a circulação de veículos e motos, para acesso aos pavimentos de subsolo, térreo ou 1º (primeiro) pavimento acima do pavimento térreo, poderão ser iniciadas no alinhamento do terreno, desde que observados os seguintes parâmetros:

I – seja destinado ao acesso de veículos, e motos da via pública diretamente ao pavimento de estacionamento, não podendo ser utilizada para ligação direta entre pavimentos;

II – a área ocupada pelas rampas localizadas no recuo frontal obrigatório não poderá ser coberta com estrutura temporária ou fixa;

III – nos recuos localizados em limite de terreno para logradouro público, não será permitida a construção de rampas destinadas a circulação de veículos e motos quando o leito carroçável da rampa seja paralelo ou acompanhe o logradouro público.

§ 24. Em função da especificidade de cada uso e atividade, os edifícios de utilidade pública, de interesse público e utilizados pelo Poder Público serão regulamentados conforme legislação estadual e federal quanto à normatização de uso e ocupação do solo, não sendo permitido este uso e atividade em ZER.

§ 25. A habitação enquadrada como HIS - Habitação de Interesse Social obedece a regulamentação em conformidade com os Programas Habitacionais dos governos federal e estadual, bem como a legislação municipal própria acerca da matéria.

§ 26. A habitação enquadrada como HIS - Habitação de Interesse Social poderá ter o número de vagas equivalente a 33% do número de apartamentos.

§ 27 Na hipótese específica de lots ou estúdios, estes deverão ser compostos, minimamente, de dois compartimentos, perfazendo área privativa mínima útil de 30,00m² (trinta metros quadrados), sendo um compartimento destinado às atividades conjugadas de repouso, estar e cozinha e o outro contendo sanitário completo.

§ 28. As edificações que possuam unidades habitacionais classificadas como lofts ou estúdios deverão dispor, obrigatoriamente, de áreas de uso comum destinadas à convivência, ao lazer e aos serviços de lavanderia coletiva, cuja área total não poderá ser inferior a 10% (dez por cento) da soma das áreas privativas úteis das respectivas unidades habitacionais, observadas as seguintes condições:

I – deverão ser contemplados, obrigatoriamente, espaços destinados à convivência comum, ao lazer coletivo e à lavanderia coletiva, admitida a livre distribuição das respectivas áreas, desde que asseguradas condições adequadas de funcionalidade e utilização pelos moradores;
II – os espaços poderão ser distribuídos em diferentes pavimentos da edificação, desde que sejam de uso comum e atendam às normas de acessibilidade e segurança aplicáveis;
III – as áreas destinadas à convivência e ao lazer poderão ser integradas em um mesmo ambiente, desde que preservadas suas respectivas finalidades;
IV – as áreas destinadas à lavanderia coletiva deverão possuir instalações hidráulicas, sanitárias e elétricas compatíveis com sua finalidade;
V – as áreas de circulação obrigatória, halls de acesso, escadarias, corredores, garagens e demais espaços destinados exclusivamente à circulação ou às instalações técnicas da edificação não poderão ser computados para atendimento do percentual mínimo estabelecido neste parágrafo;

VI – as áreas previstas neste parágrafo deverão permanecer vinculadas ao uso comum da edificação, sendo vedada sua transformação em unidades autônomas ou sua destinação ao uso privativo.

Art. 75. As edificações destinadas ao uso habitação Multifamiliar Horizontal H3, deverão atender as disposições estabelecidas com as seguintes descrições:

I – coeficiente de aproveitamento máximo igual a 2,00;

II – taxa de ocupação máxima igual a 60,00%;

III – área útil mínima construída por unidade residencial equivalente a 60,00m² nas zonas de uso entre a Avenida Governador Mário Covas Júnior e rodovia Padre Manoel da Nóbrega e de 50,00m² nas zonas de uso localizadas entre a Rodovia Padre Manoel da Nóbrega e a Serra do Mar, exceto no caso de habitação de interesse social localizadas em ZEIS, cuja área mínima é determinada por legislação específica;

IV – poderá possuir no máximo 3 (três) pavimentos e altura máxima de 9,00 m (nove metros), entre o nível do piso do pavimento térreo até o topo da laje do último pavimento, sendo que no 3º a área construída não poderá ultrapassar 50% da área do piso inferior;

V – a quantidade máxima de unidades residenciais será equivalente ao número obtido pela divisão da área do lote pelo número 60, sendo que quando o número resultante possuir fração entre 0,01 e 0,50 o arredondamento deverá ser para menos, e quando possuir fração entre 0,51 e 0,99 o arredondamento será para mais;

VI – toda unidade, deverá conter, no mínimo, 1 (uma) sala, 1 (uma) cozinha, 1 (uma) área de serviço, 1 (um) compartimento sanitário e 1 (um) dormitório;

VII – deverá conter, no máximo, 20% (vinte por cento) do total de unidades com apenas 1 (um) dormitório, que deverá obrigatoriamente ter uma área mínima de 12,00m²;

VIII – os dormitórios deverão ter área mínima de 10,00m² (dez metros quadrados), onde será permitido inscrever uma circunferência com diâmetro mínimo de 2,20 m (dois metros e vinte centímetros) na área interna livre, demonstrada em projeto. A partir do segundo dormitório será permitido a área mínima de 8,00m²;

IX – escritórios residenciais serão permitidos somente em unidades com 03 (três) ou mais dormitórios, com área mínima de 6,00 m² (seis metros quadrados), permitido inscrever uma circunferência com diâmetro mínimo de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) na área interna livre, demonstrada em projeto;

X – as cozinhas deverão ter área mínima de 6,00m² (seis metros quadrados), onde será permitido inscrever uma circunferência com diâmetro mínimo de 1,80 m (um metro e oitenta centímetros) na área interna livre, demonstrada em projeto;

XI – os compartimentos sanitários e os demais não previstos em legislação municipal, deverão ter as dimensões mínimas conforme o Código Sanitário Estadual;

XII – possuir área de serviço coberta de no mínimo de 2,50m², onde deverá ser instalado um tanque;

XIII – a largura mínima de cada unidade será de 3,50m, considerando a distância entre os eixos das paredes divisórias, exceto quando se tratar de paredes de fachada, onde deverá ser considerada a largura total da parede;

XIV – as paredes externas e de divisa entre as unidades, deverão ter espessura mínima de 0,15m, e as paredes internas das unidades deverão possuir espessura mínima de 0,10m, sendo aplicado o mesmo parâmetro para edificações com qualquer uso, de forma excepcional a utilização de espessuras inferiores, deverá ser justificada;

XV – área mínima do terreno de 375,00m², possuindo largura mínima de 15,00m, nas zonas de uso compreendidas entre a Av. Governador Mário Covas Júnior e a rodovia, e área mínima de lote de 300,00m², possuindo 10,00m nas demais zonas de uso localizadas entre a rodovia Padre Manoel da Nóbrega e os rios Aguapeú e Bichoró;

XVI – recuos mínimos laterais obrigatórios, nos dois lados, de 2,00m, recuo mínimo de fundos de 2,00 m e recuo mínimo de frente de 7,00 m, nos imóveis lindeiros à Av. Gov. Mário Covas Júnior, e 5,00m para as demais zonas de uso;

XVII – poderá ser utilizado o recuo lateral de uso privativo das unidades, para implantação da área de serviço, desde que a cobertura seja do tipo desmontável, não ultrapasse a área de 3,00 m² e não interfira na ventilação e iluminação da unidade;

XVIII – possuir acesso coletivo, para veículos e pedestres, da via pública para o interior do condomínio;

XIX – deverá haver uma vaga de automóvel por unidade, com dimensões mínimas de 2,40m por 4,80m, demarcadas no projeto, sendo aplicado o mesmo parâmetro para habitações unifamiliares H1;

XX – será obrigatória a implantação de área de lazer, demarcada no projeto, com área equivalente a 8% da área do lote, contínua, onde deverá ser inscrito

uma circunferência, demarcada no projeto, com diâmetro mínimo de 2,00m, podendo ser constituída por jardim, área para recreação, brinquedos infantis, assentos para descanso, churrasqueira, piscina, solário, área para festas, e áreas de atividades esportivas;

XXI – ser garantida a acessibilidade de todos os moradores a área comum condominial, bem como o atendimento da legislação e normas de acessibilidade vigente;

XXII – deverá ser previsto local próprio para a disposição de lixo, dentro do lote, indicado em projeto, sendo aplicado o mesmo parâmetro para edificações com qualquer uso;

XXIII – as unidades poderão possuir numerações oficiais independentes, porém deverá haver uma numeração para identificação do condomínio, bem como as instalações de luz e água, individualizadas além das destinadas ao uso coletivo dos condôminos.

Parágrafo único. Será permitida a construção de habitação multifamiliares sobrepostas desde que obedeçam às demais características do H3, e não possuam acessos individualizados para o logradouro público.

Art. 76. As edificações destinadas ao uso comercial e de prestação de serviços deverão atender aos seguintes parâmetros mínimos:

I – área mínima da unidade comercial: 18,00m²;

II – frente mínima da unidade comercial: 3,00m;

III – pé-direito mínimo dos ambientes de permanência prolongada: 3,00m;

IV – cada unidade deverá possuir, no mínimo, 1 (um) sanitário, observadas as normas de acessibilidade quando exigidas pela legislação vigente;

V – as circulações de uso comum em galerias e centros comerciais deverão possuir largura mínima de 2,00m.

§ 1º As salas comerciais destinadas exclusivamente a escritórios, consultórios ou atividades administrativas poderão possuir área mínima de 15,00m², mantidos os demais parâmetros estabelecidos neste artigo.

§ 2º As edificações deverão atender às condições de iluminação, ventilação, acessibilidade, segurança e prevenção contra incêndio previsto na legislação federal, estadual e municipal aplicável.

§ 3º Os parâmetros estabelecidos neste artigo não dispensam o atendimento às exigências de vagas de estacionamento, carga e descarga e demais requisitos previstos na legislação urbanística municipal.

Art. 77. As edificações destinadas a centros comerciais, galerias, galpões comerciais, e demais empreendimentos de grande porte deverão observar, além das disposições desta lei complementar:

I – acesso de veículos compatível com a atividade desenvolvida;

II – área destinada à carga e descarga, quando a natureza da atividade exigir;

III – vagas de estacionamento dimensionadas conforme a legislação municipal;

IV – atendimento às normas de acessibilidade, segurança contra incêndio e demais legislações aplicáveis.

§ 1º O número máximo de unidades comerciais em galerias e centros comerciais será determinado em função do atendimento aos parâmetros urbanísticos e edilícios estabelecidos nesta lei complementar, especialmente quanto à área mínima das unidades, áreas de circulação, vagas de estacionamento, acessibilidade, segurança e demais exigências legais.

§ 2º O órgão municipal competente poderá exigir medidas complementares relacionadas à circulação de veículos, embarque e desembarque, carga e descarga e segurança viária, sempre que a natureza ou o porte da atividade justificar.

Art. 78. As edificações destinadas ao uso comercial ou de prestação de serviços que possuam pavimento superior deverão atender aos seguintes requisitos:

I – possuir escada fixa de acesso, com largura mínima de 1,20m, observadas as normas técnicas aplicáveis;

II – quando o pavimento superior for destinado ao atendimento ou acesso do público, deverá ser garantida a acessibilidade aos seus ambientes, inclusive por meio de elevador ou outro equipamento de transporte vertical acessível, quando exigido pela legislação vigente;

III – fica dispensada a instalação de elevador ou outro equipamento de transporte vertical acessível quando o pavimento superior for destinado exclusivamente a atividades internas, administrativas, depósito, apoio ou outras

atividades sem atendimento ou acesso do público, desde que atendidas as demais exigências legais;

IV – os elementos de circulação vertical deverão atender às normas de segurança, acessibilidade e prevenção contra incêndio e pânico aplicáveis.

§ 1º A dispensa prevista no inciso III não se aplica quando legislação federal, estadual ou norma técnica determinar a instalação de equipamento de transporte vertical acessível.

§ 2º Para fins deste artigo, considera-se atendimento ou acesso do público a utilização habitual do pavimento por clientes, usuários ou visitantes da atividade.

CAPÍTULO VI
DAS ATIVIDADES EXISTENTES

Art. 79. As atividades regularmente licenciadas até a entrada em vigor desta lei complementar permanecem autorizadas, ainda que classificadas como desconformes ao novo zoneamento, desde que:

I – mantenham a mesma atividade;

II – não ampliem o potencial de impacto;

III – atendam às normas de segurança, saúde pública e meio ambiente.

Art. 80. A alteração da atividade ou ampliação do empreendimento dependerá de novo licenciamento, observado o disposto nesta lei complementar.

CAPÍTULO VII
DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

Art. 81. O Poder Executivo poderá regulamentar procedimentos administrativos destinados a simplificar o licenciamento de atividades classificadas como de baixo impacto urbanístico.

Art. 82. As atividades de baixo impacto poderão ser submetidas a procedimento simplificado, sem prejuízo da fiscalização posterior pelo Município.

Art. 83. Os procedimentos administrativos observarão os princípios da legalidade, impessoalidade, eficiência, publicidade, razoabilidade, proporcionalidade e segurança jurídica.

TÍTULO VI
DA FISCALIZAÇÃO, DAS INFRAÇÕES E DAS PENALIDADES

CAPÍTULO I
DA FISCALIZAÇÃO

Art. 84. Compete ao Poder Executivo fiscalizar o cumprimento desta lei complementar, por meio dos órgãos competentes, podendo, para tanto:

I – realizar vistorias e inspeções;

II – requisitar documentos e informações;

III – lavrar notificações, autos de infração e demais atos administrativos;

IV – determinar medidas preventivas necessárias à proteção do interesse público.

Art. 85. Os proprietários, possuidores, responsáveis técnicos e ocupantes dos imóveis deverão permitir o acesso dos agentes fiscais, sempre que necessário ao exercício da fiscalização, observado o disposto na legislação vigente.

Art. 86. A fiscalização poderá ser realizada:

I – de ofício;

II – em decorrência de denúncia;

III – por solicitação de outros órgãos públicos;

IV – durante a análise de processos administrativos.

CAPÍTULO II
DAS INFRAÇÕES

Art. 87. Constitui infração urbanística toda ação ou omissão que viole as disposições desta lei complementar, de seus regulamentos ou dos atos administrativos dela decorrentes.

Art. 88. Constituem infrações, entre outras:

I – implantar atividade em desacordo com o zoneamento;

II – alterar o uso do imóvel sem a devida autorização;

III – executar obra em desacordo com o projeto aprovado;

IV – descumprir condicionantes impostas no licenciamento;

V – prestar informações falsas ao Município;

VI – impedir ou dificultar a ação fiscalizatória;

VII – descumprir medidas mitigadoras ou compensatórias;

VIII – utilizar imóvel para atividade diversa da licenciada.

CAPÍTULO III
DAS PENALIDADES

Art. 89. As infrações previstas nesta lei complementar sujeitam o infrator, isolada ou cumulativamente, os seguintes atos do procedimentos:

I – notificação para regularização;

II – autuação;

III – multa;

IV – embargo da obra;

V – interdição da atividade;

VI – cassação do licenciamento urbanístico;

VII – demolição, quando cabível;

Art. 90. Na aplicação das penalidades serão considerados:

I – a gravidade da infração;

II – o dano causado ao interesse público;

III – a reincidência;

IV – a vantagem obtida pelo infrator;

V – a colaboração para a regularização.

Art. 91. A multa será aplicada conforme previsto no Código Tributário Municipal,(Lei 1075/1985) observados:

I – a natureza da infração;

II – o porte do empreendimento;

III – o potencial de impacto da atividade;

IV – a reincidência.

Parágrafo único. Os valores das multas serão estabelecidos em conformidade com o código tributário municipal (Lei 1075/1985).

CAPÍTULO IV
DA REGULARIZAÇÃO

Art. 92. Verificada infração passível de regularização, o Município notificará o responsável para sanar a irregularidade no prazo estabelecido pela autoridade competente.

Art. 93. A regularização não exime o infrator da aplicação das penalidades cabíveis, salvo disposição legal em contrário.

Art. 94. Não será admitida a regularização de obras ou atividades:

I – implantadas em áreas de preservação permanente, quando vedadas pela legislação;

II – que ofereçam risco à segurança pública;

III – incompatíveis com o zoneamento, ressalvadas as hipóteses de direito adquirido ou de uso desconforme previstas nesta lei complementar;

IV – em áreas públicas e/ou áreas decretadas de utilidade pública.

CAPÍTULO V
DO PROCESSO ADMINISTRATIVO

Art. 95. Os atos administrativos decorrentes da aplicação desta lei complementar observarão os princípios do contraditório, da ampla defesa e do devido processo legal.

Art. 96. Das decisões administrativas caberá recurso, nos prazos e condições estabelecidos em regulamento.

Art. 97. O recurso não terá efeito suspensivo, salvo quando a autoridade competente reconhecer risco de dano grave ou de difícil reparação.

CAPÍTULO VI
DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 98. Os processos protocolados antes da entrada em vigor desta lei complementar poderão ser analisados conforme a legislação anterior, desde que o interessado manifeste essa opção no prazo estabelecido em regulamento.

Art. 99. Os empreendimentos regularmente licenciados antes da vigência desta lei complementar terão seus direitos preservados, observadas as condições do licenciamento originalmente concedido.

Art. 100. As atividades classificadas como uso desconforme, porém já licenciados antes da vigência desta lei complementar, poderão permanecer em funcionamento, vedada a ampliação do potencial de impacto sem novo licenciamento.

CAPÍTULO VII
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 101. O Poder Executivo expedirá os atos regulamentares necessários à execução desta lei complementar.

Art. 102. Os Anexos I a IV integram esta lei complementar para todos os fins legais.

Art. 103. Fica criada a Comissão Municipal de Planejamento Urbano, com as seguintes atribuições:

I – analisar casos não previstos e dirimir dúvidas na aplicação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e/ou do Código de Edificações e Instalações de Mongaguá, podendo ser ouvido o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - COMDU;

II – emitir parecer técnico sobre propostas de alteração da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e/ou do Código de Edificações e Instalações, quando solicitado pela Secretaria Municipal de Obras;

III – emitir parecer técnico sobre projetos de lei de interesse urbanístico e edilício;

IV – responder consultas e emitir parecer para os fins previstos na legislação municipal;

V – exercer outras atribuições previstas nesta lei complementar e no Código de Edificações e Instalações de Mongaguá.

§ 1º O Poder Executivo regulamentará a composição e o funcionamento da Comissão Municipal de Planejamento Urbano, prevista no “caput” deste artigo, no prazo de 60 (sessenta) dias contados a partir da publicação da presente.

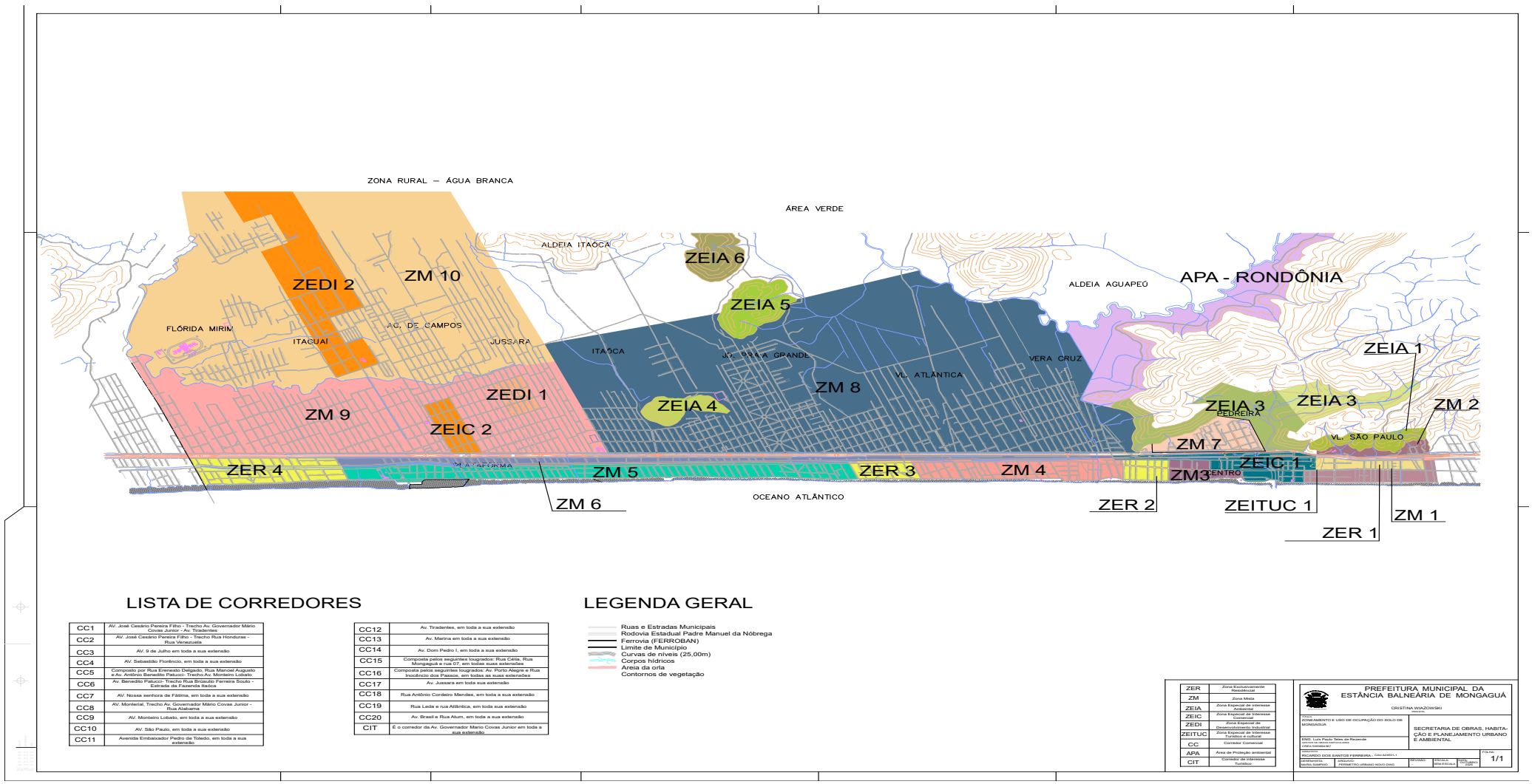
§ 2º Todos os membros da Comissão Municipal de Planejamento Urbano deverão ter grau de formação e experiência profissional compatível com o planejamento e a gestão urbanos, notadamente no campo do urbanismo.

Art. 104. Esta lei complementar entra em vigor 30 dias após a data de sua publicação, revogada a Lei 1774/1997,

DIÁRIO OFICIAL

ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE MONGAGUÁ

www.mongagua.sp.gov.br - Conforme Lei Municipal nº 2.865, de 27 de junho de 2017



LISTA DE CORREDORES

CC1	AV. José Cesário Pereira Filho - Trecho Av. Governador Mário Covas Junior - Av. Tiradentes
CC2	AV. José Cesário Pereira Filho - Trecho Rua Honduras - Rua Venezuela
CC3	AV. 9 de Julho em toda a sua extensão
CC4	AV. Sebastião Florêncio, em toda a sua extensão
CC5	Composto por Rua Ernesto Delgado, Rua Manoel Augusto e Av. Antônio Benedito Patucci Trecho Av. Monteiro Lobato
CC6	Av. Benedito Patucci- Trecho Rua Brásulo Ferreira Souto - Estrada da Fazenda Itaóca
CC7	AV. Nossa senhora de Fátima, em toda a sua extensão
CC8	AV. Monterial, Trecho Av. Governador Mário Covas Junior - Rua Alabama
CC9	AV. Monteiro Lobato, em toda a sua extensão
CC10	AV. São Paulo, em toda a sua extensão
CC11	Avenida Embaixador Pedro de Toledo, em toda a sua extensão
CC12	Av. Tiradentes, em toda a sua extensão
CC13	Av. Marina em toda a sua extensão
CC14	Av. Dom Pedro I, em toda a sua extensão
CC15	Composta pelos seguintes logradros: Rua Cátia, Rua Mongaguá e rua 07, em todas suas extensões
CC16	Composta pelos seguintes logradros: Av. Porto Alegre e Rua Inocêncio dos Passos, em todas as suas extensões
CC17	Av. Jussara em toda sua extensão
CC18	Rua Antônio Cordeiro Mendes, em toda a sua extensão
CC19	Rua Leda e rua Atlântica, em toda sua extensão
CC20	Av. Brasil e Rua Atum, em toda a sua extensão
CIT	É o corredor da Av. Governador Mario Covas Junior em toda a sua extensão

LEGENDA GERAL

- Ruas e Estradas Municipais
- Rodovia Estadual Padre Manuel da Nóbrega
- Ferrovia (FERROBAN)
- Limite de Município
- Curvas de níveis (25,00m)
- Corpos hídricos
- Areia da orla
- Contornos de vegetação

ZER	Zona Exclusivamente Residencial
ZM	Zona Mista
ZEIA	Zona Especial de Interesse Ambiental
ZEIC	Zona Especial de Interesse Comercial
ZEDI	Zona Especial de Desenvolvimento Industrial
ZEITUC	Zona Especial de Interesse Turístico e cultural
CC	Corredor Comercial
APA	Area de Proteção ambiental
CIT	Corredor de Interesse Turístico

PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE MONGAGUÁ

CRISTINA WIAZOWSKI

ZONEAMENTO E USO DE OCUPAÇÃO DO SOLO DE MONGAGUÁ

SECRETARIA DE OBRAS, HABITAÇÃO E PLANEJAMENTO URBANO E AMBIENTAL

RICARDO DOS SANTOS FERREIRA

1/1

ANEXO III (PARAMETROS URBANISTICOS)

Quadro 01 (ZER 1)

Zona de Uso e Ocupação do Solo	Usos Permitidos	C.A Máx.	T.O. Máx.(%)	T.P. Mín.(%)	Lote Mínimo		Recuos Mínimos			Número máximo de pavimentos	Vagas de estacionamento
					Área (m²)	Frente (m)	Frente (m)	Lateral (m)	Fundos (m)		
ZER	H1	1,50	60,00	4,00	125,00	5,00	5,00	1,50 (1)	0,00(2)	2	1 vaga/UR
	S1.01 (3)	1,50	60,00	4,00	125,00	5,00	5,00	1,50 (1)	0,00(2)	2	1 vaga/UR

Quadro 02 (Zona Mista Lado Praia)

Zona de Uso e Ocupação do Solo	Usos Permitidos	C.A Máx.	T.O. Máx.(%)	T.P. Mín.(%)	Lote Mínimo		Recuos Mínimos			Número máximo de pavimentos	Vagas de estacionamento
					Área (m²)	Frente (m)	Frente (m)	Lateral (m)	Fundos (m)		
ZM 1 ZM 3 ZM 4 ZM 5 ZM 6	H1	1,50	60,00	4,00	125,00	5,00	5,00	1,50 (1)	0,00(2)	2	1 vaga/UR
	H2	5,00(5)	50,00	4,00	375,00	15,00	5,00	2,00 (14)	2,00(14)	20 (6)	1 vaga/UR
	H3	2,00	60,00	4,00	375,00	15,00	5,00	2,00 (4)	2,00	3	1 vaga/UR
	C1.01/C1.02/C1.03 S1/E1	2,00	80,00	4,00	125,00	5,00	5,00	1,50 (1)	2,00	3	1 vaga para cada 80 metros quadrados de área construída
	S2.01/S2.02/S2.10 C2.03/C2.07	2,00	80,00	4,00	250,00	10,00	5,00	1,50 (1)	2,00	3	1 vaga para cada 80 metros quadrados de área construída
	S2.05/ S2.06	5,00	50,00	4,00	375,00	10,00	5,00	2,00 (14)	2,00(14)	20 (6)	Equivalente a 70% do numero de quartos

2

Quadro nº 3 (Zona Mista Morro)

Zona de Uso e Ocupação do Solo	Usos Permitidos	C.A Máx.	T.O. Máx. (%)	T.P. Mín. (%)	Lote Mínimo		Recuos Mínimos			Número máximo de pavimentos	Vagas de estacionamento
					Área (m²)	Frente(m)	Frente (m)	Lateral (m)	Fundos (m)		
ZM 2 ZM 7 ZM 8 ZM 9 ZM 10	H1	1,50	60,00	4,00	125,00	5,00	5,00	1,50 (1)	0,00(2)	2	1 vaga/UR
	H2	5,00(5)	50,00	4,00	300,00	10,00	5,00	2,00 (14)	2,00(14)	20 (6)	1 vaga/UR
	H3	2,00	60,00	4,00	300,00	10,00	5,00	2,00 (4)	2,00	3	1 vaga/UR
	C1.01/C1.02/C1.03 S1/E1	2,00	80,00	4,00	125,00	5,00	5,00	1,50 (1)	2,00	3	1 vaga para cada 80 metros quadrados de área construída
	C2.02/C2.03/C2.04 C2.07/S2.01/S2.02 S2.03/S2.10	2,00	80,00	4,00	250,00	10,00	5,00	1,50 (1)	2,00	3	1 vaga para cada 80 metros quadrados de área construída
	S2.05/S2.06	5,00	50,00	4,00	250,00	10,00	5,00	2,00 (14)	2,00(14)	20 (6)	Equivalente a 70% do numero de quartos
	E2/S2.11	2,00	80,00	4,00	500,00	10,00	5,00	2,00 (1)	3,00	3	1 vaga para cada 80 metros quadrados de área construída

3

Quadro nº 4 – (Zona Especial de Interesse Comercial 01)

Zona de Uso e Ocupação do Solo	Usos Permitidos	C.A Máx.	T.O. Máx.(%)	T.P. Mín.(%)	Lote Mínimo		Recuos Mínimos			Número máximo de pavimentos	Vagas de estacionamento
					Área (m²)	Frente (m)	Frente (m)	Lateral (m)	Fundos (m)		
ZEIC 1	H1	1,50	60,00	4,00	125,00	5,00	5,00	1,50 (1)	0,00(2)	2	1 vaga/UR
	H2	5,00(5)	50,00	4,00	375,00	15,00	5,00	2,00 (14)	2,00(14)	20 (6)	1 vaga/UR
	H3	2,00	60,00	4,00	375,00	15,00	5,00	2,00 (4)	2,00	3	1 vaga/UR
	C1/E1/S1	4,00	80,00 (7)	4,00	125,00	5,00	0,00(9)	0,00 (8)	1,50	10	1 vaga para cada 80 metros quadrados de área construída
	C2/(*exceto C2.06) S2.01/S2.02/S2.03 S2.04/S2.09/S2.10 S2.11/ E2	4,00	80,00 (7)	4,00	250,00	10,00	0,00(9)	0,00 (8)	1,50	10	1 vaga para cada 80 metros quadrados de área construída
	C2.06	1,00	80,00	4,00	750,00	30,00	5,00	1,50 (4)	2,00	2	1 vaga para cada 80 metros quadrados de área construída
	S2.05/S2.06	5,00	50,00	4,00	250,00	10,00	5,00	2,00 (14)	2,00(14)	20 (6)	Equivalente a 70% do numero de quartos
	C3.05	1,00	60,00	4,00	250,00	10,00	5,00	1,50 (1)	1,50	2	1 vaga para cada 80 metros quadrados de área construída

4

Quadro nº 5 – (Zona Especial de Interesse Comercial 02)

Zona de Uso e Ocupação do Solo	Usos Permitidos	C.A Máx.	T.O. Máx.(%)	T.P. Mín.(%)	Lote Mínimo		Recuos Mínimos			Número máximo de pavimentos	Vagas de estacionamento
					Área (m²)	Frente (m)	Frente (m)	Lateral (m)	Fundos (m)		
ZEIC 2	H1	1,50	60,00	4,00	125,00	5,00	5,00	1,50 (1)	0,00(2)	2	1 vaga/UR
	H2	5,00(5)	50,00	4,00	375,00	15,00	5,00	2,00 (14)	2,00(14)	20 (6)	1 vaga/UR
	H3	2,00	60,00	4,00	375,00	15,00	5,00	2,00 (4)	2,00	3	1 vaga/UR
	C1/E1/S1	4,00	80,00 (7)	4,00	125,00	5,00	0,00(9)	0,00 (8)	1,50	3	1 vaga para cada 80 metros quadrados de área construída
	C2/(*exceto C2.06) S2.01/S2.02/S2.03 S2.04/S2.09/S2.10 S2.11/ E2	4,00	80,00 (7)	4,00	250,00	10,00	0,00(9)	0,00 (8)	1,50	3	1 vaga para cada 80 metros quadrados de área construída
	C2.06	1,00	80,00	4,00	750,00	30,00	5,00	1,50 (4)	2,00	2	1 vaga para cada 80 metros quadrados de área construída
	S2.05/S2.06	5,00	50,00	4,00	250,00	10,00	5,00	2,00 (14)	2,00(14)	20 (6)	Equivalente a 70% do numero de quartos
	C3.05	1,00	60,00	4,00	250,00	10,00	5,00	1,50 (1)	1,50	2	1 vaga para cada 80 metros quadrados de área construída

Quadro nº 6 – (Zona Especial de Desenvolvimento Industrial)

Zona de Uso e Ocupação do Solo	Usos Permitidos	C.A Máx.	T.O. Máx.(%)	T.P. Mín.(%)	Lote Mínimo		Recuos Mínimos			Número máximo de pavimentos	Vagas de estacionamento
					Área (m²)	Frente (m)	Frente (m)	Lateral (m)	Fundos (m)		
ZEDI 1 ZEDI 2	H1	1,50	60,00	4,00	125,00	5,00	5,00	1,50 (1)	0,00(2)	2	1 vaga/UR
	H2	5,00(5)	50,00	4,00	300,00	10,00	5,00	2,00 (14)	2,00(14)	20 (6)	1 vaga/UR
	H3	2,00	60,00	4,00	300,00	10,00	5,00	2,00 (4)	2,00	3	1 vaga/UR
	C1/E1/S1	2,00	80,00	4,00	125,00	5,00	5,00	1,50 (1)	2,00	3	1 vaga para cada 80 metros quadrados de área construída
	C2/E2/S2 (*exceto C2.06)	2,00	80,00	4,00	250,00	10,00	5,00	2,00 (4)	2,00	3	1 vaga para cada 80 metros quadrados de área construída
	C2.06	1,00	60,00	4,00	750,00	30,00	5,00	1,50 (4)	2,00	2	1 vaga para cada 80 metros quadrados de área construída
	C3.05	1,00	60,00	4,00	250,00	10,00	5,00	1,50 (2)	1,50	2	1 vaga para cada 80 metros quadrados de área construída
	I1/C3 (*exceto C3.05)	1,50	60,00	4,00	250,00	10,00	5,00	1,50 (4)	2,00	3	1 vaga para cada 250 metros quadrados de área construída
	I2	1,50	60,00	4,00	600,00	10,00	5,00	2,00 (4)	2,00	3	1 vaga para cada 500 metros quadrados de área construída

6

Quadro nº 7 – (Corredor De Interesse Turistico)

Zona de Uso e Ocupação do Solo	Usos Permitidos	C.A Máx.	T.O. Máx.(%)	T.P. Mín.(%)	Lote Mínimo		Recuos Mínimos			Número máximo de pavimentos	Vagas de estacionamento
					Área (m²)	Frente (m)	Frente (m)	Lateral (m)	Fundos (m)		
CIT	H1	1,50	60,00	4,00	125,00	5,00	7,00	1,50 (1)	0,00(2)	2	1 vaga/UR
	H2	5,00(5)	50,00	4,00	375,00	15,00	7,00	2,00 (14)	2,00(14)	20 (6)	1 vaga/UR
	H3	2,00	60,00	4,00	375,00	15,00	7,00	2,00 (4)	2,00	3	1 vaga/UR
	C1/E1/S1	2,00	80,00	4,00	125,00	5,00	0,00(10)	1,50 (1)	2,00	3	1 vaga para cada 80 metros quadrados de área construída
	C2 (*Exceto C2.06) /E2/S2.01 S2.02/S2.03/S2.04 S2.10/S2.11	2,00	80,00	4,00	250,00	10,00	0,00(10)	1,50 (1)	2,00	3	1 vaga para cada 80 metros quadrados de área construída
	S2.05/ S2.06	5,00(5)	50,00	4,00	375,00	15,00	7,00	2,00 (14)	2,00(14)	20 (6)	Equivalente a 70% do numero de quartos

Quadro nº 8 (Zonas Especial de Interesse Ambiental/ Zona de Expansão Urbana e Zona Rural)

Zona de Uso e Ocupação do Solo	Usos Permitidos	C.A Máx.	T.O. Máx.(%)	T.P. Mín.(%)	Lote Mínimo		Recuos Mínimos			Número máximo de pavimentos	Vagas de estacionamento
					Área (m²)	Frente (m)	Frente (m)	Lateral (m)	Fundos (m)		
ZEIA	A ser definido, considerando as características ambientais de cada área										
ZEU	As mesmas características de ZM 2 enquanto não for definido por lei própria.										
ZR	Permitido usos definidos no Zoneamento Ecológico Econômico ZEE. (Dec. Estadual 58.996/2013).										
ZEITUC	Seguem as Mesmas características da Zona de Uso com restrição de altura conforme Art. 21.										

Quadro 9 – Corredores Comerciais 01 a 06,08,11 e 17

Zona de Uso e Ocupação do Solo	Usos Permitidos	C.A Máx.	T.O. Máx.(%)	T.P. Mín.(%)	Lote Mínimo		Recuos Mínimos			Número máximo de pavimentos	Vagas de estacionamento
					Área (m²)	Frente (m)	Frente (m)	Lateral (m)	Fundos (m)		
CC 01 CC 02 CC 03 CC 04 CC 05 CC 06 CC 08 CC 11 CC 17	H1	1,50	60,00	4,00	125,00	5,00	5,00	1,50 (1)	0,00(2)	2	1 vaga/UR
	H2	5,00(5)	50,00	4,00	375,00(12)	15,00(12)	5,00	2,00 (14)	2,00(14)	20 (6)	1 vaga/UR
	H3(situado entre a Gov. Mario Covas Junior e a Rodovia)	2,00	60,00	4,00	375,00	15,00	5,00	2,00 (4)	2,00	3	1 vaga/UR
	H3(situado entre a Av. Monteiro Lobato e o Morro)	2,00	60,00	4,00	300,00	10,00	5,00	2,00 (4)	2,00	3	1 vaga/UR
	C1/ S1/ E1/S2.02	2,00	80,00(7)	4,00	125,00	5,00	0,00 (9)	0,00 (8)	2,00	3	1 vaga para cada 80 metros quadrados de área construída
	C2.01/C2.03/S2.03 S2.08/S2.09/S2.10	2,00	80,00(7)	4,00	250,00	10,00	0,00 (9)	0,00 (8)	2,00	3	1 vaga para cada 80 metros quadrados de área construída
	C2.02/C2.04/	2,00	80,00(7)	4,00	250,00	10,00	0,00 (9)	0,00 (8)	2,00	3	1 vaga para cada 80 metros quadrados de área construída (11)
	C2.05/ E2 S2.01/	2,00	80,00(7)	4,00	250,00	10,00	0,00 (9)	0,00 (8)	2,00	3	1 vaga para cada 80 metros quadrados de área construída
	S2.05/ S2.06	5,00(5)	50,00	4,00	375,00(12)	15,00(12)	5,00	2,00 (14)	2,00(14)	20 (6)	Equivalente a 70% do numero de quartos
	C2.07/S2.11	2,00	80,00	4,00	250,00	10,00	5,00	1,50 (4)	2,00	2	1 vaga para cada 80 metros quadrados de área construída
	C3.04/ C3.02	2,00	80,00(7)	0,00	250,00	10,00	0,00 (9)	1,50 (1)	2,00	3	1 vaga para cada 80 metros quadrados de área construída
	C3.05	1,00	60,00	0,00	125,00	5,00	5,00	1,50 (2)	2,00	2	1 vaga para cada 80 metros quadrados de área construída

8

Quadro 10 - CC7- Avenida Nossa Senhora de Fátima

Zona de Uso e Ocupação do Solo	Usos Permitidos	C.A Máx.	T.O. Máx.(%)	T.P. Mín.(%)	Lote Mínimo		Recuos Mínimos			Número máximo de pavimentos	Vagas de estacionamento
					Área (m²)	Frente (m)	Frente (m)	Lateral (m)	Fundos (m)		
CC7	H1	1,50	60,00	4,00	125,00	5,00	5,00	1,50 (1)	0,00(2)	2	1 vaga/UR
	H2	5,00(5)	50,00	4,00	375,00(12)	15,00(12)	5,00	2,00 (14)	2,00(14)	20 (6)	1 vaga/UR
	H3(situado entre a Gov. Mario Covas Junior e a Rodovia)	2,00	60,00	4,00	375,00	15,00	5,00	2,00 (4)	2,00	3	1 vaga/UR
	H3(situado entre a Av. Monteiro Lobato e o Morro)	2,00	60,00	4,00	300,00	10,00	5,00	2,00 (4)	2,00	3	1 vaga/UR
	C1/S1/E1/S2.02	2,00	80,00(7)	4,00	125,00	5,00	0,00 (9)	0,00 (8)	2,00	3	1 vaga para cada 80 metros quadrados de área construída
	C2.02/C2.04/C2.05	2,00	80,00(7)	4,00	250,00	10,00	0,00 (9)	0,00 (8)	2,00	3	1 vaga para cada 80 metros quadrados de área construída (11)
	C2.01/C2.03/C2.07 S2.01/S2.03/S2.04/S2.08/S2.09/S2.10/S2.11/E2	3,50	80,00(7)	4,00	250,00	10,00	0,00 (9)	0,00 (8)	2,00	5	1 vaga para cada 80 metros quadrados de área construída
	S2.05/ S2.06	5,00	50,00	4,00	375,00	10,00	5,00	2,00 (14)	2,00(14)	20 (6)	Equivale a 70% do número de quartos
	C2.06	1,00	60,00	4,00	750,00	30,00	5,00	1,50 (4)	2,00	2	1 vaga para cada 80 metros quadrados de área construída
	C3.02/C3.04	3,50	80,00(7)	4,00	250,00	10,00	0,00 (9)	0,00 (8)	2,00	5	1 vaga para cada 250 metros quadrados de área construída
	C3.05	1,00	60,00	4,00	125,00	5,00	5,00	1,50 (2)	2,00	2	1 vaga para cada 80 metros quadrados de área construída
	I1	2,00	60,00	4,00	250,00	10,00	5,00	0,00(8)	2,00	2	1 vaga para cada 80 metros quadrados de área construída

9

Quadro 11 - CC9- Avenida Monteiro Lobato

Zona de Uso e Ocupação do Solo	Usos Permitidos	C.A Máx.	T.O. Máx.(%)	T.P. Mín.(%)	Lote Mínimo		Recuos Mínimos			Número máximo de pavimentos	Vagas de estacionamento
					Área (m²)	Frente (m)	Frente (m)	Lateral (m)	Fundos (m)		
CC9	H1	1,50	60,00	4,00	125,00	5,00	5,00	1,50 (1)	0,00(2)	2	1 vaga/UR
	H2	5,00(5)	50,00	4,00	300,00	10,00	5,00	2,00 (14)	2,00(14)	20 (6)	1 vaga/UR
	H3	2,00	60,00	4,00	300,00	10,00	5,00	2,00 (4)	2,00	3	1 vaga/UR
	C1/S1/E1/S2.02	2,00	80,00	4,00	125,00	5,00	0,00 (9)	0,00 (8)	2,00	3	1 vaga para cada 80 metros quadrados de área construída
	C2.02/C2.04/C2.05	2,00	80,00(7)	4,00	250,00	10,00	0,00 (9)	0,00 (8)	2,00	3	1 vaga para cada 80 metros quadrados de área construída (11)
	C2.01/C2.03/C2.07 S2.01/S2.03/S2.04 S2.08/S2.09/S2.10 S2.11/E2	3,50	80,00(7)	4,00	250,00	10,00	0,00 (9)	0,00 (8)	2,00	5	1 vaga para cada 80 metros quadrados de área construída
	S2.05/ S2.06	5,00	50,00	0,00	375,00	10,00	5,00	2,00 (14)	2,00(14)	20 (6)	Equivale a 70% do número de quartos
	S2.07	1,00	60,00	0,00	375,00	15,00	5,00	2,00 (4)	3,00	2	Equivale a 70% do número de quartos
	C2.06	1,00	60,00	4,00	750,00	30,00	5,00	1,50 (4)	2,00	2	1 vaga para cada 35 metros quadrados de área construída
	C3.02/C3.03/C3.04 C3.06/C3.07	3,50	80,00 (7)	0,00	250,00	9,00	0,00 (4)	0,00 (8)	2,00	5	1 vaga / 80 m² de área construída
	C3.05	1,00	60,00	4,00	125,00	5,00	0,00	1,50 (2)	2,00	2	1 vaga para cada 80 metros quadrados de área construída
	I1	2,00	60,00	4,00	250,00	10,00	0,00	0,00(8)	2,00	2	1 vaga para cada 80 metros quadrados de área construída(11)
	C3.01	2,00	80,00	4,00	900,00	30,00	5,00	2,00	2,00	2	1 vaga para cada 35 metros quadrados de área construída

10

Quadro 12 - CC10- Avenida São Paulo

Zona de Uso e Ocupação do Solo	Usos Permitidos	C.A Máx.	T.O. Máx.(%)	T.P. Mín.(%)	Lote Mínimo		Recuos Mínimos			Número máximo de pavimentos	Vagas de estacionamento
					Área (m²)	Frente (m)	Frente (m)	Lateral (m)	Fundos (m)		
CC10 (#)	H1	1,50	60,00	4,00	125,00	5,00	5,00	1,50 (1)	0,00(2)	2	1 vaga/UR
	H2	5,00(5)	50,00	4,00	375,00	15,00	5,00	2,00 (14)	2,00(14)	20 (6)	1 vaga/UR
	H3	2,00	60,00	4,00	300,00	10,00	5,00	2,00 (4)	2,00	3	1 vaga/UR
	C1/S1/E1/S2.02	3,50	80,00 (7)	4,00	125,00	5,00	0,00 (9)	0,00 (8)	2,00	3	1 vaga para cada 80 metros quadrados de área construída
	C2.01 C2.04/C2.05 S2.10/S2.11	3,50	80,00 (7)	4,00	250,00	10,00	0,00 (9)	0,00 (8)	2,00	3	1 vaga para cada 80 metros quadrados de área construída (11)
	C2.02/C2.03/ C2.07/S2.01/S2.04	3,50	80,00(7)	0,00	250,00	10,00	0,00 (9)	0,00 (8)	2,00	5	1 vaga para cada 80 metros quadrados de área construída(11)
	S2.03/ E2	3,50	80,00(7)	0,00	250,00	10,00	0,00 (9)	0,00 (8)	2,00	5	1 vaga para cada 80 metros quadrados de área construída
	S2.05/ S2.06	5,00	50,00	0,00	375,00	10,00	5,00	2,00 (14)	2,00(14)	20 (6)	Equivale a 70% do número de quartos
	C2.06	1,00	60,00	4,00	750,00	30,00	5,00	1,50 (4)	2,00	2	1 vaga para cada 80 metros quadrados de área construída
	C3.01/ C3.02	2,00	80,00	4,00	900,00	30,00	5,00	2,00	2,00	2	1 vaga para cada 35 metros quadrados de área construída(11)
	C3.05	1,00	60,00	4,00	125,00	5,00	0,00	1,50 (2)	2,00	2	1 vaga para cada 80 metros quadrados de área construída

#1 No trecho em que o corredor passar pela Zeituc 01, exclusivamente no lado da via sentido de Praia Grande para Itanhaem, o numero Maximo de pavimentos será de 5 a contar do topo da guia da via publica até o topo da laje teto mais alta ou beiral mais baixo do telhado não podendo ultrapassar 16,00(dezesseis metros) independente da categoria de uso.

#2 No trecho em que o corredor passar por ZER, fica proibido o Uso C3

Quadro 13 - CC 12– Avenida Tiradentes

Zona de Uso e Ocupação do Solo	Usos Permitidos	C.A Máx.	T.O. Máx.(%)	T.P. Mín.(%)	Lote Mínimo		Recuos Mínimos			Número máximo de pavimentos	Vagas de estacionamento
					Área (m²)	Frente (m)	Frente (m)	Lateral (m)	Fundos (m)		
CC12	H1	1,50	60,00	4,00	125,00	5,00	5,00	1,50 (1)	0,00(2)	2	1 vaga/UR
	H2	5,00(5)	50,00	4,00	375,00	15,00	5,00	2,00 (14)	2,00(14)	20 (6)	1 vaga/UR
	H3	2,00	60,00	4,00	300,00	10,00	5,00	2,00 (4)	2,00	3	1 vaga/UR
	C1/S1/E1/S2.02	2,00	80,00(7)	4,00	125,00	5,00	0,00 (9)	0,00 (8)	2,00	3	1 vaga para cada 80 metros quadrados de área construída
	C2.02/C2.04/C2.05	2,00	80,00(7)	4,00	250,00	10,00	0,00 (9)	0,00 (8)	2,00	3	1 vaga para cada 80 metros quadrados de área construída (11)
	C2.01/C2.03/C2.07 S2.01/S2.03/S2.04 S2.08/S2.09/S2.10 S2.11/E2	3,50	80,00(7)	4,00	250,00	10,00	0,00 (9)	0,00 (8)	2,00	5	1 vaga para cada 80 metros quadrados de área construída
	S2.05/ S2.06	5,00	50,00	0,00	375,00	10,00	5,00	2,00 (14)	2,00(14)	20 (6)	Equivale a 70% do número de quartos
	S2.07	1,00	60,00	0,00	375,00	15,00	5,00	2,00 (4)	3,00	2	Equivale a 70% do número de quartos
	C2.06	1,00	60,00	4,00	750,00	30,00	5,00	1,50 (4)	2,00	2	1 vaga para cada 35 metros quadrados de área construída
	C3.02/C3.03/C3.04 C3.06/C3.07	3,50	80,00 (7)	0,00	250,00	9,00	0,00 (4)	0,00 (8)	2,00	5	1 vaga / 80 m² de área construída
	C3.05	1,00	60,00	4,00	125,00	5,00	0,00	1,50 (2)	2,00	2	1 vaga para cada 80 metros quadrados de área construída
	I1	2,00	60,00	4,00	250,00	10,00	0,00	0,00(8)	2,00	2	1 vaga para cada 80 metros quadrados de área construída(11)
	C3.01	2,00	80,00	4,00	900,00	30,00	5,00	2,00	2,00	2	1 vaga para cada 35 metros quadrados de área construída(11)

12

Quadro nº 14 – CC13- Avenida Marina

	Usos Permitidos	C.A Máximo	T.O. Máxima %	T.P. Mínima %	Lote Mínimo		Recuos Mínimos			Número máximo de pavimentos	Vagas de estacionamento
					Área (m²)	Frente (m)	Frente (m)	Lateral (m)	Fundos (m)		
CC13	H1	1,50	60,00	4,00	125,00	5,00	5,00	1,50 (1)	0,00(2)	2	1 vaga/UR
	H2	5,00(5)	50,00	4,00	375,00	15,00	5,00	2,00 (4)	2,00(14)	20 (6)	1 vaga/UR
	H3	2,00	60,00	4,00	300,00	10,00	5,00	2,00 (4)	2,00	3	1 vaga/UR
	C1/S1/E1/S2.02	3,50	80,00 (7)	4,00	125,00	5,00	0,00 (9)	0,00 (8)	2,00	3	1 vaga para cada 80 metros quadrados de área construída
	C2.01 C2.04/C2.05 S2.10/S2.11	3,50	80,00 (7)	4,00	250,00	10,00	0,00 (9)	0,00 (8)	2,00	10	1 vaga para cada 80 metros quadrados de área construída (11)
	C2.02/C2.03/ C2.07/S2.01/S2.04	3,50	80,00(7)	4,00	250,00	10,00	0,00 (9)	0,00 (8)	2,00	10	1 vaga para cada 35 metros quadrados de área construída (11)
	S2.03/ E2	3,50	80,00(7)	4,00	250,00	10,00	0,00 (9)	0,00 (8)	2,00	10	1 vaga para cada 80 metros quadrados de área construída
	S2.05/ S2.06	5,00	50,00	4,00	375,00	10,00	5,00	2,00 (4)	2,00(14)	20 (6)	Equivale a 70% do número de quartos
	C3.02	3,50	80,00	4,00	250,00	10,00	0,00 (4)	1,50 (1)	2,00	2	1 vaga para cada 250 metros quadrados de área construída
	C3.05	1,00	60,00	4,00	125,00	5,00	0,00	1,50 (2)	2,00	2	1 vaga para cada 80 metros quadrados de área construída

13

Quadro 15 - CC 14- Avenida Dom Pedro

Zona de Uso e Ocupação do Solo	Usos Permitidos	C.A Máx.	T.O. Máx.(%)	T.P. Mín.(%)	Lote Mínimo		Recuos Mínimos			Número máximo de pavimentos	Vagas de estacionamento
					Área (m²)	Frente (m)	Frente (m)	Lateral (m)	Fundos (m)		
CC14	H1	1,50	60,00	4,00	125,00	5,00	5,00	1,50 (1)	0,00(2)	2	1 vaga/UR
	H2	5,00(5)	50,00	4,00	375,00(12)	15,00(12)	5,00	2,00 (14)	2,00(14)	20 (6)	1 vaga/UR
	H3(situado entre a Gov. Mario Covas Junior e a Rodovia)	2,00	60,00	4,00	375,00	15,00	5,00	2,00 (4)	2,00	3	1 vaga/UR
	H3(situado entre a Av. Monteiro Lobato e o Morro)	2,00	60,00	4,00	300,00	10,00	5,00	2,00 (4)	2,00	3	1 vaga/UR
	C1/S1/E1/S2.02	3,50	80,00 (7)	4,00	125,00	5,00	0,00 (9)	0,00 (8)	2,00	3	1 vaga para cada 80 metros quadrados de área construída
	C2.01 C2.04/C2.05 S2.10/S2.11	2,00	80,00(7)	4,00	125,00	5,00	0,00 (9)	0,00 (8)	2,00	3	1 vaga para cada 80 metros quadrados de área construída
	C2.02/C2.03/ C2.07/S2.01/S2.04	3,50	80,00(7)	4,00	250,00	10,00	0,00 (9)	0,00 (8)	2,00	3	1 vaga para cada 80 metros quadrados de área construída (11)
	S2.03/ E2	3,50	80,00(7)	4,00	250,00	10,00	0,00 (9)	0,00 (8)	2,00	5	1 vaga para cada 80 metros quadrados de área construída
	S2.05/ S2.06	5,00	50,00	4,00	375,00(12)	15,00(12)	5,00	2,00 (14)	2,00(14)	20 (6)	Equivale a 70% do número de quartos
	C2.06	1,00	60,00	4,00	750,00	30,00	5,00	1,50 (4)	2,00	2	1 vaga para cada 80 metros quadrados de área construída
	C3.01/ C3.02	2,00	80,00	4,00	900,00	30,00	0,00(9)	2,00(4)	2,00	2	1 vaga para cada 35 metros quadrados de área construída

14

Continuação CC14- Avenida Dom Pedro

CC14	C3.03/C3.04/ C3.05/C3.06/ C3.07. situado entre a Avenida Monteiro Lobato e Rio Aguapeú	1,00	60,00	0,00	250,00	10,00	5,00	2,00 (2)	2,00	2	1 vaga para cada 80 metros quadrados de área construída
	I1/ C3.08	1,50	70,00	0,00	250,00	10,00	5,00	1,50 (1)	3,00	2	1 vaga para cada 250 metros quadrados de área construída(11)
	I2/ e S3 em trecho de ZPI	1,50	70,00	0,00	500,00	10,00	5,00	2,00 (2)	3,00	2	1 vaga para cada 500 metros quadrados de área construída(11)

Quadro 16 - CC15- Rua Mongaguá Rua 06 e Rua Célia

Zona de Uso e Ocupação do Solo	Usos Permitidos	C.A Máx.	T.O. Máx.(%)	T.P. Mín.(%)	Lote Mínimo		Recuos Mínimos			Número máximo de pavimentos	Vagas de estacionamento
					Área (m²)	Frente (m)	Frente (m)	Lateral (m)	Fundos (m)		
CC15	H1	1,50	60,00	4,00	125,00	5,00	5,00	1,50 (1)	0,00(2)	2	1 vaga/UR
	H2	5,00(5)	50,00	4,00	375,00	15,00	5,00	2,00 (14)	2,00(14)	20 (6)	1 vaga/UR
	H3	2,00	60,00	4,00	300,00	10,00	5,00	2,00 (4)	2,00	3	1 vaga/UR
	C1/S1/E1/S2.02	3,50	80,00 (7)	4,00	125,00	5,00	0,00 (9)	0,00 (8)	2,00	3	1 vaga para cada 80 metros quadrados de área construída
	C2.01 C2.04/C2.05 S2.10/S2.11	3,50	80,00(7)	4,00	250,00	10,00	0,00 (9)	0,00 (8)	2,00	3	1 vaga para cada 80 metros quadrados de área construída
	C2.02/C2.03/ C2.07/S2.01/S2.04	3,50	80,00(7)	4,00	250,00	10,00	0,00 (9)	0,00 (8)	2,00	3	1 vaga para cada 80 metros quadrados de área construída (11)
	S2.03/ E2	3,50	80,00(7)	0,00	250,00	10,00	0,00 (9)	0,00 (8)	2,00	5	1 vaga para cada 80 metros quadrados de área construída(11)
	S2.05/ S2.06	5,00	50,00	4,00	300,00	10,00	5,00	2,00 (4)	3,00	20 (6)	Equivale a 70% do número de quartos
	C2.06	2,00	80,00(7)	0,00	750,00	30,00	0,00 (4)	0,00 (3)	2,00	3	1 vaga para cada 80 metros quadrados de área construída
	C3.01/ C3.02	2,00	80,00	4,00	900,00	30,00	0,00	2,00	2,00	2	1 vaga para cada 35 metros quadrados de área construída(11)
	C3.05	1,00	60,00	4,00	125,00	5,00	5,00	2,00 (2)	2,00	2	1 vaga para cada 80 metros quadrados de área construída
	C3.03/C3.04/ C3.06/C3.07/ C3.08/ I1	1,50	70,00	4,00	250,00	10,00	5,00	1,50 (1)	3,00	2	1 vaga para cada 250 metros quadrados de área construída(11)
	I2/ e S3 em trecho de ZPI	1,50	70,00	4,00	500,00	10,00	5,00	2,00 (2)	3,00	2	1 vaga para cada 500 metros quadrados de área construída(11)

Quadro 17 - CC16- Avenida Porto Alegre e Rua Inocêncio dos Passos

Zona de Uso e Ocupação do Solo	Usos Permitidos	C.A Máx.	T.O. Máx.(%)	T.P. Mín.(%)	Lote Mínimo		Recuos Mínimos			Número máximo de pavimentos	Vagas de estacionamento
					Área (m²)	Frente (m)	Frente (m)	Lateral (m)	Fundos (m)		
CC16(#)	H1	1,50	60,00	4,00	125,00	5,00	5,00	1,50 (1)	0,00(2)	2	1 vaga/UR
	H2	5,00(5)	50,00	4,00	375,00	15,00	5,00	2,00 (14)	2,00(14)	20 (6)	1 vaga/UR
	H3	2,00	60,00	4,00	300,00	10,00	5,00	2,00 (4)	2,00	3	1 vaga/UR
	C1/S1/E1/S2.02	3,50	80,00 (7)	4,00	125,00	5,00	0,00 (9)	0,00 (8)	2,00	3	1 vaga para cada 80 metros quadrados de área construída
	C2.01 C2.04/C2.05 S2.10/S2.11	3,50	80,00 (7)	4,00	250,00	10,00	0,00 (9)	0,00 (8)	2,00	3	1 vaga para cada 80 metros quadrados de área construída (11)
	C2.02/C2.03/ C2.07/S2.01/S2.04	3,50	80,00(7)	0,00	250,00	10,00	0,00 (9)	0,00 (8)	2,00	3	1 vaga para cada 80 metros quadrados de área construída (11)
	S2.03/ E2	3,50	80,00(7)	0,00	250,00	10,00	0,00 (9)	0,00 (8)	2,00	3	1 vaga para cada 80 metros quadrados de área construída
	S2.05/ S2.06	5,00	50,00	0,00	375,00	10,00	5,00	2,00 (14)	2,00(14)	20 (6)	Equivale a 70% do número de quartos

No trecho em que o corredor passar pela Zeituc 01 numero Maximo de pavimentos será de 2 a contar do topo da guia da via publica até o topo da laje teto mais alta ou beiral mais baixo do telhado não podendo ultrapassar 8,00(oito metros) independente da categoria de uso.

17

Quadro 18 - CC18- Antonio Cordeiro Mendes

Zona de Uso e Ocupação do Solo	Usos Permitidos	C.A Máx.	T.O. Máx.(%)	T.P. Mín.(%)	Lote Mínimo		Recuos Mínimos			Número máximo de pavimentos	Vagas de estacionamento
					Área (m²)	Frente (m)	Frente (m)	Lateral (m)	Fundos (m)		
CC18	H1	1,50	60,00	4,00	125,00	5,00	5,00	1,50 (1)	0,00(2)	2	1 vaga/UR
	H2	5,00(5)	50,00	4,00	300,00	10,00	5,00	2,00 (14)	2,00(14)	20 (6)	1 vaga/UR
	H3	2,00	60,00	4,00	300,00	10,00	5,00	2,00 (4)	2,00	3	1 vaga/UR
	C1.01/C1.02/ C1.03/S1/E1/ S2.02	2,00	80,00(7)	4,00	125,00	5,00	0,00 (9)	0,00 (8)	2,00	3	1 vaga para cada 80 metros quadrados de área construída
	C2.01 C2.04/C2.05 S2.10/S2.11	2,00	80,00(7)	4,00	250,00	10,00	0,00 (9)	0,00 (8)	2,00	3	1 vaga para cada 80 metros quadrados de área construída (11)
	C2.02/C2.03/ C2.07/S2.01/	2,00	80,00(7)	4,00	250,00	10,00	0,00 (9)	0,00 (8)	2,00	3	1 vaga para cada 80 metros quadrados de área construída (11)
	S2.03/ E2	3,50	80,00(7)	4,00	250,00	10,00	0,00 (9)	0,00 (8)	2,00	3	1 vaga para cada 80 metros quadrados de área construída
	S2.05/ S2.06	5,00	50,00	4,00	300,00	10,00	5,00	2,00 (14)	2,00(14)	20 (6)	Equivale a 70% do número de quartos

Quadro 19 - CC19- Rua Leda/ Rua Atlântica

Zona de Uso e Ocupação do Solo	Usos Permitidos	C.A Máx.	T.O. Máx.(%)	T.P. Mín.(%)	Lote Mínimo		Recuos Mínimos			Número máximo de pavimentos	Vagas de estacionamento
					Área (m²)	Frente (m)	Frente (m)	Lateral (m)	Fundos (m)		
CC19	H1	1,50	60,00	4,00	125,00	5,00	5,00	1,50 (1)	0,00(2)	2	1 vaga/UR
	H2	5,00(5)	50,00	4,00	375,00	15,00	5,00	2,00 (14)	2,00(14)	20 (6)	1 vaga/UR
	H3	2,00	60,00	4,00	300,00	10,00	5,00	2,00 (4)	2,00	3	1 vaga/UR
	C1/S1/E1/S2.02	3,50	80,00 (7)	4,00	125,00	5,00	0,00 (9)	0,00 (8)	2,00	3	1 vaga para cada 80 metros quadrados de área construída
	C2.01 C2.04/C2.05 S2.10/S2.11	3,50	80,00(7)	4,00	125,00	5,00	0,00 (9)	0,00 (8)	2,00	3	1 vaga para cada 80 metros quadrados de área construída
	C2.02/C2.03/ C2.07/S2.01/S2.04	3,50	80,00(7)	4,00	250,00	10,00	0,00 (9)	0,00 (8)	2,00	3	1 vaga para cada 80 metros quadrados de área construída (11)
	S2.03/ E2	3,50	80,00(7)	0,00	250,00	10,00	0,00 (9)	0,00 (8)	2,00	5	1 vaga para cada 80 metros quadrados de área construída(11)
	S2.05/ S2.06	5,00	50,00	4,00	300,00	10,00	5,00	2,00 (4)	3,00	20 (6)	Equivale a 70% do número de quartos
	C2.06	2,00	80,00(7)	0,00	750,00	30,00	0,00 (4)	0,00 (3)	2,00	3	1 vaga para cada 80 metros quadrados de área construída
	C3.01/ C3.02	2,00	80,00	4,00	900,00	30,00	0,00	2,00	2,00	2	1 vaga para cada 35 metros quadrados de área construída(11)
	C3.05/	1,00	60,00	4,00	125,00	5,00	5,00	2,00 (2)	2,00	2	1 vaga para cada 80 metros quadrados de área construída
	C3.03/C3.04/ C3.06. C3.07. I1/C3.08	1,50	70,00	4,00	250,00	10,00	5,00	1,50 (1)	3,00	2	1 vaga para cada 250 metros quadrados de área construída(11)
	I2/ e S3 em trecho de ZPI	1,50	70,00	4,00	500,00	10,00	5,00	2,00 (2)	3,00	2	1 vaga para cada 500 metros quadrados de área construída(11)

Quadro nº 20 – CC 20 Avenida Brasil

Zona de Uso e Ocupação do Solo	Usos Permitidos	C.A Máx.	T.O. Máx.(%)	T.P. Mín.(%)	Lote Mínimo		Recuos Mínimos			Número máximo de pavimentos	Vagas de estacionamento
					Área (m²)	Frente (m)	Frente (m)	Lateral (m)	Fundos (m)		
CC 20	H1	1,50	60,00	4,00	125,00	5,00	5,00	1,50 (1)	0,00(2)	2	1 vaga/UR
	H2	5,00(5)	50,00	4,00	375,00(12)	15,00(12)	5,00	2,00 (14)	2,00(14)	20 (6)	1 vaga/UR
	H3(situado entre a Gov. Mario Covas Junior e a Rodovia)	2,00	60,00	4,00	375,00	15,00	5,00	2,00 (4)	2,00	3	1 vaga/UR
	H3(situado entre a Av. Monteiro Lobato e o Morro)	2,00	60,00	4,00	300,00	10,00	5,00	2,00 (4)	2,00	3	1 vaga/UR
	C1/S1/E1/S2.02	3,50	80,00 (7)	4,00	125,00	5,00	5,00	0,00 (8)	2,00	3	1 vaga para cada 80 metros quadrados de área construída
	C2(*exceto C2.06) S2.01/S2.03/S2.04 S2.08/S2.09/S2.10 S2.11/E2	2,00	50,00	0,00	250,00	10,00	5,00	0,00 (8)	3,00	5	1 vaga para cada 80 metros quadrados de área construída
	S2.05/ S2.06	5,00	50,00	0,00	375,00	10,00	5,00	2,00 (14)	2,00(14)	20 (6)	Equivale a 70% do número de quartos
	S2.07	1,00	60,00	0,00	375,00	15,00	5,00	2,00 (4)	2,00	2	Equivale a 70% do número de quartos
	C2.06	1,00	60,00	4,00	750,00	30,00	5,00	1,50 (4)	2,00	2	1 vaga para cada 80 metros quadrados de área construída
	I1/ C3 (*Exceto C3.01/C3.02/C3.09)	1,00	60,00	0,00	250,00	10,00	5,00	1,50 (1)	2,00	2	1 vaga para cada 250 metros quadrados de área construída
	C3.01/ C3.02	2,00	80,00	4,00	900,00	30,00	0,00	2,00(4)	2,00	2	1 vaga para cada 35 metros quadrados de área construída(11)

Anexo III

Observações e Legenda

Z.L. = zona lindeira
C.A. = coeficiente de aproveitamento sem considerar o C.A obtido por outorga onerosa do direito de construir
T.O. = taxa de ocupação em %
T.P. = taxa de permeabilidade em %
UR = unidade residencial
ZER = zona exclusivamente residencial
ZM = zona mista
ZEIC = zona especial de interesse comercial
ZEDI = zona especial de interesse industrial
ZEIA = zona especial de interesse Ambiental
CIT = corredor de interesse turístico
CC = corredor comercial
ZEU = zona de expansão urbana
ZR = zona rural

Anexo III

Observações e Legenda

A – as características de uso e ocupação do solo em CC, CIT e CS prevalecem sobre a da ZL, exceto nos casos previstos em Lei.

B – para HIS – habitação de interesse social, observar os § 25° ao § 26° do Artigo 74

C – para edifícios de utilidade pública, de interesse público e utilizados pelo poder público, observar o § 24° do Artigo 74

D – Nas Construções de Uso Misto (comercial e H2) nos Corredores comerciais e Corredor de interesse Turístico, quando no pavimento térreo houver construção comercial poderá ser acrescido 0,8 no C.A. para uso Residencial.

21

(1) Em apenas um dos lados.

(2) Poderá ser dispensado o recuo dos fundos desde que não possua abertura para as divisas no pavimento térreo, e distanciamento de 1,50 (um metro e cinquenta centímetros) no pavimento superior.

(3) Permitido o Uso S1.01, com restrição de atendimento ao Publico, sem utilização de publicidade na fachada e com apresentação de declaração do responsável indicando ausência de impacto para a vizinhança.

(4) em ambos os lados

(5) C.A. poderá atingir 8,0 nos casos de prédios de apartamentos exclusivamente residenciais onde a média da área das unidades, for igual ou superior a 100 m².

(6) ver Artigo 74°, § 2° item XI

(7) após o 3° pavimento, a T.O. máxima é 50%

(8) no térreo até o teto do 1° pavimento são dispensados os recuos de ambos os lados. A partir do 2° pavimento deverão ser mantidos recuos laterais 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) em ambos os lados.

(9) até 2 pavimentos (térreo e 1° andar), a partir do 3° andar recuar 5,00 metros.

(10) Recuo dispensado somente no pavimento térreo, partir do 1° andar recuar, 7,00 metros.

(11) obrigatória área para carga e descarga

(12) onde o corredor passar entre a rodovia e o rio aguapeu a área mínima poderá ser de 300,00m² e testada de 10,00ml

(13) onde o corredor passar pela ZER fica restrito o uso.

(14) ver Artigo 74°, § 2°

22

23

Anexo II

ZER-1 (Zona Exclusivamente Residencial 1) : Inicia-se na Av. Reinaldo Reis esquina com a Av. Porto Alegre, seguindo por esta, sentido sul até encontrar o Morro da Padroeira, onde deflete à esquerda, contornando o Morro da Padroeira, até a confluência com a Av. São Paulo, defletindo à esquerda, seguindo pela Av. São Paulo até a Av. Reinaldo Reis, onde deflete à esquerda, seguindo por esta Avenida, até o ponto inicial, encerrando o perímetro.

ZER-2 (Zona Estritamente Residencial 2) : iniciando na confluência da Av. Governador Mário Covas Junior, com a Rua Joao Pessoa, seguindo por esta Rua, até encontrar o leito da Ferrovia, onde deflete à esquerda, seguindo pelo Leito da Ferrovia até encontrar a Praça Kennedy, onde deflete à esquerda, seguindo pela lateral desta Praça, até encontrar a Av. São Paulo, onde deflete à esquerda e segue por esta Avenida, até encontrar a Rua Xavantes, onde deflete à direita seguindo pelo leito desta Rua, até encontrar a Av. Governador Mário Covas Junior, onde deflete à esquerda, seguindo por esta Avenida até encontrar a Rua Rui Barbosa, encerrando o perímetro.

ZER-3 (Zona Estritamente Residencial 3) : iniciando na confluência da Av. Governador Mário Covas Junior, com a Rua Antônio Cândido, seguindo por esta Rua, até encontrar o leito da Ferrovia, onde deflete à esquerda, seguindo pelo Leito da Ferrovia até encontrar a Rua Monsenhor Seckler, onde deflete à esquerda, seguindo pelo leito desta rua, até encontrar a Av. Governador Mário Covas Junior, onde deflete à esquerda, seguindo pelo leito da Avenida Governador Mário Covas Junior até encontrar a Rua Antônio Cândido, encerrando o perímetro.

ZER-4 (Zona Estritamente Residencial 4) : Iniciando na confluência da Av. Governador Mário Covas Junior, com a Rua das Tainhas, seguindo pelo leito desta rua, até encontrar a Avenida Tiradentes, onde deflete à esquerda, seguindo pelo leito desta avenida, até a divisa com o Município de Itanhaém, onde deflete à esquerda, seguindo pela linha de divisa, até encontrar a Avenida Governador Mário Covas Junior, onde deflete à esquerda, seguindo pelo leito desta avenida, até a confluência com a Rua das Tainhas, encerrando o perímetro.

ZM-1 (Zona Mista 1) : Inicia-se na Divisa do Município de Praia Grande, com a Av. Porto Alegre, seguindo por esta, sentido sul, até a Av. Reinaldo Reis, onde deflete à esquerda, seguindo por esta Avenida até encontrar com a Av. São Paulo, seguindo por esta Avenida até a confluência com a Rua Iolanda Ferrigno, onde deflete à esquerda, seguindo por esta Rua, até a confluência com a Av. Governador Mário Covas Junior, onde deflete à esquerda, seguindo por esta Avenida, até a Divisa com o Município de Praia Grande, onde deflete à esquerda, seguindo em linha reta até o ponto inicial, encerrando o perímetro.

ZM-2 (Zona Mista 2) : Inicia-se na divisa do munícipio com a cidade de Praia Grande, na confluência da Rodovia Padre Manoel da Nóbrega – SP055, segue pela rodovia, até o Km 304, onde deflete à direita, pela Serra do Mar, até a Cota 25 metros, deflete à direita, seguindo por esta Cota, sentido Praia Grande, até a divisa com este município, onde deflete à direita, seguindo pela Serra do Mar até a confluência com a Rodovia Padre Manoel da Nóbrega – SP 55, encerrando o perímetro.

ZM-3 (Zona Mista 3) : com início na confluência da Av. Governador Mário Covas Junior com a Av. Olindo Tamagnini, seguindo pela Av. Olindo Tamagnini, até encontrar com a Av. São Paulo, deflete à esquerda, seguindo pela Av. São Paulo até a confluência com a Rua Prudente de Morais, onde deflete à direita, seguindo por esta Rua até a o Leito da Ferrovia, onde deflete à esquerda até a confluência com a Rua Rui Barbosa, onde deflete à esquerda, seguindo por esta Rua, até a confluência da Av. Governador Mário Covas Junior, onde deflete à esquerda, seguindo por esta Avenida até o ponto inicial, na confluência com a Av. Olindo Tamagnini, encerrando o perímetro.

ZM-4 (Zona Mista 4) : com início na confluência da Av. Governador Mário Covas Junior com a Rua Xavantes, seguindo por esta avenida, até encontrar com a Avenida São Paulo, onde deflete à esquerda, seguindo pelo leito da desta avenida até a Praça Kennedy, onde deflete a direita até encontrar o leito da Ferrovia, seguindo por este até a confluência com a Rua Antônio Cândido, onde deflete à esquerda, seguindo pelo leito desta Rua até confluência com a Avenida Governador Mário Covas Junior, onde deflete à esquerda, seguindo por esta avenida, até a confluência da Rua Xavantes, encerrando o perímetro

ZM-5 (Zona Mista 5) : iniciando na confluência da Av. Governador Mário Covas Junior, com a Rua Monsenhor Seckler, seguindo pelo leito desta rua, até encontrar o Leito da Ferrovia, onde deflete à esquerda, seguindo pelo leito da Ferrovia, até a Rua das Tainhas, onde deflete à esquerda, seguindo pelo leito desta rua, até a confluência com a Av. Governador Mário Covas Junior, onde deflete à esquerda, seguindo pelo leito desta avenida, até a confluência com a Rua Monsenhor Seckler, encerrando o perímetro.

ZM-6 (Zona Mista 6) : Iniciando na confluência da Av. Embaixador Pedro de Toledo com o leito da Ferrovia, seguindo pelo leito desta ferrovia até a confluência com a Rua das Tainhas, onde deflete à direita, seguindo pelo leito desta rua até a Avenida Tiradentes, onde deflete à direita, seguindo pelo leito desta avenida, inclusive nos trechos projetados e previstos, até a confluência com a Av. Prefeito José Cesário Filho, neste ponto deflete à esquerda até a confluência com a Rodovia SP-55, seguindo pelo leito da mesma até encontrar a Av. Embaixador Pedro de Toledo, onde deflete à direita até o ponto inicial, encerrando o perímetro.

ZM-7 (Zona Mista 7) : iniciando no cruzamento da Av. Monteiro Lobato no encontro com o Rio Mongaguá, segue por esta avenida em direção à Itanhaém até encontrar o morro onde está localizado o Belvedere Municipal, onde deflete à direita até atingir a cota 25 metros, onde deflete à direita, seguindo por esta cota até o limite entre a pedreira e a área loteada, até o encontro com o rio Mongaguá, onde deflete em direção à praia, até encontrar a rodovia SP-55, onde está o ponto inicial, encerrando o perímetro. Áreas loteadas e urbanizadas acima da cota 25 metros integram esta zona.

ZM-8 (Zona Mista 8) : Inicia no ponto de confluência da Av. Monteiro Lobato com os contrafortes da Serra do Mar, na altura do Belvedere municipal, onde segue o leito da Av Monteiro Lobato até a divisa do limite sul do loteamento Itaóca, deflete à direita, seguindo por este eixo até encontrar o traçado da projetada Avenida Perimetral, onde deflete à direita, seguindo pelo leito desta avenida até encontrar a Avenida Marrocos, seguindo pela projeção do eixo da Avenida Perimetral até atingir a cota 25 metros do morro próximo, deflete em direção à praia seguindo pela cota 25 metros, contornando o mesmo morro por esta cota até novamente encontrar a projeção da continuação do eixo da Avenida Perimetral mencionado anteriormente, até encontrar o rio Bichoró, seguindo pelo mesmo em direção à montante, até encontrar a vala de drenagem da antiga Fazenda Rondônia, onde deflete em direção à praia até encontrar a portaria desta fazenda e atingindo a cota 25 metros, seguindo pela mesma em direção à praia até atingir o ponto inicial, encerrando o perímetro. Fica excluída a área ocupada pela ZEIA-4.

ZM-9 (Zona Mista 9) : Inicia no ponto de confluência da Av. Monteiro Lobato com o limite do loteamento Itaóca, onde segue o leito da avenida até a divisa com Itanhaém, onde deflete à direita até encontrar o leito do córrego Barranco Alto, segue pelo leito do mesmo em direção à montante, até encontrar o limite da projeção da Fazenda Itaóca, deflete em direção à praia até atingir o limite do loteamento Balneário Itaóca, seguindo até encontrar a Avenida Monteiro Lobato, retornando ao ponto inicial, encerrando o perímetro. Fica excluída as áreas ocupadas pela ZEDI-1 e ZEIC-2.

ZM-10 (Zona Mista 10) : Inicia-se no encontro entre o córrego Barranco Alto e o limite da Fazenda Itaóca, seguindo pelo leito do córrego em direção à jusante, até encontrar a divisa com o município de Itanhaém, deflete à direita até encontrar o rio Aguapeú, onde deflete em direção à montante, até encontrar o eixo de projeção da Rua D do loteamento Chácaras de Itaguaí, deflete neste ponto em direção à praia até encontrar o limite do loteamento Balneário Tonhão, onde deflete à esquerda, seguindo até a Avenida Dom Pedro, onde deflete em direção à praia até encontrar novamente o limite do loteamento Balneário Tonhão, onde deflete à direita até encontrar o eixo de projeção da Rua D do loteamento Chácaras de Itaguaí, seguindo pelo mesmo até encontrar a Rua Begônias, onde deflete à esquerda até encontrar o leito da Rua Marcílio Santos, deflete à esquerda seguindo pelo leito desta rua até a Rua Frei Galvão, deflete à esquerda e segue pelo leito desta rua até a Avenida Dom Pedro, onde deflete à direita, segue pelo leito desta avenida até a Rua Clementino de Melo, deflete à direita seguindo pelo leito desta rua e da Rua Vera Cruz até a Avenida Antônio Humberto Tórtura, deflete em direção ao morro, segue pelo leito e projeção do eixo desta avenida até o rio Aguapeú, segue à montante até o limite da Fazenda Itaóca, onde deflete em direção à praia, até atingir o ponto inicial, encerrando o perímetro.

ZEDI-1 (Zona Especial de Desenvolvimento Industrial 1) : Inicia-se no cruzamento da Rua Mongaguá/Rua Célia com a Avenida Agenor de Campos, neste ponto segue pelo leito da Avenida Agenor de Campos em direção à praia, até encontrar a Rua Neuza, deflete à direita e segue pelo leito desta rua até encontrar a Rua São Jorge, deflete à direita até a Rua Mongaguá, deflete à direita seguindo pelo leito desta rua até o ponto inicial, encerrando o perímetro.

ZEDI-2 (Zona Especial de Desenvolvimento Industrial 2) : Inicia-se no cruzamento do rio Aguapeú com o eixo de projeção da Rua D do loteamento Chácaras de Itaguaí, deflete neste ponto em direção à praia até encontrar o limite do loteamento Balneário Tonhão, onde deflete à esquerda, seguindo até a Avenida Dom Pedro, onde deflete em direção à praia até encontrar novamente o limite do loteamento Balneário Tonhão, onde deflete à direita até encontrar o eixo de projeção da Rua D do loteamento Chácaras de Itaguaí, seguindo pelo mesmo até encontrar a Rua Begônias, onde deflete à esquerda até encontrar o leito da Rua Marcílio Santos, deflete à esquerda seguindo pelo leito desta rua até a Rua Frei Galvão, deflete à esquerda e segue pelo leito desta rua até a Avenida Dom Pedro, onde deflete à direita, segue pelo leito desta avenida até a Rua Clementino de Melo, deflete à direita seguindo pelo leito desta rua e da Rua Vera Cruz até a Avenida Antônio Humberto Tórtura, deflete em direção ao morro, segue pelo leito e projeção do eixo desta avenida até o rio Aguapeú, deflete em direção à jusante, seguindo pelo leito do rio até o ponto inicial, encerrando o perímetro.

ZEIC-1 (Zona Especial de Interesse Comercial 1) : inicia-se na Av. Governador Mario Covas Junior, esquina com a Rua Iolanda Ferrigno, seguindo pela Avenida Mario Covas Junior, sentido Itanhaém, até a confluência com a Avenida Olindo Tamagnini, onde deflete à direita, seguindo por esta Avenida até a confluência com a Av. São Paulo, onde deflete à esquerda, até a confluência com a Rua Prudente de Moraes, onde deflete à direita, seguindo por esta Rua até a divisa com o Leito da Estrada de Ferro, onde deflete à direita, seguindo pelo leito da Ferrovia, até a confluência com a Rua Brasília Teixeira Seckler, onde deflete à esquerda, seguindo pelo leito desta Rua, até encontrar a Rodovia Padre Manoel da Nóbrega SP-55, onde deflete à direita, seguindo pelo leito desta Rodovia, até o KM 304, onde deflete à direita até encontrar o sopé do Morro da Padroeira, defletindo a direita, seguindo o contorno do referido Morro, até encontrar a Avenida São Paulo, deflete à direita e segue por esta avenida atér a Rua Iolanda Ferrigno, deflete à esquerda, seguindo por esta até a confluência com a Avenida Mario Covas Junior, encerrando o perímetro.

ZEIC-2 (Zona Especial de Interesse Comercial 2) : inicia-se no cruzamento da Av. Monteiro Lobato com a Rua Santana, seguindo pela Avenida Monteiro Lobato, sentido Itanhaém, até a confluência com a Avenida José Ferrabraz (antiga Avenida Triesse), onde deflete à direita, seguindo por esta Avenida até a Rua Mongaguá, onde deflete à direita, até a Rua Santana, onde deflete à direita, seguindo por esta até a confluência com a Avenida Monteiro Lobato, encerrando o perímetro.

3

ZEITUC-1 (Zona Especial de Interesse Turistico e Cultural 1) : inicia-se no cruzamento da Rua Iolanda Ferrigno coma Avenida São Paulo, deste ponto segue pela Ruia Iolanda Ferrigno e pelo prolongamento do eixo central desta rua até a Rua Inocêncio dos Passos, deflete à direita e segue pela Rua Inocêncio dos Passos e Avenida Porto Alegre até a Rua Jerônimo Barbosa Monteiro, deflete à direita e segue pelo leito desta rua até a Avenida São Paulo, deflete à direita e segue por esta avenida até o ponto inicial, encerrando o perímetro.

ZEIA-1 (Zona Especial de Interesse Ambiental 1) : inicia-se na Cota 25 metros, com a Divisa de Praia Grande, percorrendo por esta Cota, sentido sul, até a altura do KM 304 da Rodovia Padre Manoel da Nóbrega – SP055, onde deflete à esquerda, seguindo até a Rodovia Padre Manoel da Nóbrega, onde deflete à direita, seguindo por esta Rodovia até o curso d'água existente próximo ao eixo da Rua Iolanda Ferrigno, segue por este curso até a cota 100 metros, onde deflete à direita, seguindo por esta cota até a divisa com o município de Praia Grande, onde deflete à direita sentido Rodovia Padre Manoel da Nóbrega, até a Cota 25, encerrando o perímetro.

ZEIA-2 (Zona Especial de Interesse Ambiental 2) : inicia-se no limite entre o Poço das Antas e a pedreira, no extremo norte deste limite deflete à direita seguindo pela cota 100 metros, até encontrar o encontro entre o limite entre Poço das Antas e pedreira no extremo sul com a cota 100 metros, encerrando o perímetro.

ZEIA-3 (Zona Especial de Interesse Ambiental 3) : inicia-se na altura do KM 304 da Rodovia Padre Manoel da Nóbrega – SP055 curso d'água existente próximo ao eixo da Rua Iolanda Ferrigno, seguindo por este curso até a cota 100 metros, onde deflete à esquerda, seguindo por esta cota até o limite do Poço das Antas, continuando pelo limite do Poço das Antas em direção norte até encontrar novamente a cota 100 metros, onde deflete à esquerda em direção sul, seguindo por esta cota até encontrar o curso d'água localizado no eixo da rua Guatemala, neste ponto deflete à esquerda seguindo pelo curso d'água até atingir a cota 25 metros, onde deflete à esquerda, em direção à praia, seguindo por esta cota até atingir o limite entre a pedreira e a área loteada, seguindo por este limite até encontrar o leito do rio Mongaguá, onde deflete em direção à praia, até encontrar a rodovia SP-55,onde deflete à esquerda em direção norte, até encontrar o ponto inicial, encerrando o perímetro. Áreas loteadas e urbanizadas acima da cota 25 metros não integram esta zona.

ZEIA-4 (Zona Especial de Interesse Ambiental 4) : corresponde aos morros Itaóca e Santa Eugênia, tendo como limite a cota 25 metros, englobando as áreas destes morros com cota superior a cota 25 metros.

ZEIA-5 (Zona Especial de Interesse Ambiental 5) : corresponde ao morro localizado no bairro Jardim Praia Grande e imediações, que possui extremo sul próximo à Avenida José Jacob Seckler, tendo como limite a cota 25 metros, englobando as áreas deste morro com cota superior a cota 25 metros.

ZEIA-6 (Zona Especial de Interesse Ambiental 6) : corresponde ao morro localizado no bairro Jardim Praia Grande e imediações, que possui extremo sul próximo à Avenida José Jacob Seckler, tendo como limite a cota 25 metros, englobando as áreas deste morro com cota superior a cota 25 metros.

APA-RONDÔNIA (Área de Proteção Ambiental Rondônia) : inicia-se na confluência do rio Bichoró com a vala de drenagem da antiga Fazenda Rondônia, onde deflete em direção à praia até encontrar a portaria desta fazenda e atingindo a cota 100 metros, seguindo pela mesma em direção a montante do rio Bichoró, ao encontrar o leito do rio segue em direção à jusante retornando ao ponto inicial, encerrando o perímetro.

CC – Corredores Comerciais:

CC1 – Av. José Cesário Pereira Filho – Trecho Av. Governador Mário Covas Junior – Av. Tiradentes.

CC2 – Av. José Cesário Pereira Filho – Trecho Rua Honduras – Rua Venezuela.

CC3 – Av. 9 de Julho, em toda a sua extensão.

CC4 – Av. Sebastião Florêncio, em toda a sua extensão.

CC5 – composto pelos seguintes logradouros: Rua Ernesto Delgado, em toda a sua extensão, Rua Manoel Augusto, em toda a sua extensão e Avenida Antônio Benedito Patucci – Trecho Av. Monteiro Lobato – Rua Rosa Sinópolis Sanches.

CC6 – Av. Antônio Benedito Patucci – Trecho Rua Bráulio Ferreira Souto – Estrada da Fazenda Itaoca.

CC7 – Av. Nossa Senhora de Fátima, em toda a sua extensão.

CC8 – Av. Montreal, Trecho Av. Governador Mário Covas Junior – Rua Alabama.

CC9 – Av. Monteiro Lobato, em toda a sua extensão.

CC10 – Av. São Paulo, em toda a sua extensão.

CC11 – Avenida Embaixador Pedro de Toledo, em toda a sua extensão.

CC12 – Av. Tiradentes, em toda a sua extensão.

CC13 – Av. Marina, em toda a sua extensão.

CC14 – Av. Dom Pedro I, em toda a sua extensão.

CC15 – composto pelos seguintes logradouros: Rua Célia, em toda a sua extensão, Rua Mongaguá, em toda a sua extensão e Rua 07, em toda a sua extensão.

CC16 – composto pelos seguintes logradouros - Av. Porto Alegre, em toda a sua extensão e Rua Inocêncio dos Passos, em toda a sua extensão.

CC17 – Av. Jussara, em toda a sua extensão.

CC18 – Rua Antônio Cordeiro Mendes, em toda a sua extensão.

CC19 – Rua Leda e Rua Atlântica, em toda sua extensão.

CC20 – Avenida Brasil e Rua Atum, em toda sua extensão.

CIT-1 (Corredor de Interesse Turistico 1) - Av. Governador Mario Covas Junior, em toda a sua extensão.

ANEXO IV

AGRUPAMENTOS DE USO

1. DISPOSIÇÕES GERAIS

1.1. As atividades são classificadas nos grupos H (Habitação), C (Comércio), S (Serviços), E (Institucionais e Especiais) e I (Indústrias e Oficinas), de acordo com sua natureza e características operacionais.

1.2. O enquadramento deve considerar a atividade efetivamente exercida e, quando aplicável, área de operação, capacidade de público, horários, emissão de ruído, movimentação de veículos e cargas, emissões, resíduos e riscos.

1.3. O enquadramento urbanístico não substitui licenças, autorizações e exigências de segurança, ambientais, sanitárias, de acessibilidade e de prevenção contra incêndio aplicáveis.

1.4. Atividades acessórias vinculadas ao uso principal serão avaliadas conforme sua efetiva operação. A existência de atividade autônoma no mesmo imóvel requer verificação própria de compatibilidade.

1.5. Atividades não expressamente listadas poderão ser analisadas por similaridade de natureza, operação e impacto, mediante decisão técnica fundamentada, respeitadas as competências e procedimentos previstos na legislação municipal.

1.6. O enquadramento neste anexo não implica autorização automática em qualquer zona. A permissão, proibição ou condicionamento de atividade dependerá do quadro de compatibilidade de usos (Anexo III) e dos demais parâmetros urbanísticos.

2. H – HABITAÇÃO

H1 – Habitação unifamiliar: uma unidade residencial autônoma por lote ou sublote, observadas as hipóteses específicas previstas na legislação.

H2 – Habitação multifamiliar vertical: unidades residenciais autônomas organizadas predominantemente em pavimentos sobrepostos.

H3 – Habitação multifamiliar horizontal: conjunto de unidades residenciais autônomas organizadas predominantemente lado a lado,.

3. C – COMÉRCIO

C1 – Comércio varejista de âmbito local

C1.01 – Comércio cotidiano de pequeno porte: minimercados, mercearias, padarias com venda predominante de produtos, farmácias, drogarias de atendimento local, bancas de jornais, hortifrutis, quitandas e similares.

C1.02 – Comércio varejista especializado de âmbito local: açougues, peixarias, floriculturas, papelarias, sapatarias, óticas, perfumarias, relojoarias (venda), joalherias, presentes, utilidades domésticas, informática, telefonia, acessórios para celulares, produtos naturais, empórios, pet shops sem hospedagem, casas lotéricas e similares.

C1.03 – Comércio de alimentos prontos sem permanência significativa de público: sorveterias, açaíterias, confeitarias, docerias, lanchonetes e conveniências com venda para retirada, e similares, desde que compatíveis com o âmbito local.

C1.04 – Venda especializada de bebidas e tabaco sem consumo ou permanência no local: adegas e tabacarias exclusivamente varejistas, sujeitas às restrições legais específicas.

C2 – Comércio varejista de âmbito geral

C2.01 – Comércio com consumo ou permanência no local: bares, adegas, tabacarias e lojas de conveniência que admitam consumo, permanência ou atividades associadas, observadas as exigências relativas a ruído, horário e ocupação.

C2.02 – Comércio alimentício de maior abrangência: supermercados e estabelecimentos equivalentes cuja escala operacional exceda os critérios de comércio local.

C2.03 – Comércio varejista diversificado: lojas de móveis, eletrodomésticos, vestuário, calçados, departamentos, decoração, iluminação, colchões, esportes, bicicletas, instrumentos musicais, materiais elétricos e hidráulicos, energia solar, artigos para animais, informática, telefonia e similares.

C2.04 – Comércio de materiais de construção e acabamento: home centers, lojas de materiais de construção, ferragens e acabamentos, sem fabricação industrial no local.

C2.05 – Comércio automotivo: lojas de autopeças, pneus, acessórios, concessionárias e revendas de veículos, sem oficina ou serviços de reparação integrados.

C2.06 – Postos de abastecimento de combustíveis e serviços associados, sujeitos às exigências de segurança e licenciamento específicas.

C2.07 – Estacionamentos de veículos de passeio.

C3 – Comércio atacadista e armazenagem

C3.01 – Comércio varejista de grande porte: hipermercados, atacarejos com atendimento ao consumidor, centros e galerias comerciais, sujeitos aos critérios de porte e geração de viagens.

C3.02 – Comércio atacadista: gêneros alimentícios, bebidas, produtos de limpeza, materiais de construção, ferragens, produtos agrícolas e veterinários, materiais elétricos e hidráulicos, embalagens, móveis, eletrodomésticos, informática, produtos automotivos e suprimentos comerciais.

C3.03 – Armazenagem e distribuição: armazéns gerais, centros de distribuição, operadores logísticos e depósitos de mercadorias destinadas ao comércio eletrônico,transportadora(operação), Patios de Depositos de Materiais, sem processamento industrial predominante e similares.

C3.04 – Comércio e armazenagem de tintas e produtos químicos não inflamáveis, e similares

C3.05 – Comércio e armazenamento de gás liquefeito de petróleo (GLP), conforme normas específicas de segurança, capacidade de armazenamento e licenciamento.

C3.06 – Comércio e armazenamento de fogos de artifício, conforme as restrições legais e exigências específicas.

C3.07 – Comércio e armazenamento de produtos químicos inflamáveis, combustíveis líquidos e outros materiais perigosos, sujeitos a licenciamento e controles específicos.

C3.08 – Comércio e depósito de sucatas, materiais recicláveis, papel, plástico, vidro, madeira, pneus inservíveis e equipamentos eletroeletrônicos destinados à reciclagem, sem processamento industrial predominante.

C3.09 – Comércio atacadista e armazenagem de produtos sujeitos a controle especial, quando não abrangidos por categoria mais específica.

4. S – SERVIÇOS

S1 – Serviços de âmbito local

S1.01 – Escritórios e serviços profissionais: engenharia, arquitetura, advocacia, contabilidade, tecnologia da informação, administração, despachantes, consultorias,corretores de imoveis coworking e administração de comércio eletrônico sem depósito ou logística no local.

S1.02 – Serviços pessoais: cabeleireiros, barbearias, manicures, salões de beleza, estética e similares.

S1.03 – Atividades físicas e de ensino livre de pequeno porte: estúdios de pilates, yoga, dança e treinamento, observados os critérios de capacidade, ruído e circulação.

S1.04 – Reparos de pequeno porte: assistência técnica de computadores, celulares, eletrônicos e eletrodomésticos, costura, conserto de calçados, reparo de relógios, chaveiros, bicicletarias e vidraçarias sem produção relevante.

S1.05 – Consultórios, clínicas e estabelecimentos de prestação de serviços de âmbito local: serviços médicos, odontológicos, veterinários, fisioterapia, psicologia, fonoaudiologia, nutrição, terapia ocupacional, estética, vacinação e atendimento multiprofissional, agências bancárias, cooperativas de crédito, serviços financeiros, agências postais privadas e serviços de atendimento e postagem de correspondências e encomendas, imobiliárias e similares.

S2 – Serviços de âmbito geral

S2.01 – Serviços de alimentação com preparo e atendimento: restaurantes, churrascarias, pizzarias, hamburguerias, cantinas, casas de massas, bistrôs, cafeterias, pastelarias, creperias, casas de sucos, confeitarias e similares.

S2.02 – Preparo de alimentos para entrega ou retirada, inclusive cozinhas de delivery sem atendimento presencial, conforme características de produção, exaustão, resíduos e movimentação de entregadores.

S2.03 – Entretenimento de público controlado: boliches, diversões eletrônicas, karaokês, parques infantis cobertos e centros de entretenimento familiar, conforme capacidade e ruído.

S2.04 – Eventos e entretenimento de maior impacto: boates, discotecas, casas de festas, casas de shows e espaços para eventos, sujeitos a avaliação de ruído, público e mobilidade.

S2.05 – Hospedagem convencional: hotéis, pousadas, pensões, hostels, flats, apart-hotéis, colônias de férias e hotéis executivos.

S2.06 – Hospedagem e turismo de configuração especial: resorts, campings e meios de hospedagem de curta permanência.

S2.07 – Motéis e estabelecimentos de hospedagem com características operacionais específicas.

S2.08 – Serviços automotivos: centros automotivos, borracharias, autoelétricas, estética automotiva, inspeção veicular, lavagem e lubrificação, sem fabricação industrial predominante.

S2.09 – Serviços gráficos e comunicação visual: gráficas rápidas, tipografias e produção de comunicação visual, conforme porte, ruído e processo produtivo.

S2.10 – Educação privada: escolas de educação infantil, ensino fundamental e médio, creches, bibliotecas e ensino profissionalizante.

S2.11 – Saúde e assistência privadas de âmbito geral: hospitais, maternidades, laboratórios de maior porte, casas de repouso, asilos, serviços de recuperação e assistência social e similares, observadas as exigências urbanísticas, ambientais e sanitárias

S3 – Serviços especiais

S3.01 – Pátios operacionais de empresas de terraplanagem, guarda de máquinas e equipamentos pesados e instalações de apoio operacional.

S3.02 – Aterros privados e instalações de disposição de materiais, quando legalmente admitidos e devidamente licenciados, conforme sua natureza.

Nota: escritórios administrativos de empresas de terraplanagem Depósitos e similares, sem pátio operacional, poderão enquadrar-se em S1.01.

5. E – SERVIÇOS INSTITUCIONAIS E ESPECIAIS

E1 – Institucionais de âmbito local

E1.01 – Equipamentos públicos de atendimento local: creches, escolas de educação infantil e ensino fundamental, bibliotecas, UBS, postos de saúde, consultórios públicos, centros comunitários, postos policiais, bases da Guarda Civil Municipal, unidades locais de Defesa Civil, repartições de pequeno porte e correios.

E1.02 – Templos religiosos e espaços de culto de âmbito local, conforme capacidade de público e características de funcionamento.

E1.03 – Equipamentos de assistência e convivência: CRAS, associações comunitárias, entidades beneficentes, organizações da sociedade civil e centros de atendimento social de âmbito local.

E2 – Institucionais de âmbito geral e especiais

E2.01 – Equipamentos públicos de educação, saúde e assistência de abrangência geral: escolas de maior abrangência, ensino superior e profissionalizante, hospitais, maternidades, laboratórios, casas de repouso e instituições assistenciais.

E2.02 – Equipamentos culturais e de comunicação: museus, cinemas, teatros, circos, emissoras de rádio e televisão, estúdios de gravação e instalações de telecomunicações, conforme sua natureza.

E2.03 – Equipamentos públicos esportivos e de lazer: clubes públicos, estádios, ginásios, praças de esportes, parques municipais, centros olímpicos e arenas esportivas públicas.

E2.04 – Equipamentos de justiça, segurança e defesa: fóruns, Ministério Público, Defensoria Pública, delegacias, batalhões da Polícia Militar, Corpo de Bombeiros, quartéis e instalações militares.

E2.05 – Administração pública de âmbito geral: Prefeitura, Câmara Municipal, autarquias, fundações públicas, Poupatempo e unidades administrativas estaduais e federais.

E2.06 – Serviços funerários especiais: velórios, cemitérios, crematorios e instalações associadas, observadas as exigências urbanísticas, ambientais e sanitárias.

6. I – INDÚSTRIAS E OFICINAS

I1 – Indústrias e oficinas leves

I1.01 – Oficinas e produção artesanal de pequeno porte: marcenarias, serralherias, fabricação de esquadrias de alumínio e PVC, fabricação de móveis sob medida e vidraçarias e marmorarias com beneficiamento, observados ruído e resíduos.

I1.02 – Oficinas automotivas: manutenção mecânica de veículos e motocicletas, funilarias e atividades correlatas, conforme capacidade e operação.

I1.03 – Atividades com processos específicos: pintura automotiva, sujeitas às exigências de controle de emissões, poeiras, ruído, produtos químicos e resíduos.

I1.04 – Fabricação de pequeno porte: panificação industrial, alimentos artesanais, gelo, confecção, malharias, artefatos de concreto de pequeno porte, eletrônicos de pequeno porte e montagem de equipamentos.

I2 – Indústrias de porte médio

I2.01 – Indústrias alimentícias e de bens de consumo: bebidas, beneficiamento de pescado, laticínios, móveis, produtos plásticos, produtos cerâmicos, equipamentos elétricos, produtos de limpeza, cosméticos e embalagens.

I2.02 – Indústrias metalmecânicas e de materiais: metalurgia, estruturas metálicas, pré-moldados, concreto usinado, máquinas, equipamentos, componentes metálicos, painéis solares e equipamentos industriais.

I2.03 – Processamento industrial e beneficiamento de resíduos, inclusive reciclagem com transformação, conforme licenciamento e características da operação.

I2.04 – Centros de logística industrial integrados a processos produtivos, quando não enquadráveis exclusivamente como armazenagem ou distribuição comercial.

Nota: a classificação como indústria leve ou de médio porte depende de critérios objetivos a definir na legislação, inclusive quanto a emissões, ruído, vibração, tráfego, cargas e riscos; a denominação do agrupamento não dispensa licenciamento.

7. DISPOSIÇÕES DE COMPATIBILIZAÇÃO

7.1. As atividades classificadas como especiais ou sujeitas a controle deverão ser verificadas conforme as normas setoriais aplicáveis, sem presunção de permissão urbanística.