

**ANEXO XIII**  
**Área Urbana de Desenvolvimento Econômico (AUDE)**

**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 Desenvolvimento Econômico AUDE		
		Setor de Desenvolvimento Econômico SD-01	Setor de Desenvolvimento Misto SD-02	Setor de Desenvolvimento Sustentável SD-03
Área mínima para uso público (1)	Equipamentos urbanos e/ou comunitários, áreas de lazer e recreação e espaços livres para uso público	10%		
Sistema viário básico	Seções tipo (2) (3) (4)	Conforme parte 4 deste Anexo		
	Rampa máxima	15%		
	Declividade transversal mínima	0,50%		
Lotes	Área mínima	5.000 m <sup>2</sup>	1.500 m <sup>2</sup>	
	Testada mínima (5)	30 m	15 m	20 m

(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) Para vias não contempladas pela Parte 4 - Sistema Viário deste Anexo XIII, são admitidas as seções 01 e 02 do Anexo V da Lei Complementar 470/2017.

(5) 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.

## Condomínio Horizontal (Tabela 2 de 2)

REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA CONDOMÍNIO HORIZONTAL		Área Urbana de Desenvolvimento Econômico AUDE		
		Setor de Desenvolvimento Econômico <b>SD-01</b>	Setor de Desenvolvimento Misto <b>SD-02</b>	Setor de Desenvolvimento Sustentável <b>SD-03</b>
Área mínima para uso público (1)	Equipamentos urbanos e/ou comunitários (2)	5%		
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	20 m	
Área mínima da unidade autônoma	Base	5.000 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>	
	Com OODC	1.000 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	

(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.

**ANEXO XIII**  
**Área Urbana de Desenvolvimento Econômico (AUDE)**

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

**Residencial (Tabela 1 de 7)**

USO OU ATIVIDADE	Área Urbana de Desenvolvimento Econômico AUDE		
	Setor de Desenvolvimento Econômico SD-01	Setor de Desenvolvimento Misto SD-02	Setor de Desenvolvimento Sustentável SD-03
<b>RESIDENCIAL</b>			
Unifamiliar	Proibido (1)	Permitido	
Geminados e similares (Art. 56, § 4º da LC 470/2017)	Proibido		
Multifamiliar	Proibido	Permitido conjunto horizontal	

(1) Permitido em uma faixa de até 100 m (cem metros) de distância das margens da Estrada Poço Grande e da Rua Santa Catarina (entre a BR-101 e o Rio Pirai) e em edificações de uso unifamiliar anteriores à vigência da Lei Complementar que instituiu a AUDE.

**Comercial (Tabela 2 de 7)**

USO OU ATIVIDADE		Área Urbana de Desenvolvimento Econômico AUDE		
COMERCIAL	Código CNAE	Setor de Desenvolvimento Econômico SD-01	Setor de Desenvolvimento Misto SD-02	Setor de Desenvolvimento Sustentável SD-03
Varejista	45 e 47	Permitido		
Atacadista	45 e 46			

(1) 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 Desenvolvimento Econômico <b>AUDE</b>		
SERVIÇO	Código CNAE	Setor de Desenvolvimento Econômico <b>SD-01</b>	Setor de Desenvolvimento Misto <b>SD-02</b>	Setor de Desenvolvimento Sustentável <b>SD-03</b>
Construção	41 a 43	Permitido		
Atividades de transporte, armazenagem e correio	49 a 53			
Atividades de alojamento e alimentação (1)	55 a 56			
Atividades de informação e comunicação	58 a 63			
Atividades financeiras, de seguros e serviços relacionados	64 a 66			
Atividades imobiliárias	68			
Atividades profissionais, científicas e técnicas	69 a 75			
Atividades administrativas e serviços complementares	77 a 82			
Administração pública, defesa e seguridade social	84			
Educação (2)	85			
Saúde humana e serviços sociais (1)	86 a 88			
Artes, cultura, esporte e recreação	90 a 93			
Outras atividades de serviços	94 a 96			
Serviços domésticos	97			
Organismos internacionais e outras instituições extraterritoriais	99			

(1) Proibido quando caracterizado como longa permanência e/ou internação.

(2) Proibido o CNAE 85.1 - Educação infantil e ensino fundamental, exceto no SD-02 (Setor de Desenvolvimento Misto).

### Agrosilvopastoril (Tabela 4 de 7)

USO OU ATIVIDADE		Área Urbana de Desenvolvimento Econômico AUDE		
AGROSILVOPASTORIL	Código CNAE (1)	Setor de Desenvolvimento Econômico SD-01	Setor de Desenvolvimento Misto SD-02	Setor de Desenvolvimento Sustentável SD-03
Agricultura, pecuária e serviços relacionados	1	Proibido, exceto as atividades 01.21-1 (horticultura), 01.22-9 (cultivo de flores e plantas ornamentais) e 01.59-8/02 (criação de animais de estimação)		
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.

### Indústria Extrativista (Tabela 5 de 7)

USO OU ATIVIDADE		Área Urbana de Desenvolvimento Econômico AUDE		
INDÚSTRIA EXTRATIVISTA	Código CNAE (1)	Setor de Desenvolvimento Econômico SD-01	Setor de Desenvolvimento Misto SD-02	Setor de Desenvolvimento Sustentável SD-03
Extração de carvão mineral	5	Proibido		
Extração de petróleo e gás natural	6			
Extração de minerais metálicos	7			
Extração de minerais não metálicos	8	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		
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.

### Indústria de Transformação (Tabela 6 de 7)

USO OU ATIVIDADE		Área Urbana de Desenvolvimento Econômico <b>AUDE</b>		
<b>INDÚSTRIA DE TRANSFORMAÇÃO</b>	<b>Código CNAE</b>	Setor de Desenvolvimento Econômico <b>SD-01</b>	Setor de Desenvolvimento Misto <b>SD-02</b>	Setor de Desenvolvimento Sustentável <b>SD-03</b>
Fabricação de produtos alimentícios	10	Permitido		
Fabricação de bebidas	11			
Fabricação de produtos de fumo	12			
Fabricação de produtos têxteis	13			
Confecção 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			
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			
Fabricação de veículos automotores, reboques e carrocerias	29			
Fabricação de outros equipamentos de transportes, exceto veículos automotores	30			
Fabricação de móveis	31			
Fabricação de produtos diversos	32			
Manutenção, reparação e instalação de máquinas e equipamentos	33			

**Infraestrutura (Tabela 7 de 7)**

USO OU ATIVIDADE		Área Urbana de Desenvolvimento Econômico <b>AUDE</b>			
INFRAESTRUTURA	Código CNAE	Setor de Desenvolvimento Econômico <b>SD-01</b>	Setor de Desenvolvimento Misto <b>SD-02</b>	Setor de Desenvolvimento Sustentável <b>SD-03</b>	
	Geração, transmissão e distribuição de energia	35	Permitido		
	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			

**ANEXO XIII**  
**Área Urbana de Desenvolvimento Econômico (AUDE)**

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

QUADRO DE OCUPAÇÃO	Área Urbana de Desenvolvimento Econômico AUDE		
	Setor de Desenvolvimento Econômico SD-01 (2)	Setor de Desenvolvimento Misto SD-02	Setor de Desenvolvimento Sustentável SD-03
Coeficiente de Aproveitamento do Lote (CAL) (1)	1,0		0,5
Gabarito máximo	Sem restrição		
Taxa de ocupação	60%		30%
Recuo frontal (3)	10 m	5 m	10 m
Afastamentos laterais e de fundos	Deverão ser livres de construção e não poderão ser inferiores a um sexto da altura da edificação (H/6), acrescidos de 0,5 m (cinquenta centímetros), garantida uma distância mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), sendo aplicados a partir da base da edificação		
Taxa de permeabilidade	20%		40%
Vaga de guarda de veículo para cada fração de Área Total Edificada – ATE (1)	Facultativo Índice referencial: 50 m <sup>2</sup>		
Vaga de carga e descarga para os usos de comércio, serviço e indústria, de médio e grande porte (comprimento da vaga: de 8,4 a 12,5m) (1)	01 vaga, acrescida de mais 01 vaga a cada 1000 m <sup>2</sup> de ATE		

(1) Empreendimentos e atividades de grande porte (acima de 5.000 m<sup>2</sup>), 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.

(2) Imóveis com testada para a Estrada Poço Grande e/ou para a Rua Santa Catarina (entre a BR-101 e o Rio Pirai) devem manter uma faixa, de até 100 m (cem metros) de distância das margens das referidas vias, livre de construção, exceto para uso unifamiliar, edificações acessórias, áreas de apoio e para casos em que as condições topográficas, geológicas e/ou ambientais limitarem a ocupação do restante do imóvel.

(3) O recuo frontal deverá ser livre de construção e garantir a distância mínima, conforme este Anexo, entre a linha frontal do imóvel e o alinhamento predial e deverá respeitar o ângulo máximo de 76° (setenta e seis graus) em relação ao eixo da via existente, sendo permitido o escalonamento do recuo frontal.



**ANEXO XIII**  
**Área Urbana de Desenvolvimento Econômico (AUDE)**

**Sistema Viário (Parte 4 de 4)**



**Legenda**

- AEUSUL
- Parati
- Jativoca
- ST-16
- Fernão André Gomes

- Lagoa Grande
- Babitonga - Guaramirim
- Santa Catarina Leste
- Santa Catarina Oeste
- Poço Grande

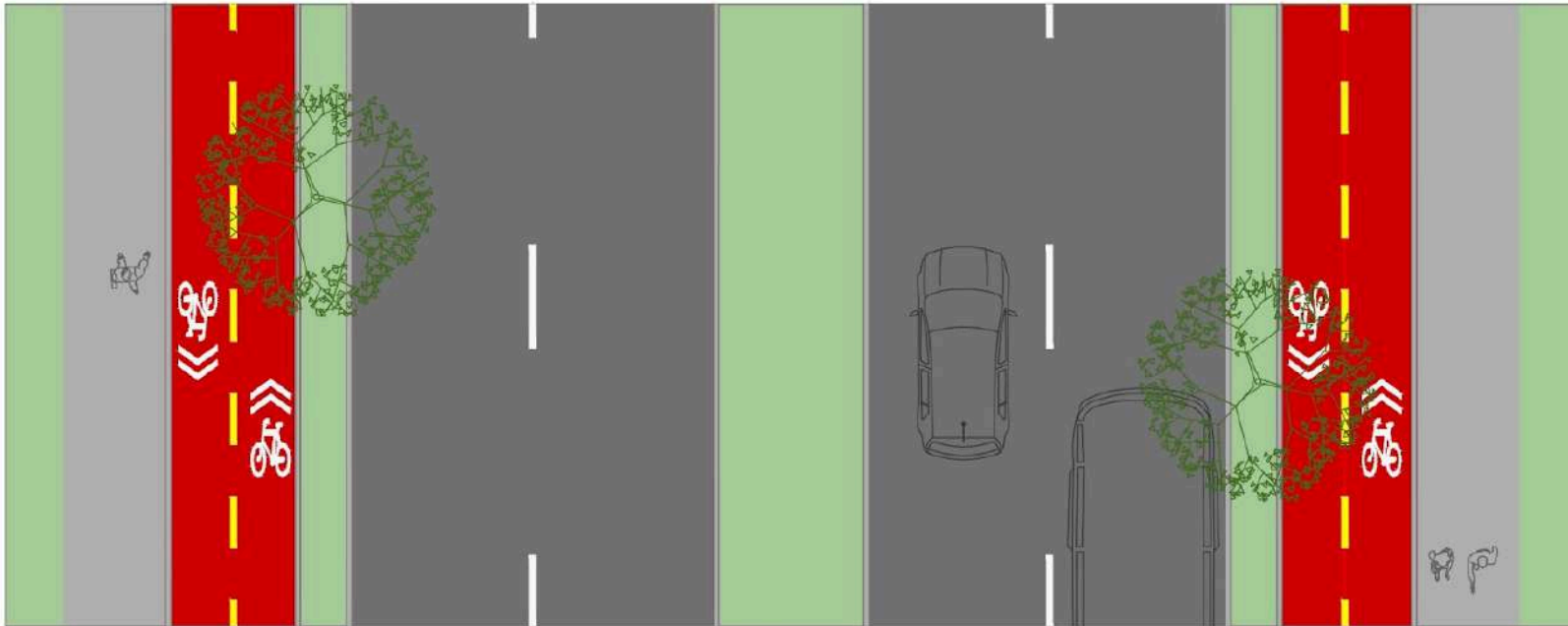
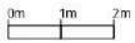
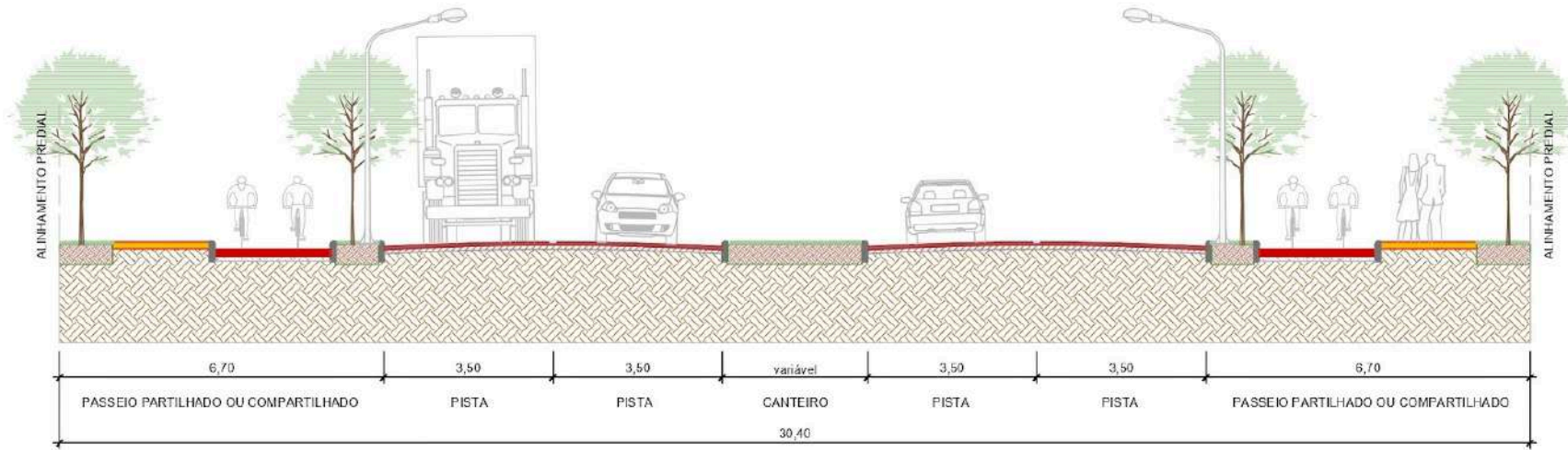
Projeção: Transversa de Mercator (UTM)  
Meridiano Central: W51° (fuso 22 sul)  
Datum: Sirgas 2000  
Base Digital: PMJ / Aerofotogrametria, 2007-2010  
Data: 19/02/2024



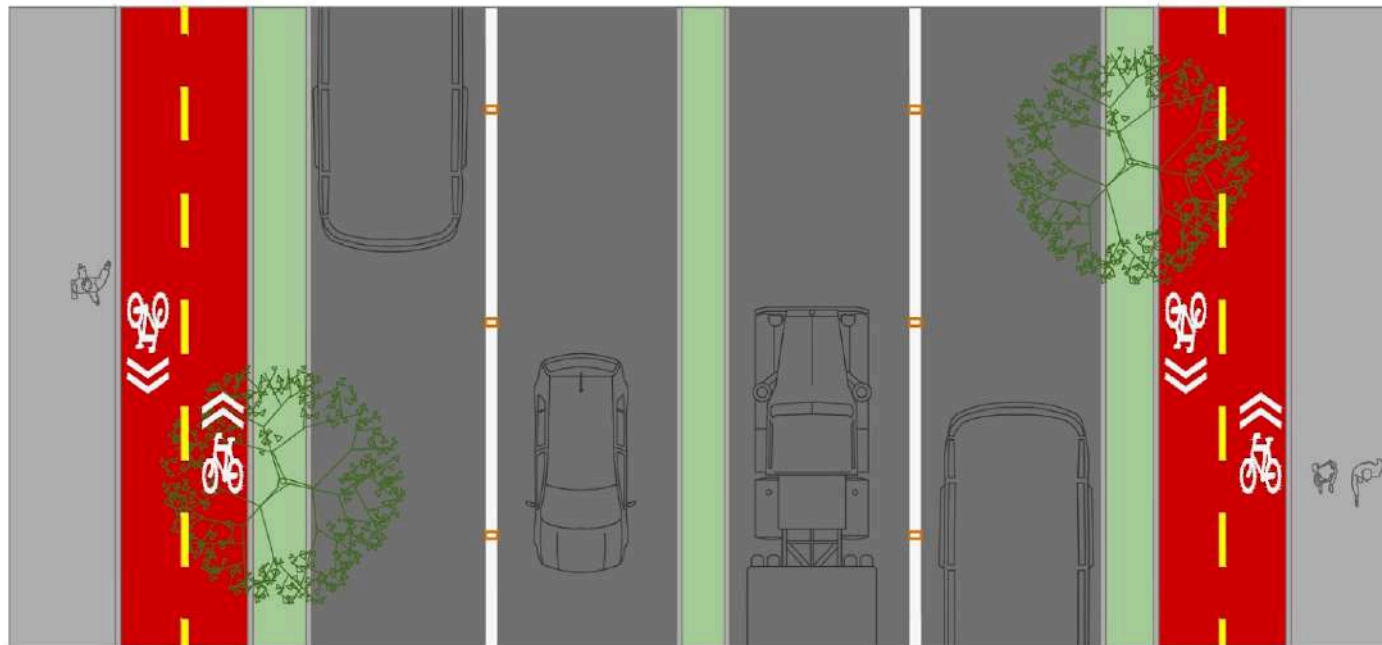
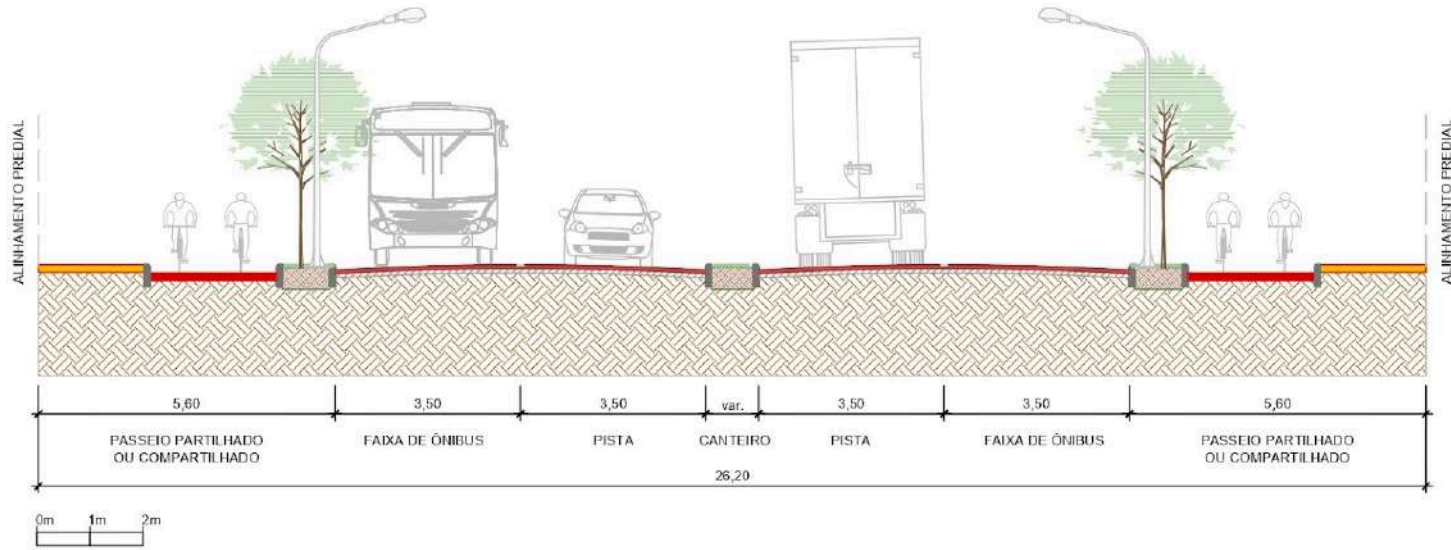
RECURSOS E  
PLANEJAMENTO  
URBANO



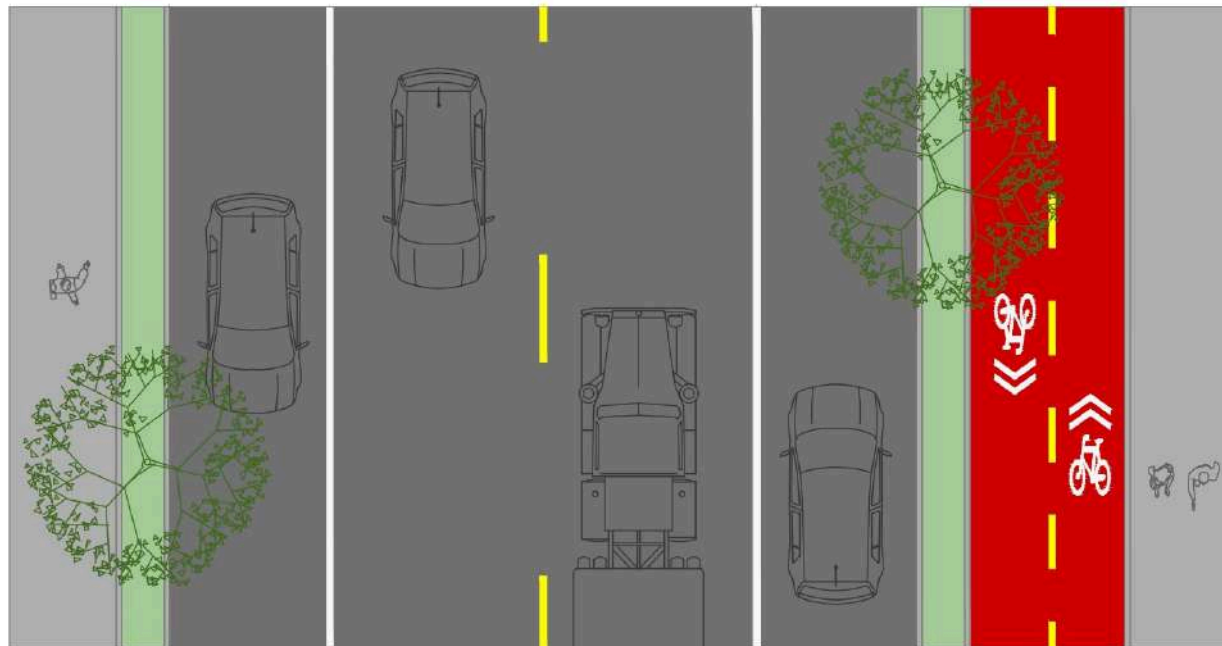
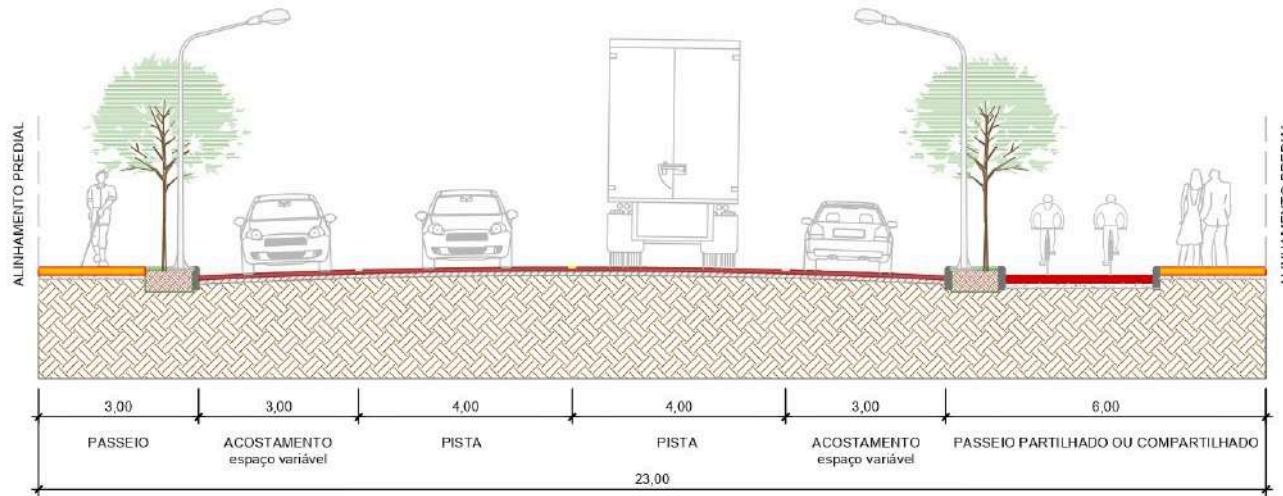
Eixo Babitonga / Guaramirim - Seção de 30,40 m



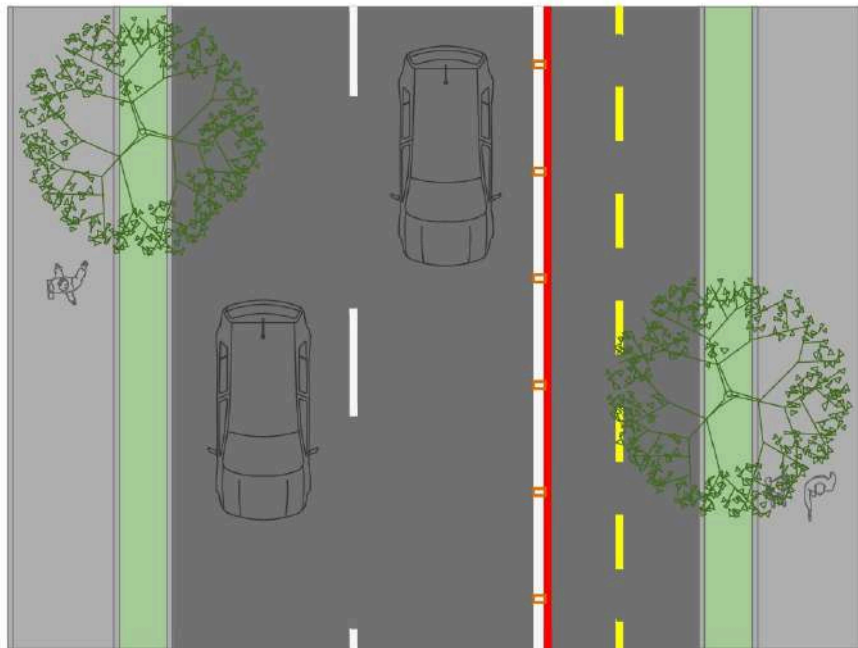
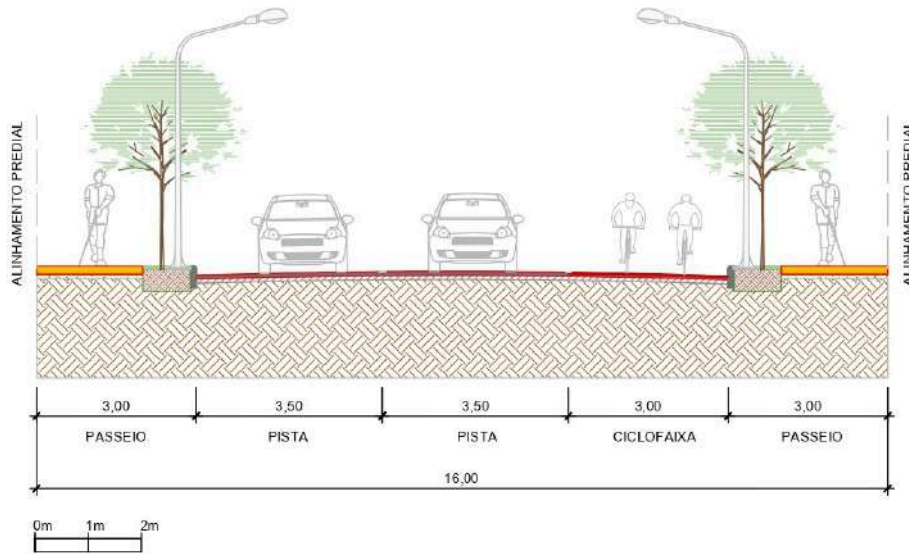
Eixo ST-16 (Plano Viário) - Seção de 26,20 m



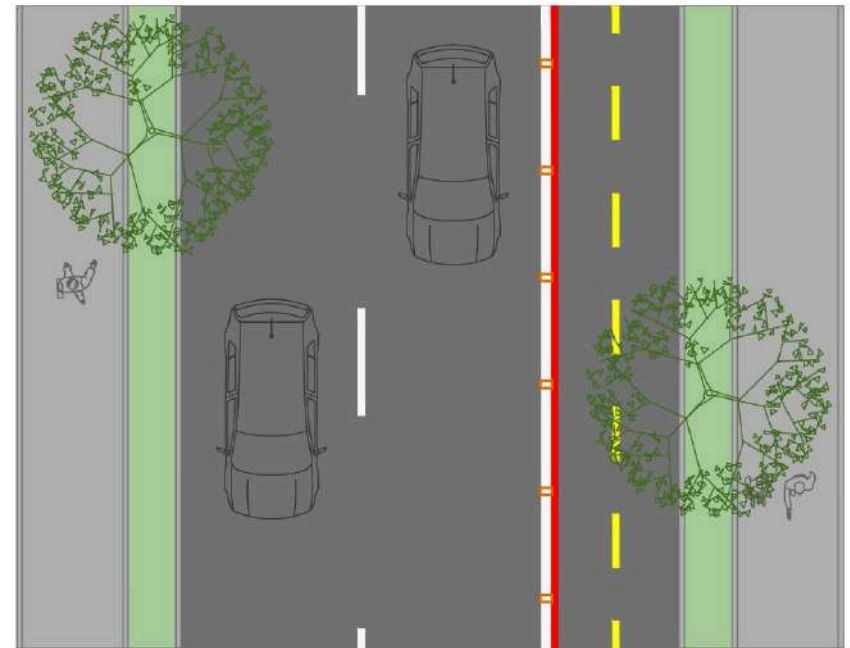
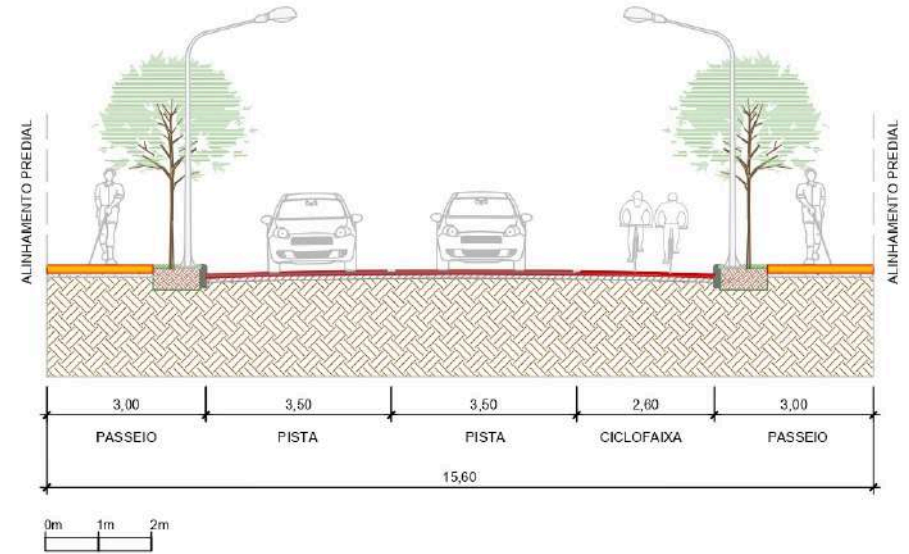
Eixo Fernão André Gomes, Eixo Santa Catarina Leste, Eixo Santa Catarina Oeste e Eixo Poço Grande - Seção de 23 m



Eixo Jatuvoca e Eixo Lagoa Grande - Seção de 16 m



Eixo Parati - Seção de 15,60 m



Exemplo de bolsões de retorno

