

ANEXO XII
Área Urbana de Paisagem Campestre (AUPC)

Requisitos Urbanísticos para Parcelamento do Solo (Parte 1 de 4)

Loteamento e Desmembramento (Tabela 1 de 2)

REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA PARCELAMENTO DO SOLO LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO			Área Urbana de Paisagem Campestre AUPC		
			Setor Campestre de Interesse Paisagístico SC-01	Setor Campestre de Adensamento Controlado SC-02	Setor Campestre de Atividade Náutica SC-03
Área mínima para uso público (1)	Equipamentos urbanos e/ou comunitários, áreas de lazer e recreação e espaços livres para uso público		15%		
Sistema viário básico	Seções tipo (2) (3)		Conforme parte 4 deste Anexo		
	Rampa máxima		15%		
	Declividade transversal mínima		0,50%		
Lotes	Área mínima	Base	5.000 m²	1.500 m²	5.000 m²
		Com OODC	1.500 m²	750 m²	1.500 m²
	Testada mínima (4)		30 m	15 m	30 m
Quadras (5)	Face máxima		-	200 m	-
	Área máxima		-	40.000 m²	-

(1) O parcelamento do solo na modalidade de desmembramento é isento da destinação de área mínima para uso público.

(2) Nas vias existentes com seção inferior ao estabelecido neste anexo, só será permitido o desmembramento, desdobro e reparcelamento quando a via for retificada e a área for incorporada ao patrimônio público.

(3) Na interseção das vias, os dois alinhamentos prediais deverão ser concordados por um arco de círculo de, no mínimo, 6 m (seis metros) de raio, conforme Art. 41, § 5º da Lei Complementar 470/2017.

(4) Os lotes de esquina terão sempre uma de suas testadas acrescidas em pelo menos 5 m (cinco metros) ao valor mínimo estabelecido para a macrozona em que se situar, conforme Art. 42 da Lei Complementar 470/2017.

(5) Poderão ser permitidas áreas e faces de quadras maiores que a estipulada neste anexo, conforme Art. 43, parágrafo único da Lei Complementar 470/2017.

Condomínio Horizontal (Tabela 2 de 2)

REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA CONDOMÍNIO HORIZONTAL			Área Urbana de Paisagem Campestre AUPC		
			Setor Campestre de Interesse Paisagístico SC-01	Setor Campestre de Adensamento Controlado SC-02	Setor Campestre de Atividade Náutica SC-03
Área mínima para uso público (1)	Equipamentos urbanos e/ou comunitários (2)		10%		
Área mínima para uso comum	Áreas de lazer e recreação		5%		
	Sistema viário interno	Seções tipo	No mínimo, Seção 04, conforme Anexo V da LC 470/2017		
		Rampa máxima	20%		
		Declividade transversal mínima	0,50%		
Testada do condomínio	Testada mínima		30 m		
Número de unidades autônomas admitidas (sendo 'a' o valor da área da gleba ou lote)	Base		a/5.000	a/1.500 (3)	a/5.000
	Com OODC		a/1.000	a/400	a/1.000

(1) O condomínio horizontal de pequeno porte fica dispensado da reserva de percentual destinado a áreas públicas, conforme Art. 51, § 2º da Lei Complementar 470/2017.

(2) O percentual referente à destinação de área para equipamentos urbanos e/ou comunitários será computado após descontadas as áreas previstas para reserva legal.

(3) Condomínios residenciais vinculados a programas habitacionais de interesse social, mediante parecer do órgão de habitação, poderão dispensar a aplicação do número de unidades autônomas admitidas, desde que atendam a área mínima da unidade autônoma de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados).

ANEXO XII
Área Urbana de Paisagem Campestre (AUPC)

Requisitos Urbanísticos para Uso do Solo (Parte 2 de 4)

Residencial (Tabela 1 de 7)

USO OU ATIVIDADE	Área Urbana de Paisagem Campestre AUPC		
RESIDENCIAL	Setor Campestre de Interesse Paisagístico SC-01	Setor Campestre de Adensamento Controlado SC-02	Setor Campestre de Atividade Náutica SC-03
Unifamiliar	Permitido		
Geminados e similares (Art. 56, § 4º da LC 470/2017)	Proibido		
Multifamiliar	Permitido conjunto horizontal		

Comercial (Tabela 2 de 7)

USO OU ATIVIDADE			Área Urbana de Paisagem Campestre AUPC		
COMERCIAL	Código CNAE	Porte	Setor Campestre de Interesse Paisagístico SC-01	Setor Campestre de Adensamento Controlado SC-02	Setor Campestre de Atividade Náutica SC-03
Varejista	45 e 47	Pequeno porte	Permitido		
		Médio porte	Proibido, exceto a atividade 47.3 (comércio varejista de combustíveis para veículo automotores), quando fizer frente para uma rodovia estadual ou federal, ou quando caracterizada de apoio aos setores aeroviário ou aquaviário		
		Grande porte			
Atacadista (1)	45 (atividades atacadistas) e 46	Pequeno, médio e grande porte	Proibido		

(1) Serão permitidas as atividades 45 (comércio atacadista) e 46 de pequeno, médio e grande porte, em todos os setores, desde que estejam vinculadas à atividade principal 38 (coleta, tratamento e disposição de resíduos; recuperação de materiais).

(2) As atividades relativas aos depósitos e postos de derivados de petróleo ficam sujeitas a análise do órgão de planejamento quanto ao impacto no sistema viário.

Serviço (Tabela 3 de 7)

USO OU ATIVIDADE		Área Urbana de Paisagem Campestre AUPC		
SERVIÇO (2)	Código CNAE	Setor Campestre de Interesse Paisagístico SC-01	Setor Campestre de Adensamento Controlado SC-02	Setor Campestre de Atividade Náutica SC-03
Construção	41 a 43	Proibido		
Atividades de transporte, armazenagem e correio	49 a 53	Proibido		Permitido, mediante Estudo de Viabilidade de Uso e/ou Atividade (1) (2)
Atividades de alojamento e alimentação	55 a 56	Permitido, mediante Estudo de Viabilidade de Uso e/ou Atividade (2)		
Atividades de informação e comunicação	58 a 63	Permitido de pequeno porte		
Atividades financeiras, de seguros e serviços relacionados	64 a 66	Permitido, de pequeno porte, quando caracterizado de apoio aos setores agrícola, turístico, rodoviário, aeroviário ou aquaviário		
Atividades imobiliárias	68	Permitido de pequeno porte		
Atividades profissionais, científicas e técnicas	69 a 75	Permitido, de pequeno porte, mediante Declaração Urbanística de Conformidade (2)		
Atividades administrativas e serviços complementares	77 a 82	Permitido, de pequeno porte, mediante Estudo de Viabilidade de Uso e/ou Atividade (2)		Permitido, mediante Estudo de Viabilidade de Uso e/ou Atividade (2)
Administração pública, defesa e seguridade social	84			
Educação	85	Permitida somente a atividade 85.1 (educação infantil e ensino fundamental) de pequeno porte, mediante Estudo de Viabilidade de Uso e/ou Atividade (2)		
Saúde humana e serviços sociais	86 a 88	Permitido, de pequeno e médio porte, mediante Estudo de Viabilidade de Uso e/ou Atividade (2)		Permitido
Artes, cultura, esporte e recreação	90 a 93			
Outras atividades de serviços	94 a 96	Permitido, de pequeno porte, mediante Estudo de Viabilidade de Uso e/ou Atividade (2) (3)		
Serviços domésticos	97			
Organismos internacionais e outras instituições extraterritoriais	99			

(1) Não será permitido o estacionamento de veículos de carga ou de transporte de passageiros nas vias públicas, devendo o empreendedor comprovar espaço para a guarda destes veículos.

(2) Os empreendimentos sujeitos ao Estudo prévio de Impacto de Vizinhaça, conforme Lei Complementar nº 336/2011, ficam dispensados da apresentação de Declaração Urbanística de Conformidade e de Estudo de Viabilidade de Uso e/ou Atividade.

(3) Permitida a atividade 94.91-0 (atividades de organizações religiosas), quando de médio porte, mediante Estudo de Viabilidade de Uso/Atividade.

Agrosilvopastoril (Tabela 4 de 7)

USO OU ATIVIDADE		Área Urbana de Paisagem Campestre AUPC		
AGROSILVOPASTORIL	Código CNAE (1)	Setor Campestre de Interesse Paisagístico SC-01	Setor Campestre de Adensamento Controlado SC-02	Setor Campestre de Atividade Náutica SC-03
Agricultura, pecuária e serviços relacionados	1	Permitido	Proibido, exceto as atividades 01.21-1 (horticultura), 01.22-9 (cultivo de flores e plantas ornamentais), 01.59-8/02 (criação de animais de estimação) e 0159-8/01 (criação de abelhas nativas sem ferrão, produção de cera de abelhas meliponas, produção de cera de abelhas sem ferrão, produção de mel de abelhas meliponas, produção de mel de abelhas sem ferrão, criação de abelhas meliponicultura e produção de própolis) (2)	Permitido
Produção florestal	2		Proibido	
Pesca e aquicultura	3		Proibido, exceto as atividades 03.21-3/05 e 03.22-1/07 (apoio à aquicultura)	

(1) Permitido quando equiparado a atividades administrativas e desde que não haja a guarda e/ou circulação de veículos e equipamentos de grande porte.

(2) Permitido o envase de mel de abelha, de qualquer espécie, na área urbana do município, respeitadas as normas de segurança e vigilância sanitária vigentes.

Indústria Extrativista (Tabela 5 de 7)

USO OU ATIVIDADE		Área Urbana de Paisagem Campestre AUPC		
INDÚSTRIA EXTRATIVISTA	Código CNAE (1)	Setor Campestre de Interesse Paisagístico SC-01	Setor Campestre de Adensamento Controlado SC-02	Setor Campestre de Atividade Náutica SC-03
Extração de carvão mineral	5	Permitido, mediante licença administrativa do Departamento Nacional da Produção Mineral - DNPM e Estudo de Viabilidade de Uso e/ou Atividade (2)	Proibido, exceto as atividades 08.1 (extração de pedra, areia e argila), 08.99-1/99 (extração de minerais não-metálicos) e 09.9 (apoio à extração) no desassoreamento de rios, contenção de encostas, infraestrutura urbana, obras de terraplenagem e retirada de material de corte em obras de terraplenagem	Permitido, mediante licença administrativa do Departamento Nacional da Produção Mineral - DNPM e Estudo de Viabilidade de Uso e/ou Atividade (2)
Extração de petróleo e gás natural	6			
Extração de minerais metálicos	7			
Extração de minerais não metálicos	8			
Atividades de apoio à extração de minerais	9			

(1) Permitido quando equiparado a atividades administrativas e desde que não haja a guarda e/ou circulação de veículos e equipamentos de grande porte.

(2) Os empreendimentos sujeitos ao Estudo prévio de Impacto de Vizinhaça, conforme Lei Complementar nº 336/2011, ficam dispensados da apresentação de Estudo de Viabilidade de Uso e/ou Atividade.

Indústria de Transformação (Tabela 6 de 7)

USO OU ATIVIDADE		Área Urbana de Paisagem Campestre AUPC		
INDÚSTRIA DE TRANSFORMAÇÃO	Código CNAE (1)	Setor Campestre de Interesse Paisagístico SC-01	Setor Campestre de Adensamento Controlado SC-02	Setor Campestre de Atividade Náutica SC-03
Fabricação de produtos alimentícios	10	Permitido quando vinculado à atividade agrosilvopastoril e em conformidade com o Art. 58-C desta Lei Complementar		
Fabricação de bebidas	11			
Fabricação de produtos de fumo	12			
Fabricação de produtos têxteis	13			
Confeção de artigos de vestuário e acessórios	14			
Preparação de couros e fabricação de artefatos de couro	15			
Fabricação de produtos de madeira	16			
Fabricação de celulose, papel e produtos do papel	17			
Impressão e reprodução de gravações	18	Proibido		
Fabricação de coque, de produtos derivados de petróleo e de biocombustíveis	19			
Fabricação de produtos químicos	20			
Fabricação de produtos farmoquímicos e farmacêuticos	21			
Fabricação de produtos de borracha e de material plástico	22			
Fabricação de produtos de minerais não metálicos	23			
Metalurgia	24			
Fabricação de produtos de metal, exceto máquinas e equipamentos	25			
Fabricação de equipamentos de informática, produtos eletrônicos e ópticos	26			
Fabricação de máquinas, aparelhos e materiais elétricos	27			
Fabricação de máquinas e equipamentos	28	Permitida apenas a atividade 28.33-0/00 (fabricação de máquinas e equipamentos para a agricultura e pecuária, peças e acessórios, exceto para irrigação), de pequeno porte, quando fizer frente para uma rodovia federal ou estadual		
Fabricação de veículos automotores, reboques e carrocerias	29	Proibido		
Fabricação de outros equipamentos de transportes, exceto veículos automotores	30	Permitidas apenas as atividades 30.12-1/00 (construção de embarcações para esporte e lazer) de pequeno e médio porte, 33.17-1 (manutenção e reparação de embarcações) de pequeno e médio porte, 33.14-7/11 (manutenção e reparação de máquinas e equipamentos para agricultura e pecuária) e 33.14-7/12 (manutenção e reparação de tratores agrícolas). No caso das atividades 30.12-1/00 (construção de embarcações para esporte e lazer) e 33.17-1 (manutenção e reparação de embarcações) de grande porte, sujeito à aprovação de Estudo prévio de Impacto de Vizinhança		
Fabricação de móveis	31			
Fabricação de produtos diversos	32			
Manutenção, reparação e instalação de máquinas e equipamentos	33			

(1) Permitido quando equiparado a atividades administrativas e desde que não haja a guarda e/ou circulação de veículos e equipamentos de grande porte.

(2) Os empreendimentos sujeitos ao Estudo prévio de Impacto de Vizinhança, conforme Lei Complementar nº 336/2011, ficam dispensados da apresentação de Declaração Urbanística de Conformidade e de Estudo de Viabilidade de Uso e/ou Atividade.

Infraestrutura (Tabela 7 de 7)

USO OU ATIVIDADE		Área Urbana de Paisagem Campestre AUPC		
INFRAESTRUTURA	Código CNAE (1)	Setor Campestre de Interesse Paisagístico SC-01	Setor Campestre de Adensamento Controlado SC-02	Setor Campestre de Atividade Náutica SC-03
Geração, transmissão e distribuição de energia	35	Permitido, mediante Estudo de Viabilidade de Uso e/ou Atividade (2)		
Captação, tratamento e distribuição de água	36			
Coleta, tratamento e disposição de resíduos líquidos	37			
Coleta, tratamento e disposição de resíduos sólidos	38			
Descontaminação e outros serviços de gestão de resíduos	39			

(1) Permitido quando equiparado a atividades administrativas e desde que não haja a guarda e/ou circulação de veículos e equipamentos de grande porte.

(2) Os empreendimentos sujeitos ao Estudo prévio de Impacto de Vizinhança, conforme Lei Complementar nº 336/2011, ficam dispensados da apresentação de Declaração Urbanística de Conformidade e de Estudo de Viabilidade de Uso e/ou Atividade.

ANEXO XII
Área Urbana de Paisagem Campestre (AUPC)

Requisitos Urbanísticos para Ocupação do Solo (Parte 3 de 4)

QUADRO DE OCUPAÇÃO		Área Urbana de Paisagem Campestre AUPC (1)		
		Setor Campestre de Interesse Paisagístico SC-01	Setor Campestre de Adensamento Controlado SC-02	Setor Campestre de Atividade Náutica SC-03
Coeficiente de Aproveitamento do Lote (CAL)	Básico	0,1	1	1
	Com OODC	1	-	2
Gabarito máximo (2)	Básico	9 m (6)		
	Com OUC	15 m		
Taxa de ocupação	Básico	20%	50%	
	Com OODC	30%	60%	
Recuo frontal		Deverá ser livre de construção, deverá garantir uma distância mínima de 10 m (dez metros) entre a linha frontal do imóvel e o alinhamento predial e deverá respeitar o ângulo máximo de 76º (setenta e seis graus) em relação ao eixo da via existente, sendo permitido o escalonamento do recuo frontal		
Afastamentos laterais e de fundos		5 m		
Taxa de permeabilidade (3)		70% da gleba	20% da gleba	40% da gleba
Vaga de guarda de veículo para cada fração de Área Total Edificada - ATE		Facultativo Índice referencial: 50 m² (5)		
Vaga de carga e descarga para uso residencial (comprimento da vaga: maior que 8,4 m) (4)		01 vaga, acrescida de mais 01 vaga para cada 96 unidades (5)		
Vaga de carga e descarga para os usos de comércio, serviço e indústria (comprimento da vaga: maior que 12,5 m) (4)		01 vaga, acrescida de mais 01 vaga a cada 1000 m² de área edificada (5)		
Fruição visual		100% de todas as faces, exceto instalações necessárias para redes de infraestrutura		

(1) Em condomínios horizontais, os índices de ocupação do solo serão aplicados sobre a porção da gleba que sofreu alteração de uso, considerando a sua área total, sem descontar área de destinação para uso público, servidão administrativa, área de preservação permanente e manutenção florestal.

(2) Em edificações com características especiais, a altura máxima permitida poderá sofrer alterações, mediante a apresentação de justificativa técnica ou cultural à Comissão de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, conforme Art. 67, § 6º da Lei Complementar 470/2017.

(3) A taxa de permeabilidade poderá ser convertida em sistema de contenção de águas pluviais, conforme regulamentação específica, de acordo com o Art. 76, § 2º da Lei Complementar 470/2017.

(4) A vaga de carga e descarga poderá ser compartilhada com o espaço reservado para embarque e desembarque.

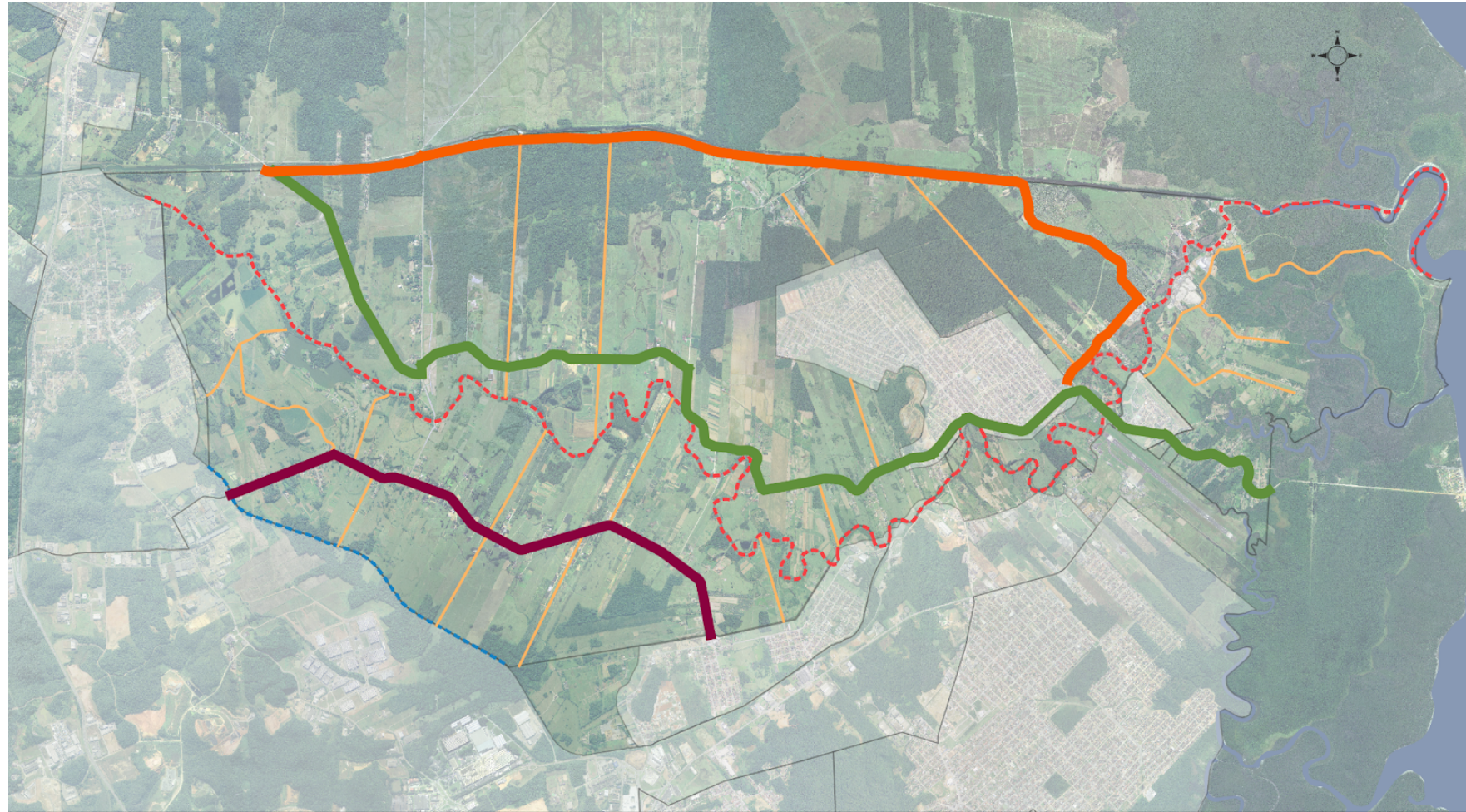
(5) Empreendimentos e atividades de grande porte (acima de 5.000 m²), ou com mais de 50 vagas de guarda de veículo, ou com mais de 6 vagas de carga e descarga, devem submeter o projeto à análise do órgão de planejamento urbano, quanto aos acessos e impactos viários, exceto se estiver sujeito a EIV.

(6) Edificações destinadas à guarda de embarcações poderão atingir gabarito de até 20m, desde que, além do térreo, não configurem pavimentos habitáveis.

ANEXO XII

Área Urbana de Paisagem Campestre (AUPC)

Sistema Viário (Parte 4 de 4)



Legenda

 Boulevard Vale Verde

■ Boulevard Estrada da Ilha

 Boulevard Cubatão

— Vias 16 m

----- Via Parque Cubatão

--- Via Parque Mississippi

☐ AEUPPC

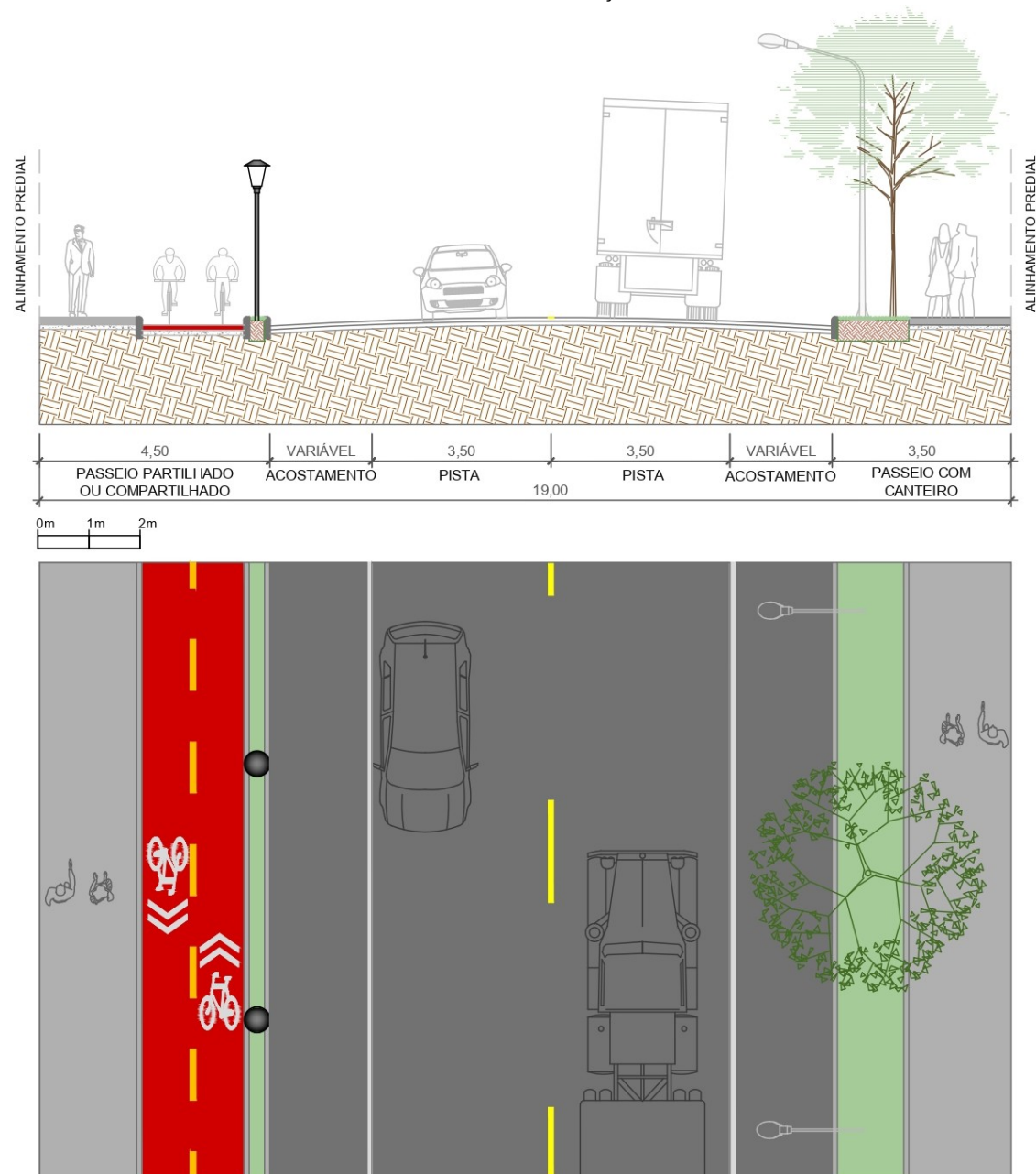
Baía da Babitonga

Diretriz viária: sujeito a parecer do órgão de mobilidade urbana.

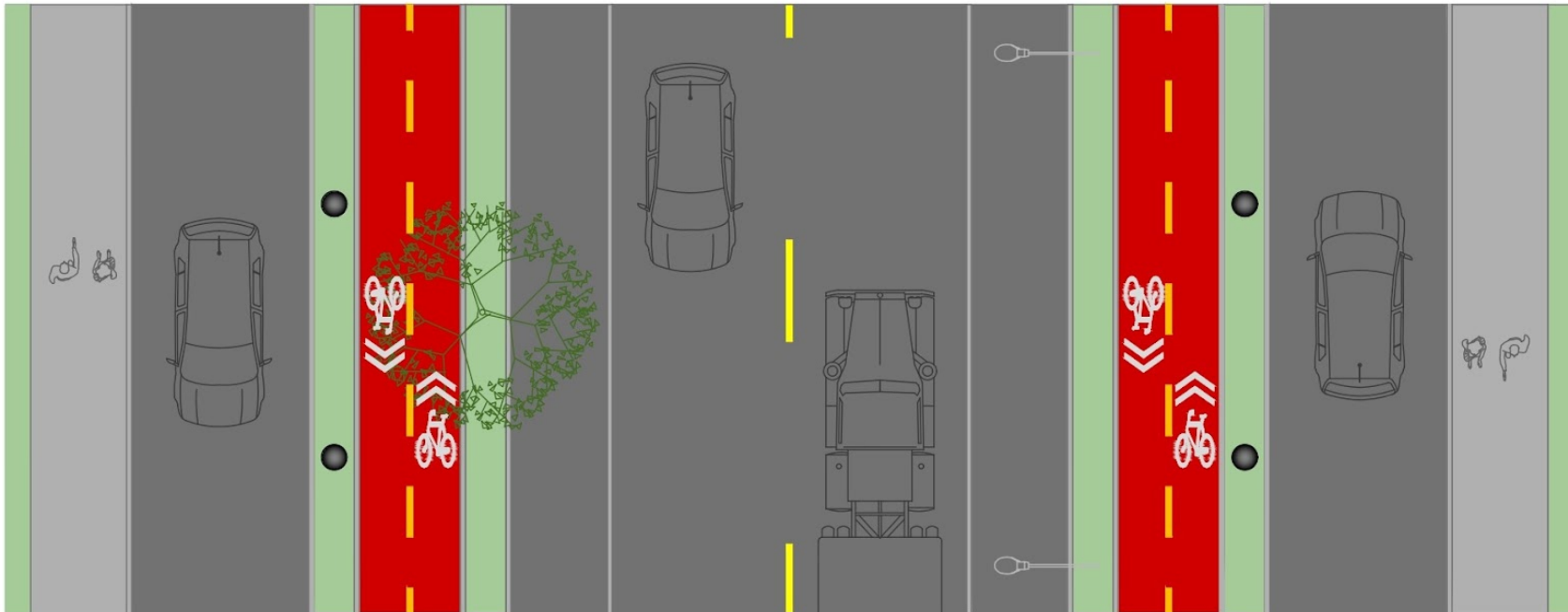
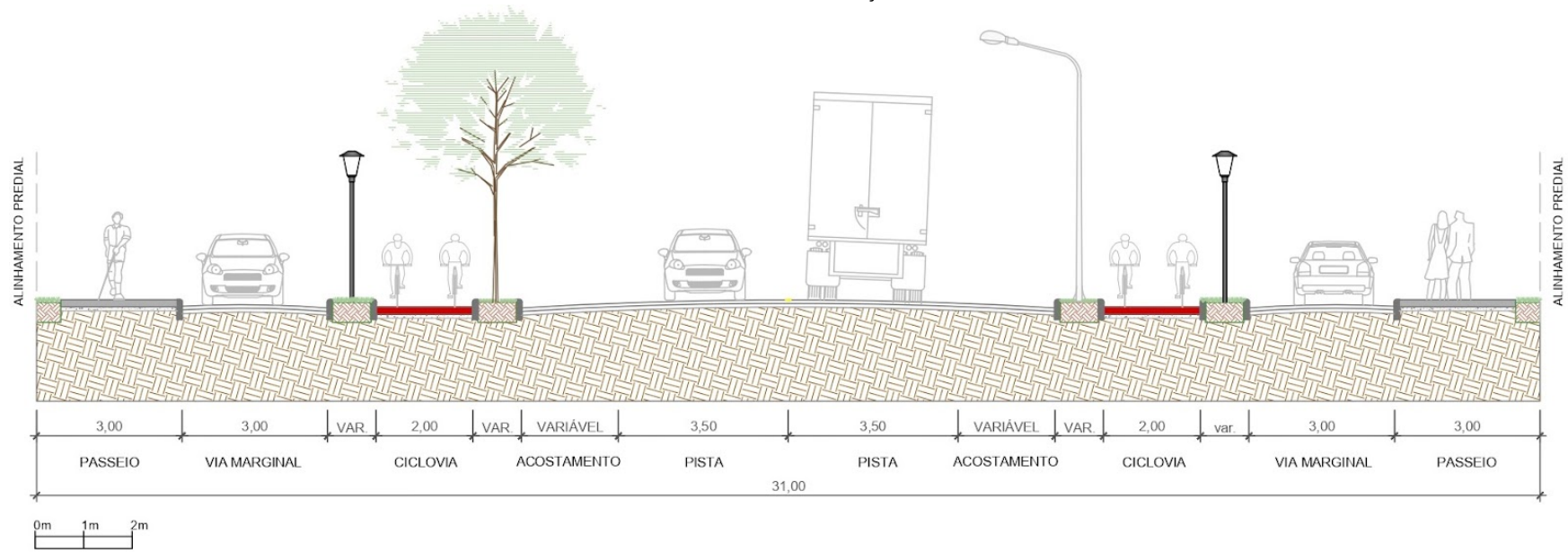
Diretriz de parque: Área de Preservação Permanente e acréscimo de faixa de 15 m.

0 0,5 1 km

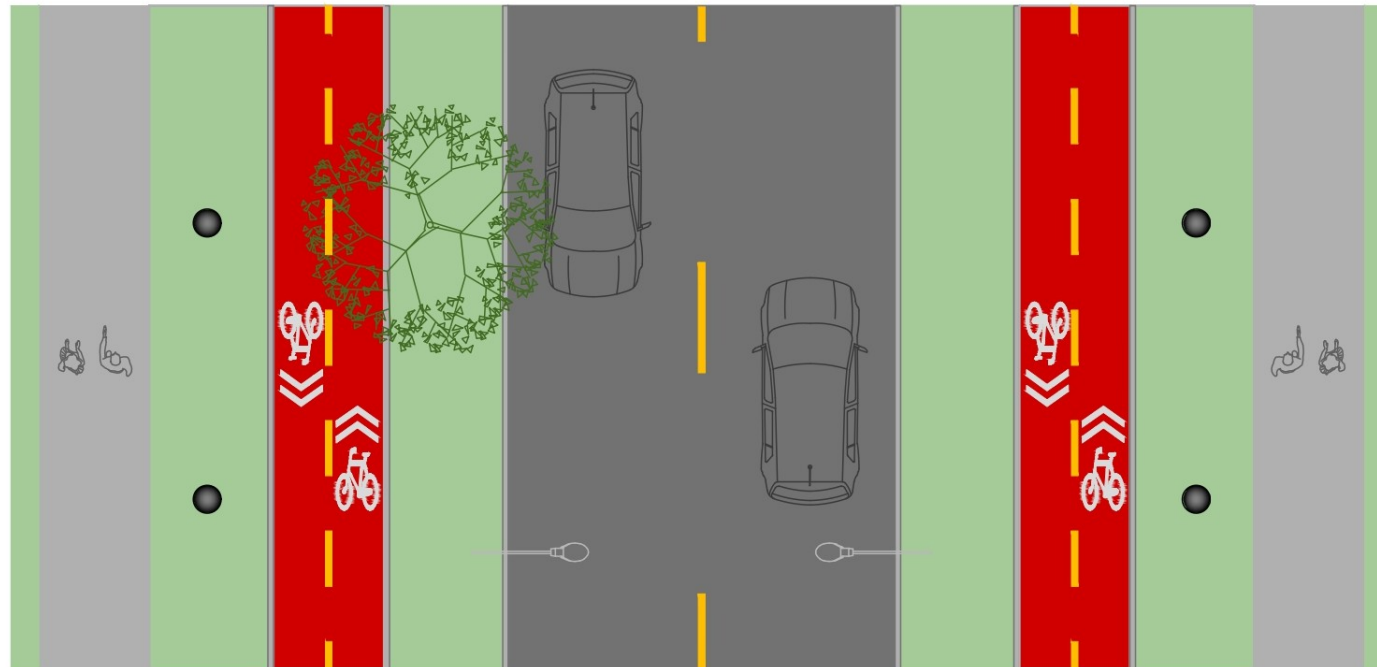
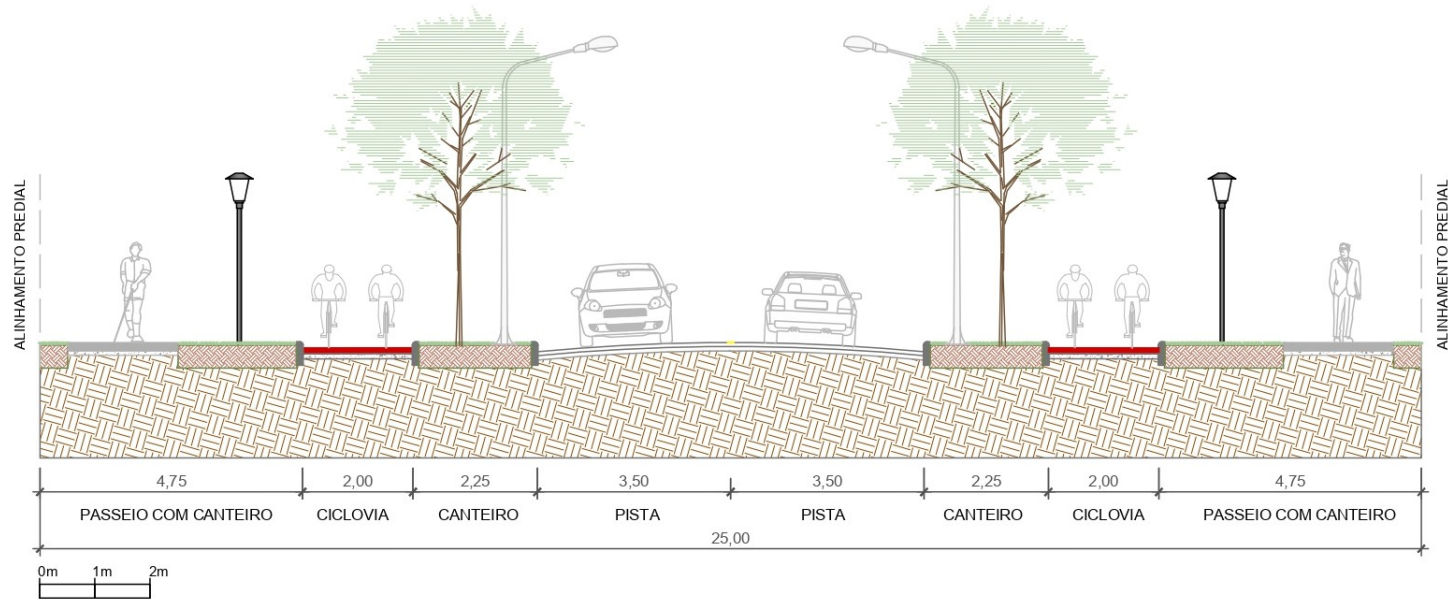
Boulevard Estrada da Ilha - Seção de 19 m



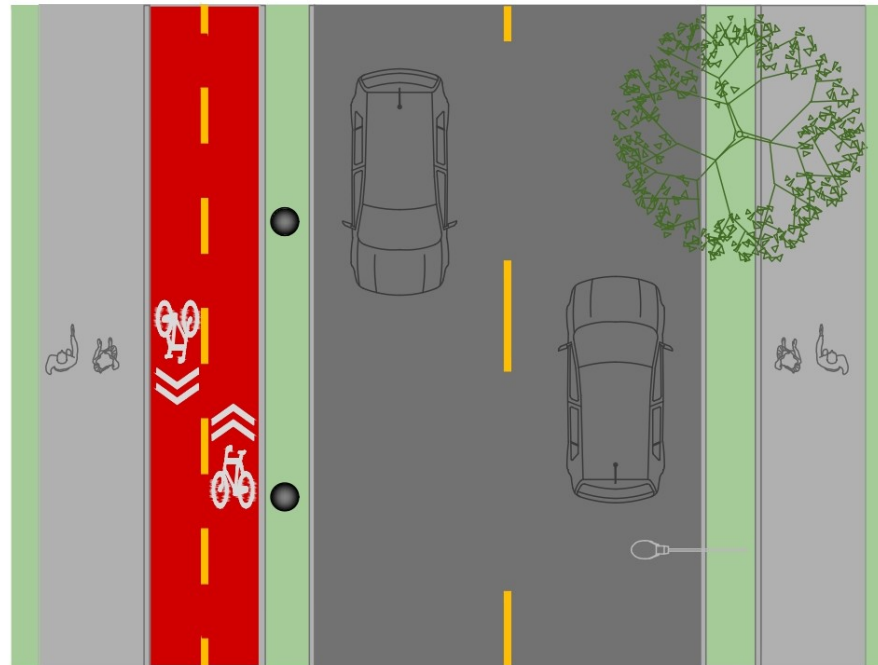
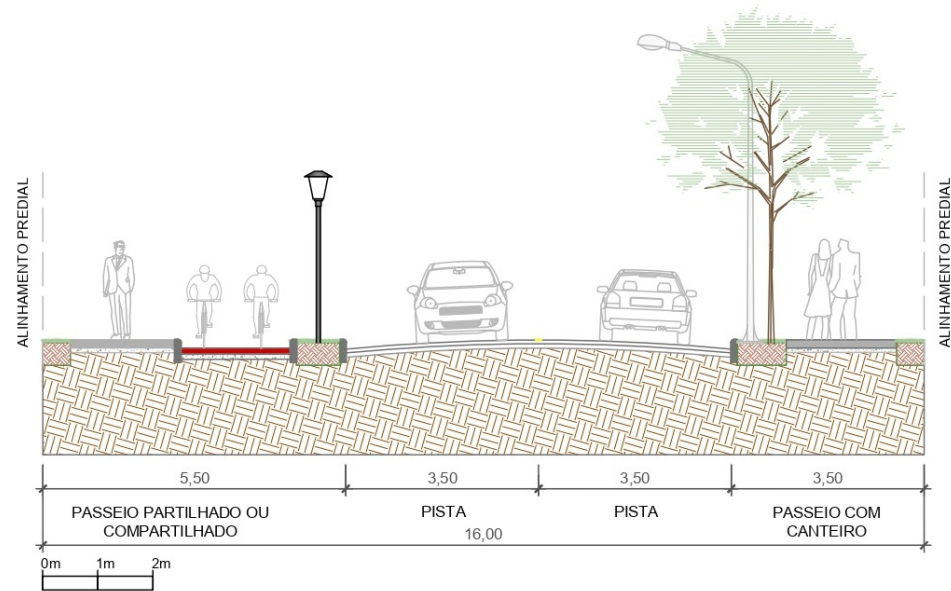
Boulevard Estrada da Ilha - Seção de 31 m



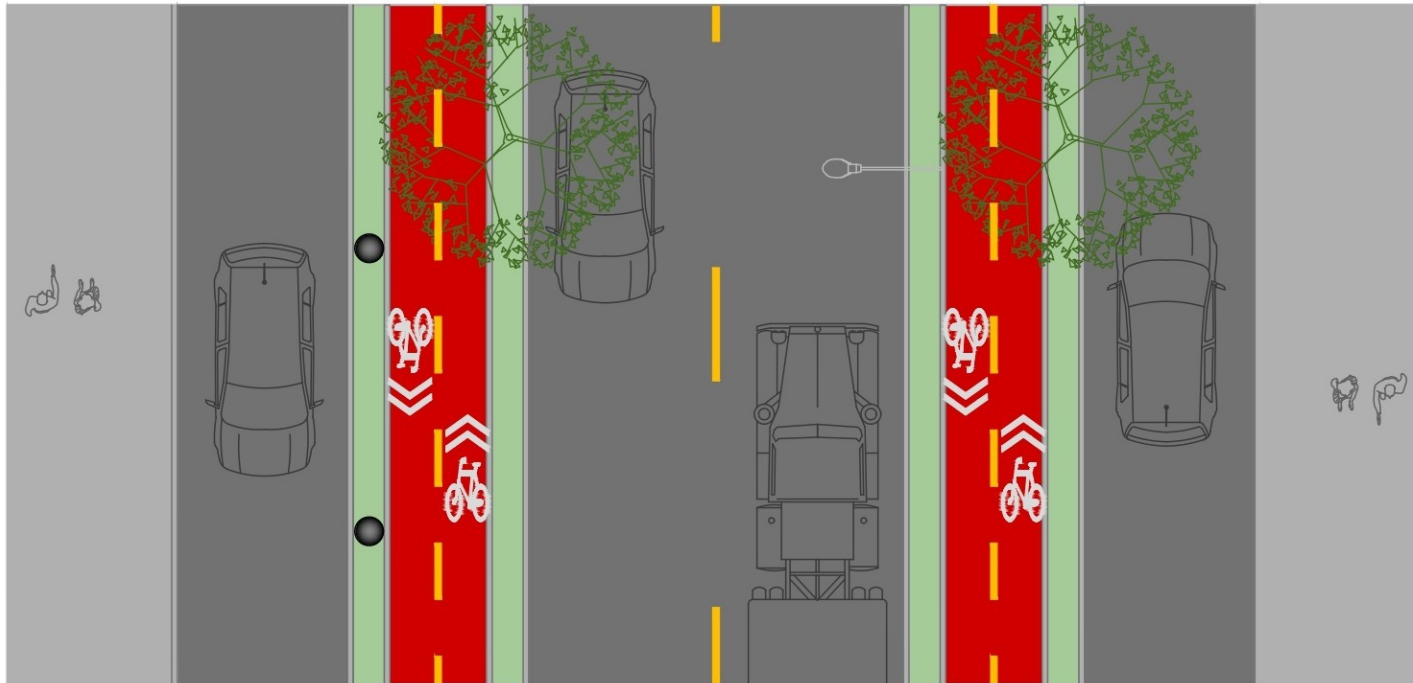
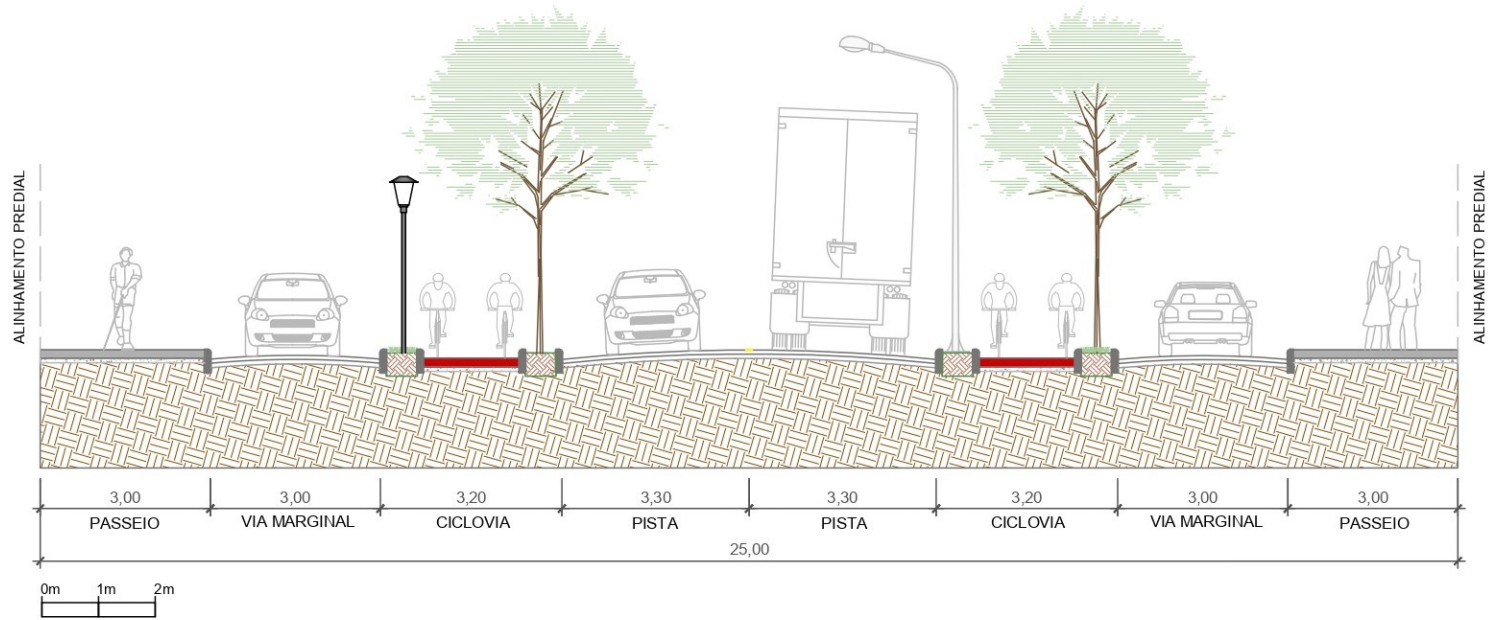
Boulevard Vale Verde - Seção de 25 m



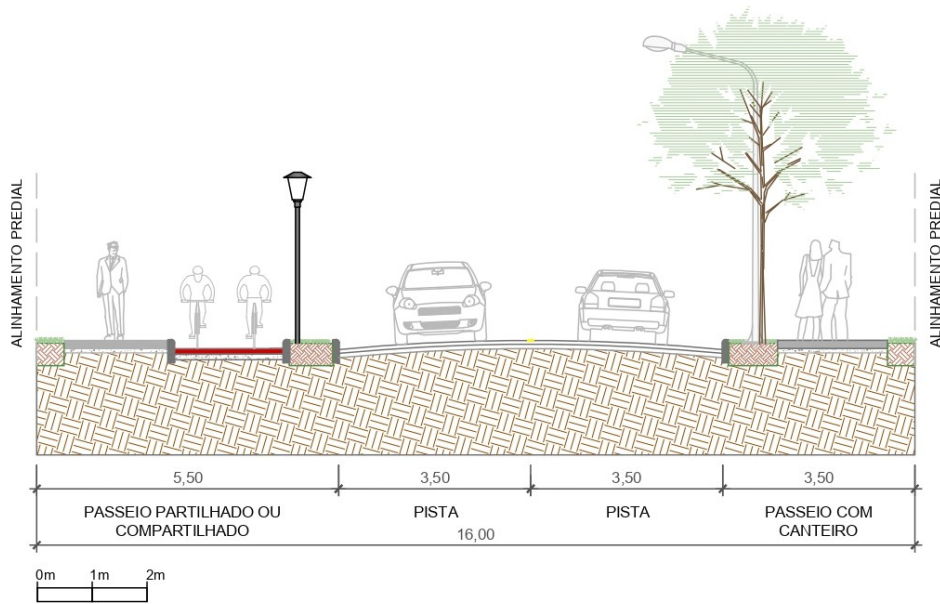
Boulevard Vale Verde - Seção de 16 m



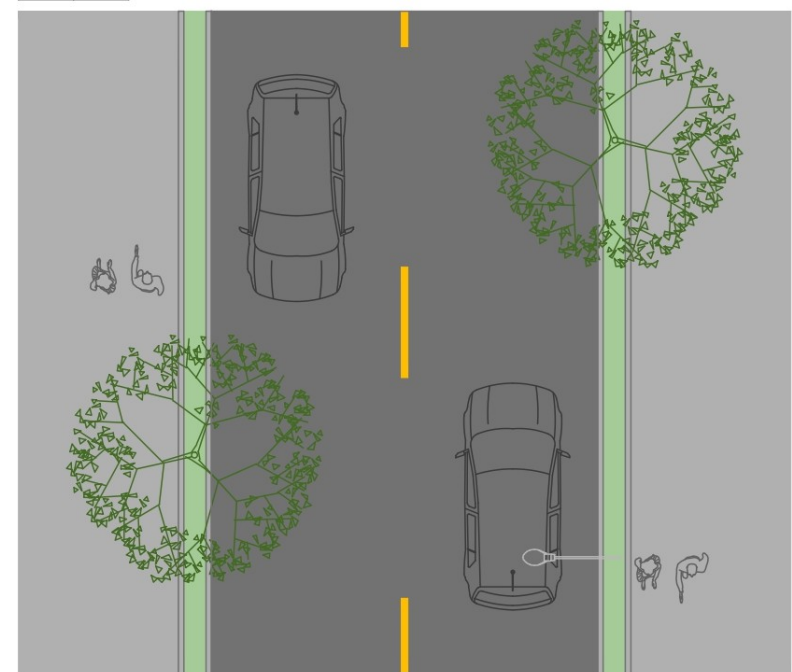
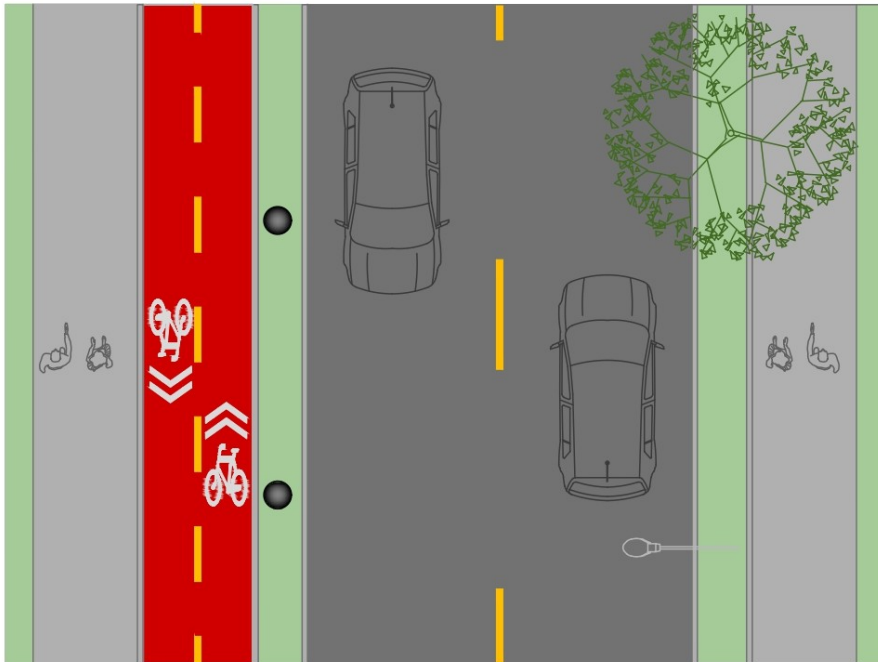
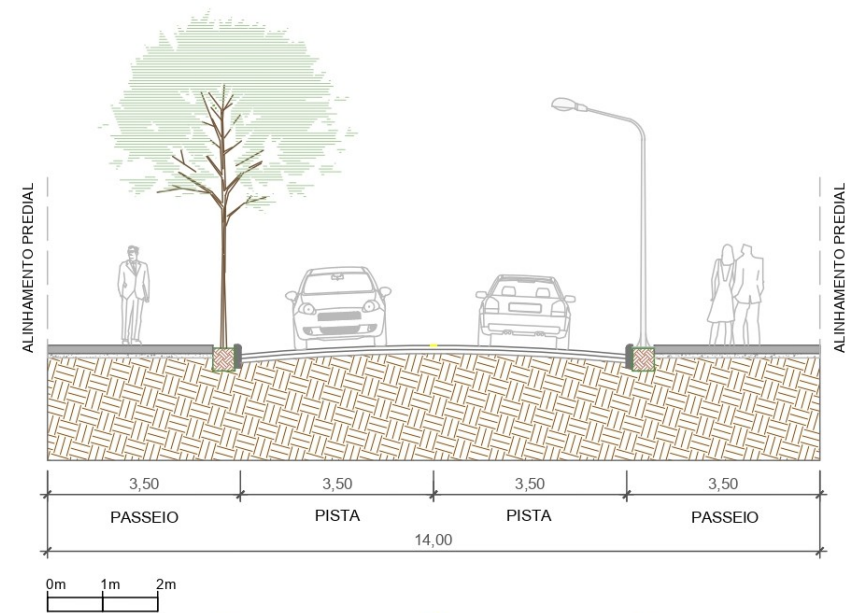
Boulevard Cubatão - Seção de 25 m



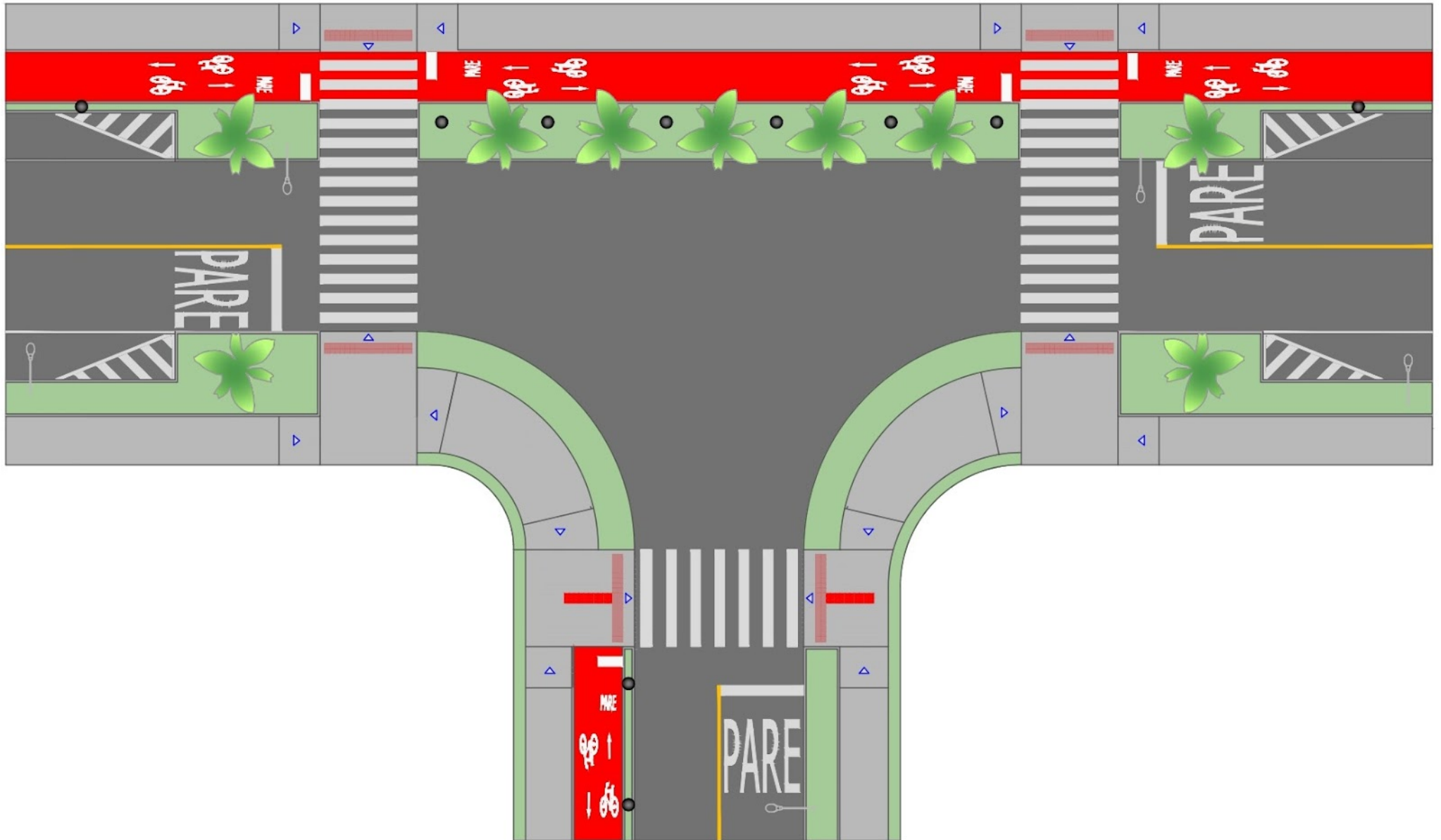
Via - Seção de 16 m



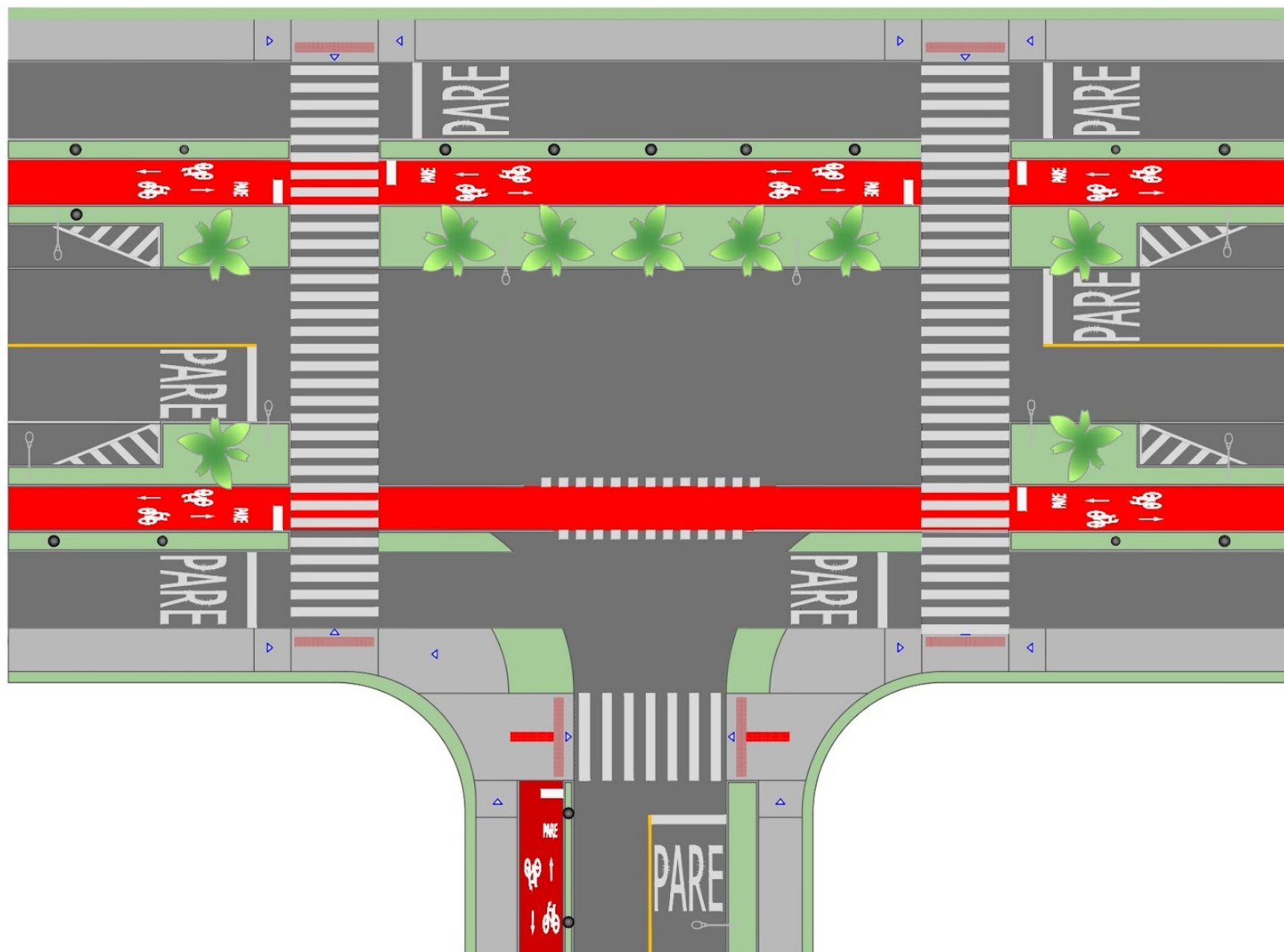
Via - Seção de 14 m



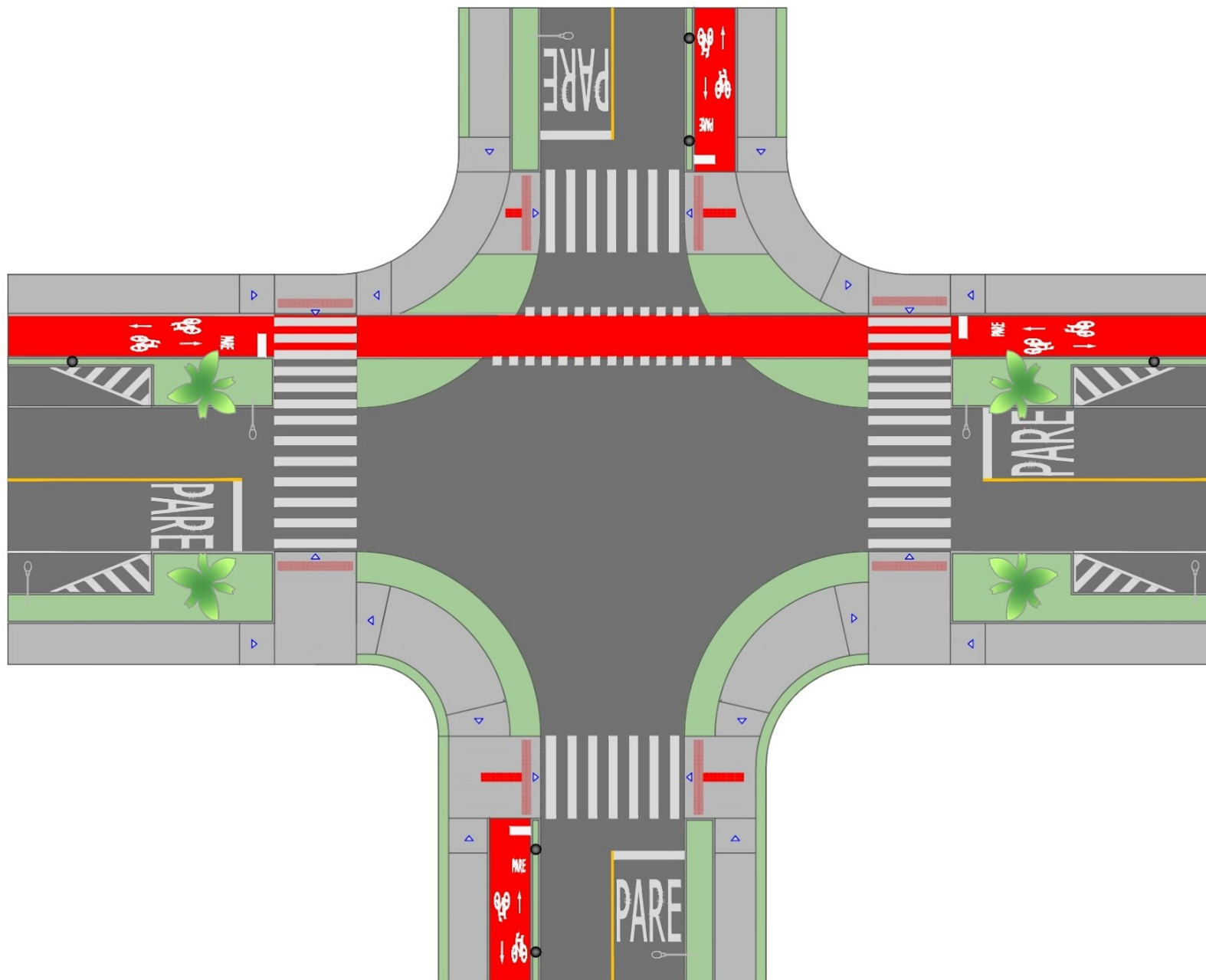
Planta Boulevard Estrada da Ilha 19 m x Via seção de 16m



Planta Boulevard Estrada da Ilha 31 m x Via seção de 16m



Planta Boulevard Estrada da Ilha 19 m x Via seção de 16m



Via Parque Cubatão e Mississippi

