



Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

GP 567/2020

Itanhaém, 27 de novembro de 2020.

Senhor Presidente:

Tenho a honra de encaminhar a Vossa Excelência, por intermédio de Vossa Excelência, à elevada deliberação dessa ilustre Casa Legislativa, o incluso projeto de lei que altera a Lei nº 2.304, de 1º de agosto de 1997, que dispõe sobre a construção, reforma e ampliação de edificações residenciais multifamiliares, comerciais, mistas e de prestação de serviços de hospedagem e dá outras providências.

O presente projeto de lei visa promover a adequação e aperfeiçoamento de alguns dispositivos da Lei nº 2.304, de 1997, mais conhecida como Lei de Verticalização, simplificando e facilitando a sua aplicação, bem como eliminando exigências de dispositivos que dificultam a construção de novas edificações destinadas a abrigar serviços de hospedagem, mantendo, no entanto, as diretrizes das política urbana definida pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município – Lei Complementar nº 168, de 2015.

Ao mesmo tempo, a propositura busca também fomentar a atividade da construção civil, estimulando investimentos no Município e, conseqüentemente, a geração de empregos, como forma de mitigar os danos econômicos e sociais decorrentes do estado de emergência causado pela pandemia do Coronavírus (Covid-19).

É público e notório que a pandemia causada pelo Coronavírus provocou impactos nas economias nacional e internacional, causando forte contração na atividade econômica e grandes incertezas em relação ao ambiente econômico e social nos próximos meses.

As medidas de isolamento social e de quarentena, bem como a restrição a atividades econômicas que promovem o contato físico entre as

CMTE, prot. 2336/20 - 02/12/20. OF GP. 736/20.



Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

pessoas, embora necessárias à contenção da transmissão do vírus e, conseqüentemente, à redução no número de casos da doença Covid-19 e de mortes, provocaram um impacto abrupto em todos os segmentos do setor produtivo, causando o aumento da taxa de desemprego e redução acentuada na renda das famílias, além de grande queda na arrecadação de Estados e Municípios.

Cumpre recordar que, em 20 de março do corrente ano, o Congresso Nacional reconheceu estado de calamidade pública em todo o País, com efeitos até 31 de dezembro de 2020 (Decreto Legislativo nº 6, de 2020), editado em atenção à Mensagem nº 93, de 18 de março de 2020, do Presidente da República.

No âmbito do Município de Itanhaém, o estado de calamidade pública foi declarado pelo Decreto nº 3.901, de 21 de março de 2020, e reconhecido pela Assembleia Legislativa do Estado de São Paulo pelo Decreto Legislativo nº 2.495, de 31 de março de 2020.

Ocorre, no entanto, que mesmo após 8 (oito) meses do reconhecimento do estado de calamidade pública no País, a pandemia de Covid-19 continua existindo e provocando seus efeitos econômicos e sociais, não obstante as atividades econômicas já estejam sendo retomadas de forma gradual.

Assim, ao mesmo tempo em que é necessária a continuidade das ações de prevenção para a contenção da disseminação da doença, como é o caso do uso de máscaras e da observância das normas sanitárias no distanciamento entre as pessoas, cabe ao Poder Público a adoção de medidas voltadas ao combate aos nefastos efeitos econômicos e sociais ocasionados pela pandemia de Covid-19 e que contribuam para a retomada da atividade econômica.

É nesse contexto que se insere o presente projeto de lei, pois a construção civil é um setor com alto potencial de geração de empregos e que constitui importante vetor para a retomada econômica do Município.

Com efeito, o setor da construção civil, além de grande empregador, tem alto poder de capitalização de empregos, porque impacta inúmeros outros segmentos que podem irrigar a economia já que os insumos utilizados pela cadeia da construção civil são majoritariamente produzidos no Brasil.

Ademais, o setor da construção civil também é muito importante para a manutenção das contas públicas, pois é grande arrecadador de impostos como o ISS e o ITBI, além de taxas e emolumentos.



Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

De forma geral, a propositura busca aperfeiçoar a legislação que disciplina a construção, reforma e ampliação de edificações residenciais multifamiliares, comerciais, mistas e de prestação de serviços de hospedagem nas diversas regiões do Município, ajustando os parâmetros urbanísticos de acordo com a localização do imóvel.

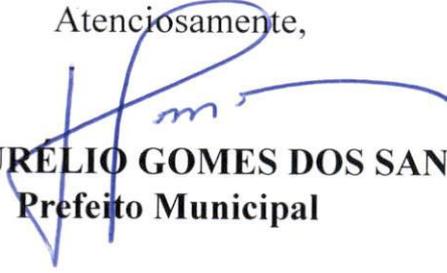
O desenvolvimento da proposta de ajustes à Lei nº 2304, de 1997 teve início ainda em 2019, quando foram realizadas uma série de atividades como parte do processo de elaboração de uma proposta de revisão ou promoção de ajustes na referida lei. Além de trabalhos internos como o desenvolvimento de estudos, foram realizadas três etapas de participação pública, com a apresentação de minuta para receber contribuições sobre o texto proposto, sendo a primeira uma audiência pública realizada na sede do Legislativo local e as outras duas em eventos realizados pela Ordem dos Advogados do Brasil – Subseção de Itanhaém e pela Associação de Engenheiros e Arquitetos de Itanhém, quando a proposta foi debatida com representantes dessas categorias profissionais.

Já em 2020, os estudos até então realizados passaram por uma avaliação criteriosa que resultou na elaboração do presente Projeto de Lei.

Por tudo isso, restando evidenciadas as razões que amparam a propositura deste Projeto e que demonstram o relevante interesse público de que se reveste, submeto o presente projeto de lei à apreciação dessa ilustre Casa Legislativa, contando com seu indispensável aval.

Na oportunidade, reitero a Vossa Excelência os protestos de minha alta consideração.

Atenciosamente,


MARCO AURELIO GOMES DOS SANTOS
Prefeito Municipal

Ao
Excelentíssimo Senhor
Vereador Hugo Di Lallo
DD. Presidente da Câmara Municipal de Itanhaém



Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

PROJETO DE LEI n.º 120, de 2020.

“Altera a Lei nº 2.304, de 1º de agosto de 1997, que dispõe sobre a construção, reforma e ampliação de edificações residenciais multifamiliares, comerciais, mistas e de prestação de serviços de hospedagem e dá outras providências.”

Art. 1º - A Lei nº 2.304, de 1º de agosto de 1997, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 1º - A construção, reforma e ampliação de edificações residenciais multifamiliares agrupadas verticalmente, de edificações comerciais e mistas, bem como de edificações coletivas destinadas à prestação de serviços de hospedagem, ficam disciplinadas pelas disposições desta lei.

Parágrafo único - As edificações coletivas destinadas à prestação de serviços de hospedagem são reconhecidas como de interesse turístico e incremento ao desenvolvimento do Município.” (NR)

“Art. 2º - As edificações residenciais multifamiliares com mais de 2 (dois) pavimentos somente serão admitidas em vias com mais de 7,00m (sete metros) de largura localizadas nas áreas descritas no Anexo I e delimitadas no Mapa de Uso do Solo que constitui o Anexo VIII, integrantes desta lei, observados os índices urbanísticos estabelecidos nos Anexos II a VII, conforme a localização do imóvel.

Parágrafo único - É vedada a construção de edificações residenciais multifamiliares com mais de 2 (dois) pavimentos nos loteamentos destinados a chácaras.” (NR)

“Art. 3º - As edificações destinadas ao uso comercial, misto ou à prestação de serviços de hospedagem poderão ser construídas, reformadas ou ampliadas somente em lotes ou glebas localizadas em vias ou logradouros classificados como Corredores

Pl. 120/20 - 02/12/20.
CMT prot. 2335/20 - 02/12/20.



Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

Comerciais pela Lei nº 1.082, de 22 de janeiro de 1977, e alterações posteriores e nas zonas de uso onde as referidas categorias de uso sejam permitidas, devendo ser observados os índices urbanísticos estabelecidos nos Anexos II a VII desta lei, conforme a localização do imóvel.

.....

§ 3º - Serão também permitidas edificações destinadas ao uso misto ou comercial na faixa situada entre a Rodovia Padre Manoel da Nóbrega e o perímetro da Macrozona Urbana delimitada no Anexo I – Planta do Município com o Macrozoneamento, da Lei Complementar nº 168, de 30 de novembro de 2015 – Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município, desde que atendidos os índices urbanísticos estabelecidos no Anexo V desta lei.” (NR)

§ 4º - Nas áreas A.1 e A.2, descritas no Anexo I e delimitadas no Mapa constante do Anexo VIII, integrantes desta lei, deverão ser respeitadas a altura máxima permitida pelo Plano de Zona de Proteção do Aeroporto de Itanhaém, nos termos da legislação específica editada pelo Comando da Aeronáutica – COMAER, que estabelece restrições especiais para as propriedades vizinhas dos aeródromos relativas às implantações que possam afetar adversamente a segurança ou a regularidade das operações aéreas.” (NR)

“Art. 5º - Não serão permitidas edificações residenciais multifamiliares, comerciais, mistas e de prestação de serviços de hospedagem com mais de 3 (três) pavimentos num raio de 200,00m (duzentos metros), contados do centro da Igreja do Suarão.” (NR)

“Art. 5º-A - Não serão permitidas edificações residenciais multifamiliares, comerciais, mistas e de prestação de serviços de hospedagem com mais de 2 (dois) pavimentos na área compreendida num raio de 300,00m (trezentos metros), em torno de qualquer bem tombado localizado no Centro Histórico de Itanhaém, sem que o respectivo projeto seja previamente aprovado pelo Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado de São Paulo – CONDEPHAAT.”

“Art. 7º - Para fins do disposto nesta lei, deverão ser observados o coeficiente de aproveitamento, a taxa de ocupação máxima, os recuos mínimos obrigatórios, a altura e o número



Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

máximo de pavimentos das edificações, bem como as dimensões mínimas dos lotes, estabelecidos nos Anexos II a VII, integrantes desta lei, conforme a localização do imóvel e o uso pretendido.” (NR)

“Art. 8º - As edificações de que trata esta lei com mais de 2 (dois) pavimentos, incluído o térreo, ou que tenham 12 (doze) ou mais unidades habitacionais, quando situadas em áreas desprovidas de rede coletora pública de esgoto, deverão ser providas de sistema próprio de coleta e tratamento de esgoto sanitário, executado de acordo com as normas municipais e aquelas emitidas pela concessionária competente.

§ 1º - Além dos documentos referentes ao imóvel e ao projeto, assinado por profissional habilitado, exigidos na legislação municipal e normas regulamentares próprias, os pedidos de aprovação de projetos de edificações de que trata este artigo deverão ser instruídos com:

I - levantamento planialtimétrico da área de terreno, contendo inclusive a indicação da largura da via em que se situa o imóvel;

II - laudo de sondagem geotécnica executado por profissional ou empresa legalmente habilitados;

III - projeto de segurança contra incêndio, aprovado pelo Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo;

IV - projeto de entrada de energia elétrica aprovado pela concessionária distribuidora de energia elétrica;

V - carta de diretrizes para abastecimento de água e coleta de esgoto emitida pela concessionária dos serviços públicos de abastecimento de água e de coleta e disposição de esgotos sanitários;

VI - projeto de sistema de sistema de esgoto sanitário contendo, além das peças gráficas, memorial descritivo e de cálculo com detalhamento do processo ou tecnologia a ser utilizada;

VII - comprovante de aprovação pelo Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico



Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

do Estado de São Paulo – CONDEPHAAT, quando o imóvel situar-se em área envoltória de proteção de bens tombados;

VIII - cópia da autorização ou da dispensa de autorização emitida pelo Órgão Regional do Departamento de Controle do Espaço Aéreo – DECEA, no processo de análise quanto à possível interferência da edificação projetada no espaço aéreo, que possa comprometer a segurança e a regularidade das operações aéreas, no caso de imóvel situado dentro dos limites horizontais do Plano de Zona de Proteção do Aeroporto de Itanhaém.

§ 2º - Os pedidos relativos ao licenciamento de projetos de edificações de que trata esta lei que tenham mais de 24 (vinte e quatro) unidades habitacionais, deverão também ser instruídos com estudo de impacto de vizinhança (EIV).” (NR)

“Art. 9º - Qualquer edificação com mais de 3 (três) pavimentos, incluído o térreo, deverá ser obrigatoriamente servida por elevador, exceto quando se tratar de edificação residencial unifamiliar.

.....” (NR)

“Art. 10 - Nas edificações residenciais multifamiliares, o nível do pavimento térreo em relação ao nível do passeio, não poderá ser inferior a 0,60m (sessenta centímetros) quando a via de acesso ao imóvel for pavimentada e a 0,80 (oitenta centímetros), quando a via de acesso ainda não contar com pavimentação.” (NR)

“Art. 11 - Para efeito de definição dos recuos mínimos obrigatórios a serem observados nos lotes de esquina, considerar-se-á frente do lote o alinhamento do logradouro escolhido pelo interessado para localização da porta de entrada principal da edificação.

§ 1º - Quando destinados a edificações residenciais ou quando, nas edificações de uso misto, tiverem destinação residencial, os lotes de esquina deverão observar o recuo lateral de 4,00m (quatro metros) na divisa do alinhamento do logradouro e, na outra face de quadra, deverão respeitar o recuo frontal estabelecido nos Anexos II a VII, integrantes desta lei, de acordo com a localização do imóvel.



Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

§ 2º - Aos condomínios residenciais ou de uso misto a serem implantados em imóveis que façam frente para a via beira mar, qualquer que seja a sua denominação, aplicam-se os índices urbanísticos previstos no Anexo II desta lei, desde que as edificações destinadas ao uso residencial mantenham recuo frontal mínimo de 7,00m (sete metros) na divisa lindeira à via beira mar.

§ 3º - As edificações residenciais multifamiliares, em lotes com frente para duas vias, deverão observar o recuo frontal obrigatório previsto nos Anexos II a V desta lei, conforme a área em que se localizem, para ambas as vias.

§ 4º - Nos lotes de esquina com frente para a via beira mar, qualquer que seja a sua denominação, deverá ser sempre observado, em relação ao alinhamento com esse logradouro, o recuo mínimo obrigatório estabelecido no Anexo II desta lei, independentemente da localização da porta de entrada principal da edificação.” (NR)

“Art. 13 - Nas edificações de que trata esta lei é obrigatória a reserva de espaços para estacionamento de veículos ou garagem, devendo ser previstas vagas especiais para o estacionamento de veículos dirigidos ou conduzindo pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

§ 1º - Nas edificações residenciais multifamiliares e nos hotéis-residência o espaço para estacionamento de veículos ou garagem deverá atender a proporção de 1 (uma) vaga para cada unidade habitacional, locadas em planta.

§ 2º - As edificações destinadas a hotéis, pousadas, hospedagens de turismo, hotéis de lazer e colônias de férias deverão dispor de espaço para estacionamento de veículos que atenda a proporção mínima de 1 (uma) vaga para cada 4 (quatro) unidades de hospedagem.

§ 3º - As vagas de estacionamento deverão ter dimensões mínimas de 2,20m x 4,50m e as vagas especiais para uso por pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida dimensões mínimas de 3,50m x 4,50m.

§ 4º - Será admitida a manobra de apenas um único veículo para liberar a movimentação de outro veículo.



Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

§ 5º - Nas edificações destinadas à instalação de hotéis, pousadas, hospedagens de turismo, hotéis de lazer e colônias de férias, a exigência de espaços de estacionamento de veículos ou garagem poderá ser atendida por meio da vinculação de vagas em outro imóvel, localizado à distância máxima de 200 (duzentos) metros.

§ 6º - O espaço destinado ao estacionamento localizado em outro imóvel, referido no 5º deste artigo, poderá estar situado a mais de 200 (duzentos) metros, quando o estabelecimento instalado na edificação firmar convênio com estacionamento e serviço de manobristas.” (NR)

“Art. 14 - As edificações de que trata esta lei deverão ser dotadas de abrigo ou depósito destinado à guarda de lixo com capacidade mínima para armazenamento de 0,15m³ por unidade.

.....

§ 2º - O abrigo ou depósito para guarda de lixo deverá ser provido de dispositivos para lavagem e limpeza.” (NR)

“Art. 16 - Dos pedidos de aprovação de projeto, de alvará de licença para edificar, bem como de alvará de habitabilidade, deverão obrigatoriamente constar informações relativas ao tipo de edificação a ser construída e a finalidade a que se destina.” (NR)

“Art. 19 -

§ 1º - Constatada irregularidade na execução da obra, serão aplicadas ao infrator, simultaneamente, as seguintes penalidades:

I - multa no valor correspondente a 500 (quinhentas) Unidades Fiscais do Município – UF;

II - auto de embargo da obra;

III - intimação para, no prazo de 10 (dez) dias, promover a adequação da obra ao projeto aprovado.

§ 2º - No caso de desatendimento da intimação e do auto de embargo, a multa prevista no inciso I do § 1º deste artigo será aplicada em dobro a cada 10 (dez) dias, até o máximo de 30 (trinta)



Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

dias, procedendo-se, então, à cassação do alvará de licença para edificar.

§ 3º - Durante o embargo só será permitida a execução dos serviços indispensáveis à eliminação das infrações que o motivaram.” (NR)

“Art. 20 -

Parágrafo único - As edificações multifamiliares deverão observar os índices urbanísticos estabelecidos nos Anexos II a V, conforme a área em que se localiza o imóvel, delimitadas no Anexo I desta lei.” (NR)

“Art. 21 - Nas edificações multifamiliares será obrigatória a construção de sanitários masculino e feminino para a zeladoria e setor de serviços.” (NR)

“Art. 24 - No caso de mais de uma edificação no mesmo terreno ou de edificação constituída por bloco isolados, deverá ser observado, entre elas, o recuo mínimo obrigatório de 8,00m + a medida da altura H/12.

Parágrafo único - Nas edificações que constituam conjuntos residenciais deverá ser observado o recuo mínimo de 4,00m (quatro metros) para as vias internas, incluindo a calçada, quando houver.” (NR)

“Art. 25 - As edificações não poderão ter fachadas com mais de 40,00m (quarenta metros) de comprimento, excetuadas as que se situarem com frente para a via beira mar, qualquer que seja a sua denominação, onde a fachada frontal terá o limite máximo de 30,00m (trinta metros) de comprimento, sendo estas medidas computadas a partir do segundo pavimento.” (NR)

“Art. 26 - Será permitida a implantação de sacadas avançando sobre os recuos mínimos obrigatórios, acima do pavimento térreo, desde que observado o limite máximo de 0,50m (cinquenta centímetros) de profundidade nos recuos laterais e de fundo, e de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) no recuo de frente, sendo vedada quaisquer outras saliências em balanço, com exceção de beiral da cobertura da edificação.



Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

Parágrafo único - As sacadas avançando sobre os recuos serão consideradas área construída para fins de cálculo da área construída da unidade, mas não serão computadas no cálculo do coeficiente de aproveitamento e da taxa de ocupação da edificação.” (NR)

“Art. 29 -

§ 1º - Para os fins do disposto neste artigo entende-se como subsolo o pavimento que tenha pelo menos 1,00m (um metro) abaixo da cota de nivelamento médio, em relação à frente do terreno.

§ 2º - Os pavimentos de subsolo poderão ocupar os recuos obrigatórios, com exceção do recuo frontal, que poderá ter, no máximo, 40% (quarenta por cento) de ocupação.

§ 3º - Nas edificações com frente para duas vias, a medida prevista no § 2º somente será permitida com relação à via adotada para localização da entrada principal da edificação.

§ 4º - A entrada principal da edificação deverá ter seu gradil no nível do passeio público, devendo a parte livre do recuo frontal no subsolo, quando houver, ter jardins permeáveis, rampas e escadas de acesso em aclave para o pavimento térreo.” (NR)

“Art. 29-A - Será permitida a construção de até 2 (dois) pavimentos de sobressolo, acima do pavimento térreo, destinados a garagem, com 6,00m (seis metros) de recuo frontal, 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de recuos laterais e 4,00m (quatro metros) de recuo de fundo.

Parágrafo único - Os pavimentos térreo e de sobressolo serão computados no número máximo de pavimentos permitidos, fixados nos Anexos II a V desta lei.”

Art. 30 - Não serão consideradas para efeito do cálculo da taxa de ocupação as áreas de construção no subsolo, pérgulas, marquises de passagem, sacadas em balanço e beirais.

“Art. 30-A - Não serão consideradas para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento as áreas:

I - de construção no subsolo;



Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

- II - do pavimento térreo destinadas a garagem;
- III - dos pavimentos de sobressolo destinados a garagem;
- IV - dos áticos técnicos;
- V - das pérgulas, beirais, sacadas em balanço e marquises de passagem;
- VI - dos shafts dos edifícios e dos poços de elevador;
- VII - das caixas das escadas, as quais serão computadas somente no pavimento térreo.”

“Art. 31 - Os compartimentos e as áreas de uso comum das edificações multifamiliares deverão observar o dimensionamento mínimo a seguir especificado:

- I - sala e dormitório = 8,00m²;
- II - dormitório individual = 5,00m²;
- III - cozinha = 4,00m²;
- IV - banheiro = 2,50m²;
- V - área de serviço = 2,00m²;
- VI - dormitório de empregada = 4,50m²;
- VII - banheiro de empregada = 1,80m²;
- VIII - lavabo = 1,50m²;
- IX - depósito ou despensa = 1,80m²;
- X - corredor de uso privado = 0,90m de largura;
- XI - corredor de uso comum - 1,20m de largura;



Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

XII - escada de uso privativo - 0,90m de largura;

XIII - escada de uso comum - 1,20m de largura;

XIV - áreas internas para ventilação e iluminação = 4,00m², com largura mínima de 1,50m;

XV - pé direito mínimo:

a) para o pavimento térreo = 3,00m;

b) para os demais pavimentos = 2,70m;

c) para o subsolo = 2,30m.

§ 1º - As escadas de segurança, quando obrigatórias, deverão observar as normas fixadas pelos órgãos competentes.

§ 2º - Os demais compartimentos e áreas de uso comum deverão observar a legislação municipal vigente e/ou o Código Sanitário Estadual.” (NR)

“Art. 33 - Para o cálculo da altura da edificação, deverá ser considerada a cota de nivelamento médio, em relação à frente do lote, até o ponto construído mais alto da edificação.” (NR)

“Art. 33-A - As unidades autônomas das edificações residenciais multifamiliares deverão atender às seguintes dimensões mínimas:

I - 40m² (quarenta metros quadrados), para as unidades com até um dormitório;

II - 50m² (cinquenta metros quadrados), para as unidades com até dois dormitórios;

III - 70m² (setenta metros quadrados), para as unidades com três ou mais dormitórios.”

“Art. 33-B - As edificações com mais de 4 (quatro) pavimentos deverão dispor de espaços de uso comum, cobertos



Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

ou não, que totalizem, no mínimo, 100m² (cem metros quadrados) de área, destinados ao desenvolvimento de atividades de lazer e esporte.”

“Art. 33-C - A somatória das áreas das varandas das unidades autônomas da edificação, limitada a 90% (noventa por cento) da metragem apurada, poderá ser convertida em área construída adicional, acima da resultante da aplicação do coeficiente de aproveitamento máximo estabelecido para a região onde se localiza o imóvel, até o máximo de 2 (dois) pavimentos, como incentivo à construção de varandas.

§ 1º - O incentivo previsto no “caput” deste artigo aplica-se exclusivamente para imóveis localizados na Zona Urbana de Ocupação Prioritária delimitada no Anexo I da Lei Complementar nº 168, de 2015 – Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município, e deverá ser objeto de outorga onerosa e da correspondente contrapartida financeira e ambiental.

§ 2º - A contrapartida financeira e ambiental correspondente à outorga onerosa de que trata este artigo será calculada na forma estabelecida em lei municipal específica.”

“Art. 35 - Às áreas ou instalações das edificações de uso misto destinadas ao uso residencial, aplicam-se, no que couber, as disposições dos arts. 21, 22, 24, 25, 26, 27, 29, 29-A, 30, 30-A, 31, 32, 33, 33-A, 33-B e 33-C desta lei” (NR)

“Art. 36 - Nas edificações destinadas ao uso misto, no mínimo 10% (dez por cento) da área de projeção do pavimento térreo deverá ser destinada para uso comercial, respeitada a taxa de ocupação máxima do terreno estabelecida nos Anexos II a V, integrantes desta lei, conforme a localização do imóvel.” (NR)

“Art. 37 - As áreas ou instalações das edificações de uso misto destinadas ao uso comercial poderão utilizar os recuos frontal ou lateral, desde que reservado o mínimo de 2,50m do recuo lateral ou 4,00m do recuo frontal, para carga e descarga.” (NR)

“Art. 38 - Os pavimentos destinados ao uso comercial serão considerados no cômputo do número máximo de pavimentos permitidos para a edificação.

§ 1º - O pavimento em mezanino, assim considerado o pavimento que subdivide parcialmente um andar em dois



Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

andares, poderá ocupar no máximo 40% (quarenta por cento) da área destinada ao uso comercial e será computado no número máximo de pavimentos e no cálculo do coeficiente de aproveitamento.

§ 2º - As edificações de uso misto deverão atender a altura máxima estabelecida nos Anexos II a V, integrantes desta lei, conforme a área em que se localizem.” (NR)

Art. 42 -

Parágrafo único - Nas edificações de que trata o “caput” deste artigo, cuja área total construída for superior a 750m² (setecentos e cinquenta metros quadrados), a quantidade de instalações sanitárias será definida caso a caso pelo órgão técnico competente, em função da natureza das atividades exercidas, devendo dispor, pelo menos, de uma instalação sanitária acessível para pessoas com deficiência para cada sexo.” (NR)

“Art. 43 - Além dos índices urbanísticos previstos nos Anexos II a V desta lei, conforme a área onde se localize o imóvel, as edificações para comércio e/ou serviços deverão observar as disposições dos artigos 21, 22, 24, 25, 26, 29, 29-A, 30, 30-A, 32, 33, 33-C, 36, 37 e 38.” (NR)

“Art. 44 - As salas comerciais ou lojas com acesso direto e abertura para o logradouro público deverão ter dimensões mínimas capazes de conter um círculo de 3,00m (três metros) de diâmetro.

§ 1º - Excetuam-se da exigência prevista no “caput” deste artigo as salas comerciais ou lojas situadas em conjuntos ou galerias comerciais, com acesso através de corredores ou espaços internos, de uso comum da edificação, que poderão ter largura mínima de 2,50m e área privativa de, no mínimo, 14m² (quatorze metros quadrados), bem como dispor de sanitários coletivos, situados em área comum acessível a todas as salas ou lojas, cujo número será calculado de acordo com o disposto no artigo 42.

§ 2º - Nas edificações para escritórios, cada unidade autônoma deverá ter área mínima de 20m² (vinte metros quadrados).” (NR)

“Art. 47 - As edificações destinadas a hotéis caracterizam-se pela prestação de serviços de alojamento temporário,



Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

ofertados em unidades individuais e de uso exclusivo dos hóspedes, compostas por unidades do tipo apartamento (quarto com banheiro privativo) e/ou suítes (quarto com banheiro e sala), com ou sem fornecimento de alimentação e com serviço de recepção.” (NR)

“Art. 49 - O recuo frontal obrigatório no pavimento térreo das edificações destinadas a hotéis poderá ser utilizado para a execução de marquise e/ou instalação de lojas destinadas a comércio e/ou serviços.

Parágrafo único - Quando a edificação destinar-se também ao uso comercial, a taxa de ocupação máxima estabelecida nos Anexos VI e VII poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento).” (NR)

“Art. 51 - As edificações destinadas a hotéis deverão atender também os índices urbanísticos estabelecidos nos Anexos VI ou VII, integrantes desta lei, conforme a área em que se localizem.” (NR)

“Art. 52 - As edificações destinadas a motéis caracterizam-se pela prestação de serviços de alojamento temporário de curta permanência, ofertados em unidades individuais e de uso exclusivo dos hóspedes, compostas por unidades do tipo apartamento (quarto com banheiro privativo) e/ou suítes (quarto com banheiro e sala), com ou sem fornecimento de alimentação e com serviço de recepção, distinguindo-se dos hotéis por serem dotados de local privativo de estacionamento para cada unidade e próximo dela.” (NR)

“Art. 53 - As edificações destinadas a motéis somente poderão ser construídas na via Marginal norte da Rodovia Padre Manoel da Nóbrega e deverão observar os índices urbanísticos estabelecidos no Anexo VII desta lei, aplicando-se a essas edificações, ainda, o disposto no artigo 49, “caput”.” (NR)

“Art. 54 - As edificações destinadas a pousadas caracterizam-se pelo padrão horizontal da construção, com no máximo 2 (dois) pavimentos, podendo ser em um prédio único ou contar com chalés ou bangalôs, composta de no máximo 30 (trinta) unidades habitacionais e 90 (noventa) leitos e pela prestação de serviços de alojamento temporário, ofertados em unidades individuais e de uso exclusivo dos hóspedes, compostas por unidades do tipo apartamento (quarto com banheiro privativo) e/ou suítes (quarto com banheiro e



Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

sala), com fornecimento de alimentação, refeitório coletivo e serviços de recepção.” (NR)

“Art. 55 - As edificações destinadas a pousadas deverão observar os índices urbanísticos estabelecidos nos Anexos VI ou VII desta lei, conforme a área em que se localizem, aplicando-se-lhes, ainda, o disposto nos artigos 48 e 49 .

Parágrafo único - Na adaptação de edificação regularmente existente, para abrigar o uso de pousada, poderão ser aceitas, para a parte existente e a critério do órgão técnico competente, eventuais desconformidades relativas aos recuos obrigatórios, desde que não comprometam a salubridade, nem acarretem redução de acessibilidade e de segurança de uso da edificação.” (NR)

“Art. 56 - As edificações destinadas a hospedagens de turismo caracterizam-se por maior simplicidade, com instalações e serviços básicos, pelo padrão horizontal da construção, com no máximo 2 (dois) pavimentos, composta de no máximo 10 (dez) unidades habitacionais e 30 (trinta) leitos e pela prestação de serviços de alojamento temporário, ofertados em unidades individuais e de uso exclusivo dos hóspedes, compostas por unidades do tipo apartamento (quarto com banheiro privativo) e/ou quarto sem banheiro privativo, ou em quartos compartilhados, com ou sem fornecimento de alimentação, com refeitório coletivo e serviços de recepção.” (NR)

“Art. 57 - As edificações destinadas a hospedagens de turismo deverão observar os índices urbanísticos estabelecidos nos Anexos VI ou VII desta lei, conforme a área em que se localizem, aplicando-se-lhes, ainda, o disposto nos artigos 48 e 49.

Parágrafo único - Na adaptação de edificação regularmente existente, para abrigar o uso de hospedagem de turismo, poderão ser aceitas, para a parte existente e a critério do órgão técnico competente, eventuais desconformidades relativas aos recuos obrigatórios, desde que não comprometam a salubridade, nem acarretem redução de acessibilidade e de segurança de uso da edificação.” (NR)

“Art. 58 - As edificações destinadas a hotéis-residência, “apart-hotéis” ou “flats” caracterizam-se como alojamento temporário ou de maior duração, numa combinação entre apartamento de residência com serviços de hotel, ofertados em unidades habitacionais compostas por apartamentos com um ou mais



Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

dormitórios, sala, banheiro e cozinha equipada, com ou sem fornecimento de alimentação, em edifício com administração por empresa hoteleira e comercialização integradas, que possua serviços de recepção, limpeza e arrumação.” (NR)

“Art. 59 - Aplicam-se às edificações destinadas a hotéis-residência os índices urbanísticos estabelecidos nos Anexos VI ou VII desta lei, conforme a área em que se localizem, bem como o disposto nos artigos 48 e 49.” (NR)

“Art. 61 - As edificações destinadas a hotéis de lazer ocupam áreas grandes baixo coeficiente de ocupação, caracterizando-se pela prestação de serviços de alojamento temporário, ofertados em unidades individuais e de uso exclusivo dos hóspedes, compostas por unidades do tipo apartamento (quarto com banheiro privativo) e/ou suítes (quarto com banheiro e sala), com serviço de recepção e fornecimento de alimentação, e que contam com infraestrutura de lazer e entretenimento que inclui serviços de estética, atividades físicas, recreação e convívio com a natureza no próprio empreendimento.” (NR)

“Art. 62 - As edificações destinadas a hotéis de lazer deverão observar os índices urbanísticos estabelecidos nos Anexos VI ou VII desta lei, conforme a área em que se localizem.” (NR)

“Art. 64 - As colônias de férias são edificações semelhantes aos hotéis na sua concepção, porém destinadas ao uso exclusivo de certas categorias, associações ou sindicatos de trabalhadores, caracterizando-se pela prestação de serviços de alojamento temporário, ofertados em unidades individuais e de uso exclusivo dos hóspedes, compostas por unidades do tipo apartamento (quarto com banheiro privativo) e/ou suítes (quarto com banheiro e sala), com serviço de recepção e com ou sem fornecimento de alimentação, e que contam com infraestrutura de lazer e com atividades recreativas.” (NR)

“Art. 65 - As edificações destinadas a colônias de férias deverão observar os índices urbanísticos estabelecidos nos Anexos VI ou VII desta lei, conforme a área em que se localizem.” (NR)

“Art. 66 - Os campings são áreas especialmente preparadas que contam com infraestrutura para a montagem de barracas



Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

e o estacionamento de motor-homes, trailers ou equipamentos similares, dispondo, ainda, de instalações para higiene, alimentação, água potável e energia elétrica, bem como equipamentos e serviços específicos para facilitar a permanência de usuários ao ar livre, e que se caracterizam por possuir pouca área construída, sendo obrigatória a existência de dependências para administração, portaria controlada, instalações sanitárias e instalações para lavagem de roupas e utensílios, podendo, ainda, contar com equipamentos de lazer.” (NR)

“Art. 67 - As edificações destinadas a campings deverão observar os índices urbanísticos estabelecidos nos Anexos VI ou VII desta lei, conforme a área em que se localizem.” (NR)

Art. 2º - Revogam-se:

I - os arts. 17, 28, 50, 60 e 63 da Lei nº 2.304, de 1º de agosto de 1997;

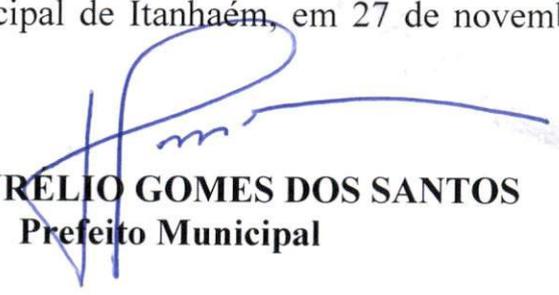
II - a Lei nº 2.339, de 27 de janeiro de 1998;

III - a Lei nº 2.364, de 16 de abril de 1998; e

IV - os arts. 1º a 10 da Lei nº 3.252, de 29 de setembro de 2006.

Art. 3º - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Itanhaém, em 27 de novembro de 2020.


MARCO AURELIO GOMES DOS SANTOS
Prefeito Municipal



Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

ANEXO I

integrante da Lei nº _____, de _____

A= Área

CV= Corredor para Verticalização

A.1 – Área compreendida entre a Praia e a Rodovia Padre Manoel da Nóbrega, com início na confluência da Avenida Ary Carneiro de Saraiva com a Avenida Jaime de Castro, seguindo por esta até a Avenida Rui Barbosa; deste ponto, segue pela Rua Egas Muniz de Arruda Botelho até a Avenida Presidente Vargas, onde deflete à esquerda, seguindo até a Rua Francisco Antonio Mendes Caruso, divisa do Município de Itanhaém com o Município de Mongaguá; segue pela Rua Francisco Antonio Mendes Caruso em direção à Rodovia Padre Manoel da Nóbrega até a Rua Anchieta 1 (via Marginal da Rodovia, lado praia); deste ponto, segue pela via Marginal da Rodovia, lado praia, qualquer que seja a sua denominação, no sentido Peruíbe, até a confluência com a Avenida Jaime de Castro, ponto inicial do perímetro, excluindo-se a área do “cone” de pousos e decolagens do Aeroporto de Itanhaém.

A.2 – Área compreendida pelas áreas definidas como Zona Urbana de Ocupação Prioritária e Zona de Expansão Urbana 1, conforme Anexo 1 – Planta do Município com o Macrozoneamento, da Lei Complementar nº 168/2015 – Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município de Itanhaém, localizada à margem da Rodovia Padre Manoel da Nóbrega, no sentido Serra do Mar, com início na confluência da margem esquerda do Rio Itanhaém com a Rua Alberto Simões (via Marginal da Rodovia Padre Manoel da Nóbrega, lado serra), seguindo por esta e por seu prolongamento, qualquer que seja a sua denominação, no sentido Mongaguá, até a Rua Francisco Antonio Mendes Caruso, divisa do Município de Itanhaém com o Município de Mongaguá; deste ponto, segue pela divisa dos Municípios contornando a demarcação das áreas definidas como Zona Urbana de Ocupação Prioritária e Zona de Expansão Urbana 1, conforme Anexo 1 da Lei Complementar nº 168/2015 – Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município de Itanhaém, até encontrar novamente a margem esquerda do Rio Itanhaém, seguindo por esta em direção à sua foz até encontrar a confluência com a Rua Alberto Simões, ponto inicial do perímetro, excluindo-se a área do “cone” de pousos e decolagens do Aeroporto de Itanhaém e os loteamentos destinados a chácaras.

A. 3 – Área compreendida entre a Praia e a Rodovia Padre Manoel da Nóbrega, com início na confluência da Avenida Ary Carneiro de Saraiva com a Avenida Jaime de Castro, seguindo por esta até a Avenida Rui Barbosa; deste ponto, segue



Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

pela Rua Egas Muniz de Arruda Botelho até a Avenida Presidente Vargas, onde deflete à direita e segue até encontrar a Rua Cesário Bastos; segue pela Rua Cesário Bastos em direção à Rodovia Padre Manoel da Nóbrega até encontrar a Rua Ovídio Tavares de Oliveira (via Marginal da Rodovia, lado praia), seguindo por esta e pelo seu prolongamento, qualquer que seja a sua denominação, no sentido Mongaguá, até encontrar a confluência com a Avenida Jaime de Castro, ponto inicial do perímetro, excluindo-se a área envoltória de proteção de bens tombados localizados na região central da Cidade.

A.3-A – Área compreendida entre a ferrovia, a margem esquerda do Rio Itanhaém e a área envoltória de proteção de bens tombados localizados na região central da Cidade, com início na Rua Urcezino Ferreira, junto à margem esquerda esquerda do Rio Itanhaém; segue pela Rua Urcezino Ferreira até encontrar o perímetro da área envoltória de proteção de bens tombados; deste ponto, segue em direção à Rodovia Padre Manoel da Nóbrega até encontrar a Rua Ovídio Tavares de Oliveira (via Marginal da Rodovia, lado praia), seguindo por esta em linha reta até encontrar novamente o Rio Itanhaém; segue por este em direção à sua foz até encontrar a Rua Urcezino Ferreira, ponto inicial do perímetro.

A.4 – Área compreendida entre a Praia e a Rodovia Padre Manoel da Nóbrega, com início na confluência da Avenida Estados Unidos (via Marginal da Rodovia, lado praia) com a Avenida Clodomiro de Souza Silveira; segue pela Avenida Clodomiro de Souza Silveira em direção à praia até cruzar a ferrovia; deste ponto, segue pela Avenida Desembargador Justino Maria Pinheiro até a Avenida Governador Mário Covas Júnior; deste ponto, deflete à direita e segue pela Avenida Governador Mário Covas Júnior até encontrar a divisa com o Município de Peruíbe; segue por esta em direção à Rodovia Padre Manoel da Nóbrega até encontrar a via Marginal da Rodovia, lado praia, no loteamento Estância Santa Cruz, ainda não implantada, seguindo por esta em linha reta e por seu prolongamento, qualquer que seja a sua denominação, no sentido Mongaguá, até encontrar a confluência com a Avenida Clodomiro de Souza Silveira, ponto inicial do perímetro.

A.5 – Área compreendida entre a ferrovia e a Rodovia Padre Manoel da Nóbrega, com início na confluência da Avenida Estados Unidos (via Marginal da Rodovia, lado praia) com a Avenida Clodomiro de Souza Silveira; segue pela Avenida Clodomiro de Souza Silveira em direção à ferrovia até encontrar a Avenida Sorocabana, onde deflete à esquerda e segue paralelo à ferrovia até a Rua Milton Fraga Moreira, no loteamento Jardim Belas Artes, junto ao encontro dos Rios do Poço e Bicudo; deste ponto, segue paralelo ao Rio Bicudo até encontrar a via Marginal da Rodovia, lado praia, onde deflete à esquerda e segue por esta no sentido Peruíbe até encontrar a confluência com a Avenida Clodomiro de Souza Silveira, ponto inicial do perímetro.



Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

A.6 – Áreas compreendida pelas áreas definidas como Zona Urbana de Ocupação Prioritária e Zona de Expansão Urbana 1, conforme Anexo 1 – Planta do Município com o Macrozoneamento, da Lei Complementar nº 168/2015 – Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município de Itanhaém, localizada à margem da Rodovia Padre Manoel da Nóbrega, no sentido Serra do Mar, com início na confluência da via Marginal da Rodovia, lado serra, com a divisa dos Municípios de Itanhaém e Peruíbe; deste ponto, segue pela via Marginal da Rodovia, lado serra, qualquer que seja sua denominação, no sentido Mongaguá, até encontrar a várzea do Rio Itanhaém, onde se situa a demarcação da área definida como Zona Urbana de Ocupação Prioritária, conforme Anexo 1 da Lei Complementar nº 168/2015 – Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município de Itanhaém; deste ponto, segue contornando a área definida como Zona Urbana de Ocupação Prioritária, bem como a área definida como Zona de Expansão Urbana 1 e ainda a área definida como Zona Urbana de Ocupação Prioritária até encontrar a divisa do Município de Itanhaém com o Município de Peruíbe, seguindo por esta até encontrar a via Marginal da Rodovia, lado serra, ponto inicial do perímetro, excluindo-se os loteamentos destinados a chácaras.

CV. 1 – Constituído pela Avenida João Batista Leal (Corredor Comercial), no trecho compreendido entre a Rua Capitão Mendes e a Rua Dr. Ricardo Falcão Rangel.

CV. 2 – Constituído pelos seguintes logradouros públicos sequenciais, classificados como Corredores Comerciais: Rua dos Fundadores, entre a linha férrea e a Avenida Peruíbe; Avenida Peruíbe, entre a Rua dos Fundadores e a Avenida Roberto Iwakichi Uraguchi; Avenida Roberto Iwakichi Uraguchi; Praça Waldemar Simoni de Dourado; Avenida Vicente de Carvalho e Avenida Presidente Kennedy.

CV. 3 – Constituído pela Rua Edvaldo Ramalho Foz, no trecho compreendido entre a Rua dos Fundadores e a Rua Maestro Alberto Marino.



Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

Anexo II

integrante da Lei nº _____, de _____

Áreas lindeiras à Avenida beira mar, qualquer que seja sua denominação

Áreas	Tipo de Edificação	Área Mínima do Lote (m ²)	Testada Mínima (m)	Taxa de Ocupação Máxima	Coeficiente de Aproveitamento Máximo	Recuos Mínimos (m)			Número Máximo de Pavimentos	Gabarito de Altura Máxima (m)
						Frente	Fundo	Laterais Mínimo 3m		
A.1	Residencial	1.000	20	0.4	4.0	8	4	1.70+H/20	10+1 (a)	40
	Comercial/Misto	1.000	20	0.7	4.4	8	4	1.70+H/20	10+1 (a)	40
A.3	Residencial	1.000	20	0.4	3.8	8	4	2.20+H/20	9+1 (a)	38
	Comercial/Misto	1.000	20	0.7	4.0	8	4	2.20+H/20	9+1 (a)	38
A.4	Residencial	1.000	20	0.4	5.0	7	4	1.20+H/20	12+2 (a)	48
	Comercial/Misto	1.000	20	0.7	5.3	7	4	1.20+H/20	12+2 (a)	48

Nota:

(a) Pavimentos adicionais objeto de outorga onerosa do direito de construir e da correspondente contrapartida financeira e ambiental, como incentivo à construção de varandas, nos termos do disposto no artigo 33-C da Lei nº 2.304, de 1º de agosto de 1997, acrescido por esta Lei.



Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

Anexo III

integrante da Lei nº _____, de _____

Áreas localizadas entre a Praia e a Ferrovia

Áreas	Tipo de Edificação	Área Mínima do Lote (m ²)	Testada Mínima (m)	Taxa de Ocupação Máxima	Coeficiente de Aproveitamento Máximo	Recuos Mínimos (m)			Número Máximo de Pavimentos	Gabarito de Altura Máxima (m)
						Frente	Fundo	Laterais Mínimo 3m		
A.1	Residencial	800	20	0.4	4.6	6	4	1.20+H/20	11+1 (a)	42
		400	12	0.4	1.8	5	4	2+H/20	4	20
	Comercial/Misto (b)	1.000	20	0.7	4.9	6	4	1.20+H/20	11+1 (a)	42
		400	12	0.6	2.2	5	4	2+H/20	4	20
A.3	Residencial	800	20	0.4	4.6	6	4	1.20+H/20	11+1 (a) (c)	42
		400	12	0.4	1.8	5	4	2+H/20	4 (c)	20
	Comercial/Misto (b)	1.000	20	0.7	4.9	6	4	1.20+H/20	11+1 (a) (c)	42
		400	12	0.6	2.2	5	4	2+H/20	4 (c)	20
A.4	Residencial	800	20	0.4	5.4	6	4	1.20+H/20	13+2 (a)	52
		400	12	0.4	1.8	5	4	2+H/20	4	20



Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

	Comercial/Misto (b)	1.000	20	0.7	5.6	6	4	1.20+H/20	13+2 (a)	52
		400	12	0.6	2.2	5	4	2+H/20	4	20
CV1	Residencial	800	20	0.4	5.0	6	4	1.20+H/20	11+2 (a)	45
		400	12	0.4	1.8	5	4	2+H/20	4	20
	Comercial/Misto (b)	1.000	20	0.7	5.4	6	4	1.20+H/20	11+2 (a)	45
		400	12	0.6	2.2	5	4	2+H/20	4	20
CV2	Residencial	800	20	0.4	5.0	6	4	1.20+H/20	12+2 (a)	45
		400	12	0.4	1.8	5	4	2+H/20	4	20
	Comercial/Misto (b)	1.000	20	0.7	5.4	6	4	1.20+H/20	12+2 (a)	45
		400	12	0.6	2.2	5	4	2+H/20	4	20
CV3	Residencial	800	20	0.4	1.8	6	4	1.20+H/20	4+1 (a)	20
		400	12	0.4	1.8	5	4	2+H/20	4	20

Notas:

(a) Pavimentos adicionais objeto de outorga onerosa do direito de construir e da correspondente contrapartida financeira e ambiental, como incentivo à construção de varandas, nos termos do disposto no artigo 33-C da Lei nº 2.304, de 1º de agosto de 1997, acrescido por esta Lei.

(b) As edificações de uso misto são permitidas somente nos lotes localizados em Corredores Comerciais.

(c) Deverá ser observado o disposto no artigo 5º-A da Lei nº 2.304, de 1º de agosto de 1997, acrescido por esta Lei.



Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

Anexo IV

integrante da Lei nº _____, de _____

Áreas localizadas entre a Ferrovia e a Rodovia

Áreas	Tipo de Edificação	Área Mínima do Lote (m ²)	Testada Mínima (m)	Taxa de Ocupação Máxima	Coeficiente de Aproveitamento Máximo	Recuos Mínimos			Número Máximo de Pavimentos	Gabarito de Altura Máxima (m)
						Frente	Fundo	Laterais Mínimo 3m		
A.1	Residencial	800	20	0.4	5.0	6	4	1.20+H/20	12+1 (a)	46
		400	12	0.4	1.8	5	4	2+H/20	4	20
	Comercial/Misto (b)	800	20	0.7	5.4	6	4	1.20+H/20	12+1 (a)	46
		400	12	0.6	2.2	5	4	2+H/20	4	20
A.3 e A.3A	Residencial	800	20	0.4	5.0	6	4	1.20+H/20	12+1 (a) (c)	46
		400	12	0.4	1.8	5	4	2+H/20	4 (c)	20
	Comercial/Misto (b)	800	20	0.7	5.4	6	4	1.20+H/20	12+1 (a) (c)	46
		400	12	0.6	2.2	5	4	2+H/20	4 (c)	20
A.4	Residencial	800	20	0.4	5.8	6	4	1.20+H/20	14+2 (a)	54
			12	0.4	1.8	5	4	2+H/20	4	20



Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

		400								
	Comercial/Misto (b)	800	20	0.7	6.0	6	4	1.20+H/20	14+2 (a)	54
400		12	0.6	2.2	5	4	2+H/20	4	20	
A.5	Residencial	800	20	0.4	5.0	6	4	1.20+H/20	12+1 (a)	46
		400	12	0.4	1.8	5	4	2+H/20	4	20
	Comercial/Misto (b)	800	20	0.7	5.4	6	4	1.20+H/20	12+1 (a)	46
		400	12	0.6	2.2	5	4	2+H/20	4	20

Notas:

- (a) Pavimentos adicionais objeto de outorga onerosa do direito de construir e da correspondente contrapartida financeira e ambiental, como incentivo à construção de varandas, nos termos do disposto no artigo 33-C da Lei nº 2.304, de 1º de agosto de 1997, acrescido por esta Lei.
- (b) As edificações de uso misto são permitidas somente nos lotes localizados em Corredores Comerciais.
- (c) Deverá ser observado o disposto no artigo 5º-A da Lei nº 2.304, de 1º de agosto de 1997, acrescido por esta Lei.



Prefeitura Municipal de Itanhaém
Estância Balneária
Estado de São Paulo

Anexo V

integrante da Lei nº _____, de _____

Áreas localizadas entre a Rodovia e o perímetro da Macrozona Urbana

Áreas	Tipo de Edificação	Área Mínima do Lote (m ²)	Testada Mínima (m)	Taxa de Ocupação Máxima	Coeficiente de Aproveitamento Máximo	Recuos Mínimos (m)			Número Máximo de Pavimentos	Gabarito de Altura Máxima (m)
						Frente	Fundo	Laterais Mínimo 3m		
A.2	Residencial	800	20	0.4	5.0	6	4	1.20+H/20	12+1 (a)	46
		400	12	0.4	1.8	5	4	2+H/20	4	20
	Comercial/Misto (b)	800	20	0.4	5.4	6	4	1.20+H/20	12+1 (a)	46
		400	12	0.6	2.2	5	4	2+H/20	4	20
A.6	Residencial	800	20	0.4	6.5	6	4	1.20+H/20	16+2 (a)	60
		400	12	0.4	1.8	5	4	2+H/20	4	20
	Comercial/Misto (b)	800	20	0.7	6.8	6	4	1.20+H/20	16+2 (a)	60
		400	12	0.6	2.2	5	4	2+H/20	4	20

Notas:

- (a) Pavimentos adicionais objeto de outorga onerosa do direito de construir e da correspondente contrapartida financeira e ambiental, como incentivo à construção de varandas, nos termos do disposto no artigo 33-C da Lei nº 2.304, de 1º de agosto de 1997, acrescido por esta Lei.
- (b) As edificações de uso misto são permitidas somente nos lotes localizados em Corredores Comerciais.



Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

Anexo VI

integrante da Lei nº _____, de _____

Áreas lindeiras à Avenida beira mar, qualquer que seja sua denominação

Tipo de Empreendimento	Área Mínima do Lote (m ²)	Testada Mínima (m)	Taxa de ocupação Máxima	Coeficiente de Aproveitamento Máximo	Recuos Mínimos (m)		
Hotel	800	20	0.6	7.0	7	4	1.50+H/20
Pousada (a)	600	15	0.6	2.0	5	2	1.50+H/20
Hospedagem de Turismo (a)	400	12	0.6	1.5	5	2	1.50+H/20
Motel	Proibido	Proibido	Proibido	Proibido	Proibido	Proibido	Proibido
Hotel Residência/Hotel de Lazer	2.000	20	0.4	5.0	5	4	3
Camping	3.000	40	0.2	0.4	5	5	3.00
Colônia de Férias (b)	2.000	20	0.4	1.4	7	4	1.50+H/20

Notas:

(a) Deverá ser observado o limite máximo de 2 (dois) pavimentos, conforme o disposto no art. 50, inciso XV, alínea "m", item "3" da Lei Complementar nº 168, de 30 de novembro de 2015 – PDDI.

(b) Deverá ser observado o limite máximo de 2 (dois) pavimentos, conforme o disposto no art. 50, inciso XV, alínea "m", item "1" da Lei Complementar nº 168, de 30 de novembro de 2015 – PDDI.



Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

Anexo VII

integrante da Lei nº _____, de _____

Demais áreas do Município

Tipo de Empreendimento	Área Mínima do Lote (m ²)	Testada Mínima (m)	Taxa de Ocupação Máxima	Coeficiente de Aproveitamento Máximo	Recuos Mínimos (m)		
					Frente	Fundo	Laterais
Hotel	600	20	0.6	7.0	5	3	1.50+H/20
Pousada (a)	400	15	0.5	1.2 (b)	5	2	1.50+H/20
Hospedagem de Turismo (a)	250	10	0.5	1.2 (b)	5	2	1.50+H/20
Motel (c)	1.000	20	0.5	1.5	dispensado	3	3
Hotel Residência/Hotel de Lazer	1.000	20	0.5	6.0	5	4	3
Camping	1.500	30	0.2	0.4	5	5	3
Colônia de Férias (d)	2.000	20	0.4	1.0 (e)	5	3	3

Notas:

(a) Deverá ser observado o limite máximo de 2 (dois) pavimentos, conforme o disposto no art. 50, inciso XV, alínea "m", item "3" da Lei Complementar nº 168, de 30 de novembro de 2015 – PDDI.

(b) Nos lotes localizados em Corredores Comerciais, o Coeficiente de Aproveitamento Máximo será de 1.6.



Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

- (c) Permitido somente em lotes localizados na via Marginal norte da Rodovia Padre Manoel da Nóbrega, conforme art. 50, inciso XV, alínea “m”, item “4”, da Lei Complementar nº 168, de 30 de novembro de 2015.
- (d) Deverá ser observado o limite máximo de 2 (dois) pavimentos, conforme o disposto no art. 50, inciso XV, alínea “m”, item “1” da Lei Complementar nº 168, de 30 de novembro de 2015 – PDDI.
- (e) Nos lotes localizados em Corredores Comerciais, o Coeficiente de Aproveitamento Máximo será de 1.4.