

**LEI Nº 2.304, DE 01
DE AGOSTO DE
1997.**

"Dispõe sobre a construção, reforma e ampliação de edificações residenciais multifamiliares, comerciais, mistas e de prestação de serviços de hospedagem e dá outras providências".

**JOÃO VIUDES
CARRASCO,** Prefeito
Municipal de Itanhaém,

FAZ SABER que a Câmara Municipal de Itanhaém aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

Artigo 1º - A construção, reforma e ampliação de edificações residenciais multifamiliares, comerciais, mistas, hotéis, motéis, pousadas, hospedagens de turismo,

hotéis-residência, hotéis de lazer, colônias de férias e campings são reconhecidas como de interesse turístico e incremento ao desenvolvimento do Município.

Artigo 2º - As edificações residenciais multifamiliares com mais de 02 (dois) pavimentos, somente poderão se localizar nas áreas situadas entre a Rodovia Padre Manoel da Nóbrega e a Serra do Mar e nas descritas no Anexo I e que são delimitadas na Planta de Uso do Solo, que faz parte integrante desta lei, observados os índices urbanísticos constantes dos Anexos II e III.

§ 1º - Nas demais áreas localizadas entre a praia e a Rodovia Padre Manoel da Nóbrega que não se encontrem descritas no Anexo I serão permitidas edificações residenciais

multifamiliares com a altura máxima de 02 (dois) pavimentos, desde que observadas as especificações constantes do Item I do Anexo III.

§ 2º - Excluídos os loteamentos destinados a chácaras, serão também permitidas edificações residenciais multifamiliares na faixa localizada entre a Rodovia Padre Manoel da Nóbrega e a Serra do Mar, desde que observadas as especificações constantes do Item II do Anexo III.

Artigo 3º - As edificações destinadas ao uso comercial, misto e de prestação de serviços de hospedagem poderão ser construídas, reformadas ou ampliadas, desde que se localizem nos Corredores ou Zonas Comerciais ou Mistas definidas na Lei nº 1082, de 22 de janeiro de 1977, com suas alterações

posteriores, observadas as especificações constantes dos Anexos IV e V.

§ 1º - As edificações destinadas a motéis somente poderão ser construídas nas Avenidas Marginais da Rodovia Padre Manoel da Nóbrega.

§ 2º - As edificações destinadas a pousadas ou hospedagens de turismo poderão ser construídas em áreas que não sejam definidas como Corredores ou Zonas Comerciais ou Mistas, desde que observada a altura máxima de 02 (dois) pavimentos.

§ 3º - Serão permitidas edificações destinadas ao uso misto ou comercial na faixa situada entre a Rodovia Padre Manoel da Nóbrega e a Serra do Mar, desde que observadas as

especificações constantes do Item II do Anexo III.

Artigo 4º - VETADO

Artigo 5º - Não serão permitidas edificações residenciais multifamiliares, comerciais, mistas e de prestação de serviços de hospedagem com mais de 03 (três) pavimentos, num raio de 150,00 m., contados do centro da Igreja do Suarão.

Artigo 6º - As áreas descritas no Anexo I que se situem nas Zonas Z 1 e Z 2, com categoria de uso R 1, passam a ser consideradas como categoria de uso R 1, R 2 e R 3, de conformidade com o que dispõe a Lei nº 1082, de 22 de janeiro de 1977, com suas alterações posteriores.

Artigo 7º - Passam a ser os constantes dos Anexos II, III, IV e V, integrantes desta lei, os coeficientes de aproveitamento, as taxas de ocupação dos terrenos, a altura máxima e os recuos das edificações, assim como as dimensões mínimas dos terrenos, segundo a região em que se localizem.

Artigo 8º - Será obrigatória a execução de sistema de tratamento final de esgoto aprovado pela CETESB, nas edificações com mais de 02 (dois) pavimentos (inclusive térreo), ou que tenham 12 (doze) ou mais unidades habitacionais, quando localizadas em logradouros que não sejam dotados de rede pública de esgoto.

Parágrafo único - Além do atendimento à exigência acima, o pedido

de licença para edificar deverá ser instruído também com os seguintes documentos:

I - levantamento planialtimétrico;

II - laudo de sondagem geotécnica executado por profissional ou firma habilitada;

III - projeto de combate a incêndios, aprovado pelo Corpo de Bombeiros;

IV - aprovação na CESP, TELESP e outros órgãos competentes, quando necessário.

Artigo 9º - Deverá, obrigatoriamente, ser servida por elevador toda edificação com mais de 04 (quatro) pavimentos, inclusive térreo.

Parágrafo único - A edificação com 06 (seis)

ou mais pavimentos, inclusive o térreo, deverá ter 02 (dois) elevadores, no mínimo.

Artigo 10 - Excetuadas as edificações destinadas ao uso comercial ou misto, o nível do pavimento térreo das edificações de que trata esta lei, em relação ao nível do passeio, não poderá ser inferior a 0,80 m.

Artigo 11 - Para efeito de determinação do recuo mínimo obrigatório dos lotes de esquina, considerar-se-á frente do lote o alinhamento original do loteamento previsto em escritura.

§ 1º - Quando destinados a edificações residenciais ou ainda quando, nas edificações de uso misto, tiverem destinação residencial, os lotes de esquina poderão ter o recuo lateral voltado

para o logradouro com 4,00 m.; o lado oposto, entretanto, deverá observar o recuo previsto nos Anexos II e III.

§ 2º - Aos condomínios residenciais ou de uso misto a serem implantados em áreas que façam frente para a Avenida Beira Mar ou suas outras denominações, aplicar-se-ão as especificações constantes do Anexo II-Parte “B”, desde que as edificações destinadas ao uso residencial mantenham recuo frontal mínimo de 15,00 m.

Artigo 12 - Nos terrenos destinados aos usos de que trata esta lei será permitida a construção de muros em alvenaria, em todas as suas divisas, com a altura máxima de 2,40 m.; acima desta altura admitir-se-á apenas a colocação de elementos que permitam ventilação e iluminação.

Artigo 13 - Nas edificações de que trata esta lei será obrigatória área de estacionamento ou garagem, na proporção de uma vaga para cada unidade habitacional, com dimensões mínimas de 2,20 m. por 4,50 m., locadas em planta.

Parágrafo único - Nas edificações destinadas a pousadas ou hospedagens de turismo os espaços de estacionamento ou garagem poderão localizar-se em terreno separado da edificação.

Artigo 14 - Toda edificação, seja qual for sua destinação, deverá ser dotada de abrigo ou depósito para guarda de lixo com capacidade mínima para armazenamento por 24 (vinte e quatro) horas.

§ 1º - O abrigo ou depósito para guarda de lixo deverá ser construído em local desimpedido e de fácil acesso, não podendo ter comunicação direta com a área de lazer ou com o acesso social da edificação.

§ 2º - Deverá também ser provido de dispositivos para lavagem e limpeza.

Artigo 15 - Em hipótese alguma será admitida a conservação ou regularização de edificações que estejam em desconformidade com as disposições desta lei.

Artigo 16 - Do pedido de aprovação do projeto, do alvará de licença para edificar, assim como da carta de habite-se deverá, obrigatoriamente, constar o tipo de edificação a ser

construída e a finalidade a que se destina.

Artigo 17 - As edificações destinadas à prestação de serviços de hospedagem não poderão, em qualquer hipótese, ter o tipo de edificação e sua destinação alteradas, salvo para implantação, no mesmo local, de outro empreendimento de maior capacidade e melhores equipamentos, após prévia e regular aprovação.

Parágrafo único - O descumprimento a este dispositivo sujeitará o infrator à penalidade de multa equivalente a 1000 (hum mil) Unidades Fiscais de Referência - UFIR e à cassação do alvará de funcionamento.

Artigo 18 - Caso a execução das edificações disciplinadas por esta lei dependa de modificações no sistema viário ou da

implantação de equipamentos públicos ou ainda da realização de obras de infra-estrutura, deverão estas ser analisadas e orçadas pelas Secretarias Municipais, ficando o seu custo, acrescido da taxa de administração de 20 % (vinte por cento), sob a responsabilidade do interessado.

Artigo 19 - As edificações deverão ser executadas com estrita observância do projeto aprovado.

§ 1º - Constatada a existência de irregularidades, será imediatamente aplicada a penalidade de multa no valor equivalente a 500 (quinhentas) Unidades Fiscais de Referência - UFIR e lavrado auto de embargo da obra.

§ 2º - Não sendo a obra regularizada no prazo de 10 (dez) dias e

verificado o descumprimento ao embargo, a multa prevista no § 1º será aplicada em dobro a cada 10 (dez) dias, até o máximo de 30 (trinta) dias, procedendo-se então à cassação do alvará de licença para edificar.

DAS EDIFICAÇÕES RESIDENCIAIS MULTIFAMILIARES

Artigo 20 - As edificações residenciais multifamiliares de que trata esta lei são unidades habitacionais agrupadas verticalmente e destinadas à habitação permanente.

Parágrafo único - As edificações multifamiliares deverão obedecer os índices urbanísticos constantes dos Anexos II e III, conforme a área em que se localizem.

Artigo 21 - Nas edificações multifamiliares com mais de 04 (quatro) pavimentos, o pavimento térreo destinar-se-á exclusivamente a área de uso comum, somente podendo ser utilizado como área de lazer, recepção e zeladoria.

Parágrafo único - Será obrigatória a construção de sanitários masculino e feminino para a zeladoria e setor de serviços.

Artigo 22 - Nas edificações multifamiliares será permitido o uso de manobrista, desde que se desloque um só veículo para permitir a saída do veículo impossibilitado.

Artigo 23 - A utilização dos recuos mínimos obrigatórios, frontal, laterais e de

fundo, somente será permitida para a construção de guaritas, marquises de passagem e pérgulas.

Artigo 24 - Entre duas ou mais edificações residenciais multifamiliares situadas em um mesmo terreno deverá ser observado, entre elas, o recuo mínimo obrigatório de 12,00 m.

Parágrafo único - Nas edificações que constituam conjuntos residenciais deverá ser observado o recuo mínimo de 4,00 m. para as ruas internas, excluída a calçada, quando houver.

Artigo 25 - As edificações não poderão ter fachadas com mais de 30,00 m de comprimento, excetuadas as que se situarem na Avenida Beira Mar ou suas outras denominações, onde a

fachada frontal terá o limite máximo de 25,00 m. de comprimento.

Artigo 26 - Sobre os recuos frontal, laterais e de fundo, acima do pavimento térreo, somente serão permitidas sacadas em balanço com no máximo 1,00 m., vedadas quaisquer outras saliências e balanços.

Artigo 27 - Cada unidade residencial deverá contar com pelo menos uma sacada, com medidas que contenham, no mínimo um círculo de 1,00 m de diâmetro.

Artigo 28 - Nos logradouros não servidos por rede pública de esgoto, no mínimo 30% (trinta por cento) da área total do terreno deverá ser destinada à permeabilização do solo, não podendo ser vedada, em hipótese alguma.

Parágrafo único - A área de que trata este artigo destinar-se-á exclusivamente a ajardinamento e deverá conter, no mínimo, um círculo de 3,00 m. de diâmetro.

Artigo 29 - Será permitida a construção de 02 (dois) pavimentos em subsolo, desde que destinados exclusivamente a garagem e/ou dependências de serviços.

Parágrafo único - Para os fins do disposto neste artigo entende-se como subsolo o pavimento que tenha pelo menos 1,30 m. abaixo da cota de nivelamento médio, em relação à frente do terreno.

Artigo 30 - Não serão consideradas para efeito do cálculo da taxa de ocupação as áreas de construção no subsolo, pérgulas, marquises de

passagem e beirais.

Artigo 31 -
VETADO

Artigo 32 - As áreas de uso comum e os espaços destinados à guarda de veículos não serão considerados para efeito do cálculo da área útil mínima da unidade residencial.

Artigo 33 - Para o cálculo da altura da edificação deverá ser considerada a cota de nivelamento médio, em relação à frente do lote, até a laje de cobertura do último pavimento.

DAS EDIFICAÇÕES MISTAS

Artigo 34 - As edificações mistas

caracterizam-se pela existência de áreas ou instalações comuns a diferentes destinações.

Artigo 35 - Às áreas ou instalações das edificações mistas destinadas ao uso residencial, aplicar-se-ão as disposições constantes dos artigos 20 ao 32.

Artigo 36 - No máximo 50% (cinquenta por cento) da área de projeção do pavimento térreo da edificação residencial poderá ser utilizada para uso comercial, respeitada a taxa de ocupação máxima do terreno estabelecida nos Anexos II e III.

Parágrafo único - À área restante do terreno aplicam-se as disposições do artigo 27 e seu parágrafo único.

Artigo 37 - As áreas ou instalações das edificações mistas com destinação comercial poderão utilizar os recuos frontal ou laterais, desde que reservado o mínimo de 2,50 m. do recuo lateral ou 4,00 m. do recuo frontal, para carga e descarga.

Artigo 38 - A área da edificação destinada ao uso comercial poderá ter, no máximo, 02 (dois) pavimentos (incluindo térreo), com altura limitada a 10,00 m. até a laje de cobertura da área da edificação com destinação comercial.

Parágrafo único - A altura total das edificações mistas é estabelecida nos Anexos II e III.

Artigo 39 - As unidades residenciais das edificações mistas deverão

ter acesso próprio, independente do acesso às unidades com destinação comercial.

Artigo 40 - Nos terrenos de meio de quadra, o acesso às unidades destinadas ao uso residencial deverá ter 5,00 m. de largura, no mínimo.

Artigo 41 - As unidades com destinação comercial não poderão ter comunicação direta com os compartimentos das unidades destinadas ao uso residencial.

Artigo 42 - Os conjuntos comerciais ou galerias deverão ter, em cada pavimento, instalações sanitárias masculinas e femininas, na proporção de uma bacia sanitária e um lavatório, para cada 150,00 m² de área construída, além de

dependência para guarda de materiais de limpeza.

DAS EDIFICAÇÕES COMERCIAIS

Artigo 43 - Além das especificações constantes dos Anexos II e III, aplicam-se às edificações para comércio e/ou serviços as disposições constantes dos artigos 35, 36, 37 e 41.

Artigo 44 - As salas comerciais ou lojas deverão ter dimensões mínimas que contenham um círculo de 3,00 m.

Parágrafo único - As edificações para escritórios deverão ter a área mínima de 20,00 m².

Artigo 45 - As edificações que constituam conjuntos de escritórios, salas comerciais, lojas e

similares, deverão dispor de instalações sanitárias, na seguinte proporção:

I - até 50,00 m² de área construída - 1 (um) sanitário;

II - de 50,00 m² a 200,00 m² de área construída - 2 (dois) sanitários;

III - a partir de 200,00 m² - 1 (um) lavatório e uma bacia sanitária, para cada 150,00 m² de área construída.

Artigo 46 - Os conjuntos comerciais ou galerias voltados para área de uso comum deverão também atender as disposições constantes do artigo 41.

DOS HOTÉIS

Artigo 47 - As edificações destinadas a

hotéis serão compostas exclusivamente por unidades do tipo apartamento (quarto com banheiro privativo) e/ou suítes (quarto com banheiro e sala).

Artigo 48 - O recuo de fundo poderá ser ocupado com instalações de lazer e/ou de serviços até o limite máximo de 10% (dez por cento) da área total do terreno, observando-se, neste caso, entre a edificação principal e as instalações, a distância equivalente ao recuo de fundo obrigatório.

Artigo 49 - O pavimento térreo das edificações destinadas a hotéis fica dispensado dos recuos de frente e laterais obrigatórios, quando destinados ao uso comercial ou “hall” de acesso e recepção.

Parágrafo único - Quando a edificação destinar-se também ao uso comercial, a taxa de ocupação máxima especificada nos Anexos IV e V poderá ser acrescida em até 10% (dez por cento).

Artigo 50 - Os hotéis deverão, obrigatoriamente, contar com os seguintes equipamentos:

I - previsão de ar condicionado em todas as unidades habitacionais;

II - piscina;

III - quadra poliesportiva.

Artigo 51 - As edificações destinadas a hotéis deverão obedecer também as especificações constantes dos Anexos IV e V.

DOS MOTÉIS

Artigo 52 - As edificações destinadas a motéis serão também compostas exclusivamente de unidades do tipo apartamento (quarto com banheiro privativo) e/ou suítes (quarto com banheiro e sala), distinguindo-se dos hotéis por serem dotados de local privativo de estacionamento para cada unidade.

Artigo 53 - As edificações destinadas a motéis deverão observar as especificações do Anexo V, aplicando-se-lhes, ainda, as disposições constantes dos artigos 47 e 48 e seu parágrafo único.

DAS Pousadas

Artigo 54 - Pousadas são edificações destinadas à hospedagem que, a exemplo dos hotéis,

são constituídas por unidades do tipo apartamento ou suíte ou, eventualmente, por quartos sem banheiro privativo.

Artigo 55 - As edificações destinadas a pousadas deverão observar as especificações dos Anexos IV e V e também as disposições constantes dos artigos 47 e 48 e seu parágrafo único.

DAS HOSPEDAGENS DE TURISMO

Artigo 56 - Hospedagens de Turismo são edificações destinadas à hospedagem, com características mais simples, que podem ser compostas apenas por quartos, sem banheiro privativo.

Artigo 57 - As edificações destinadas a hospedagens de turismo deverão obedecer as especificações constantes dos Anexos IV e V, aplicando-se-lhes também as disposições dos artigos 47 e 48 e seu parágrafo único.

DO HOTÉIS - RESIDÊNCIA

Artigo 58 - As edificações destinadas a hotéis-residência caracterizam-se por possuir unidades autônomas constituídas por quarto, sala, banheiro e área para preparo de refeições, com serviços comuns administrados, total ou parcialmente, por uma empresa hoteleira.

Parágrafo único - Incluem-se nesta categoria os apart-hotéis, flat-

services, residence-services e similares.

Artigo 59 - Aplicam-se às edificações destinadas a hotéis-residência as especificações constantes dos Anexos IV e V e também as disposições dos artigos 47 e 48 e seu parágrafo único.

Artigo 60 - Os hotéis-residência deverão, obrigatoriamente, contar com os seguintes equipamentos:

I - previsão de ar condicionado em todas as unidades habitacionais;

II - restaurante e/ou lanchonete;

III - duas lojas de conveniência;

IV - piscina, sauna e sala de ginástica;

V - salão de reuniões.

DOS HOTÉIS DE LAZER

Artigo 61 - Os hotéis de lazer são edificações cujas unidades devem ser compostas por, pelo menos, cinco dependências, nelas incluídas, obrigatoriamente, banheiro privativo e possuir também equipamentos ou instalações de lazer e serviço permanente de animação e recreação para hóspedes, além de uma grande área não edificada.

Parágrafo único - Incluem-se nesta categoria os hotéis-fazenda, os “spas” e similares.

Artigo 62 - As edificações destinadas a

hotéis de lazer deverão observar as especificações constantes dos Anexos IV e V.

Artigo 63 - Os hotéis de lazer deverão, necessariamente, contar com os seguintes equipamentos:

I- previsão de ar condicionado em todas as unidades habitacionais;

II - restaurante e/ou lanchonete;

III- duas lojas de conveniência;

IV - piscina, sauna, sala de ginástica, ciclovia, quadras de esportes, pista de “cooper” e outros, em número mínimo de 05 (cinco);

V - barcos, “windsurf”, bicicletas,

cavalos, salão de jogos, equipamentos para mergulho e outros, em número mínimo de 03 (três);

VI - serviço de animação com música ao vivo, salas próprias para filmes e vídeos, além de passeios e atividades com pessoal especializado.

DAS COLÔNIAS DE FÉRIAS

Artigo 64 - As colônias de férias são edificações compostas por unidades do tipo apartamento, com banheiro privativo nas dependências de hospedagem, e destinadas ao uso exclusivo de certas categorias ou sindicatos de trabalhadores.

Artigo 65 - Além de obedecer as especificações constantes dos Anexos IV e V, as edificações destinadas a colônias de férias deverão ter previsão de ar condicionado em todas as suas unidades para hospedagem.

DOS CAMPINGS

Artigo 66 - Campings são áreas destinadas ao acampamento ao ar livre em barracas ou “traillers”, que se caracterizam por possuírem pouca área construída.

Artigo 67 - As edificações destinadas a campings deverão

observar as especificações constantes dos Anexos IV e V e serem dotadas de dependências para administração, serviços e instalações sanitárias, além de dependências comuns de lazer.

Artigo 68 - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário e, em especial, as Leis nºs 1.210, de 05 de julho de 1.983, 1.578, de 1º de novembro de 1.989, 1.848, de 12 de agosto de 1.992, 1.852, de 25 de agosto de 1.992 e 1872, de 06 de outubro de 1.992.

Prefeitura Municipal de
Itanhaém, 01 de agosto de
1997.

**JOÃO VIUDES
CARRASCO**

**Prefeito
Municipal**

**Registrado em
livro próprio. Processo
nº 4.624/97.**

ANEXO I

A = Área.

A 01. Começa na Praia Grande, na linha que divide o Balneário Marrocos com a área de Alfredo Sadocco, segue rumo noroeste até encontrar a cerca de divisão sul da Fepasa, deflete à esquerda e segue por essa linha até encontrar a divisa dos Balneários Marazul com Vila Verde Mar, deflete à esquerda e segue na mesma linha de divisa até a Avenida Beira Mar ou outras denominações, deflete à esquerda e segue por essa avenida até encontrar o ponto de partida, fechando este perímetro.

A 02. Começa na Praia Grande, na linha que divide o Balneário Jardim Ritamar com Jardim Suarão, segue rumo

noroeste até encontrar a cerca de divisa sul da Fepasa, deflete à esquerda e segue por essa linha até encontrar a linha de divisa do Sítio Vuvoca com Vila Suarão Antiga, deflete à esquerda e segue por essa linha até encontrar a Avenida Beira Mar ou outras denominações, deflete à esquerda e segue na mesma avenida até encontrar o ponto de partida, fechando este perímetro.

A 03. Começa na Praia Grande, na linha que divide o Jardim Iberá e área Wolfgang, segue rumo noroeste até encontrar a cerca de divisa sul da Fepasa, deflete à esquerda e segue na mesma linha até encontrar a Rua Cesário Bastos, deflete à esquerda na mesma Rua até encontrar a Avenida Condessa de Vimieiros, deflete à direita na mesma Avenida até encontrar a Rua João Mariano, deflete à

esquerda na mesma Rua até encontrar a Avenida Beira Mar ou outras denominações, deflete à esquerda e segue na mesma linha até encontrar o ponto de partida, fechando este perímetro. Incluso também as Avenidas: Av. João Batista Leal, desde seu início até a Rua 13 de Maio, Av. Presidente Kennedy, Av. Vicente de Carvalho, Av. Brasil até a esquina com a Rua Peruíbe, Praça Waldemar Simoni de Dourado, Rua Peruíbe desde a Av. Brasil até a esquina com a Rua dos Fundadores e Rua dos Fundadores, desde a Rua Peruíbe até a linha férrea, nos seus dois lados.

A 04. Começa na Praia do Cibratel, na Avenida Gonçalo Monteiro (Estância Balneária de Itanhaém), segue rumo noroeste até encontrar a cerca de divisa sul da Fepasa, deflete à esquerda seguindo a mesma linha

até encontrar a linha de divisa da Estância Balneária Tupy com Balneário Jardim Itanhaém (Frankel), deflete à esquerda e segue na mesma linha até encontrar a Avenida Beira Mar ou outras denominações, deflete à esquerda e segue na mesma avenida até encontrar o ponto de partida, fechando este perímetro.

A 05. Começa na Praia do Cibratel, na linha que divide os Balneários Cidade Santa Júlia com Jardim São Fernando, segue rumo noroeste até encontrar a cerca de divisa sul da Fepasa, deflete à esquerda seguindo a mesma linha até encontrar a linha de divisa do Balneário Paranapan com Jardim Comendador, deflete à esquerda e segue na mesma linha até encontrar a Avenida Beira Mar ou outras denominações, deflete à

esquerda e segue na mesma avenida até encontrar o ponto de partida, fechando este perímetro.

A 06. Começa na Praia do Cibratel, na linha que divide o Residencial Parque Augustus com área de “Gerplan Empreendimentos Ltda”, segue rumo noroeste até encontrar a cerca de divisa sul da Fepasa, deflete à esquerda seguindo a mesma linha até encontrar a linha de divisa do Balneário Gaivota com Balneário São Jorge, deflete à esquerda e segue na mesma linha até encontrar a Avenida Beira Mar ou outras denominações, deflete à esquerda e segue na mesma avenida até encontrar o ponto de partida, fechando este perímetro.

A 07. Começa na cerca de divisa norte da Fepasa, na

linha que divide o Balneário Marazul e Vila Verde Mar, segue rumo noroeste até encontrar a Marginal Sul da Rodovia Padre Manoel da Nóbrega, deflete à esquerda e segue na mesma linha até encontrar a linha de divisa do Jardim Ritamar e Jardim Suarão, deflete à esquerda e segue na mesma linha até encontrar a cerca de divisa norte da Fepasa, deflete à esquerda e segue na mesma linha até encontrar o ponto de partida, fechando este perímetro.

A 08. Começa na cerca de divisa norte da Fepasa, na Rua Dom Antonio Maria Siqueira (Vila Suarão) segue rumo noroeste até encontrar a Marginal Sul da Rodovia Padre Manoel da Nóbrega, deflete à esquerda e segue na mesma linha até encontrar a Rua Mambú (Vila Suarão - Nova Itanhaém - Gleba B), deflete à esquerda e segue na

mesma Rua até encontrar a cerca de divisa norte da Fepasa, deflete à esquerda e segue na mesma linha até encontrar o ponto de partida, fechando este perímetro.

A 09. Começa na cerca de divisa norte da Fepasa, na linha que divide o Parque Balneário Itanhaém, Gleba 01 e Colônia de Férias da Guarda Civil, segue rumo noroeste até encontrar a Marginal Sul da Rodovia Padre Manoel da Nóbrega, deflete à esquerda e segue na mesma linha até encontrar a Rua João Mariano Ferreira, deflete à esquerda até encontrar a Rua Júlio Pires, deflete à direita e segue na mesma rua até encontrar a cerca de divisa norte da Fepasa, deflete à esquerda e segue na mesma linha até encontrar o ponto de partida, fechando este perímetro.

A 10. Começa na cerca de divisa norte da Fepasa, segue rumo noroeste na linha que divide a área Guapiranga com o Balneário Belas Artes, Balneário Iemanjá, Chácara das Tâmaras e área de Semi Marduy e Aluísio A. Cruz até encontrar a marginal sul da Rodovia Padre Manoel da Nóbrega, deflete à esquerda e segue na mesma linha até encontrar a Avenida Gonçalves Monteiro, deflete à esquerda e segue na mesma avenida até encontrar a cerca de divisa norte da Fepasa, deflete à esquerda e segue na mesma linha até encontrar a divisa do Jardim Cibratel, deflete à esquerda e segue na mesma linha, contornando o Jardim Cibratel até encontrar novamente a cerca de divisa norte da Fepasa, deflete à esquerda e segue na mesma linha até encontrar o ponto de partida, fechando este perímetro.

A 11. Começa na cerca de divisa norte da Fepasa, na linha que divide a Estância Balneária Tupy e Balneário Jardim Itanhaém (Frankel), segue rumo noroeste na mesma linha até encontrar a Marginal sul da Rodovia Padre Manoel da Nóbrega, deflete à esquerda e segue na mesma linha até encontrar a divisa do Balneário Cidade Santa Júlia com Jardim São Fernando, deflete à esquerda e segue na mesma linha até encontrar a cerca de divisa norte da Fepasa, deflete à esquerda e segue na mesma linha até encontrar o ponto de partida, fechando este perímetro.

A 12. Começa na cerca de divisa norte da Fepasa, na linha que divide o Balneário Paranapan com o Jardim Comendador, segue rumo noroeste na mesma linha

até encontrar a Marginal sul da Rodovia Padre Manoel da Nóbrega, deflete à esquerda e segue na mesma linha até encontrar a linha que divide o Residencial Parque Augustus e a área de Gerplan Empreendimentos Ltda, deflete à esquerda e segue na mesma linha até encontrar a cerca de divisa norte da Fepasa, deflete à esquerda e segue na mesma linha até encontrar o ponto de partida, fechando este perímetro.

A 13. Começa na cerca de divisa norte da Fepasa, na linha que divide o Balneário Gaivota com o Balneário São Jorge, segue rumo noroeste na mesma linha até encontrar a Marginal sul da Rodovia Padre Manoel da Nóbrega, deflete à esquerda e segue na mesma linha até encontrar a divisa da Estância Santa Cruz com a divisa de Município Itanhaém/Peruíbe, deflete

à esquerda e segue na mesma linha até encontrar a Marginal Norte da Fepasa, deflete à esquerda e segue na mesma linha até encontrar o ponto de partida, fechando este perímetro.

ANEXO II

AV. BEIRA MAR OU OUTRAS DENOMINAÇÕES PARTE "A"												
ÁREAS (Anexo I)	Tipo de Empreend.	Área Mínima Lote (m ²)	Testada Mínima (m)	Taxa Ocupação Máxima	Coef. Aprov. Máximo	Área Útil (apt°) m ²	Recuos			n° Pav.	H. Máxima Edifício	Obs.
							Frente	Fundo	Laterais Ambos Lados			
A 03 e	Edif. Resid.	1.200	24.00	0,4	3,6	1 dorm= 40,00	7.00	4.00	3.00	10	30.00	
Av. Vicente de Carvalho (P. de Sonho)	Edif. De uso misto Comercial e/ou Serviços	1.500	30.00	0,7	4,2		2 dorm= 50,00	7.00*	4.00	6.00*	9	30.00
A 01 - A 02	Edif. Resid.	1.000	20.00	0,4	3,6	3 dorm= 70,00	7.00	4.00	3.00	10	30.00	
A 04 - A 05 A 06	Edif. De uso misto Com. E ou Serv.	1.200	30.00	0,7	4,2		7.00*	4.00	6.00*	9	30.00	Escrit. mín. 20 m ²
ÁREA ENTRE A PRAIA E A LINHA FÉRREA PARTE "B"												
A03 - Av. João Batista Leal, Av. Pres. Kennedy, Av. Brasil, Praça Waldemar S. Dourado Av. Peruíbe Rua dos Fundadores	Edificação Residencial	800.00	20.00	0,4	4,4	1 dorm= 40,00 2 dorm= 50,00 3 dorm= 70,00	6.00	4.00	3.00	10	36.00	
	Edificação de Uso Misto, Comercial e/ou Serviços	1.000	25.00	0,7	4,9		6.00*	4.00	4.00*	11	36.00	Escrit.
		1.500	25.00	0,7	4,9		4.00*	4.00	4.00*	11	36.00	mín. 20m ²
A 01 - A 02	Edificação Residencial	600	20.00	0,4	4,0	1 dorm= 40,00 2 dorm= 50,00	6.00	4.00	3.00	10	33.00	
A 04 - A 05	Edificação de Uso Misto, Comercial e/ou Serviços	1.000	25.00	0,7	4,6		6.00*	4.00	4.00*	10	33.00	Escrit.
A 06		1.500	25.00	0,7	4,9	3 dorm= 70,00	6,00*	4.00	4.00*	11	36.00	mín. 20m ²

* - Admitidos os recuos previstos nos artigos 10, § 1º e 36.

ANEXO III

ÁREA ENTRE A LINHA FÉRREA E RODOVIA Pe. MANOEL DA NÓBREGA													
ÁREAS (Anexo I)	Tipo de Empreend.	Área Mínima Lote (m²)	Testada Mínima (m)	Taxa Ocupação Máxima	Coef. Aprov. Máximo	Área Útil (apt°) m²	Recuos			n° Pav.	H. Máxima Edifício	Obs.	
							Frente	Fundo	Laterais Ambos Lados				
A 07 - A 08	Edif. Resid.	600	20.00	0,4	4.0	1 dorm= 40,00 2 dorm= 50,00	5.00	4.00	3.00 #	10	30.00		
	Edif. De uso misto Comercial e/ou Serviços	1.000	20.00	0,7	4.5		5.00*	4.00	3.00#	10	30.00	Escrit. mín. 20m²	
A 09 - A 10 A 11 - A 12	Edif. Resid.	800	20.00	0,4	4.0	3 dorm= 70,00	5.00	4.00	3.00#	10	30.00		
	Edif. De uso misto	800	20.00	0,7	4		5.00*	4.00	3.00#	10	30.00	Escrit. mín. 20 m²	
A 13	Com. E ou Serv.	1.000	20.00	0,7	4,5		5.00*	4.00	3.00#	10	30.00		
Item I Áreas da Praia até Rodov. Pe Manoel da Nobrega	Edificação Residencial	800.00	20.00	0,4	0.8	1 dorm= 40,00 2 dorm= 50,00 3 dorm= 70,00	5.00	4.00	2.00	2			
	Edificação de Uso Misto, Comercial e/ou Serviços	250	10.00	0,7	2,2		5.00*	3.00	3.00#	3		Escrit. mín. 20m²	
Item II Áreas entre Rodov. Pe Manoel da Nobrega e a Serra do mar	Edificação Residencial	1.000	20.00	0.4	3,6	1 dorm= 40,00 2 dorm= 50,00 3 dorm= 70,00	5.00	4.00	3.00#	9	30.00		
	Edificação de Uso Misto, Comercial e/ou Serviços	250	10.00	0.7	2,2				2.00		3		Escrit. mín. 20m²
		1.000	20.00	0.7	4		5,00*	4.00	3.00#	9	30.00		

* - Admitidos os recuos previstos nos artigos 10, § 1º e 36.

- Conforme Art. 8º da Lei 3.252 de 26 de Setembro de 2006.

Todas as unidades deverão possuir “varandas” e “vagas de garagem”. (art. 7º Lei 3252/06). Parágrafo único – A área equivalente a 80% da soma das varandas poderão ser adicionadas em áreas de pavimentos tipo até o máximo de 02 (dois) pavimentos.

ANEXO IV

AV. BEIRA MAR E OUTRAS DENOMINAÇÕES							
Tipo do Empreendimento	Área Mínima lote m ²	Testada Mínima (m)	Taxa de Ocupação Máxima	Coef. Aprov. Máximo	Recuos Mínimos (m)		
					Frente	Fundo	Laterais Ambos Lados
I - Hotel	2.000	40.00	0,4	2,4	5+H/10#	5.00	4.00
II - Motel	Proibido	Proibido	Proibido	Proibido	Proibido	Proibido	Proibido
III - Pousada	1.000	25.00	0.4	1,2	5.00	4.00	2.00
IV - Hospedagem de Turismo	500	20.00	0.4	1.0	5.00	4.00	2.00
V - Hotel Residência	2.000	40.00	0,4	2,4	5+H/10#	5.00	4.00
VI - Hotel Residência	2.000	40.00	0.25	1.2	5+H/10#	5.00	4.00
VII - Colônia de Férias	4.000	100.00	0.3	1.8	5+H/10#	5.00	4.00
VIII - Camping	5.000	60.00	0.2	0.4	5.00	5.00	4.00

- H. é a altura do Empreendimento (Exceto reservatório de água) em metros.

ANEXO V

DEMAIS ÁREAS DO MUNICÍPIO							
Tipo do Empreendimento	Área Mínima lote m ²	Testada Mínima (m)	Taxa de Ocupação Máxima	Coef. Aprov. Máximo	Recuos Mínimos (m)		
					Frente	Fundo	Laterais Ambos Lados
I - Hotel	1.000	20.00	0,4	2,4	5+H/10#	5.00	4.00
II – Motel*	1.000	20.00	0,4	1,0	Desobrigado	5.00	Desobrigado
III - Pousada	500	20.00	0.5	1,5	4.00	4.00	2.00
IV - Hospedagem de Turismo	250	12.00	0.5	1.2	4.00	3.00	2.00
V - Hotel Residência	1.000	20.00	0,4	2,4	5+H/10#	5.00	4.00
VI - Hotel Residência	1.000	20.00	0.3	1.8	5+H/10#	5.00	4.00
VII - Colônia de Férias	3.000	30.00	0.4	2.4	5+H/10#	5.00	4.00
VIII - Camping	2.000	40.00	0.2	0.4	5.00	5.00	4.00

- H. é a altura do Empreendimento (Exceto reservatório de água) em metros.

* - Permitido somente nas marginais da Rodovia.