

Quadro I - Uso do Solo

Usos e Atividades Permitidas ou Vetadas, por Zonas, nas Áreas Urbanas e de Expansão Urbana nos 1º, 2º e 3º Distritos

Distritos	ÁREAS URBANAS																
	1º DISTRITO																
	ZR-1	ZR-2	ZM-1	ZM-2	ZI-1	ZI-2	ZP	ZER-1	ZE-1	ZE-2	ZE-3	ZD	DI	ZI-4	ZP1	ZP2	ZP3
Usos e Atividades																	
Unifamiliar	P	P	P	P	V	V	V	P	V	V	V	V	V	V	V	V	V
Multifamiliar	P	P	P	P	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V
Condomínio Horizontal	V	P	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V
Via	V	P	V	P	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V
Serviço e Hospedagem	P	P	P	P	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V
MISTO e PRESTAÇÃO DE SERVIÇO																	
Tipo A	P	P	P	P	V	V	V	P	V	V	V	V	P	V	P	P	P
Tipo B	P	P	P	P	V	V	V	P	V	V	V	V	P	V	P	P	P
Tipo C	V	V	V	V	P	P	P	V	V	V	V	V	P	P	P	P	P
SAÚDE	P	P	P	P	V	V	V	V	V	V	V	V	P	V	P	P	P
Tipo A	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	P	V	P	P	P
Tipo B	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	P	V	P	P	P
EQUIPAMENTOS	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
(2)																	
ADMINISTRAÇÃO E SERVIÇOS PÚBLICOS	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
INDUSTRIAL	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	P	V	V	V
ZI-1	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	P	V	V	V
ZI-2	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	P	V	V	V
P- Permitido																	
V- Vetado																	

Distritos	ÁREAS URBANAS																
	2º DISTRITO																
	ZR-3	ZR-4	ZR-5	ZM-3	ZM-4	ZI-3	ZER-2	ZE-2	ZVR	ZVP	ZR-6	ZER-3	ZE-2	ZE-3	ZVR	ZVP	ZRE-1
Usos e Atividades																	
Unifamiliar	P	P	P	P	P	V	V	V	V	V	P	V	V	V	V	V	P
Multifamiliar	P	P	P	P	P	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	P
Condomínio Horizontal	P	P	P	P	P	V	V	V	V	V	P	V	V	V	V	V	P
Via	P	P	P	P	P	V	V	V	V	V	P	V	V	V	V	V	P
Serviço e Hospedagem	P	P	P	P	P	V	V	V	V	V	P	V	V	V	V	V	P
MISTO e PRESTAÇÃO DE SERVIÇO																	
Tipo A	P	P	P	P	P	V	V	V	V	V	P	V	V	V	V	V	P
Tipo B	P	P	P	P	P	V	V	V	V	V	P	V	V	V	V	V	P
Tipo C	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	P	V	V	V	V	V	P
SAÚDE	P	P	P	P	P	V	V	V	V	V	P	V	V	V	V	V	P
Tipo A	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	P	V	V	V	V	V	P
Tipo B	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	P	V	V	V	V	V	P
EQUIPAMENTOS	P	P	P	P	P	V	V	V	V	V	P	V	V	V	V	V	P
(2)																	
ADMINISTRAÇÃO E SERVIÇOS PÚBLICOS	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
INDUSTRIAL	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V
ZI-1	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V
ZI-2	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V
P- Permitido																	
V- Vetado																	

Observações do Quadro I :

- (1) Admitido nas unidades imobiliárias inseridas em corredor rodoviário cujas testadas ou vias oficiais transversais de acesso ao empreendimento, façam frente para a faixa de domínio e tenham viabilidade anula pelo órgão com jurisdição sobre a rodovia, satisfetas as medidas mitigadoras solicitadas pelo órgão de planejamento;
- (2) Usos de equipamentos religiosos, educacionais, esportivos e de circulação urbanas e transportes são permitidos em todo o município;
- (3) Ocorrência de zoneamentos sobre a mesma unidade imobiliária ou matrícula, prevalecerá o zoneamento predominante;
- (4) Admitido desde que associado a atividade industrial inserida no mesmo zoneamento;
- (5) Nos setores urbanos tradicionais consolidados e sobrepostos pela ZP1, ZP2, ZP3, admitir-se-á a continuidade dos usos tradicionais nas unidades imobiliárias mediante adoção de parâmetros urbanísticos do zoneamento adjacente.

Quadro II - a (LEI 763/81)

Limites de Ocupação no Distrito - Sede

FUNÇÃO DA ÁREA	Nº Máx. de Pavimentos	Índice de Aprov. Máx.	Taxa Máx. de Ocupação(%)	Lote Mínimo(m²)	Testada Mínima(m)	Afast. Frontal(m)	Afast. Fundos(m)	Afast. Cada Lado(m)
ZR 1 - Zona Residencial	térreo + 1	1	50 / 70 *	250	10	4	4	-
ZR 2 - Zona Residencial	térreo + 2	2	50	250	10	4	4	2
ZRE 1 - Zona Residencial de Expansão	Pilotis + 5 Garagem	2,4	40	450	15	4	6	2
	Pilotis + 7 Garagem	2,4	30	800	20	6	6	3
ZM 1 - Zona Mista de Serviços (1) e ZE 1 Zona Especial (Preservação Cultural) (2) (5)	térreo + 1	1,5	76 / 75 *	250	8	-	4	-
ZM 2 - Zona Mista Central	térreo + 1	1,3	65 / 75 *	250	8	4	4	-
	térreo + 2	2	50	360	12	4	4	2
	pilotis + 5 + garagem	2,4	40	450	15	4	6	2
	pilotis + 7 + garagem	2,4	30	800	20	6	6	3
	pilotis + 9 + garagem	2,5	25	800	20	8	6	4
ZP - Zona do Porto	térreo + 2		70	3.000		10	10	10
ZI 1 - Zona Industrial Pesada, Distrito Industrial, ZP1, ZP2, ZP3, ZVP, ZVR		0,6	60	5.000				
ZI 2 - Zona Industrial Leve	térreo + 1	1	50	1.500	25	6	8	-
ZER - Zona de Exploração Rural	térreo + 1	0,05	5	10.000	-	-	-	-
ZE 2 - Zona Especial Ecológica e ZE 3		-	-	-	-	-	-	-

Observações do Quadro II-a:

- (i) Será admitido redução de 50% nos afastamentos de fundos dos empreendimentos habitacionais do Programa Minha Casa Minha Vida
- (ii) Quando os recuos e/ ou os afastamentos formarem polígonais trapezoidais, admitir-se-á como medida mínima a média dos lados

ANEXO DA LEI 763/81 e suas alterações, em conformidade com o artigo 9 da LEI 44/2013

Quadro II - b (LEI 763/81)

Limites de Ocupação no Distrito - UBATUBA

FUNÇÃO DA ÁREA	Nº Máx. de Pavimentos	Índice de Aprov. Máx.	Taxa Máx. de Ocupação(%)	Lote Mínimo(m²)	Testada Mínima(m)	Afast. Frontal(m)	Afast. Fundos(m)	Afast. Cada Lado(m)
ZR 3 - Zona Residencial	térreo + 1	1,3	68/75*	250	10	4	4	-
ZM-3 / ZM-4 - Zona Mista Central e ZRE-2	térreo + 2	1,5	55	360	12	4	4	1,5
	térreo + 2	1,5	50	450	15	4	4	2
	térreo + 2	1,2	40	800	20	6	4	3
	térreo + 1	1,3	68	250	10	4	4	-
ZR-4 - Zona Residencial	térreo + 2	1,6	55	360	12	4	4	1,5
	pilotis + 3 + garagem	1,7	44	360	12	4	6	2
	pilotis + 3 + garagem	2,6	66	450	15	4	6	2
	pilotis + 3 + garagem	2,4	60	800	20	4	6	2
	pilotis + 4 + garagem	2,2	44	450	15	4	6	2,5
	pilotis + 4 + garagem	2,8	56	800	20	4	6	2,5
	pilotis + 5 + garagem	2,4	40	450	15	4	6	3
	pilotis + 5 + garagem	3	50	800	20	4	6	3
	pilotis + 8 + garagem	2,8	36	450	15	6	6	3
	pilotis + 8 + garagem	3	39	800	20	6	8	4
ZR-5 - Zona Residencial (4)	pilotis + 10 + garagem	2,5	24	450	15	6	8	4
	pilotis + 10 + garagem	3,2	32	800	20	6	8	5
	pilotis + 11 + garagem	3,6	30	800	20	8	8	5
	pilotis + 14 + garagem	3,7	25	800	20	8	8	6
ZI-5 - Zona Industrial	Terreo + 2	-	70	-	-	10	10	10

ANEXO DA LEI 763/81 e suas alterações, em conformidade com o artigo 9 da LEI 44/2013

Quadro II - c (LEI 763/81)

Limites de Ocupação no Distrito - SAÍ

FUNÇÃO DA ÁREA	Nº Máx. de Pavimentos	Índice de Aprov. Máx.	Taxa Máx. de Ocupação(%)	Lote Mínimo(m2)	Testada Mínima(m)	Afast. Frontal(m)	Afast. Fundos(m)	Afast. Cada Lado(m)
ZR - 6 - Zona Residencial								
ZRE - 3 - Zona Residencial de Expansão	térreo + 1	1	50	250	10	4	4	-
ZER - 3 - Zona Expansão Rural	térreo + 1	0,05	5	10.000	-	-	-	-
ZE - 2 e ZE - 3 Zona Especial	-	-	-	-	-	-	-	-

Observações dos Quadros II-a, II-b e II-c :

- 1 - Nas ZR 1, ZR 3, ZM 1, ZM 2, ZM 3 e ZM 4 será permitido utilizar até 75% do terreno no térreo(loja e sobre-loja) desde que com uso exclusivamente comercial obedecido o índice de aproveitamento dos usos residenciais
- 2 - Na ZE 1, os limites indicados, somente serão aplicáveis as novas construções em terrenos desocupados e, ou naqueles edificados, porém não, catalogados pelo inventário histórico realizado pela F.C.C.
- 3 - Áreas não parceláveis e consideradas "non aedificandi"
- 4 - Incluem-se na ZR 5, todos os limites calculados para a ZR 4
- 5 - A altura máxima definida pelo IPHAN para os anexos das edificações tombadas poderá exceder o número máximo de pavimentos, desde que respeitado nos pavimentos um pé direito mínimo de 2,70 m (dois metros e setenta centímetros), sendo o número máximo de pavimentos da edificação tombada e a sua altura uma decisão privativa do IPHAN quando da análise do projeto legal;

Nas expressões citadas considera-se:

- Taxa Máxima de Ocupação - área ocupada do terreno, ou seja, a projeção em plano horizontal da área construída acima do nível do solo.
- Índice de Aproveitamento - área construída, ou seja, a soma dos pisos utilizáveis/cobertos de todos os pavimentos de uma edificação, exceto subsolo.

ANEXO DA LEI 763/81 e suas alterações, em conformidade com o artigo 9 da LEI 44/2013

QUADRO III VAGAS PARA ESTACIONAMENTO

ATIVIDADE	USOS	NUMERO DE VAGAS
Residenciais	UNIFAMILIAR MULTIFAMILIAR CONDOMINIO HORIZONTAL	1 vaga por unidade residencial
Comercial uso misto - tipo A e B	Restaurantes, Churrascarias, Boates, Congêneres com mais de 200,00m ² de construção	1 vaga para cada 40,00 m ² de construção
Comercial uso misto - tipo C	Supermercado, Ferragens, Grandes Veículos, Equipamentos	1 vaga para cada 50,00 m ² de construção
Prestação de Serviços	Teatros, Cinema, Auditórios e Salas de Exposição	1 vaga para cada 50,00 m ² de construção
Saúde	Hospitais, Clínicas, Casas de Saúde	1 vaga para cada 80,00 m ² de construção

Observação : A vaga mínima é de 2,50m x 5,00m, admitindo-se 2,50 x 4,20 m nos empreendimentos habitacionais do Programa Minha Casa Minha Vida

ANEXO DA LEI 763/81 e suas alterações, em conformidade com o artigo 9 da LEI 44/2013